MARKT- UND STANDORTANALYSE MIT NUTZUNGSKONZEPTION

AREAL BEIM BAHNHOF HITZKIRCH IM KANTON LUZERN

für

Areal Hitzkirch Zug AG
Poststrase 2
6300 Zug

von

ImmoCompass AG
Grossmünsterplatz 1
8001 Zürich

Zürich, 22. August 2019

CONTENT

I. STANDORT

1. Das Areal: Wie soll sich der neue Standort für Unternehmen und Einwohner positionieren? 4
2. Hitzkirch: Das Ziel ist es, das regionale Subzentrum des Hitzkirchertals zu sein 5
3. Ermensee bald mit einer neuen Ortsplanung 6
4. Ein Areal mit verschiedenen möglichen Nutzungen und einigen Unsicherheiten 7
5. Ein Areal mit rund 30‘000 m^2 in der Mischzone und 10‘000 m^2 in der Arbeitszone 9
6. Erkenntnisse aus Interviews... 10
7. Öffentliche Nutzungen: Entwicklung Richtung Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs 12
8. Direkt neben der Luzernerstrasse & Bahnstation 14
9. Hitzkirch & Ermensee: 30 Minuten nach Luzern und Lenzburg, 35 Minuten nach Zug und 40 Minuten nach Zürich 15
10. Kindergarten, Primar- und Sekundarschule: Zu Fuss sicher erreichbar 16
11. Ein lebendiger Ort mit Kultur, Freizeit und Sport 17
12. Wirtschaft: Einige grosse Arbeitsgeber, doch mässiges Beschäftigtenwachstum 18
13. Wirtschaft: einige bedeutende Firmen und ortsansässige KMU‘s 19
14. Die stärkste Branche: Herstellung von Waren 20
15. Beschäftigte pro Sektor: Der 2te Sektor dominiert im Vergleich zur Region, nimmt jedoch ab 21
16. Die Erwerbstätigen kommen aus den Nachbargemeinden, Emmen & Luzern 22
17. Die Bevölkerung wächst - sowohl in Hitzkirch als auch in den Nachbargemeinden 23
18. Die Generation 50+ wächst, es gibt weniger Einpersonenhaushalte als in der Umgebung 24
19. Der Luzerner Haushalt: Kaufkraft leicht unter den Schweizer Durchschnitt 25
20. Die Einwohner von Hitzkirch & Ermensee arbeiten vor Ort oder in Hochdorf und Luzern 26
21. Zuzüger kommen aus der näheren Region und allgemein aus den Kantonen Luzern und Aargau 27
22. Bedarf in Hitzkirch & Ermensee: Positives Bevölkerungswachstum ist zu erwarten 28
23. Bedarf in der Region*: Stark positives Bevölkerungswachstum 30
24. Aus einem alten Industrieareal auf dem Land... 32
25. ... mit guter Verkehrsanbindung ... 33
26. ... umgeben von einer Mischung aus alten und modernen Gewerbe, Läden und Wohnraum ... 34
27. ... und einem historischen Dorfkern 39
28. Der Lärmpegel ist hoch, nimmt jedoch im nördlichen Teil des Areals ab 41
29. Die Aussicht am Standort selbst ist gering, in der Umgebung jedoch Seen, Hügel, Wälder 42
30. Exposition: Keine Hanglage, aber auch keine Verschattung 43
31. Günstige Preise und mässige Steuern 44
32. Hohe Preise für kommerzielle Objekte im nordwestlichen Teil 45
33. Neu abgeschlossene Wohnbauten 46
34. Neue Areale und aktuelle Wohnbauprojekte in der Gemeinde Hitzkirch & Ermensee... 47
35. ... und in den dazugehörigem Ortsteilen... 49
36. ... und neue kommerzielle Bauprojekte 50
37. Fazit: Stärken & Schwächen 51

II. MARKTANALYSE

38. Beurteilung Immobilienmarkt, Chancen & Gefahren 54
39. Fazit Immobilienmarkt 55
40. BENCHMARKS Wohnen 56
41. Der kommerzielle Markt in Hitzkirch und Umgebung 65

III. ... FÜR HITZKIRCH & ERMENSEE

42. Positionierung 68
43. Granador Areal: Nutzungsanordnung, Zielgruppen und ihre Bedüfnisse im Überblick 69
44. Pack-Man Park: Konzept vom Gewerbeteil 70
45. Der grosse Gewerbepark und der Lastwagen-Verkehr 71
46. Nutzungsmix und Grundausstattung nach Besitz: kompakt, mit gutem Preis-Leistungsverhältnis 72
47. Baulandpreise in Hitzkirch 73
48. Bedarf im Detailhandel durch Wachstum auf dem Granador Areal 74
49. Inspiration: Erfolgreiche Entwicklungen auf ehemaligen Industriearealen 75
50. Inspiration Gewerbeparks, KMU-Boxen... 76
51. ... und Coworking 77
52. Trendige gewerbliche Konzepte für den Standort: Energie und modernes Gewerbe 78
53. Trendige Immobilienkonzepte Wohnen 79
54. Trendige Immobilienkonzepte Kommerzielle Flächen 80

I. STANDORT

1. Das Areal: Wie soll sich der neue Standort für Unternehmen und Einwohner positionieren?

Ausgangslage

Die Advendis Development AG plant im Auftrag die Entwicklung eines rund 40‘000 m² grossen Areals direkt am Bahnhof von Hitzkirch im Kanton Luzern (vgl. im Auftrag). Das nicht mehr aktive Industrieareal liegt in der Gemeinde Hitzkirch sowie im nördlichen Teil in der Gemeinde Ermensee.

Die Planung steht noch ganz am Anfang. Die nächsten Schritte umfassen die Arealplanung und Bebauungsplanung, hin zu etappierten Projektentwicklungen. Die Grösse des Areales ist für das Umfeld von zentraler Bedeutung, da hier substanzieller Raum für Wohnen, Arbeiten und öffentliches Leben entsteht. In diesem Umfeld ist für das Areal eine Geschichte und Position zu entwickeln, die sich gut in die lokale Gesellschaft, Wirtschaft und Kultur einbetten lässt und deren Zukunft prägen wird.

Das Einzugsgebiet

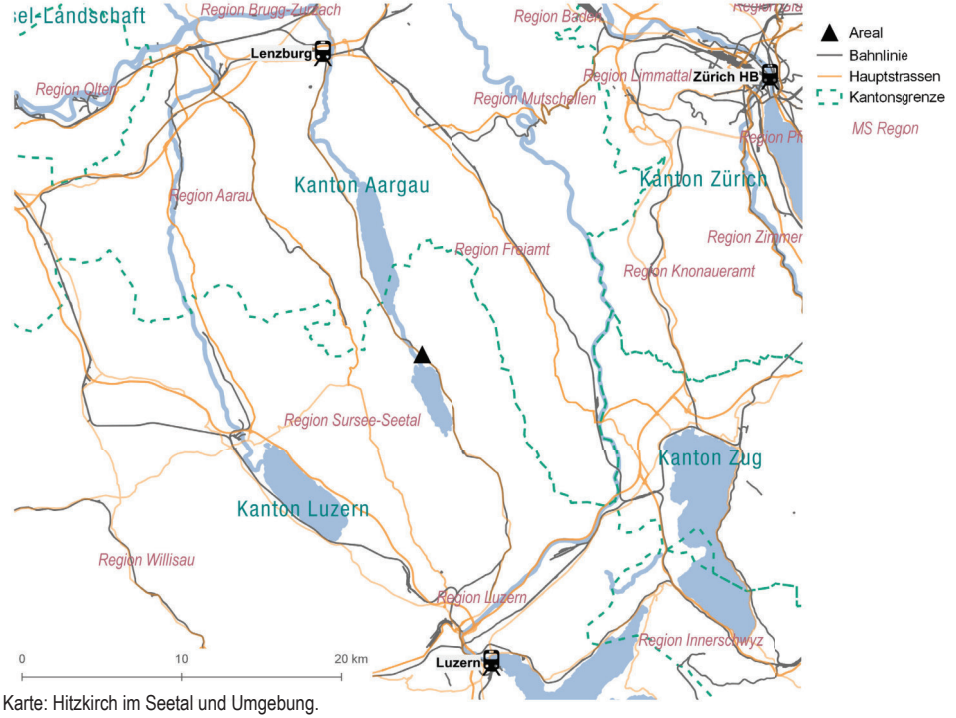
Die Gemeinde Hitzkirch besteht aus 7 Ortsteilen, die vor 2009 eigenständige Gemeinden waren: Gelfingen, Hämikon, Hitzkirch, Mosen, Müswangen, Retschwil und Sulz. Mit Ermensee gehört Hitzkirch dem Wahlkreis Hochdorf im Kanton Luzern an.

Hitzkirch und Ermensen liegt im Seetal, auf der Achse zwischen Lenzburg und Luzern, zwischen dem Hallwilersee und dem Baldeggersee. Das Seetal unterteilt sich in das Aargauer Seetal und das Luzerner Seetal, wo sich Hirzkirch und Ermensee befinden.

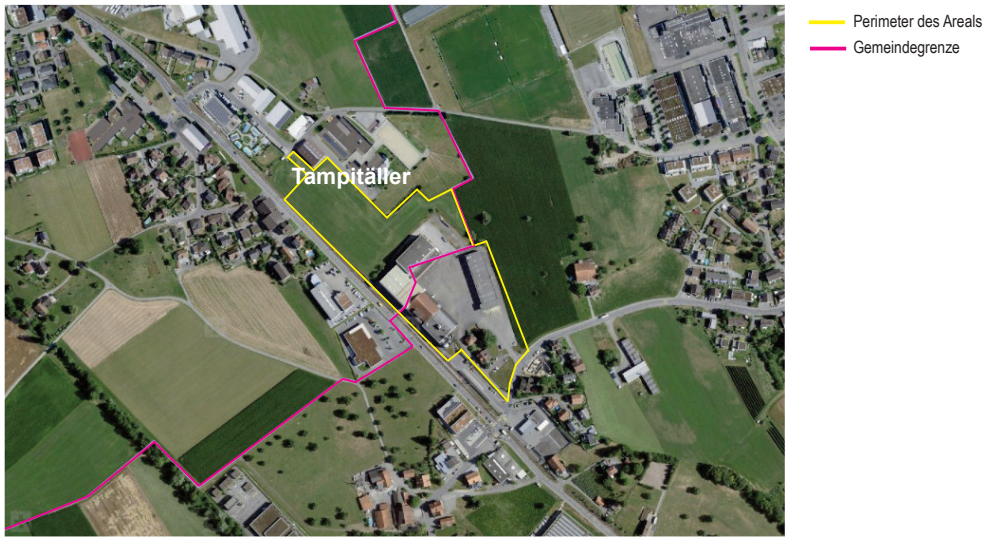
Hitzkirch ist mit seinen rund 5‘200 Einwohnern und 2‘700 Arbeitsplätzen eine grössere ländliche Zentrumsgemeinde, die drittgrösste Gemeinde im Seetal, flächenmässig sogar die Grösste. Die angrenzende Gemeinde Ermensee zählt knapp 1‘000 Einwohner und 750 Beschäftigte; es handelt sich um eine ländliche Gemeinde, die sich zu einem Wohnort entwickelt hat.

Das Areal

Früher gehörte das Areal beim Bahnhof Hitzkirch der Granador AG. Die Fläche misst rund 40‘000 Quadratmeter. Davon sind etwa 18‘000 Quadrameter auf Hitzkircher Boden, die restliche Fläche auf Ermenseer Boden, Arbeitsgebiet Tampitäller.

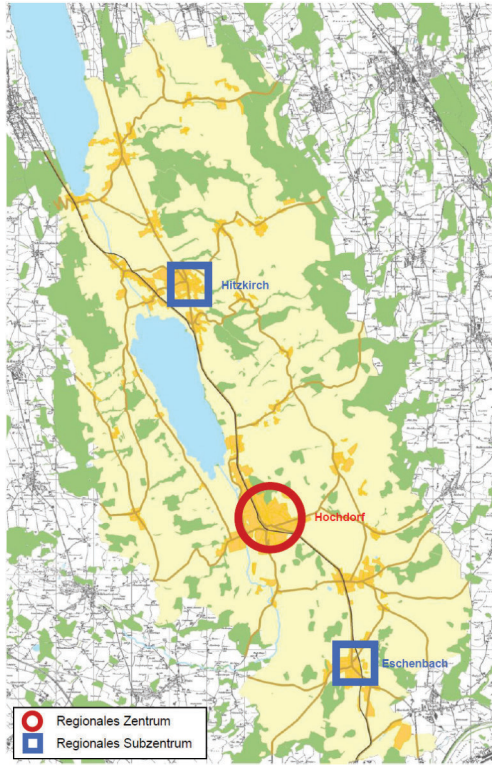


Karte: Hitzkirch im Seetal und Umgebung.



Karte: Das Areal in Hitzkirch und Ermensee.

Der Standort: Hitzkirch als regionales Klenzentrum im Seetal



- Das Luzerner Seetal umfasst 10 Gemeinde, rund 28‘000 Einwohnerinnen und Einwohner und rund 1‘350 Unternehmungen für 12‘800 Beschäftigte.
- Hochdorf ist ein regionales Zentrum im Luzerner Seetal.
- Hitzkirch und Enschenbach sind regionale Subzentren.
- In den Zentrumsgemeinden konzentrieren sich die verschiedenen Zentrumsfunktionen: öffentliche und private Dienstleistungen, Bildungs- und Arbeitsplätze, Konsumgüter, Kultur-, Freizeit- und Sporteinrichtungen.
- Hitzkirch bildet mit Ermensee und Gelfingen eins von insgesamt drei Siedlungsschwerpunkte in der Region.

Quellen: Openstreetmap & GoogleMaps / Darstellung: ImmoCompass AG, Regionalentwicklungsplan Seetal auf www.ideeseetal.ch.

2. Hitzkirch: Das Ziel ist es, das regionale Subzentrum des Hitzkirchertals zu sein

Leitbild Hitzkirch

Als Bildungs-, Wirtschafts- und Kulturzentrum spielt die Gemeinde Hitzkirch eine wichtige Rolle auf regionaler Ebene. Ziel ist das Zentrum des Hitzkirchertals zu sein, wie es im Lietbild „Hitzkirch - Gemeinde in Balance“ formuliert ist. Im regionalen Entwicklungsplan Seetal (REP) ist Hitzkirch als regionales Subzentrum definiert.

Die Gemeinde Hitzkirch hat kommunale Leitbilder zu folgenden 4 Themen erarbeitet: Jugend, Alter, Umwelt und Siedlung.

Das kommunale Siedlungsleitbild, das 2011 vom Gemeinderat gutgeheissen wurde, beschreibt die ausgewählte Entwicklungsstrategie für die Gemeinde Hitzkirch.

Folgende Punkte sind in Bezug auf die Entwicklung des Areals nebem dem Bahnhof Hitzkirch zu berücksichtigen.

Der **Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung** konzentriert sich vor allem auf dem Ortsteil Hitzkirch und im Besonderen:

- im Ortsteil Hitzkirch: publikumsorientierte Nutzungen, Wohnen, Arbeiten
- in Bahnhofsgebiete Hitzkirch und Mosen: Arbeiten
- Grössere und nach Möglichkeit auch neue Betriebe mit einer grösseren Anzahl von Arbeitsplätzen sind im nördlichen Teil des Ortsteils Hitzkirch um- und anzusiedeln.
- Die Siedlungsverdichtung soll im Umkreis von Bahn- und Bushaltestellen stattfinden.

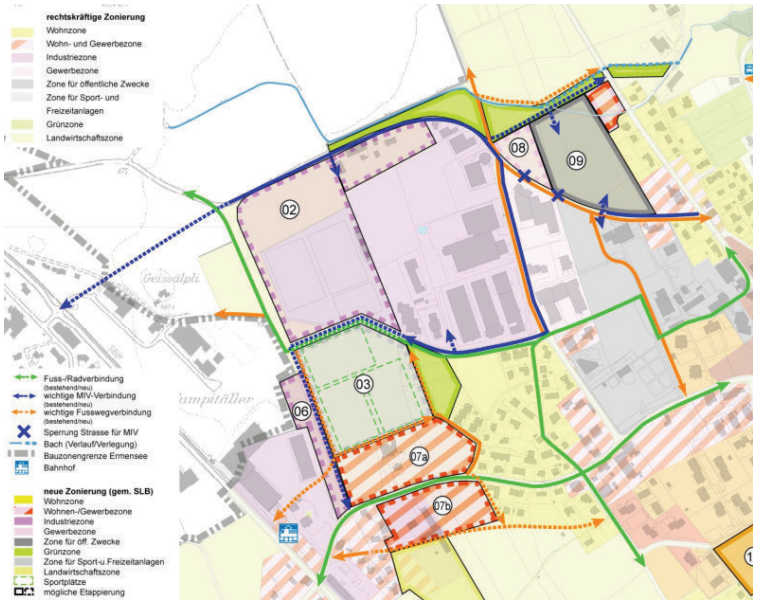
Das Siedlungsgebiet soll vom Durchgangsverkehr entlastet werden durch

- die Sanierung vom Knoten Seetalstrasse – Bahnhofstrasse
- die Aufwertung der Durchfahrtsstrassen Bahnhofstrasse – Aargauerstrasse – Luzernerstrasse
- die langfristige Sicherstellung der Erschliessung vom Arbeitsplatzgebiet Hitzkirch durch eine neue Erschliessungsstrasse, die auch vom westlichen Durchgangsverkehr genutzt werden soll und dementsprechend zu dimensionieren ist.

Die Übergänge zwischen Bau- und Nichtbaugebiet und die Naherholungsräume sollen aufgewertet und attraktiv gestaltet werden. Orte im Ortsteil Hitzkirch, wo ein Entwicklungsschwerpunkt auf das Arbeiten gesetzt ist oder werden muss, sollen begrünt werden.

Ausserdem soll nach dem Hitzkircher Altersbild ein bedarfsgerechtes Wohn- und Betreuungsangebot entworfen werden, welches es ermöglichen, dass im Besonderen ältere Menschen so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben können. Sobald stationäre Pflege und Betreuung benötigt wird, kann im Alters- und Pflegewohnheim Chrüzmatt Platz gefunden werden.

Hitzkirch – Entwicklungsschwerpunkt Arbeitsplatzgebiet "Hegler"/Bahnhofstrasse



Zum Arbeitsplatzgebiet „Hegler“/Bahnhofstrasse im Ortsteil Hitzkirch formuliert das kommunale Siedlungsbild konkrete Handlungsanweisungen, die befolgt werden müssen:

- Das bereits bestehende Arbeitsplatzgebiet „Hegler“ soll mittel- bis langfristig in Richtung Westen erweitert werden (u.a. auf Grund Ausbaubestrebungen der Manometer AG). Für die bestehenden Sportplätze ist ein Ersatzstandort nördlich der Bahnhofstrasse vorgesehen. Die Siedlungslücke zwischen Hitzkirch und dem Bahnhofsquartier soll mit einer Mischzone beidseits der Bahnhofstrasse geschlossen werden. Diese Erweiterung des Arbeitsplatzgebiets und die Verschiebung der bestehenden Sportplätze soll aber nicht in den nächsten 5 bis 10 Jahren stattfinden.
- Zur Erschliessung des erweiterten Arbeitsplatzgebiets ist im Entwicklungsszenario der Bau einer neuen Strasse vorgesehen, die gleichzeitig das Dorfzentrum und die angrenzenden Quartiere vom Werks- und Durchgangsverkehr entlastet. Dazu liegen zwei Varianten vor. Die eine führt von der Aargauer- direkt in die Seetalstrasse, die andere mit einem 90°-Bogen in die Bahnhofstrasse. Diese Massnahme könnte in 20-25 Jahren umgesetzt werden.

Quellen: Leitbild der Gemeinde Hitzkirch, kommunales Siedlungsleitbild - Planungsbericht von 2012, Altersleitbild von Hitzkirch. Interview von R. Renz, Gemeinderätin und J. Müller, Sachbearbeiter Bauamt von Hitzkirch (Sommer 2019).

3. Ermensee bald mit einer neuen Ortsplanung

Leitbild und Ortsplanung Ermensee

Gemäss dem kantonalen Richtplan, dem Luzerner Bauzonenanalysetool (LUBAT) und dem aktuell rechtskräftigen Zonenplan weist Ermensee als ländliche Gemeinde der Kategorie L2 eine überdimensionierte Bauzone auf und ist somit nicht konform mit dem Raumplanungsgesetz. Die Dichtevorgaben vom kantonalen Richtplan sind ausserdem nicht erfüllt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision muss die überdimensionierte Bauzone reduziert werden und Massnahmen zur massvollen Nachverdichtung werden geprüft und umgesetzt.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgt in zwei Hauptetappen:

1. Ein neues **Siedlungsleitbild** muss erstellt werden. Aktuell ist ein Entwurf des neuen Siedlungsleitbilds vorhanden. Das überarbeitete Siedlungsleitbild muss noch durch den Gemeinderat verabschiedet werden.
2. Gestützt auf das neue Siedlungsleitbild wird anschliessend die eigentümerverbindliche **Ortsplanung** erarbeitet und an die revidierten nationalen und kantonalen Vorgaben angepasst, mit:
    - **Zonenplan**
    - **Bau- und Zonenreglement**
    - sowie Erschliessungsrichtplan.

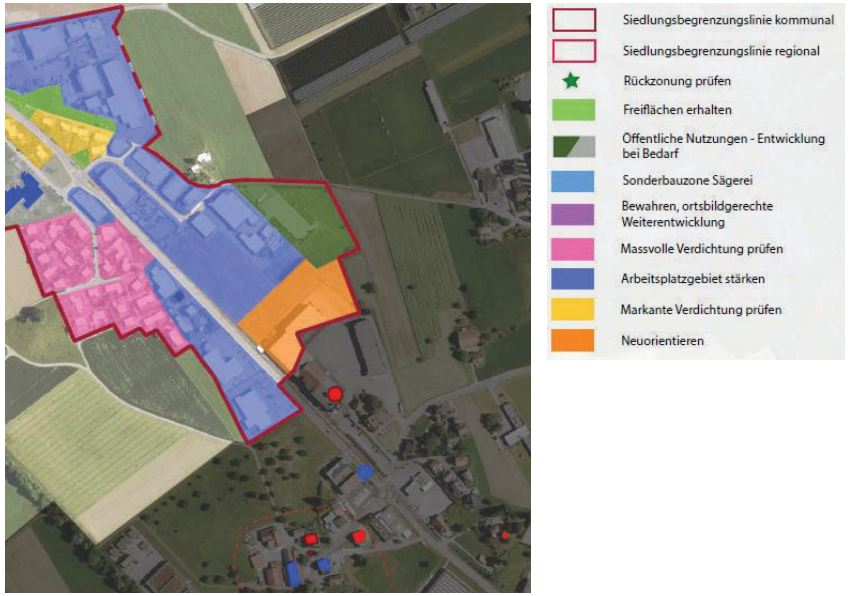
Die Gesamtrevision der Ortsplanung soll schlussendlich frühestens 2021 durch den Regierungsrat genehmigt werden.

Ermensee will sich gemäss aktuellem Gemeindeleitbild als naturnaher, vielfältigen und familienfreundlichen Wohnort positionieren. Die Attraktivität für Klein- und Mittelbetriebe soll auch gewährleistet werden und die Gemeinde pflegt ihre Partnerschaft mit den UnternehmerInnen und will günstige Rahmenbedingungen zur Weiterentwicklung dieser UnternehmerInnen fördern.

Das **kommunale Siedlungsleitbild** beschreibt die ausgewählte Entwicklungsstrategie für die Gemeinde Ermensee.

Folgende Punkte sind in Bezug auf die Entwicklung des Areals nebem dem Bahnhof Hitzkirch zu berücksichtigen. Es ist zu beachten, dass es sich hier um einen Entwurf des neuen Siedlungsleitbilds handelt. Die erwähnten Punkte werden möglicherweise noch angepasst.

- Die **Siedlung** soll massvoll wachsen: unbebaute, ungenutzte oder unternutzte Bauzonen im Arbeitsgebiet sind sinnvoll zu nutzen (u.a. merhgeschosssig), bevor eine Erweiterung der Arbeitszone geprüft werden kann.
- Arbeiten:
    - Die Arbeitsplatzentwicklung bleibt im Raum der Arbeitszone Tampitäller, im Osten von Ermensee, konzentriert.
    - Die Gemeinde schafft im Rahmen ihrer Möglichkeiten geeignete Voraussetzungen für den Bestand und die Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe sowie für die Neuansiedlung von Betrieben.
    - Die Grösse der Gewerbezone Tampitäller wird überprüft und bei Bedarf im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision erweitert.
    - Die Zulässigkeit von Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen in der Arbeitszone wird im Rahmen der Ortsplanung geregelt.
    - An zentralen Lagen in Wohn- und Arbeitszonen sind neue reine Lager- und Abstellflächen nicht zulässig.



Im Rahmen der nötigen Verstärkung der Siedelungsentwicklung nach innen werden folgende Möglichkeiten für die Arbeitszone Tampitäller beurteilt:

- Arbeitsplatzgebiet (in blau) stärken und in regionaler Zusammenarbeit weiterentwickeln
- Neuorientieren (in orange):
    - neuer Nutzungsmix sinnvoll?
    - Projektabhängige quantitative Enwicklung ermöglichen

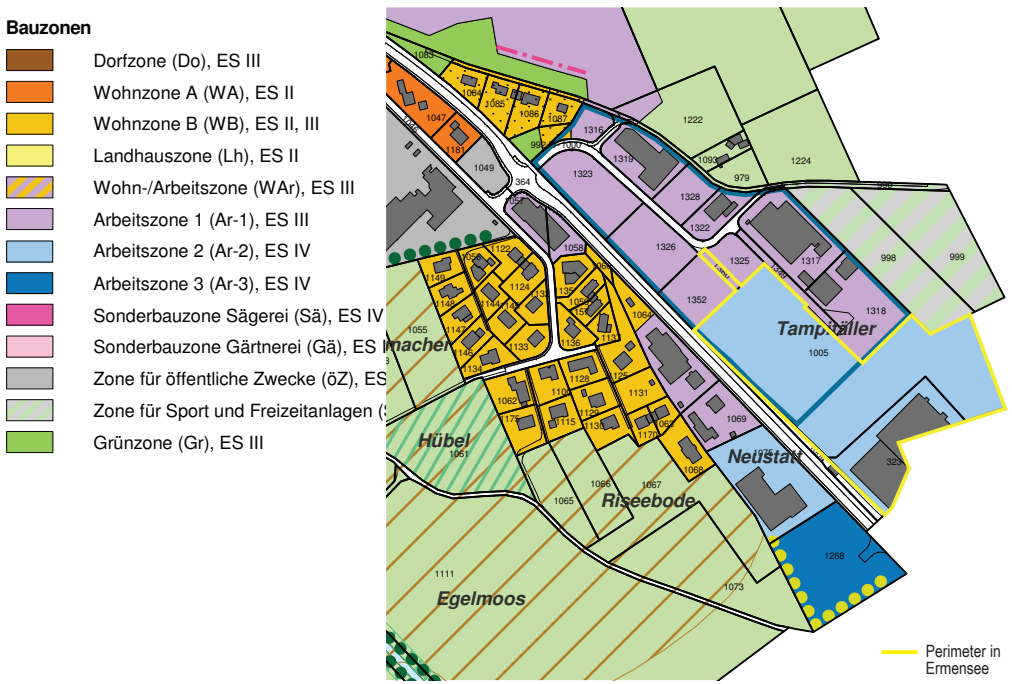
Quellen: Leitbild der Gemeinde Ermensee, Entwurf des neuen Siedlungsleitbilds von Ermensee, Präsentation Orientierungsversammlung Siedlungsleitbild. Interview von L. Wedekin, Gemeinderat Ermensee (Sommer 2019)

4. Ein Areal mit verschiedenen möglichen Nutzungen und einigen Unsicherheiten

Bauzone Ermensee

Ein Teil der Fläche befindet sich in der Gemeinde Ermensee, im Gebiet Tampitäller. Von diesen 21 500 Quadratmetern sollen im Herbst an einer Gemeindeversammlung 11 500 Quadratmeter durch eine Teilrevision des Zonenplans auch in eine Mischzone übergehen. 10 000 Quadratmeter werden einer neu formulierten, reinen Arbeitszone zugewiesen.

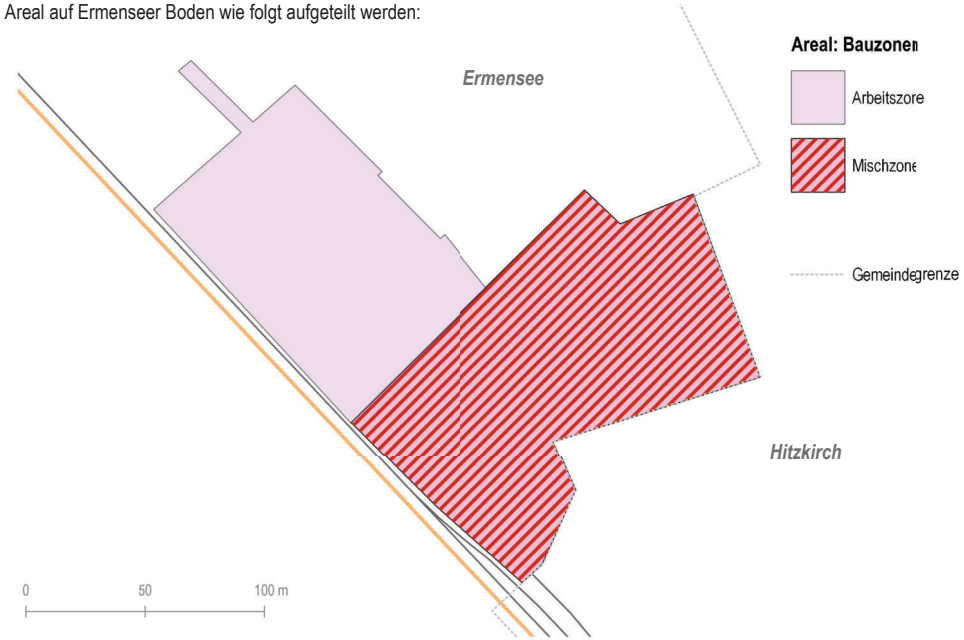
Der aktuelle Zonenplan von Ermensee sieht folgendermassen aus (Stand Sommer 2019):



- Aktuelle Bauzone: Arbeitszone 2 (**Tampitäller**)
- Maximale Bauhöhe:
  - östlich der Kantonsstrasse: 495.00 m ü.M.
  - westlich der Kantonsstrasse: 487.00 m ü.M.
  - N.B. Für einzelne und technisch bedingte Konstruktionsteile kann der Gemeinderat Mehrhöhen gestatten.
- Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss eidg. LSV: IV
- nicht störendes, mässig störendes und stark störendes Gewerbe und Dienstleistungenbetriebe sind zulässig.
- Der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs auf mehr als 200 m² Nettofläche ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind bestehende Läden und deren angemessene Erweiterung sowie der Verkauf von vor Ort produzierten Waren.

Quelle: Zonenplan Ermensee (2010).

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung und des Zonenplans sollen 11 500 m² in eine Mischzone übergeben werden und das Areal auf Ermenseer Boden wie folgt aufgeteilt werden:



Folgende Baumasse würden für die Mischzone des Areals auf Ermenseer Boden gelten:

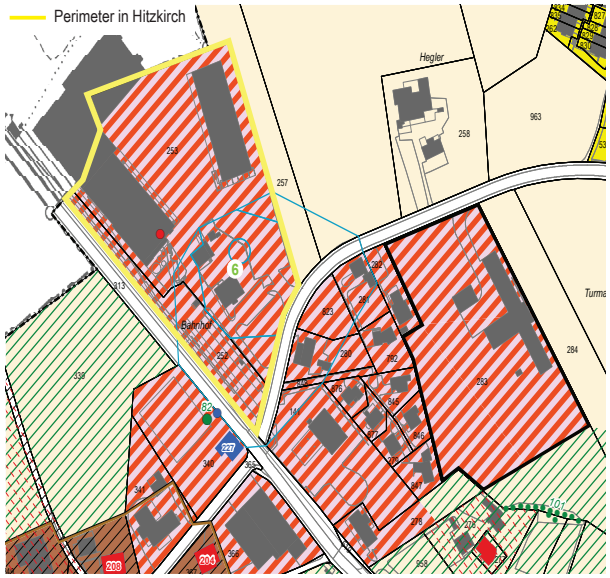
- Ausnützungsziffer:
  - Wohnanteil 100% AZ 0.9
  - Wohnanteil < 20% AZ 1.7
  - Wohnanteil zwischen 100% und < 20%: AZ im Verhältnis zum jeweiligen Wohnanteil interpoliert
- Über den Gestaltungsplan werden Zielsetzungen und Baumasse (maximal zulässige Gesamthöhe) definiert.

Die Revision des Zonenplans ist noch nicht rechtskräftig und muss zuerst noch durch den Gemeinderat verabschiedet werden und von der Gemeindeversammlung in den nächsten Monaten genehmigt werden.

Quelle: Gemeinde Ermensee (Sommer 2019).
Darstellung: ImmoCompass AG.

Bauzone Hitzkirch

Für das Gebiet «Bahnhof Hitzkirch» ist auf Hitzkircher Seite ein Gestaltungsplan Pflicht nach der Bau- und Zonenordnung. Diese Fläche wurde Ende Mai 2016 in eine Wohn- und Arbeitszone überführt. Der Gestaltungsplan bezweckt die Umwandlung des ehemaligen Granador-Areals zu einer dichten, zeitgemässen Überbauung mit verschiedenen Nutzungen.



Bauzonen

- Kernzone Hitzkirch / Richensee / Färndle
- Kernerweiterungszone Hitzkirch
- Dorfzone Gelfingen, Hämikon, Mosen, Müswangen, Retschwil und Sulz
- Wohnzone A
- Wohnzone B
- Wohnzone C
- Wohnzone D
- Wohn- und Arbeitszone 1
- Wohn- und Arbeitszone 2
- Arbeitszone 1
- Arbeitszone 2
- Sonderbauzone für Autoabstellplätze
- Sonderbauzone für Freizeit und Erholung
- Sonderbauzone Elektrobiologie
- Zone für öffentliche Zwecke
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Grünzone

Nach dem Bau- und Zonenreglement können die Arbeits- und Wohnnutzungen in separaten Gebäuden realisiert werden. Dadurch wird ermöglicht, dass die verschiedenen Nutzungen sich gegenseitig nicht stören (z.B. wegen Lärm, Verkehr, ...).

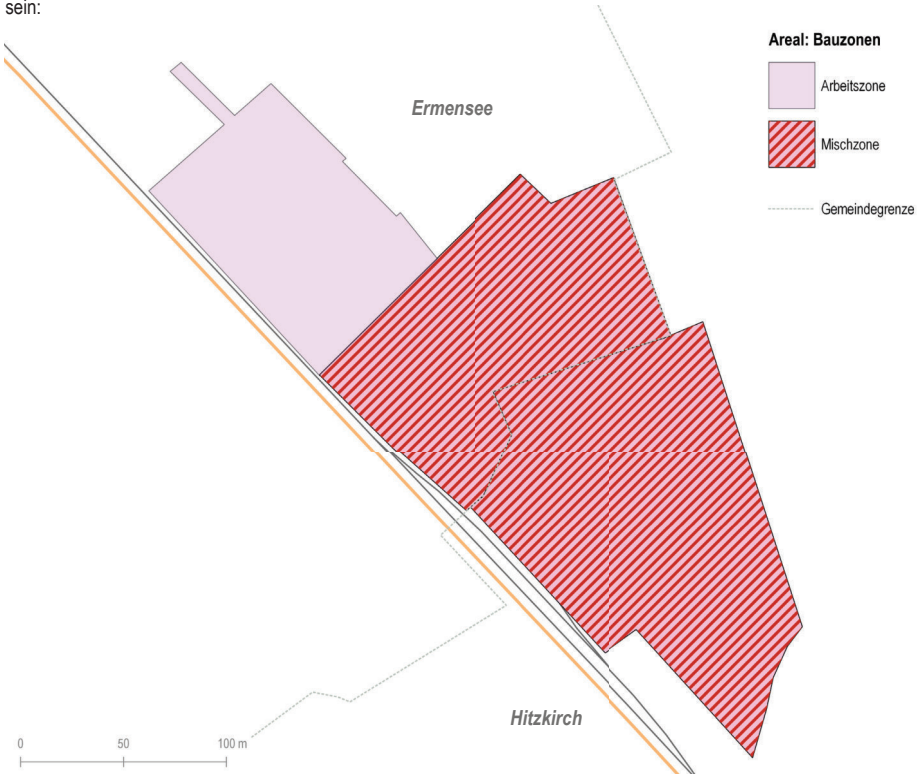
Folgende Baumasse gelten für das Areal auf Hitzkircher Boden:

- Gesamthöhe 18 m
- Ausnützungsziffer:
  - Wohnanteil 100% AZ 0.9
  - Wohnanteil < 20% AZ 1.7
  - Wohnanteil zwischen 100% und < 20%: AZ im Verhältnis zum jeweiligen Wohnanteil interpoliert

Quelle: Zonenplan Hitzkirch und Bau- und Zonenreglement (2016).

5. Ein Areal mit rund 30‘000 m² in der Mischzone und 10‘000 m² in der Arbeitszone

Mit einer Verabschiedung der Gesamtrevision der Ortsplanung in Ermensee würde die Nutzungsaufteilung auf dem Areal wie folgt sein:



- Gesamtes Areal: 40‘000 m²
  - **Mischzone Hitzkirch:** 18‘000 m², mit folgender Baumasse:
    - Gesamthöhe 18 m
    - Ausnützungsziffer:
      - Wohnanteil 100% AZ 0.9
      - Wohnanteil < 20% AZ 1.7
      - Wohnanteil zwischen 100% und < 20%: AZ im Verhältnis zum jeweiligen Wohnanteil interpoliert
  - **Mischzone Ermensee**: 11‘500 m², mit folgender Baumasse:
    - Ausnützungsziffer:
      - Wohnanteil 100% AZ 0.9
      - Wohnanteil < 20% AZ 1.7
      - Wohnanteil zwischen 100% und < 20%: AZ im Verhältnis zum jeweiligen Wohnanteil interpoliert
    - Über den Gestaltungsplan werden Zielsetzungen und Baumasse (maximal zulässige Gesamthöhe) definiert.
  - **Arbeitszone Ermensee**: 10‘000 m²

Quelle: ImmoCompass AG.

Quelle: Standortbesichtigung (Sommer 2019).

6. Erkenntnisse aus Interviews...

Hitzkirch & Ermensee heute und in der Zukunft

- Lebendiger Wirtschaftsstandort mit guter Industrie, guter Naherholungsqualität.
- Mit dem ÖV und dem MIV gut erschlossen, gewisse Distanzen sind aber zurückzulegen = Chance für die Entwicklung von Angeboten vor Ort (Gastronomie, Vereine, Kulturleben, Angebote für Dienstleistungsberufe)
- Fusion Ermensee und Hitzkirch ist eine Frage der Zeit
- Aktuelles Image von Hitzkirch: neutral, am Rand gelegener Ort
- Wahrnehmung von Hitzkirch kann durch gute, sinnbildliche Projekte positiv gesteuert werden.
- Hitzkirch soll sich in der Zukunft weiter als regionales Subzentrum entwickeln.
- Falls LU und AG Seetal sich zusammen entwickeln: eine Rolle im gesamten Kontext vom Seetal für Hitzkirch dank optimaler Lage?
- Der Kanton Luzern ist dank einem tieferen Unternehmensteuer attraktiver als der Kanton Aargau: Sogwirkung Richtung Kanton Luzern?
- Mehr Miteinander, weniger solitair
- Gemeinsam koordiniertes, qualitatives Wachstum der Wirtschaft und Gesellschaft
- Wachsende bestehende Industrie, Platz für Start-ups
- Wachstum aus der inneren Kraft: Wirtschaft und Gesellschaft Hand in Hand
- Mehr öffentliches, gemeinsames Leben
- Ein lebendiges, vielfältiges Granador Areal mit Zukunft: Überwundenes Trauma
- Mehr Vielfalt im Wohnraum, für alle Gruppen und Budgets
- Schöne Empfangssituation am Bahnhof / Granadorareal

Aktuelle Anforderung in Ermensee & Hitzkirch

Raumplanung

- Umsetzung vom neuen Raumplanungsparadigma: „Verdichtung gegen Innen“
- Politische und gesetzliche Rahmenbedingungen erschweren das Wachstum des Gewerbes:
  - gut zu überlegen: Wo hat es/soll Platz für Wachstum geschaffen werden? Wie soll das zukünftige Wachstum stattfinden?
  - Das Areal wird als Chance gesehen
- Wachstum erwünscht, aber Qualität vom Ort (Naturnähe u.a.) soll erhalten bleiben
- Zentrumsentwicklung:
  - Verdichtung im historischen, geschützten Zentrum (Ermensee)
  - Attraktives Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität behalten bzw. neuentwickeln (Hitzkirch)
- Zuwenig Tempo, Gefahr für die Wirtschaft

Gewerbe & Arbeitsplätze

- Fachkräftemangel
- Lernende-Mangel
- sehr wenig verfügbare Flächen, die Gewerbebetriebe ansprechen könnten
- oft kaum Möglichkeiten zu wachsen am aktuellen Standort (Betrieb im eigenen Wohnhaus im Dorfzentrum z.B.)
- Weiterentwicklung von ansässigen Gewerbe-Unternehmen: WIKA, Sevenair, ...
- Für gut ausgebildete Einwohner fehlen attraktive Arbeitsplätze vor allem im Dienstleistungsbereich, sie müssen meistens pendeln = mehr Qualität wäre wünschenswert
- Wenn der Ort allgemein attraktiver werden würde, wäre es auch einfacher, gute Fachkräfte anzuziehen
- Die Gewerbebetriebe werden in den nächsten Jahren viele Generationswechsel erleben: die jüngere Generation wird dann neue Flächen brauchen (vgl. Familienbetriebe bis jetzt im eigenen Haus geführt)
- Mehr Platz für die Entwicklung der ansässigen Wirtschaft
- Mehr sinnvollen Platz für die Wirtschaft: Zu- und Wegfahrt, Konflikt mit Wohnen
- Steigendes Steuerniveau bei zu kleinteiliger Verwaltung und fehlendem Wachstum

Wohnen

- Generationswechsel mit Aufgabe des Einfamilienhauses und Suche nach neuen Wohnortmöglichkeiten für die junge Senioren
- Mehr Wohnraum für gut bezahlte Arbeitskräfte
- Mehr Wohnraum für einfache Fachkräfte
- Jeder Haushaltstyp bringt Vorteile und Nachteile mit:
  - Familien: steuerlich unattraktiv, Kinder aber für die Erhaltung eines selbständiges Schulsystem wichtig (Ermensee)
  - Doppelverdienende Paare: steuerlich attraktiv

Kultur und öffentliches Leben

- Keine lokal erfolgreiche Gastronomie für Wirtschaft und Vereine mit lokal/regionaler Ausrichtung.
- Immer mehr Schlaf- und Internetdorf: Vereine und kulturelle Anlässe haben’s zu schwer und sie haben keinen Platz.
- Überwindung Trauma Granador: Kommunikativ heikel, man ist abgehängt

Bedarf an Infrastrukturen & Angebote

- Treffpunkt für die Ermenseer Bevölkerung
- Angebot für Jugendliche
- Gastrobetrieb mit Freizeitangebot, Trotte und lokale Produkte (Most, Wein) kombinieren
- Angebot für junge Senioren, möglichst weit weg vom Altersheim
- Infrastrukturen und Angebote, um die Rolle von regionalen Subzentrum zu verstärken.
- Hotel?
- Gastronomie, Café, Fachhandel Sport, Gesundheit, Kultur, Erholung...
- Coworking, Start-up Center

Status quo um den Bahnhof

- Verbindungen nach Luzern/Lenzburg im Halbstundentakt, in der Hauptverkehrszeiten häufiger
- weder Ausbauten der Strecke noch Tempoerhöhung geplant
- kein Angebot für Mikromobilität (kleine Elektrofahrzeuge) geplant
- kein Ausbau der Park+Rail-Anlagen, die heutzutage zu ca. 75% ausgelastet sind, mittelfristig geplant
- Bahnhof wird auch so bleiben wie heute
- keine Ausbauten oder Verbesserung des Bahnübergangs vorgesehen
- keine Güterzüge Nachts, keine Steigerung vorgesehen

Gewerbegleis

- Der Anschlussgleisvertrag wurde durch die Firma Volg/Fenaco Ende 2017 gekündigt.
- Das Anschlussgleis wird durch den Besitzer zurückgebaut. Der Rückbau der Anschlussweiche ist für 2020 geplant

Anliegen der Gewerbe

- schnellere administrative Entscheidungen (Baubewilligungen)
- evtl. Mitspracherecht bei der Gestaltung vom Areal

Interviewpartner

- R. Renz, Gemeinderätin und J. Müller, Sachbearbeiter Bauamt von Hitzkirch.
- L. Wedekind Gemeinderat Ermensee (Sommer 2019).
- Jürg Bläuer, Portfoliomanager Bahnhöfe Deutschschweiz, SBB AG.
- B. Jurt, Präsidentin Gewerbeverein Hitzkirchertal, Vertreterin vom Bereich Gewerbe.
- A. Zettel, Wirtschaftsförderung Kanton Luzern, Gemeinde- und Regionenbetreuung: Idee Seetal.
- F. Müller, Müller Ermensee GmbH.
- A. Müller, Andreas Müller Transporte Ermensee.
- S. Schmid, Schmid, Transporte AG Hitzkirch.
- O. Lang, Immo Erlosen AG.
- U. Felix, Seven-Air Gebr. Meyer AG.
- H. Wessner, Direktor a.i., Leiter Aus- und Weiterbildung, Interkantonale Polizeischule.
- Rita Elmiger, Harmonie Hitzkirch, Schmid Transporte, Bewirtschaftung Granador.
- Marc Hauser, CFO & Mitglied der GL, Seven Air Gebr. Meyer.
- Windpark Lindenberg AG.

Sommer 2019.

Anliegen für das Areal

- Das Areal als Visitenkarte für die Gemeinde
- Qualitätsvolles Wohnen, moderate Dichte
- Ortsbaulich von guter Qualität
- Mehr Leben, mehr Zukunft, wieder Perspektiven!
- Gut in die bestehende Struktur integrieren
- Ergänzend zum Zentrum = keine Konkurrenz
- Zielpublikum, das sich mit dem Ort identifizieren kann
- Attraktive Arbeitsplätze:
  - nicht unbedingt Industrie, vor allem in der Nähe des Bahnhofs
  - modernes Gewerbe
  - Detailhandel
  - Dienstleistungen (Informatik, Architektur, Planung, ...) als Ergänzung zum bestehenden Gewerbe, neue Dienstleister nach Hitzkirch anzulocken wird aber schwierig sein.
  - gute Gastronomie: Angebot mit Produkten aus der Region, längerfristig
- Gastronom als Treffpunkt für das neue Quartier beim Bahnhof Hitzkirch und auch für die Ermenseer Bevölkerung.
- Eigentum: Gewerbebetriebe und Industrie kaufen lieber ein Grundstück und entwickeln es selber.
- Ein Gewerbepark könnte hier gut Platz haben
- Bahnhofgebiet als wichtiger **Verkehrsort**: Mobilitätlösung zu finden für
  - Langsamverkehrserschliessung Areal - Supermarktgebiet mit Migros und Aldi
  - Anbindung des Langsamverkehr Bahnhof - Areal
  - Anbindung des Langsamverkehr westlicher Hitzkircher Dorfsteil - Bahnhof
  - Lieber Durchfahrt als Wendeplatz fürs Gewerbe
- Übergänge gut überdenken:
  - Wohnen - Gewerbe
  - Pferdehof - Wohnen/Gewerbe wegen Geruchemission und Transport-Verkehr

Welche Nutzungen wo?

- Die Entwicklung der Gewerbe sollte mehr entlang der Bahnlinie, in der Nähe vom Bahnhof Hitzkirch stattfinden.
- Dienstleistungen und hochwertigere Arbeitsplätze gemischt mit Wohnen
- Eine Industrie mehr wäre auch gut.
- Evtl. Digitalisierungszentrum
- Bedarf Wohnen für alle möglichen Zielgruppen
- Koordination von lautem Gewerbe, stillem Gewerbe und Wohnen
- Schöne Empfangssituation am Bahnhof mit Platz und Gastronomie/Café.
- Weinhaus und Mostpresse als Identifikationsankerpumpe

Etappieren

- Bevölkerung allgemein positiv eingestellt gegenüber Wachstum.
- Das Wachstum soll aber nicht zu schnell gehen, sodass die lokale Identität und Kultur erhalten bleibt.
- Herausforderung für die Entwicklung der Infrastrukturen.
- Nachfrage für eine grosse Entwicklung wirklich vorhanden? Achtung: weitere Arealplanungen für die nächsten Jahre.
- Etappierung als Möglichkeit oder Abparzellierung.
- Bedarf nach Gewerbe, Produktion in verschiedenen Stückelungen: sofort, gross, für alles.
- Sicherheit über die Zukunft: sofort.

Coworking

- Ideal für das Image von Hitzkirch, als Subzentrum der Region und für eine gute Story für das Areal
- Ziegruppen:
  - vor allem für Einzelpersonenfirmen interessant
  - viele arbeiten momentan von zuhause aus (Design, Versand, ...)
  - auch für Pendler mit flexiblen Arbeitgeber: 1-2 Tage unter der Woche im Coworkingspace
- Ein Coworkingspace muss gemanaged werden: möglicherweise jemand aus der Gemeinde, der physisch vor Ort wäre und Betreiberkompetenz hätte?
- 2 Coworkingspaces in Hochdorf
  - Alti Cherzi, KMU Center, nahe am Bahnhof, https://www.kmu-center-hochdorf.ch/
  - Coworking 6280.ch, http://www.6280.ch/de
- als Projekt für RNP-Projekt?

Alterswohnen

- Soll keine Konkurrenz für das Crhüzmatt Altersheim und das neue Mehrgenerationen-Wohnquartier Stöcklimatt darstellen
- Bedarf für junge Senioren, die nicht mehr im Einfamilienhaus bleiben wollen aber noch sehr aktiv sind.

Weitere mögliche Ansprechspartner

- Beni Weber, peka-metall ag & Netzwerk Standortförderung der IDEE SEETAL
- WIKA Schweiz AG
- Thali AG, Distributionsservice
- Hartmetall ESTECH
- R. Neumann, Geschäftsführer, Altersheim Hitzkirch/Gemeindeverband Chrüzmatt.
- M. Wyser, Mitglied Geschäftsleitung, Leitung Infrastruktur und Seminarzentrum, Seminarzentrum Hitzkirch.
- Prof. Dr. V. Sigrist, Direktor Departement Technik & Architektur, Hochschule Luzern.

Interviewpartner

- R. Renz, Gemeinderätin und J. Müller, Sachbearbeiter Bauamt von Hitzkirch.
- L. Wedekind Gemeinderat Ermensee (Sommer 2019).
- Jürg Bläuer, Portfoliomanager Bahnhöfe Deutschschweiz, SBB AG.
- B. Jurt, Präsidentin Gewerbeverein Hitzkirchertal, Vertreterin vom Bereich Gewerbe.
- A. Zettel, Wirtschaftsförderung Kanton Luzern, Gemeinde- und Regionenbetreuung: Idee Seetal.
- F. Müller, Müller Ermensee GmbH.
- A. Müller, Andreas Müller Transporte Ermensee.
- S. Schmid, Schmid, Transporte AG Hitzkirch.
- O. Lang, Immo Erlosen AG.
- U. Felix, Seven-Air Gebr. Meyer AG.
- H. Wessner, Direktor a.i., Leiter Aus- und Weiterbildung, Interkantonale Polizeischule.
- Rita Elmiger, Harmonie Hitzkirch, Schmid Transporte, Bewirtschaftung Granador.
- Marc Hauser, CFO & Mitglied der GL, Seven Air Gebr. Meyer.
- Windpark Lindenberg AG.

Sommer 2019.

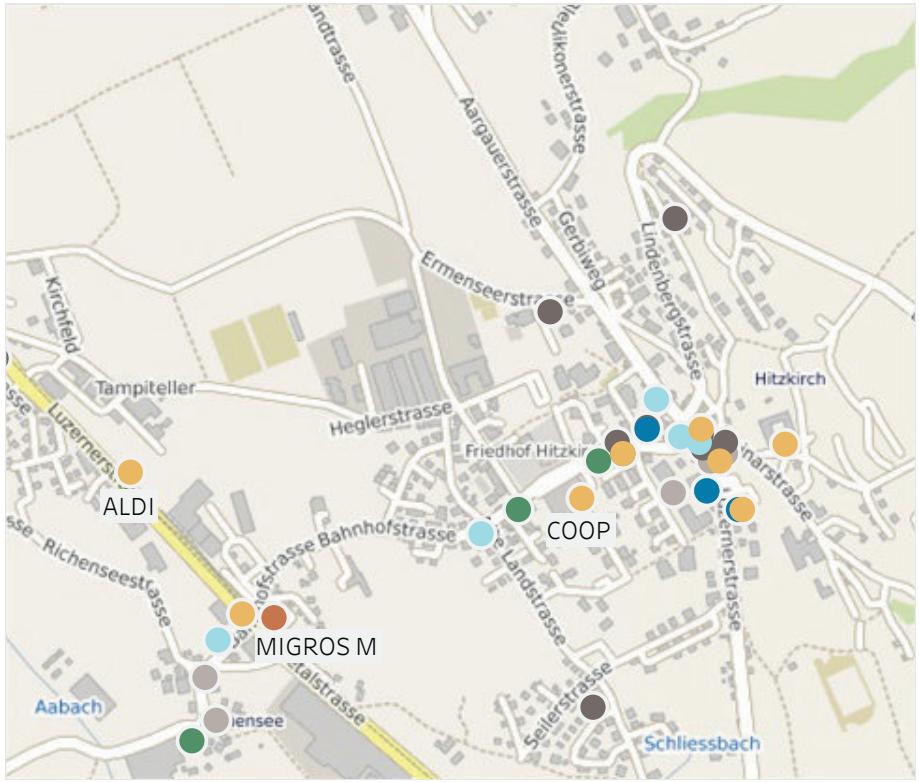
7. Öffentliche Nutzungen: Entwicklung Richtung Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs

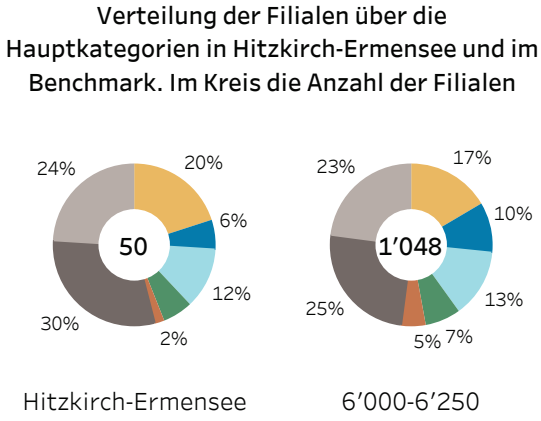
Übersicht Detailhandelsangebote in Hitzkirch und Ermensee

- Benchmark-Kategorie: 6'000-6'250 Einwohner
- Total Detailhändler: 23
- Dienstleister: 15
- Gastronomen: 13

Die Ergebnisse wurden mit allen vergleichbaren Gemeinden der Benchmark-Kategorie verglichen.

Die Benchmark-Gemeinden von Hitzkirch sind:
Balsthal, Biasca, Blonay, Buchrain, Gelterkinden, Kerns, Massagno, Menzike, Moudon, Rolle, Sargans, Teufen (AR), Uetendorf, Uetikon am See





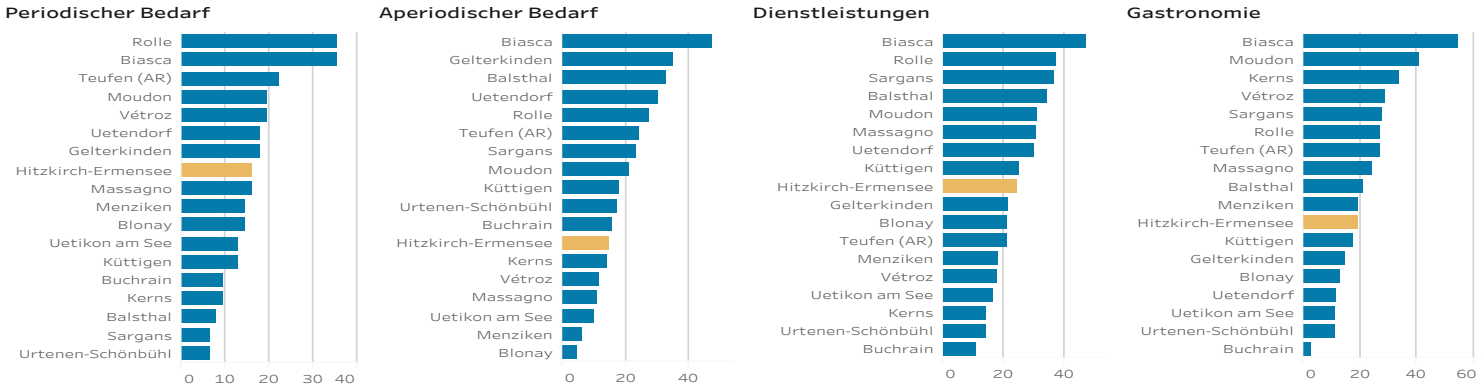
- Hitzkirch und Ermensee besitzen verglichen mit den Benchmark Gemeinden mehr Angebot in den Kategorien Periodischer Bedarf und Dienstleistungen. Deutlich kleiner ist hingegen das Angebot der Kategorie Mode & Schönheit und Kioske.

- Die nächsten Fachmärkte befinden sich in Hochdorf:
  - Coop Bau & Hobby
  - Landi
  - Interdiscount
  - Lidl
  - Hinzu kommen: Tennisplatz, Eisfeld, Fitnessstudio

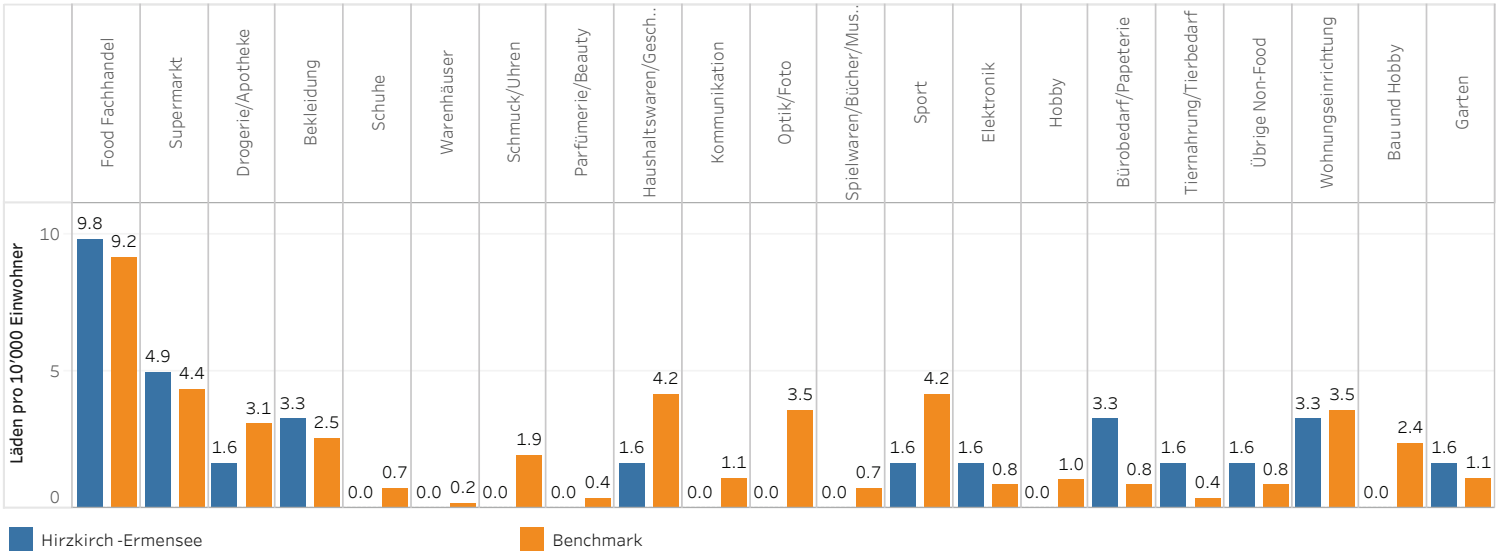
- In Reinach ist zwar das Angebot an Fachmärkten noch grösser, jedoch liegt die Gemeinde im Kanton Aaragu und ist weiter weg. In Reinach gibt es folgende Fachmärkte:
  - Landi
  - Coop Bau + Hobby
  - Fust
  - Interdiscount
  - melectronics
  - Otto's
  - concord Matratzen
  - Müller
  - Hug
  - JYSK
  - sowie Aldi, Migros, Denner, MacDonalds...

Quellen: Retail Atlas Schweiz, Standortbesichtigung und Interviews (Sommer 2019).

Filialen pro 10‘000 Einwohner in Hitzkirch-Ermensee und in den passenden Benchmarkgemeinden



Vergleich der Anzahl Filialen pro 10‘000 Einwohner in Hitzkirch-Ermensee und in den Benchmarkgemeinden



- Verglichen mit den Benchmark Gemeinden von Hitzkirch und Ermensee zeigt sich, dass die Kategorien Food Fachhandel und Supermarkt besonders stark vertreten sind.
- Anzahlmässig ist der Bereich Gastronomie in Hitzkirch/Ermensee gut abgedeckt. Gastronomiebetriebe haben in den letzten 10 Jahren sehr oft die Besitzer gewechselt. Ein guter Gastronom, der eine gute und feine Küche zu erschwinglichen Preisen anbieten würde, fehlt aber noch.
- Potential für mehr Angebot besteht bei den Kategorien
  - Drogerie / Apotheke,
  - Schmuck / Uhren,
  - Haushaltswaren / Geschenkartikel,
  - Optik / Foto,
  - Sport und
  - Baumärkte.

Quellen: Retail Atlas Schweiz, Standortbesichtigung und Interviews (Sommer 2019).

8. Direkt neben der Luzernerstrasse & Bahnstation

Bushaltestellen

Zughaltestellen

Strassen

Standort

Das Areal ist gut erschlossen, da es direkt neben dem Bahnhof liegt und angrenzend zur Strasse ist, die Hitzkirch mit Luzern und Lenzburg verbindet. Die Strasse, die von Ost nach West durch Hitzkirch und am Standort vorbei führt, ist hingegen für Sonntagsfahrten beliebt. Am Bahnhof ist ein Mobility-Auto stationiert.

Autobahnanschlüsse:
Nationale Autobahn A2 Sursee: 21 km, Emmen: 22 km
Nationale Autobahn A1 Lenzburg: 27 km

Quellen: OpenStreetMap, Bundesamt für Verkehr, Standortbesichtigung (Sommer 2019).
Darstellung: ImmoCompass AG (Juni 2019).

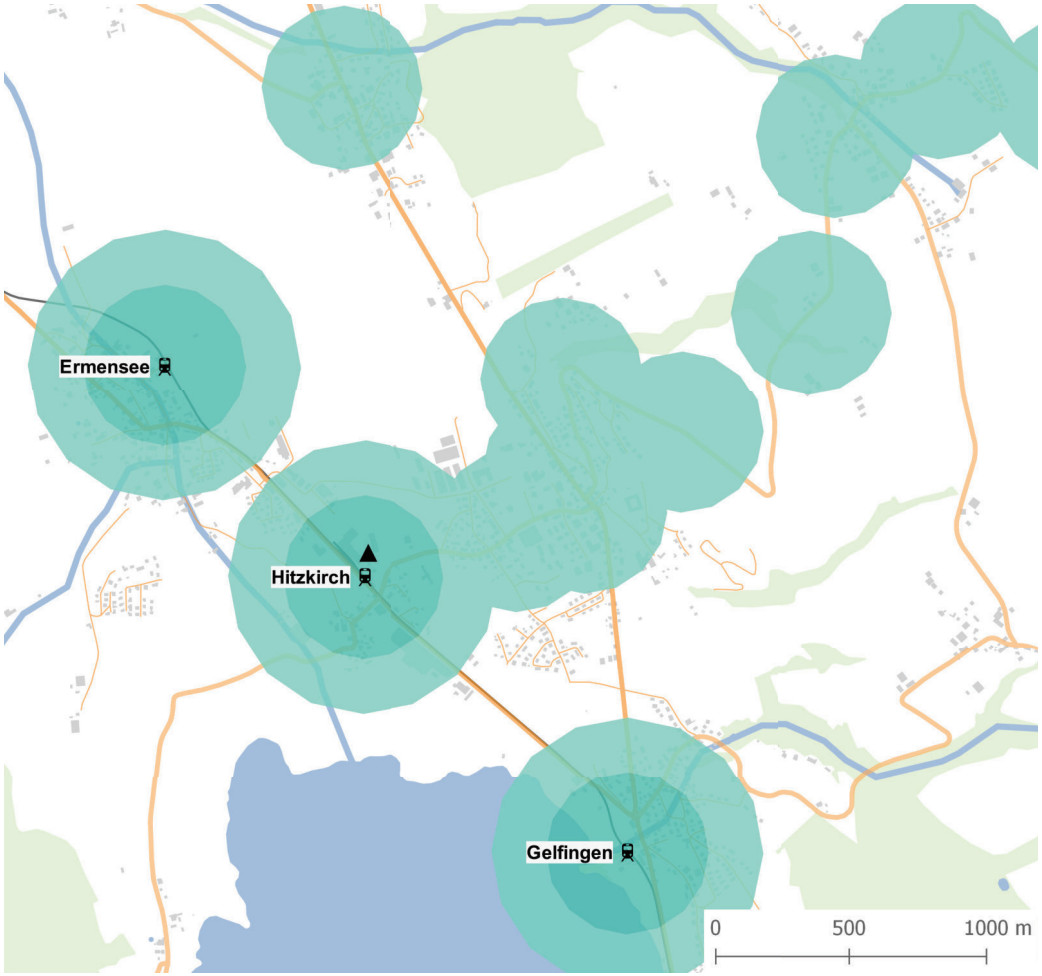
9. Hitzkirch & Ermensee: 30 Minuten nach Luzern und Lenzburg, 35 Minuten nach Zug und 40 Minuten nach Zürich

Lenzburg
- ÖV: 39 Min, 2 mal pro h an Werktagen, Direktverbindung
- Motorisierte Verkehrsmittel: 22 km, 30 min

Luzern
- ÖV: 45 Min, 2 mal pro h an Werktagen, Direktverbindung
- Motorisierte Verkehrsmittel: 25 km, 30 min

Zug
- ÖV: 1h13-1h18, 2 mal pro h, 1 mal umsteigen
- Motorisierte Verkehrsmittel: 30 km, 36 min

Zürich
- ÖV: 1h10, 2 mal pro h, 1 mal umsteigen
- Motorisierte Verkehrsmittel: 40 km, 40 min



geringe Erschliessung — gute Erschliessung

Standort

Quellen: OpenStreetMap, GoogleMaps, SBB, Standortbesichtigung (Sommer 2019).
Darstellung: ImmoCompass AG (Juni 2019).

10. Kindergarten, Primar- und Sekundarschule: Zu Fuss sicher erreichbar

▲ Standort

Die nächst gelegene Schule ist die Volksschule Hitzkirch, welche 15 Minuten zu Fuss und 8 Minuten mit dem Velo vom Standort entfernt ist. Die Schule kann über eine Landstrasse erreicht werden, welche nicht stark befahren ist. Die Volksschule Hitzkirch umfasst die Stufen Kindergarten, Primar- und Sekundarschule. Neben der Volksschule gibt es eine Musikschule und ein Jugendtreffpunkt für die Schüler der 7ten bis 9ten Klasse.

In Ermensee gibt es ebenfalls eine Schule für die Stufen Primarschule und Kindergarten. Dort gehen etwa 100 Kinder bis zur 6. Klasse zur Schule. Die Schule ist vom Areal aus nur durch die Überquerung der Hauptstrasse zu erreichen, sichere Wege fehlen.

In den Ortsteilen Hämikon, Gelfingen, Sulz gibt es auch die Stufen Primarschule und Kindergarten. Ebenso in der Nachbarsgemeinde Altwis.

In Baldegg, Hochdorf, steht die Kantonsschule Seetal, welche mit der S-Bahn in 10 Minuten erreichbar ist. Die Kantonschule umfasst ein Langzeitgymnasium, ein Kurzzeitgymnasium und eine Fachmittelschule. In Emmen und Luzern gibt es die nächten Berufsschulen.

Quellen: Internetrecherche, Modellierung ImmoCompass.
Darstellung: ImmoCompass AG (Juni 2019).

11. Ein lebendiger Ort mit Kultur, Freizeit und Sport

In der Gemeinde Hitzkirch gibt es ein Kulturforum mit Konzertzyklus, ein Kinder- und Jugendtheater, Kunstaustellungen, Kabarett, Kleinkunst und Orgelspiel. Auch das Vereinsleben ist vielfältig: Seniorenturnen, Alphorn, Blauring, Frauen Fit, Fussball, Jagd, Chor, Motoclub, MUKI, Theater, Trychler etc. Besonders zahlreich sind musikalische und sportliche Vereine.

Für die Schüler der 7.-9. Klasse gibt es den Jugendtreff «Joy». Etwa 1km vom Standort entfernt liegt ein Skatepark. Für die ganz kleinen Kinder gibt es 9 Spielplätze, die über die verschiedenen Ortsteile verteilt sind. Zudem gibt Turn- und Mehrzweckhallen. Die nahe gelegene Gemeinde Aesch bietet mit seinem Sport- und Freizeitzentrum «Tellimatt» ein Angebot für Tennis, Badminton, Squash, Minigolf sowie ein Restaurant. Im Zentrum von Hitzkirch gibt es eine Musikschule, eine Gemeindebibliothek und das Gemeindehaus. In der Dorfmitte steht die Pfarrkirche St. Pankrazius aus dem 7. Jahrhundert.

Hitzkirch liegt in der Hügellandschaft zwischen dem Baldeggersee und dem Hallwilersee. Der Baledeggersee ist ein Schutzgebiet von Pro Natura, an dem schonender Tourismus wie etwa Naturbeobachtung denkbar ist. Aktuell wird die Erweiterung des Wanderwegs um den Baldeggersee diskutiert. Am Hallwilersee im Ortsteil Mosen gibt es eine Schiffsstation, ein Angebot für Wassersport, eine Badi und ein Campingplatz. In Gelfingen am Baldeggersee gibt es ebenfalls eine Badi sowie das Schloss Heigedd, das man für Feste reservieren kann.

In der Umgebung gibt es einige Wanderwege und einen Vita Parcours oberhalb von Gelfingen. In Hitzkirch steht der fast tausend Jahre alte Megalithturm aus Grantiblöcken, etwas ausserhalb liegt die Ruine Grünenberg.

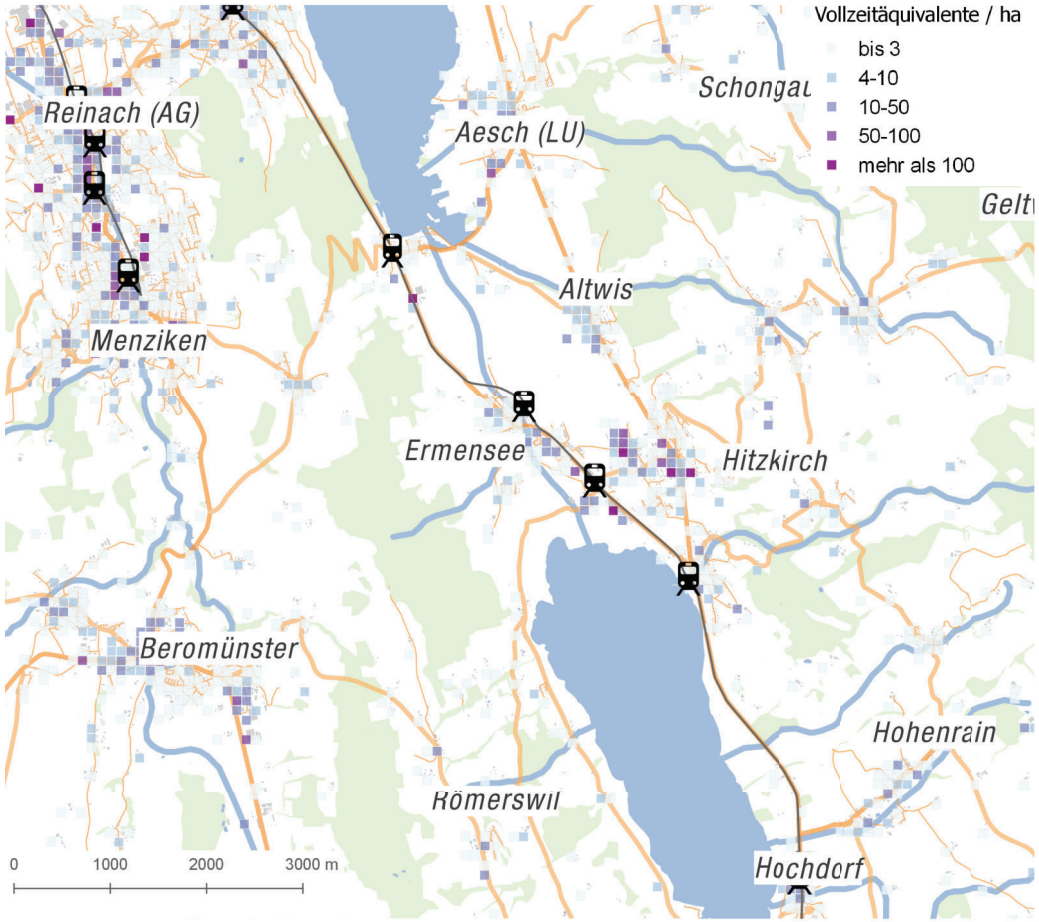
Zischen dem Baldeggersee und dem Hallwilersee liegt die Gemeinde Ermensee am Aabach. Im Dorf steht die St. Jakob-Kapelle, welche eine Station auf dem Pilgerweg nach Santiago di Compostela ist. In der Gemeinde gibt es verschiedene Vereine, wie etwa ein Schützenverein, eine Musikgesellschaft und Sportverein.

Der Kulturverein Ermensee setzt sich für den Erhalt des Brauchtum und der Kultur in Ermensee ein, dazu gehört zum Beispiel das Lichterschwemmen, das Adventsblasen und die Samichlaus-Besuche zur Weihnachtszeit.

Ermensee ist bekannt für den Weinbau und im Besonderen den Wein „Römergold“. Obst aus der Region wird auch in der Distillerie Seetal in Hochdorf und der Muff Mosterei in Römerswil verwendet. Das Label «Hochstamm Seetal» hat das Ziel, die Kulturlandschaft der Hochstammbäume in der Region zu schützen.

Quelle: Internetrecherche, Standortbesichtigung (Sommer 2019).

12. Wirtschaft: Einige grosse Arbeitsgeber, doch mässiges Beschäftigtenwachstum

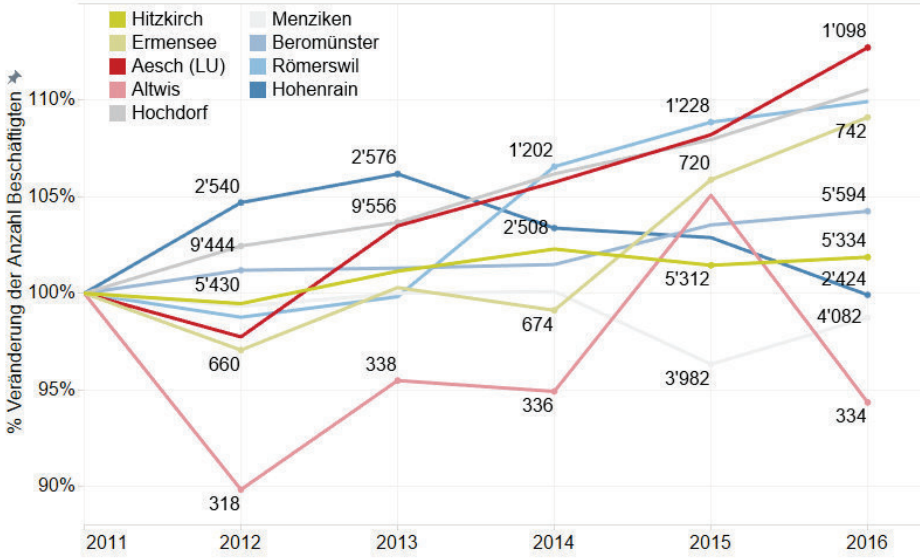


Die Anzahl der Beschäftigten in Hitzkirch hat seit 2011 nur leicht zugenommen, im Gegensatz zu den Nachbargemeinden Ermensee, Hochdorf und Römerswil. Einzig Hohenrain hat seit 2013 eine deutliche Abnahme der Beschäftigten erfahren.

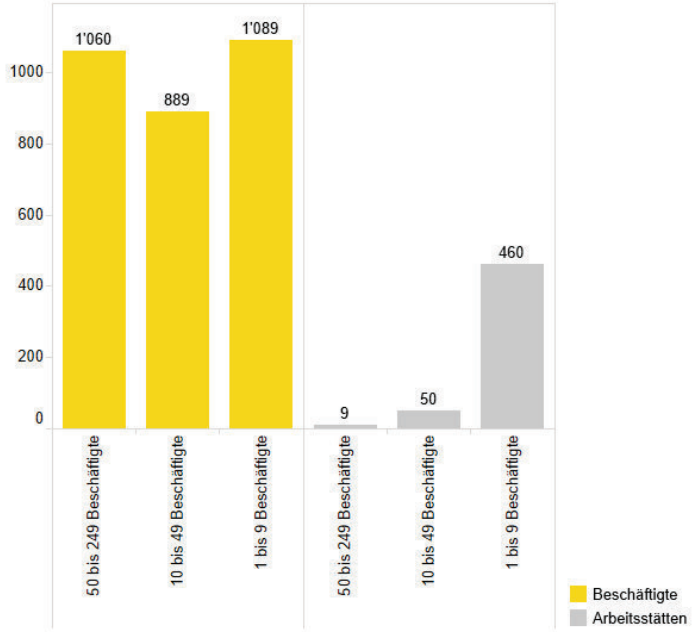
In Hitzkirch und Ermensee überwiegen kleine Arbeitsstätte mit 1 bis 9 Arbeitsnehmern. Jedoch gibt es auch 9 Arbeitsstätten mit 50 bis 249 Arbeitnehmer. Somit sind etwa gleich viele Arbeitnehmer bei kleinen wie bei grossen Arbeitgebern angestellt.

Quelle: STATENT 2016, BFS.
Darstellung: ImmoCompass AG (Juni 2019).

Entwicklung der Anzahl Beschäftigte



Körnung der Firmen in Hitzkirch & Ermensee, 2016



Quelle: STATENT 2011 - 2016, BFS.

13. Wirtschaft: einige bedeutende Firmen und ortsansässige KMU‘s

1.	Biesse Schweiz GmbH	4‘000 Mitarbeitende weltweit
2.	WIKA Schweiz AG	270 Mitarbeitende insgesamt, wird demnächst ausgebaut (+ 40 Arbeitsplätze)
3.	Seven-Air Gebr. Meyer AG	ca. 150 Mitarbeitende in Hitzkirch
4.	Interkantonale Polizeischule Hitzkirch (Campus)	81 Mitarbeitende insgesamt
5.	Interkantonale Polizeischule Hitzkirch (Aabach)	81 Mitarbeitende insgesamt
6.	Peka-Metall AG*	über 50 Mitarbeitende
7.	Hartmetall Estech AG	über 50 Mitarbeitende
8.	EHS Switzerland AG	Hauptsitz Schweiz (weniger als 50 Mitarbeiter in Hitzkirch)
9.	Ineichen AG	41 Mitarbeitende
10.	Vita Bad AG	27 Mitarbeitende
11.	Staveb Automation AG	21 Mitarbeitende
12.	THALI AG	17 Mitarbeitende
13.	Koch Dach Fassaden GmbH	15 Mitarbeitende
14.	Thalmann Haustechnik AG	15 Mitarbeitende
15.	Kaufmann Systems AG	12 Mitarbeitende
16.	Auto Leisibach AG	12 Mitarbeitende
17.	Amhof Maler AG	11 Mitarbeitende
18.	SCHMID Transporte AG Hitzkirch	unbekannt
19.	CKW Hitzkirch	unbekannt
20.	GREGOMATIC (Merisa Produktions AG)	unbekannt
21.	Achermann Kaminbau	unbekannt
22.	Müller Transporte	unbekannt
23.	Andreas Müller Transporte	unbekannt
24.	Otto Lang - Industriespenglerei	unbekannt

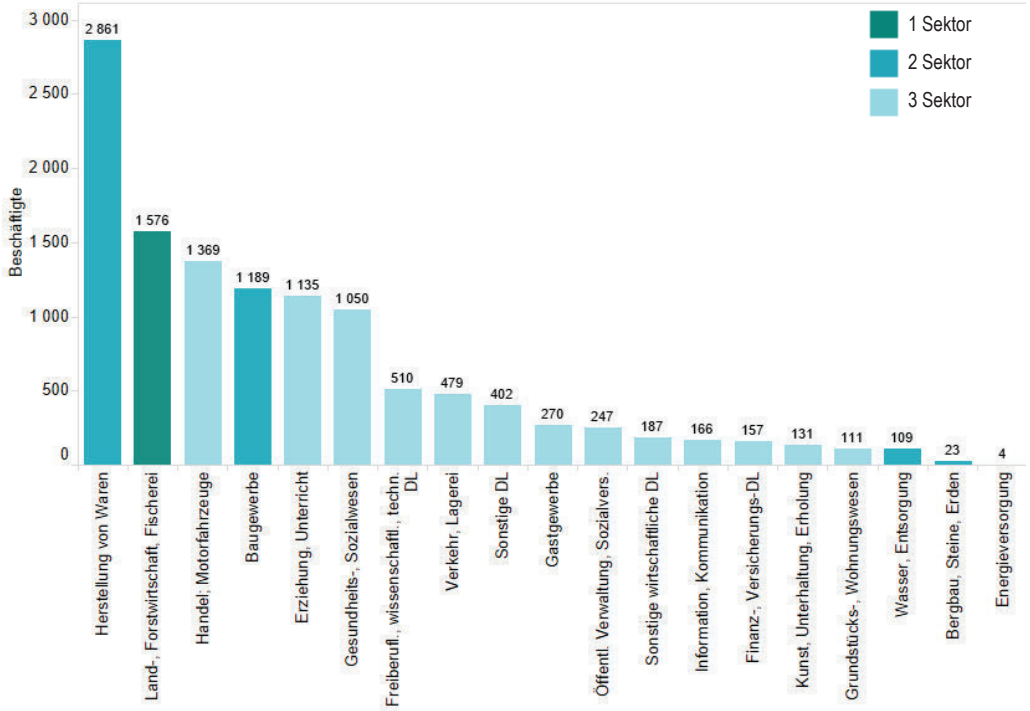
*nicht auf der Karte, Firma liegt im Ortsteil Mosen

- Alle weitere Unternehmen sind mehrheitlich Einzelpersonen-Gewerbebetriebe oder zahlen bis zu 4-5 Beschäftigten.

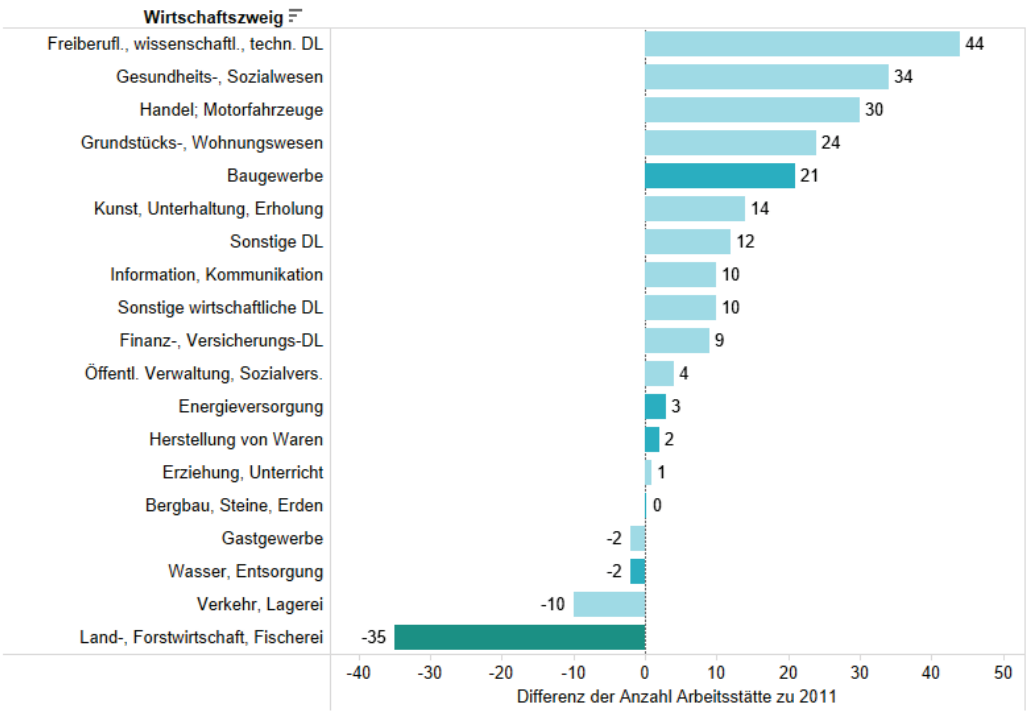
Quellen: Internetrecherche, Interviews von R. Renz, Gemeinderätin und J. Müller, Sachbearbeiter Bauamt von Hitzkirch und von L. Wedekind Gemeinderat Ermensee (Sommer 2019).

14. Die stärkste Branche: Herstellung von Waren

Wirtschaftssektoren in der Region Seetal, 2016



Entwicklung der Arbeitsstätten 2011-2016, Region Seetal



1. Sektor = Landwirtschaft und Bergbau
2. Sektor = Produktion und Reparatur
3. Sektor = Handel und Dienstleistungen

- Die Top Branchen der Region Seetal sind
  - Herstellung von Waren, Sektor 2
  - Land, Forstwirtschaft, Fischerei, Sektor 1
  - Handel Motorfahrzeuge, Sektor 3
  - Baugewerbe, Sektor 2
  - Erziehung, Unterricht, Sektor 3
  - Gesundheits-, Sozialwesen, Sektor 3
- Zu den stärksten Branchen in Hitzkirch gehört die Metallverarbeitung. In Ermensee sind die Branchen Bauwirtschaft, Schreiner, Transport, Tiefbau und kleine Dienstleister stark.

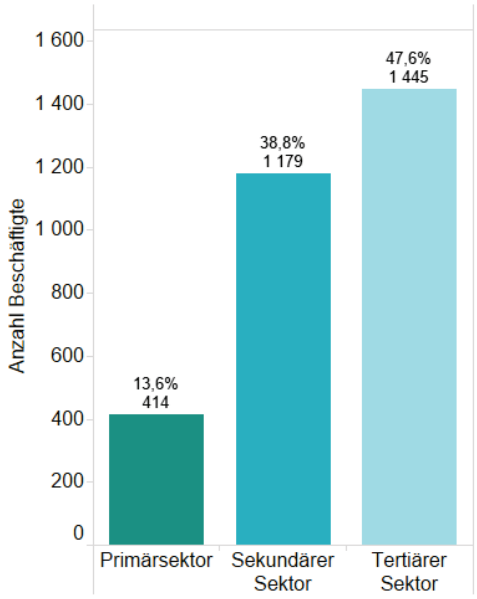
- Am stärksten gewachsen sind hinsichtlich der Anzahl Arbeitsstätte in den letzen Jahren folgende Branchen:
  - Freiberufl., wissenschaftl., techn. DL, Sektor 3
  - Gesundheits-, Sozialwesen, Sektor 3
  - Handel Motorfahrzeuge, Sektor 3
  - Grundstücks-, Wohnungswesen, Sektor 3
  - Baugewerbe, Sektor 2

- Am stärksten geschrumpft sind hinsichtlich der Anzahl Arbeitsstätte folgende Branchen:
  - Land, Forstwirtschaft, Fischerei, Sektor 1
  - Verkehr, Lagerei, Sektor 3

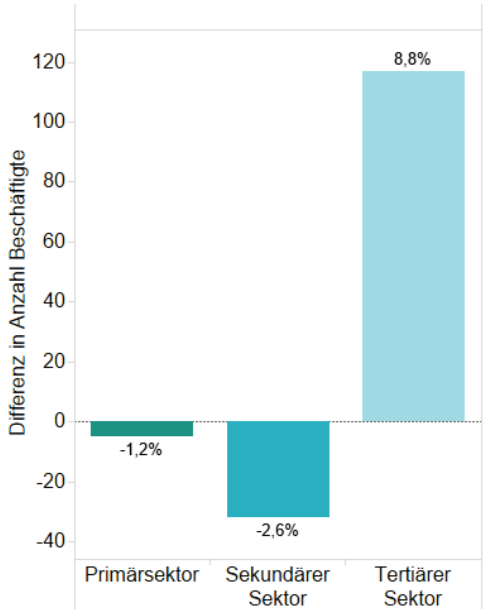
Quellen: STATENT 2011 & 2016, BFS, Interview L. Wedekind, Gemeinderat Ermensee, Interview R. Renz, Gemeinderätin & J. Müller, Sachbearbeiter Bauamt Hitzkirch (Sommer 2019).

15. Beschäftigte pro Sektor: Der 2te Sektor dominiert im Vergleich zur Region, nimmt jedoch ab

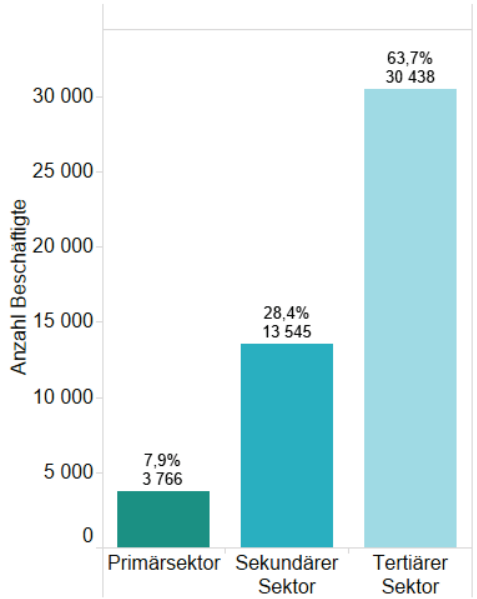
Beschäftigte in Hitzkirch & Ermensee, 2016



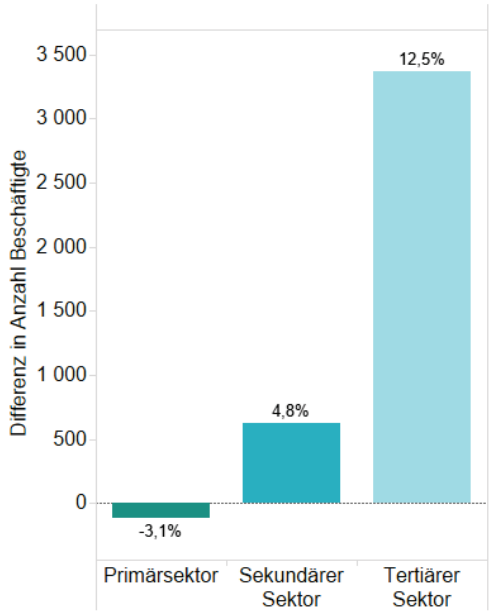
Entwicklung Hitzkirch & Ermensee 2011-2016



Beschäftigte in der Region Sursee, 2016



Entwicklung Region Sursee 2011-2016



Total Beschäftigte in Hitzkirch 2016:
- Sektor 1: 414 (13,6%)
- Sektor 2: 1'179 (38,8%)
- Sektor 3: 1'445 (47,6%)

Vergleich zu 2011: Hitzkirch zählt 2016 rund 80 Beschäftigte mehr als 2011. Das Beschäftigtenwachstum beträgt 2.6%. Pro Jahr sind das 16 Beschäftigte mehr. Würde die Wirtschaft anteilsmässig zur Region wachsen, wären in Hitzkirch/Ermensee eine Zunahme von jährlich 50 Beschäftigten möglich.

Im Vergleich zur MS Region Sursee ist der Primäre und Sekundäre Sektor in Hitzkirch und Ermensee deutlich grösser, während der tertiäre Sektor in der MS Region Sursee überwiegt. Jedoch holt der tertiäre Sektor in Hitzkirch und Ermensee bezüglich Wachstum auf.

Wachstum in Hitzkirch und Ermensee:
Vor allem im tertiären Sektor: Büro und hochwertiges Gewerbe.
- Tertiärer Sektor: ca. 23 Beschäftigte pro Jahr. Bei 20 m² pro Person sind das: ca. 460 m² Mehrbedarf pro Jahr.
- Sekundärer Sektor: ca. -6 Beschäftigte pro Jahr. Bei 40 m² werden hier 240 m² frei.

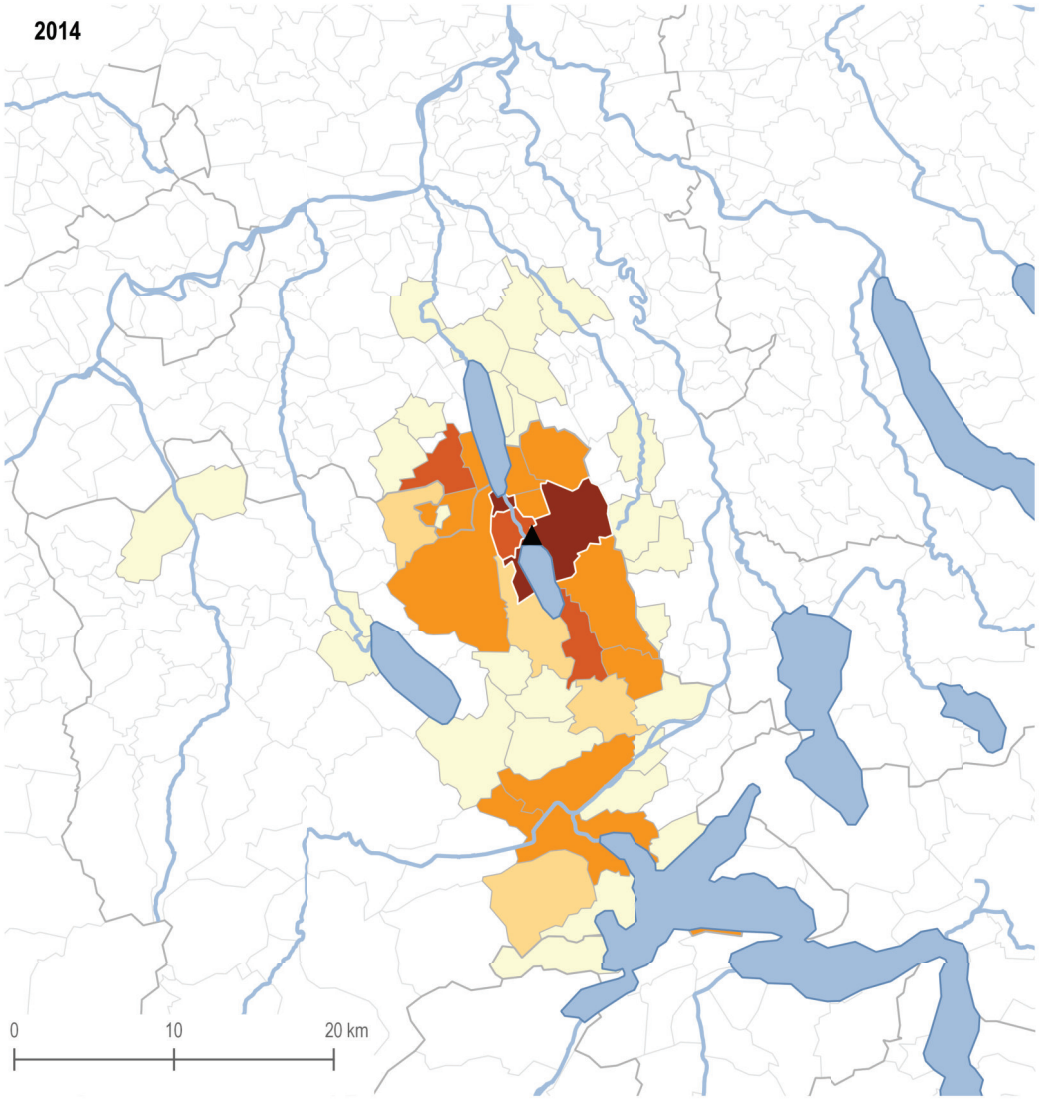
Total Beschäftigte in der MS Region Sursee 2016:
- Sektor 1: 3'766 (7,9%)
- Sektor 2: 13'545 (28,4%)
- Sektor 3: 30'438 (63,7%)

Vergleich zu 2011: Die MS Region Sursee zählt 3'878 Beschäftigte mehr als 2011. Das Beschäftigtenwachstum beträgt 8.1%. Pro Jahr sind das 775 Beschäftigte mehr über die Sektoren verteilt.

Wachstum in der MS Region Sursee:
Ebenfalls klar der tertiären Sektor: Büro und hochwertiges Gewerbe.
- Tertiärer Sektor: ca. 675 Beschäftigte pro Jahr. Bei 20 m² pro Person sind das: ca. 13'500 m² Mehrbedarf pro Jahr.
- Sekundärer Sektor: ca. 125 Beschäftigte pro Jahr. Bei 40 m² pro Person sind das: ca. 5'000 m² Mehrbedarf pro Jahr.

Quelle: STATENT 2011 & 2016, BFS.

16. Die Erwerbstätigen kommen aus den Nachbargemeinden, Emmen & Luzern



Erwerbstätige in Hitzkirch & Ermensee

- 0.2-0.5 %
- 0.5-1 %
- 1-2 %
- 2-10 %
- > 10%

UND:
- 12.2 % aus weiteren Gemeinden*

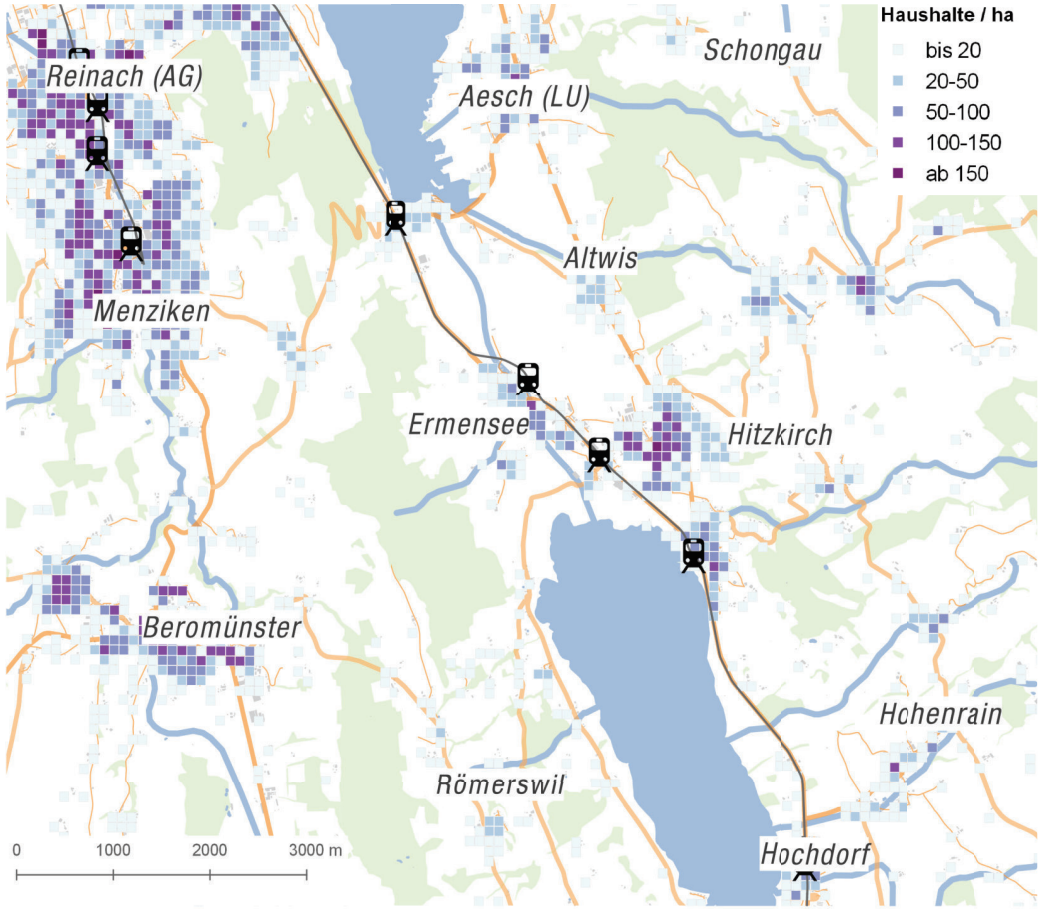
** In der Pendlerstatistik vom BFS wurden Relationen mit weniger als 5 Erwerbstätigen gruppiert zu «Andere Gemeinden»*

Laut der Pendlerstatistik des BFS aus dem Jahr 2014 kommen die meisten Erwerbstätigen die in Hitzkirch und Ermensee arbeiten aus den beiden Gemeinden selbst. Auch aus den Nachbargemeinden kommen einige Beschäftigte nach Hitzkirch und Ermensee. Zwischen 2% und 10% aller Beschäftigten die in Hitzkirch & Ermensee arbeiten stammen jeweils auch den Gemeinden Hochdorf, Reinach, Menziken, Aesch und Hohenrain. Einige wenige Arbeitnehmer stammen auch aus Luzern und Emmen, nämlich zwischen 1% und 2% aller Beschäftigten in Hitzkirch und Ermensee.

Quelle: Pendlerstatistik, BFS (2014).

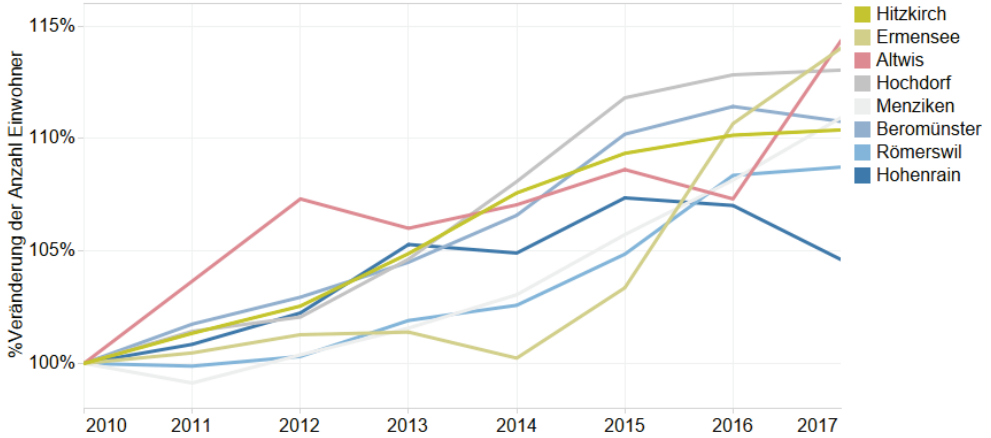
17. Die Bevölkerung wächst - sowohl in Hitzkirch als auch in den Nachbargemeinden

Bevölkerungsverteilung



Quelle: STATPOP 2017, BFS.
Darstellung: ImmoCompass AG (Juni 2019).

Bevölkerungsentwicklung



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Hitzkirch	4 712	4 775	4 832	4 942	5 069	5 152	5 190	5 201
Ermensee	863	867	874	875	865	892	955	984
Altwis	383	397	411	406	410	416	411	438
Hochdorf	8 698	8 822	8 877	9 101	9 401	9 725	9 814	9 832
Menziken	5 609	5 560	5 630	5 697	5 780	5 930	6 066	6 222
Beromünster	5 849	5 951	6 021	6 112	6 234	6 445	6 517	6 478
Römerswil	1 627	1 625	1 632	1 658	1 669	1 706	1 763	1 769
Hohenrain	2 365	2 385	2 418	2 490	2 481	2 539	2 531	2 474

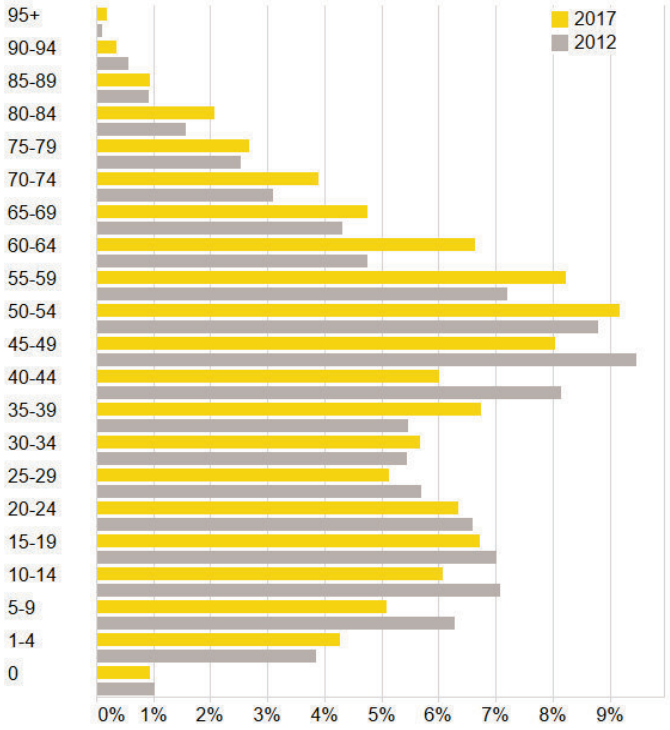
- 2017 zählte die Bevölkerung in Hitzkirch 5201 Einwohner.
- Die Entwicklung der Bevölkerung in Hitzkirch hat seit 2010 zugenommen. Innerhalb von 7 Jahren ist die Bevölkerung um 9.4% und somit um 489 Einwohner gestiegen.
- In Ermensee hat die Bevölkerung seit 2014 zugenommen, von 865 Einwohnern ist sie innert 3 Jahren um 119 Einwohner auf 984 Einwohner angewachsen.
- Die Nachbargemeinden weisen eine ähnliche Entwicklung wie Hitzkirch auf. Einzig in Hohenrain nimmt die Bevölkerung seit 2015 wieder ab. Und Aesch weist seit 2013 ein deutlich stärkeres Wachstum auf (nicht auf der Grafik). Dabei handelt es sich jedoch um sehr kleine Gemeinden, bei denen kleine Schwankungen in der Bevölkerungszahl stark ausfallen.

Quelle: STATPOP, BFS.

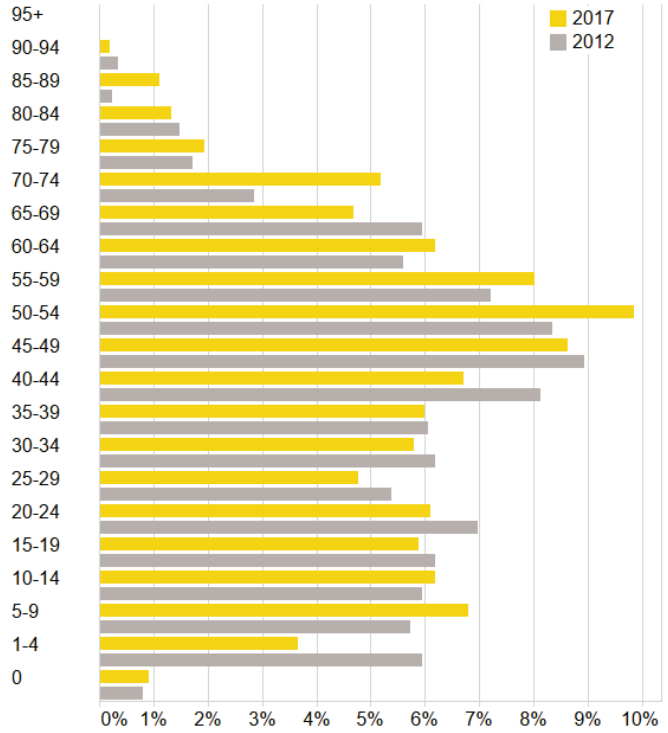
18. Die Generation 50+ wächst, es gibt weniger Einpersonenhaushalte als in der Umgebung

Altersstruktur

Hitzkirch

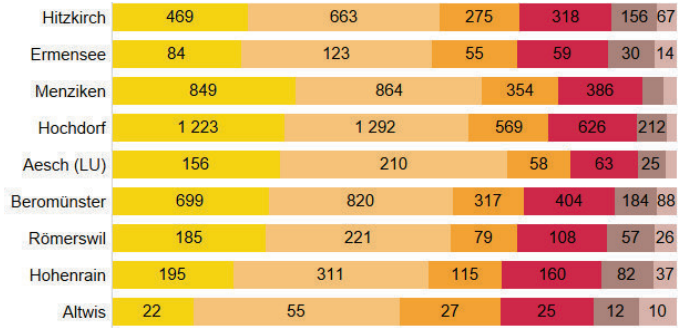


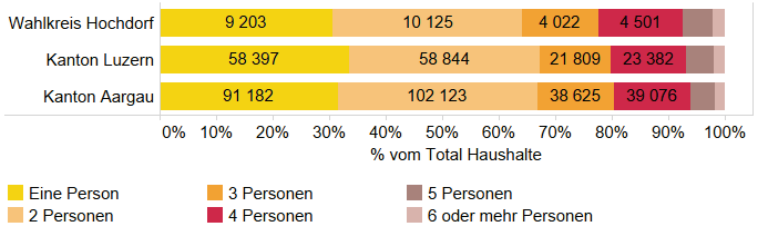
Ermensee



- Die Alterstruktur in Hitzkirch hat sich innerhalb von 5 Jahren folgendermassen verändert:
  - Am deutlichsten hat die Altersgruppe der 5- bis 14-Jährigen abgenommen, sowie der 40- bis 49-Jährigen.
  - Ebenfalls leicht abgenommen hat die Altergruppe der 15- bis 29-Jährigen.
  - Gleichzeitig hat der Anteil der über 50-Jährigen deutlich zugenommen.
- In Ermensee ist das Bild nicht ganz so klar:
  - Ebenfalls zugenommen hat die Altergruppe der über 50-Jährigen mit Aussnahme der 65- bis 69-Jährigen.
  - Abgenommen hat hingegen die Altersgruppe der 15- bis 34-Jährigen.

Haushaltsstruktur





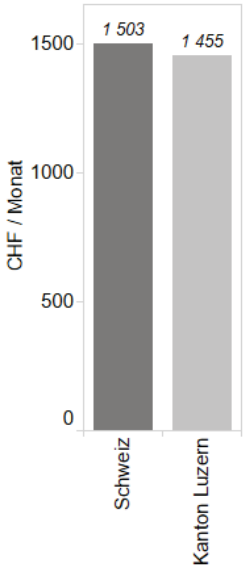
- Die Haushaltsstruktur in Hitzkirch sieht folgendermassen aus:
  - 1-Personenhaushalte 24%
  - 2-Personenhaushalte 34%
  - 3-Personenhaushalte 14%
  - 4-Personenhaushalte 16.5%
  - 5-Personenhaushalte 8%
  - 6-Personenhaushalte 3.5%
- Die Haushaltsstruktur in Hitzkirch ist sehr ähnlich zu der von Ermensee. Beide weisen einen kleineren Anteil an Einpersonenhaushalten auf als der Wahlkreis Hochdorf und die Kantone Luzern und Aargau. Hingegen ist der Anteil der Haushalte mit 3 bis 6+ Personen in Hitzkirch und Ermensee grösser.
- Bei den Nachbargemeinden sticht Aesch mit 40% 2-Personenhaushalten hervor. In Menziken machen die 1-Personenhaushalte 32,5% aus, während in Altwis ihr Anteil nur bei 14,6% liegt.

Quelle: STATPOP, BFS.

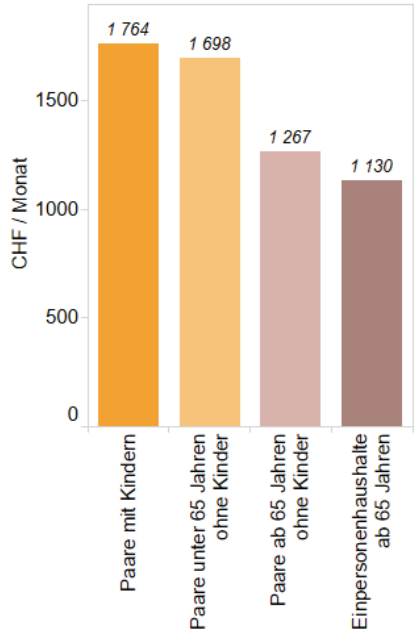
19. Der Luzerner Haushalt: Kaufkraft leicht unter den Schweizer Durchschnitt

Kaufkraft

Regionaler Vergleich



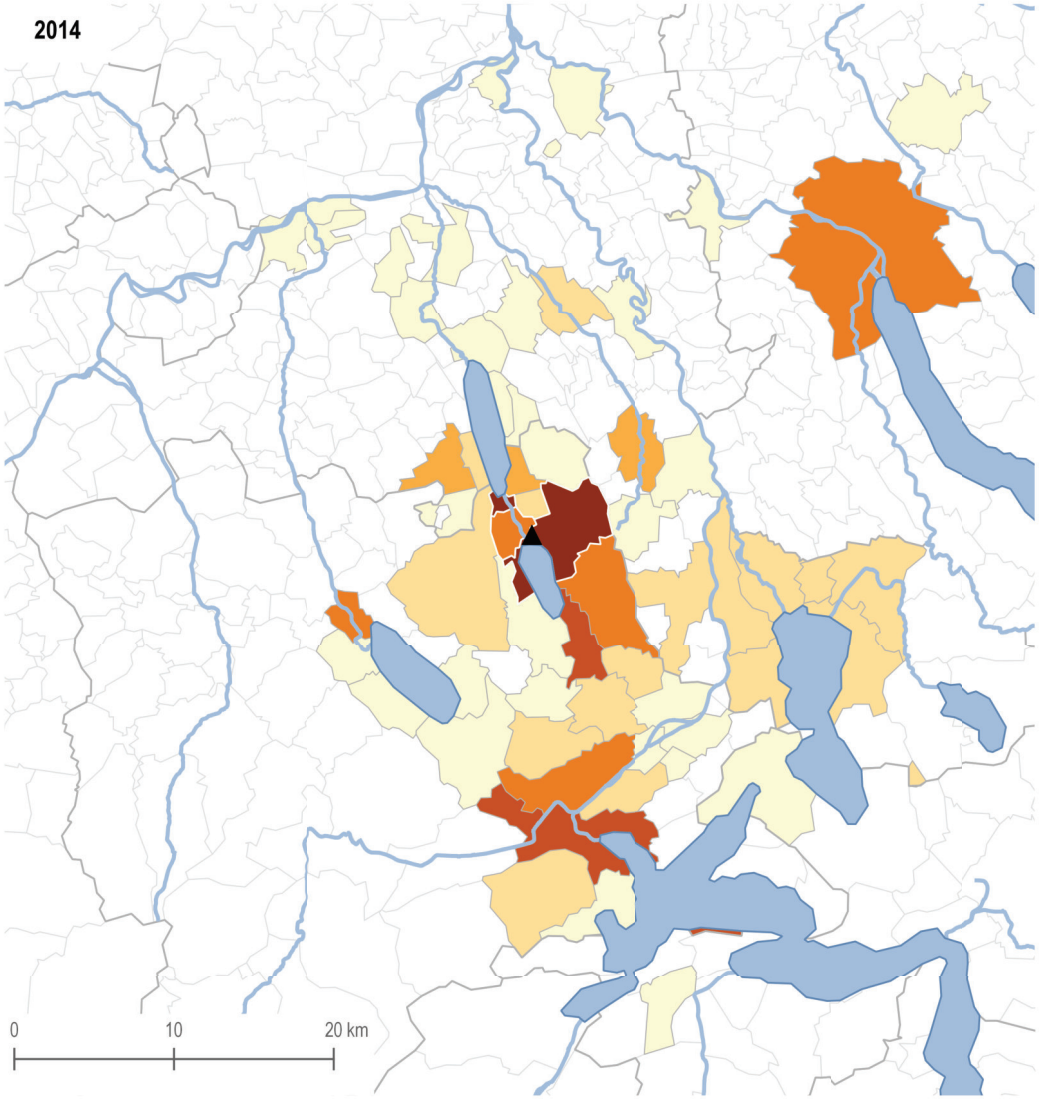
Nach Haushaltstypen, schweizweit



- Im Kanton Luzern wenden die Haushalte im Durchschnitt CHF 1'455.- pro Monat zum Wohnen auf, was CHF 48.- weniger ist als der schweizerischen Durchschnitt. Dieser Betrag entspricht aber ungefähr dem gleichen Anteil vom Bruttoeinkommen (15.1% gegen 14.9% für die ganze Schweiz): Das Einkommen ist in der Region Luzern entsprechend tiefer.
- Schweizweit zahlen Familien durchschnittlich CHF 1'764.- monatlich, ältere Paare deutlich weniger (CHF 1'267.-).
- Ältere Leute, die alleine wohnen, geben CHF 1'130.- pro Monat aus. Das entspricht aber 23% von Ihrem Bruttoeinkommen.

Quelle: HABE, BFS.

20. Die Einwohner von Hitzkirch & Ermensee arbeiten vor Ort oder in Hochdorf und Luzern



Arbeitsort der Hitzkircher & Ermenseer

- 0.2-0.5 %
- 0.5-1 %
- 1-2 %
- 2-5 %
- 5-10 %
- > 10 %

UND:
- 0.5% nach Bern (nicht auf der Karte)
- 12.5% verteilt auf weitere Gemeinden*

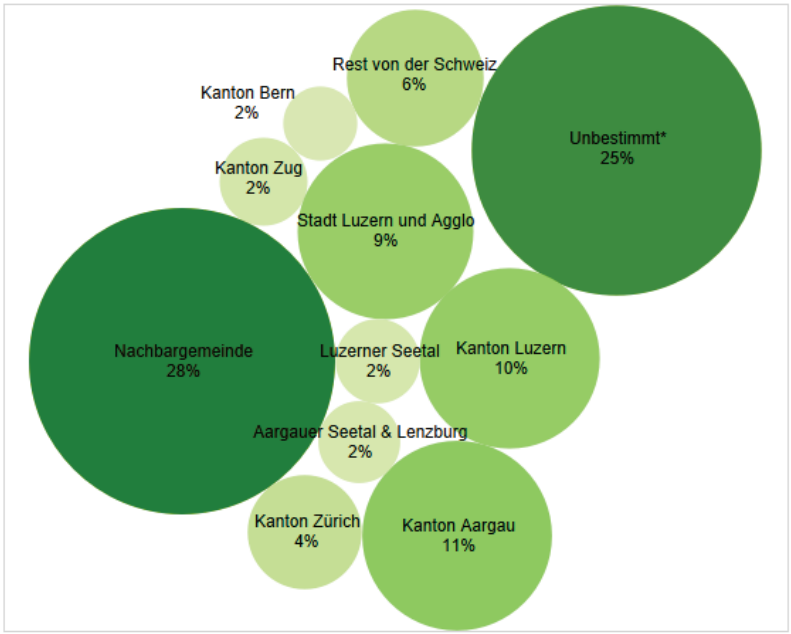
** In der Pendlerstatistik vom BFS wurden Relationen mit weniger als 5 Erwerbstätigen gruppiert zu «Andere Gemeinden»*

Ein grosser Teil der Erwerbstätigen in Hitzkirch und Ermensee arbeitet in den Gemeinden selbst. Zwischen 10% und 5% arbeiten in Hochdorf und Luzern. 5% bis 2% der Erwerbstätigen arbeiten in Zürich, Emmen, Hohenrain und Sursee.

Quelle: Pendlerstatistik, BFS (2014).

21. Zuzüger kommen aus der näheren Region und allgemein aus den Kantonen Luzern und Aargau

Zuzugsliste seit 2014 in Hitzkirch



** In der Zuzugsliste der Gemeinde Hitzkirch sind die Personen, die vom Ausland zugezogen oder die Einwohner seit Geburt sind, nicht unterscheidbar.*

Die neuen Einwohner von Hitzkirch stammen überwiegend aus den Nachbargemeinden (Geltwil, Beinwil am See, Reinach, Menziken, Römerswil, Beromünster, Hohenrain, Hochdorf, Altwis, Aesch, Schongau und Ermensee). Ein wichtiger Anteil sind auch Einwohner seit Geburt an; leider ist ihr genauer Anteil nicht zu bestimmen, da nicht unterschieden wird in Personen, die aus dem Ausland zugezogen sind und welche die Einwohner seit Geburt sind.

Die übrigen Zuzüger teilen sich wie folgt auf:

- Luzerner und Aargauer Seetal, jeweils 2%
- Stadt Luzern mit ihrer Agglomeration: 9%
- Rest vom Kanton Luzern: 10%
- Rest vom Kanton Aargau: 11%
- Weitere Kantonen (ZH, BE, ZG, SZ, GL, OW, NW, UR, SG, AI, TG, SO, GR, BL, FR, VD, GE, VS, TI...): 14%

Zuzüger in Ermensee

Ermensee führt leider keine genaue Statistik über die Herkunft der neuen Einwohner. Die Zuzüger kommen:

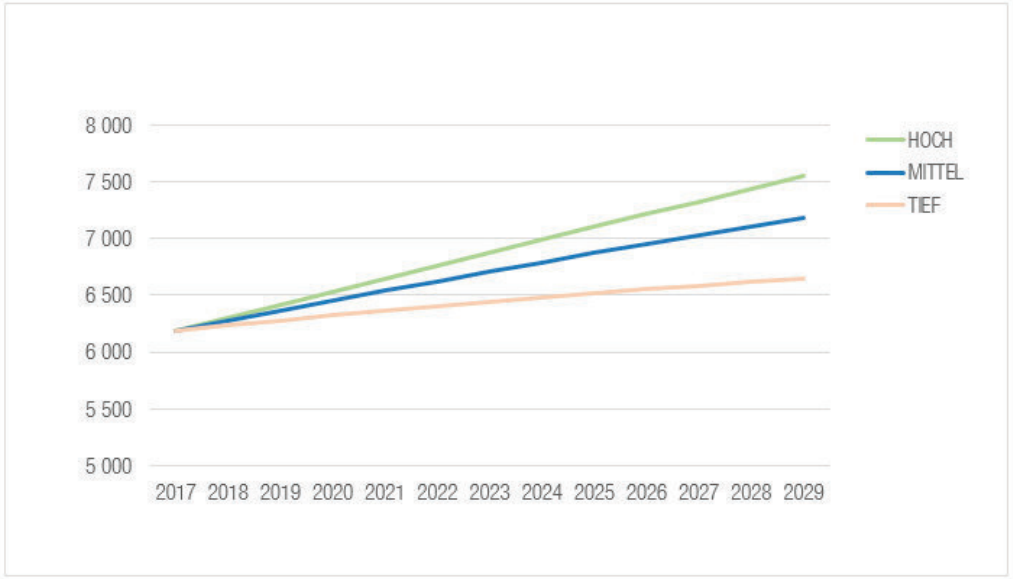
- Mehrheitlich aus der näheren Region (wie bei Hitzkirch)
- aus dem Luzerner Seetal
- aus dem Aargauer Seetal (Reinach, Beinwil)
- aus der der Rest der Schweiz (Basel, Zug, Zürich, ...)

Das Einzugsgebiet für neue Einwohner ist auf die nähere Region und die Kantonen Luzern und Aargau fokusiert.

Quellen: Zuzugsstatistik Gemeinde Hitzkirch seit 2014 und Interview mit L. Wedekind, Gemeinderat Ermensee (Sommer 2019)

22. Bedarf in Hitzkirch & Ermensee: Positives Bevölkerungswachstum ist zu erwarten

Zukünftiger Bedarf in Hitzkirch & Ermensee (in 5 bzw. 10 Jahren)



Die Bevölkerungsprognose nimmt als Ausgangslage die Bevölkerung einer oder mehrere Gemeinden nach Alter aufgelöst. Das Ausgangsjahr ist 2017. Für die Prognose wird die Geburtenrate pro Kanton und die schweizweite Sterberziffer miteinbezogen. Aufgrund des spezifischen Wanderungssaldo der Gemeinde(n) werden drei Szenarien für die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung errechnet.

Für Hitzkirch und Ermensee zusammengenommen ergeben alle drei Szenarien ein positives Bevölkerungswachstum.

Im Jahr 2024 zählt die Bevölkerung...
- ...6 992 Personen gemäss dem hohen Szenario,
- ...6 791 Personen gemäss dem mittleren Szenario,
- ...6 483 Personen gemäss dem tiefen Szenario.

Im Jahr 2029 zählt die Bevölkerung...
- ...7 547 Personen gemäss dem hohen Szenario,
- ...7 187 Personen gemäss dem mittleren Szenario,
- ...6 650 Personen gemäss dem tiefen Szenario.

Für die weitere Analyse wurde das mittlere Szenario gewählt.

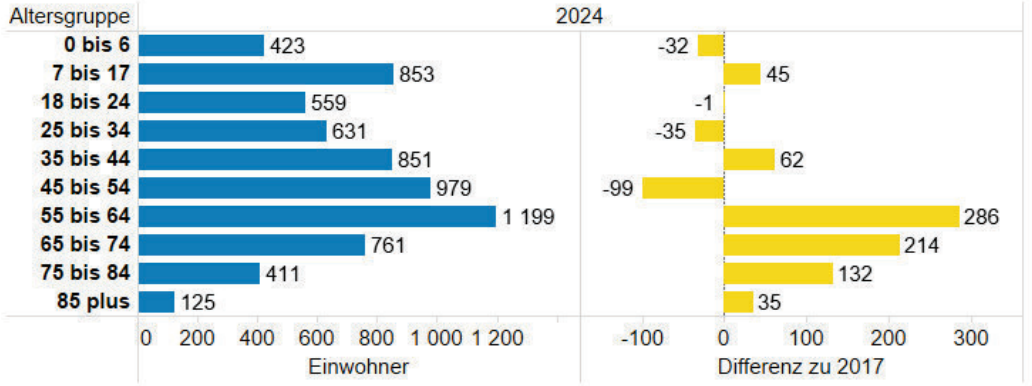
Im Mittleren Szenario zählen im Jahr 2024 Ermensee und Hitzkirch 6'791 Einwohner, zusammen mit den umliegenden Gemeinden 25'393. Der Anteil an Ermensee und Hitzkirch beträgt also rund 27%.

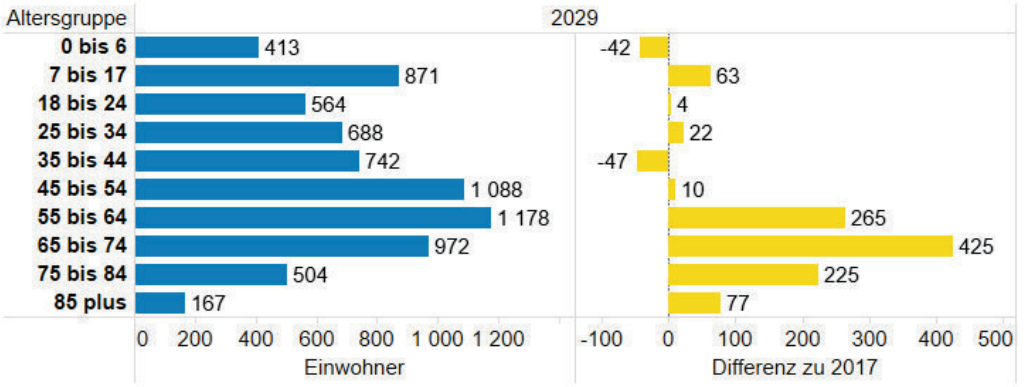
Das jährliche Wachstum beträgt genau 87 Personen und mit den umliegenden Regionen zusammen 350 Personen. Das entspricht einem leicht überdurchschnittlichen Wachstum von 1.27 und 1.38% pro Jahr (Schweiz ca.1.10%).

Der Wohnungsmehrbedarf in Ermensee & Hitzkirch liegt damit bei 301 Wohnungen bis 2024 bzw. 498 bis 2029. Das entspricht einem jährlichen Bedarf von rund 43 neuen Wohnungen pro Jahr.

Der Wohnungsmehrbedarf zusammen mit den umliegenden Gemeinden liegt bei 1216 Wohnungen bis 2024 bzw. 2058 Wohnungen bis 2029. Das entspricht einem jährlichen Bedarf von rund 174 neuen Wohnungen pro Jahr.

Bedarf nach Altersgruppe für 2024 und 2029



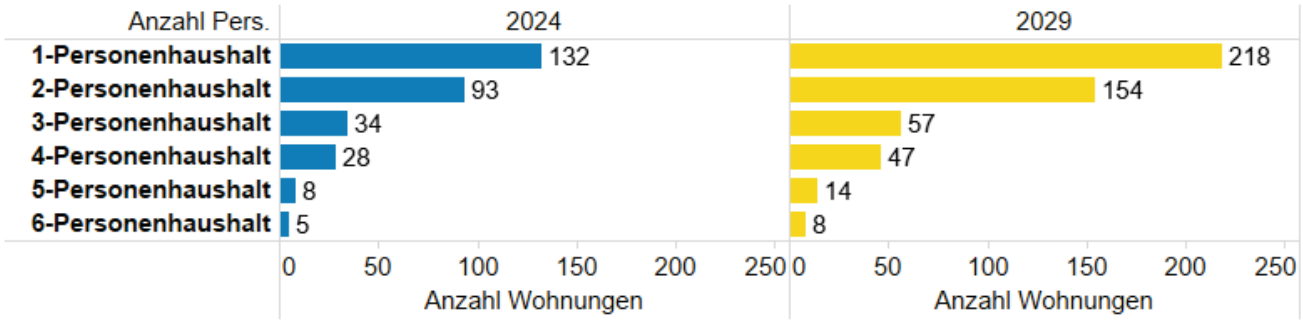


Betrachtet man das Bevölkerungswachstum nach Altersgruppen aufgelöst für in 5 und 10 Jahren, so werden die älteren Altersgruppen ab 55 Jahren am stärksten zunehmen. Verglichen mit der Bevölkerung im Jahr 2017 wird es weniger Kleinkinder und junge Erwachsene geben.

Quellen: BFS, Modell ImmoCompass AG.
Darstellung: ImmoCompass AG (Juni 2019).

Zukünftiger Bedarf in Hitzkirch & Ermensee (in 5 bzw. 10 Jahren)

Bedarf nach Haushaltstyp für 2024 und 2029

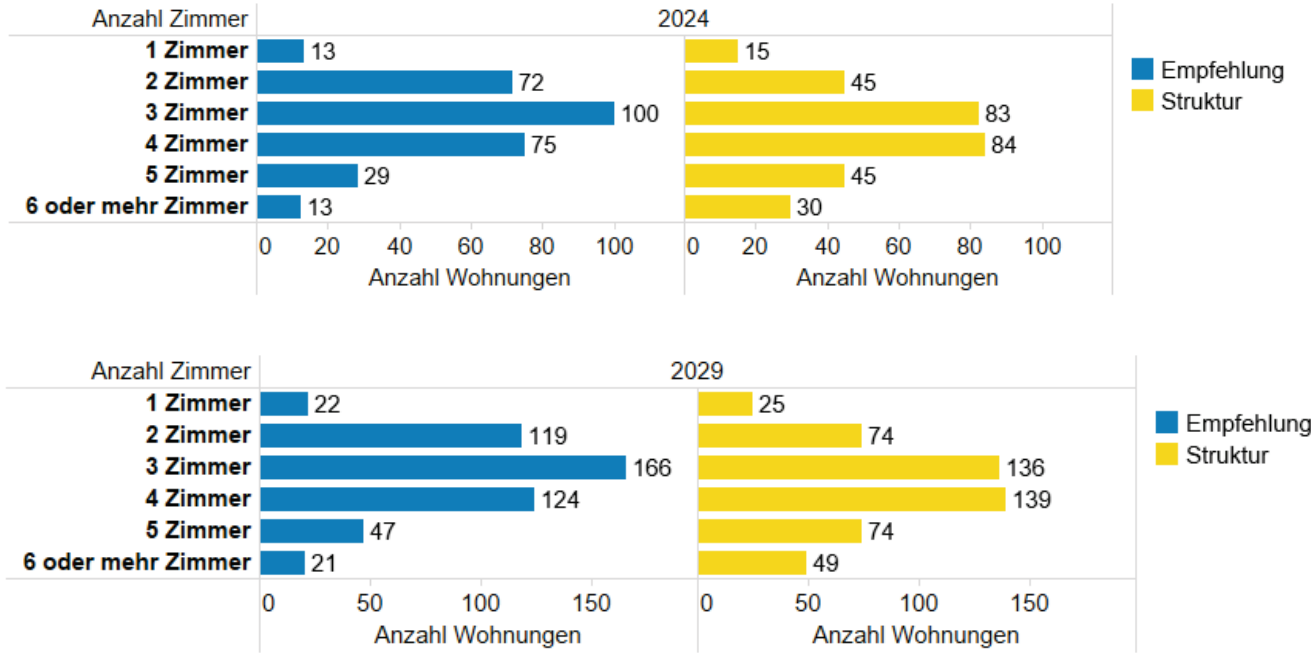


Die Prognose zeigt, dass vor allem die Einpersonenhaushalte stark wachsen werden, gefolgt von den Zweipersonenhaushalten. Hingegen ist der Mehrbedarf an 5- und 6-Personenhaushalten sehr klein.

Im Jahr 2024 besteht ein Mehrbedarf an
- ...132 Wohnungen für Einpersonenhaushalte,
- ...93 Wohnungen für Zweipersonenhaushalte.

Im Jahr 2029 steigt der Mehrbedarf an, es bedarf
- ...218 Wohnungen für Einpersonenhaushalte,
- ...154 Wohnungen für Zweipersonenhaushalte.

Bedarf nach Zimmern für 2024 und 2029



Rechnet man diesen Mehrbedarf um in 1- bis 6- Zimmerwohnungen, zeigt sich dass der grösste Bedarf laut Struktur bei den 3- und 4-Zimmerwohnungen liegen wird. Betrachtet man jedoch die grosse Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte, ergibt sich eine leicht andere Empfehlung, die weniger 4-Zimmerwohnungen vorsieht und dafür mehr 2-Zimmerwohnungen.

Laut Empfehlung liegt der Mehrbedarf im Jahr 2024 bei:
- 13 1-Zimmerwohnungen,
- 72 2-Zimmerwohnungen,
- 100 3-Zimmerwohnungen,
- 75 4-Zimmerwohnungen,
- 29 5- Zimmerwohnungen,
- 13 6-Zimmerwohnungen.

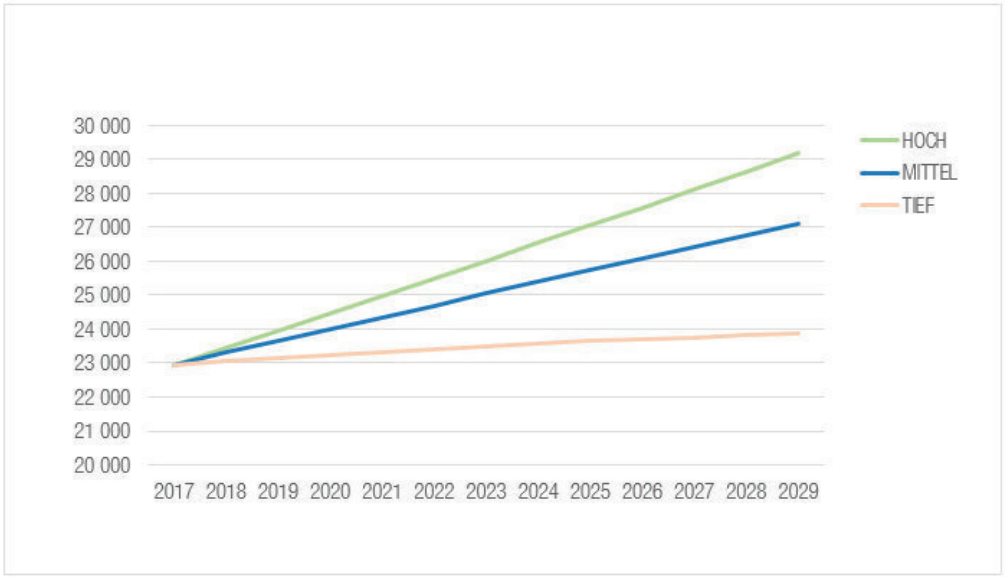
Laut Empfehlung liegt der Mehrbedarf im Jahr 2029 bei:
- 22 1-Zimmerwohnungen,
- 119 2-Zimmerwohnungen,
- 166 3-Zimmerwohnungen,
- 124 4-Zimmerwohnungen,
- 47 5- Zimmerwohnungen,
- 21 6-Zimmerwohnungen.

Quellen: BFS, Modell ImmoCompass AG.
Darstellung: ImmoCompass AG (Juni 2019).

23. Bedarf in der Region*: Stark positives Bevölkerungswachstum

Zukünftiger Bedarf in der Region (in 5 bzw. 10 Jahren)

Bevölkerungsprognose nach drei Szenarien



*entspricht den Gemeinden Hitzkirch, Ermensee, Römerswil, Hochdorf, Hohenrain, Altwis, Aesch und Schongau.

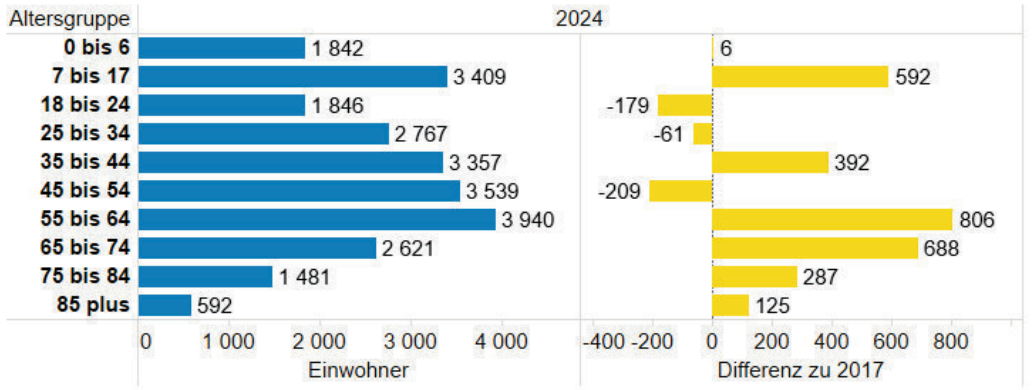
Für die Region um Hitzkirch ergeben alle drei Szenarien ein positives Bevölkerungswachstum, für das mittlere und hohe Szenario sogar ein stark positives Wachstum

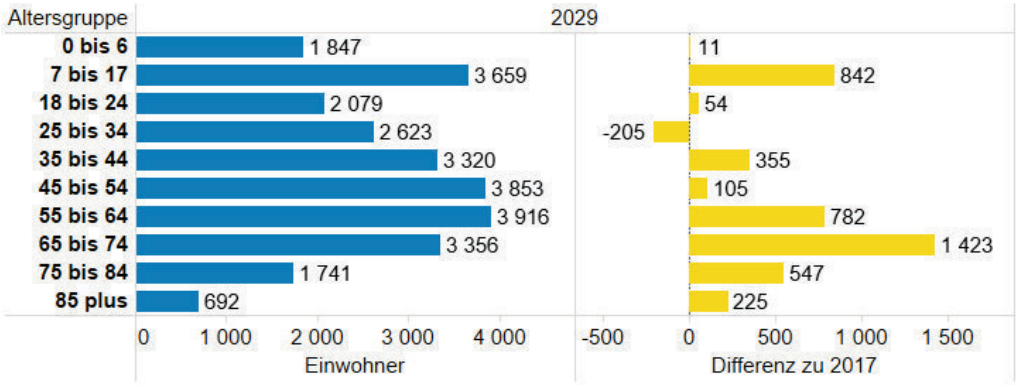
Im Jahr 2024 zählt die Bevölkerung...
- ...26 530 Personen gemäss dem hohen Szenario,
- ...25 393 Personen gemäss dem mittleren Szenario,
- ...23 573 Personen gemäss dem tiefen Szenario.

Im Jahr 2029 zählt die Bevölkerung...
- ...29 190 Personen gemäss dem hohen Szenario,
- ...27 087 Personen gemäss dem mittleren Szenario,
- ...23 857 Personen gemäss dem tiefen Szenario.

Für die weitere Analyse wurde das mittlere Szenario gewählt.

Bedarf nach Altersgruppe für 2024 und 2029



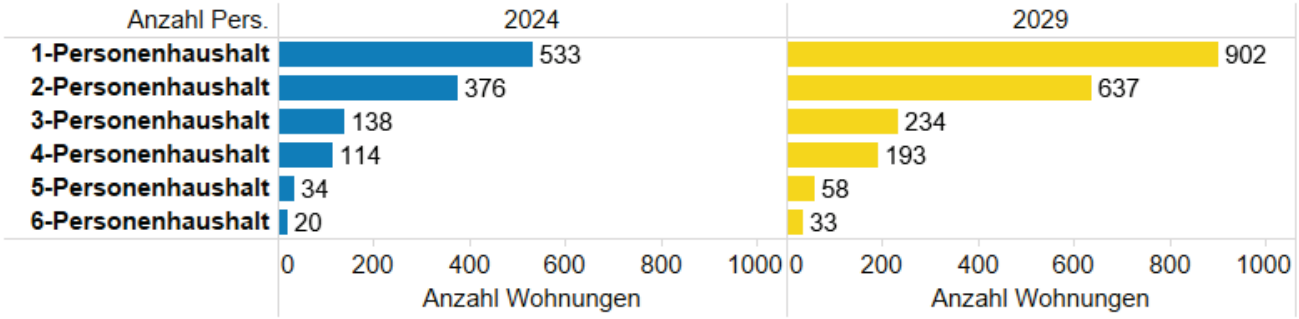


Wie in Hitzkirch und Ermensee wird in der ganzen Region die Altersgruppe ab den 55-Jährigen am stärksten zunehmen. Die Bevölkerung wird in Jahr 2024 im Vergleich zu 2017 eine Abnahme an jungen Erwachsene und 45- bis 54-Jährige erleben. Bis 2029 ist jedoch jedoch auch bei diesen Altersgruppen eine Zunahme zu verzeichnen - mit Ausnahme der 25- bis 34-Jährigen.

Quellen: BFS, Modell ImmoCompass AG.
Darstellung: ImmoCompass AG (Juni 2019).

Zukünftiger Bedarf in der Region (in 5 bzw. 10 Jahren)

Bedarf nach Haushaltstyp für 2024 und 2029

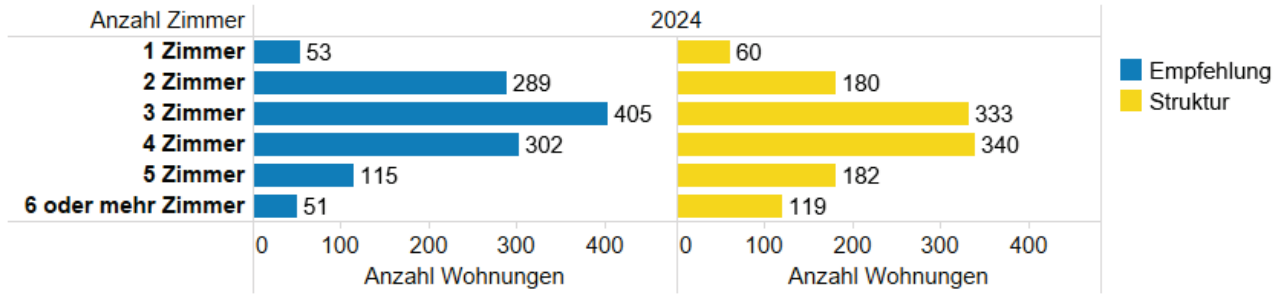


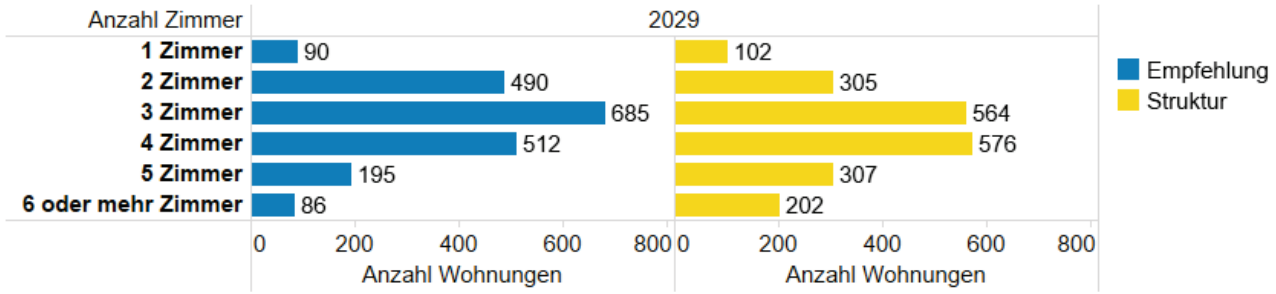
Die Prognose zeigt, dass ebenfalls die Ein- und Zweipersonenhaushalte wachsen werden, gefolgt von den Zweipersonenhaushalten.

Im Jahr 2024 besteht ein Mehrbedarf an
- ...533 Wohnungen für Einpersonenhaushalte,
- ...376 Wohnungen für Zweipersonenhaushalte.

Im Jahr 2029 steigt der Mehrbedarf an, es bedarf
- ...902 Wohnungen für Einpersonenhaushalte,
- ...637 Wohnungen für Zweipersonenhaushalte.

Bedarf nach Zimmern für 2024 und 2029





Rechnet man diesen Mehrbedarf um in 1- bis 6- Zimmerwohnungen, zeigt sich dass der grösste Bedarf laut Empfehlung bei den 2- bis 4- Zimmerwohnungen liegt.

Laut Empfehlung liegt der Mehrbedarf im Jahr 2024 bei:
- 53 1-Zimmerwohnungen,
- 289 2-Zimmerwohnungen,
- 405 3-Zimmerwohnungen,
- 305 4-Zimmerwohnungen,
- 115 5- Zimmerwohnungen,
- 51 6-Zimmerwohnungen.

Laut Empfehlung liegt der Mehrbedarf im Jahr 2029 bei:
- 90 1-Zimmerwohnungen,
- 490 2-Zimmerwohnungen,
- 685 3-Zimmerwohnungen,
- 512 4-Zimmerwohnungen,
- 195 5- Zimmerwohnungen,
- 86 6-Zimmerwohnungen.

Quellen: BFS, Modell ImmoCompass AG.
Darstellung: ImmoCompass AG (Juni 2019).

24. Aus einem alten Industrieareal auf dem Land...

Quelle: Standortbesichtigung (Sommer 2019).

25. ... mit guter Verkehrsanbindung ...

26. ... umgeben von einer Mischung aus alten und modernen Gewerbe, Läden und Wohnraum ...

coop
Recycling

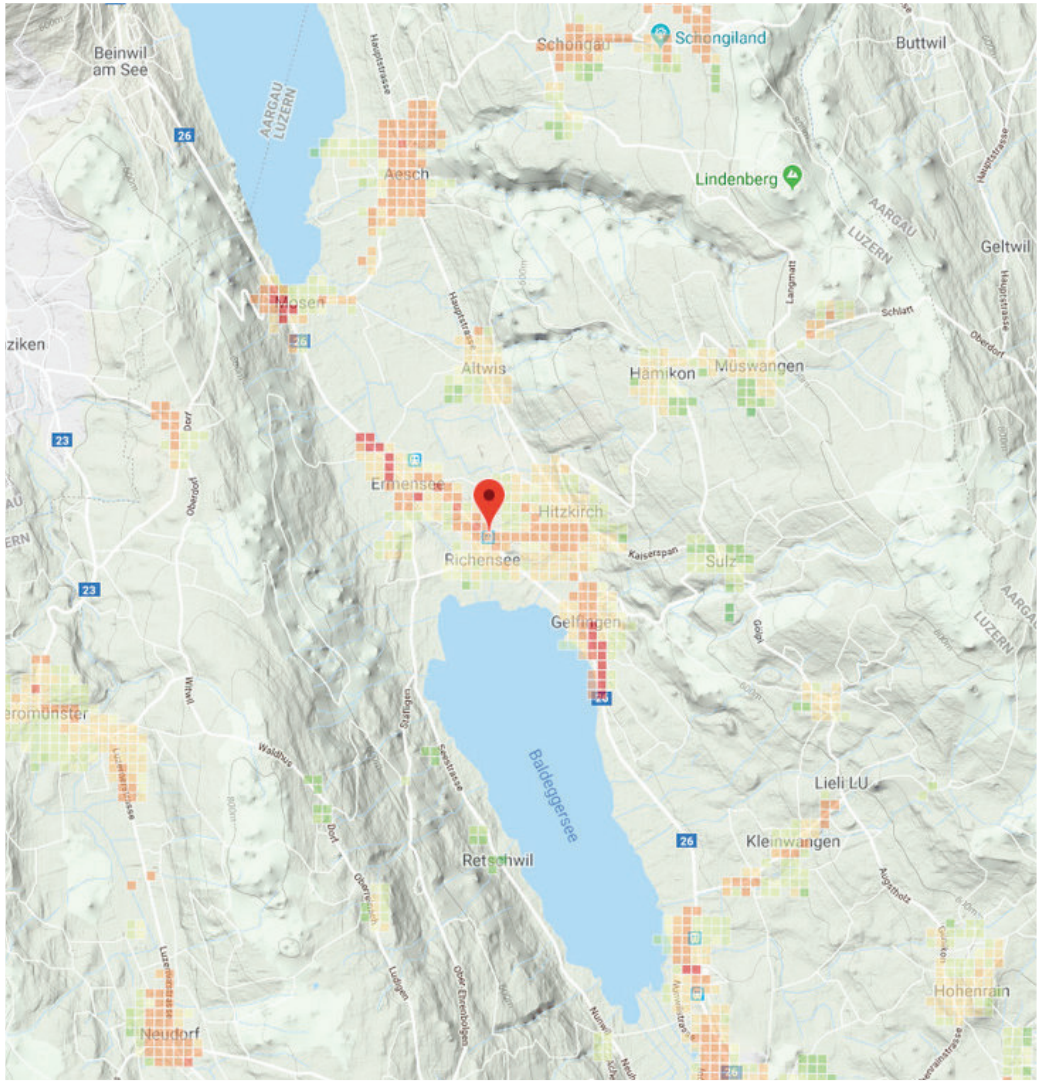
JURT

HAIR factory
Jeans Factory
borner

27. ... und einem historischen Dorfkern

KARIBU

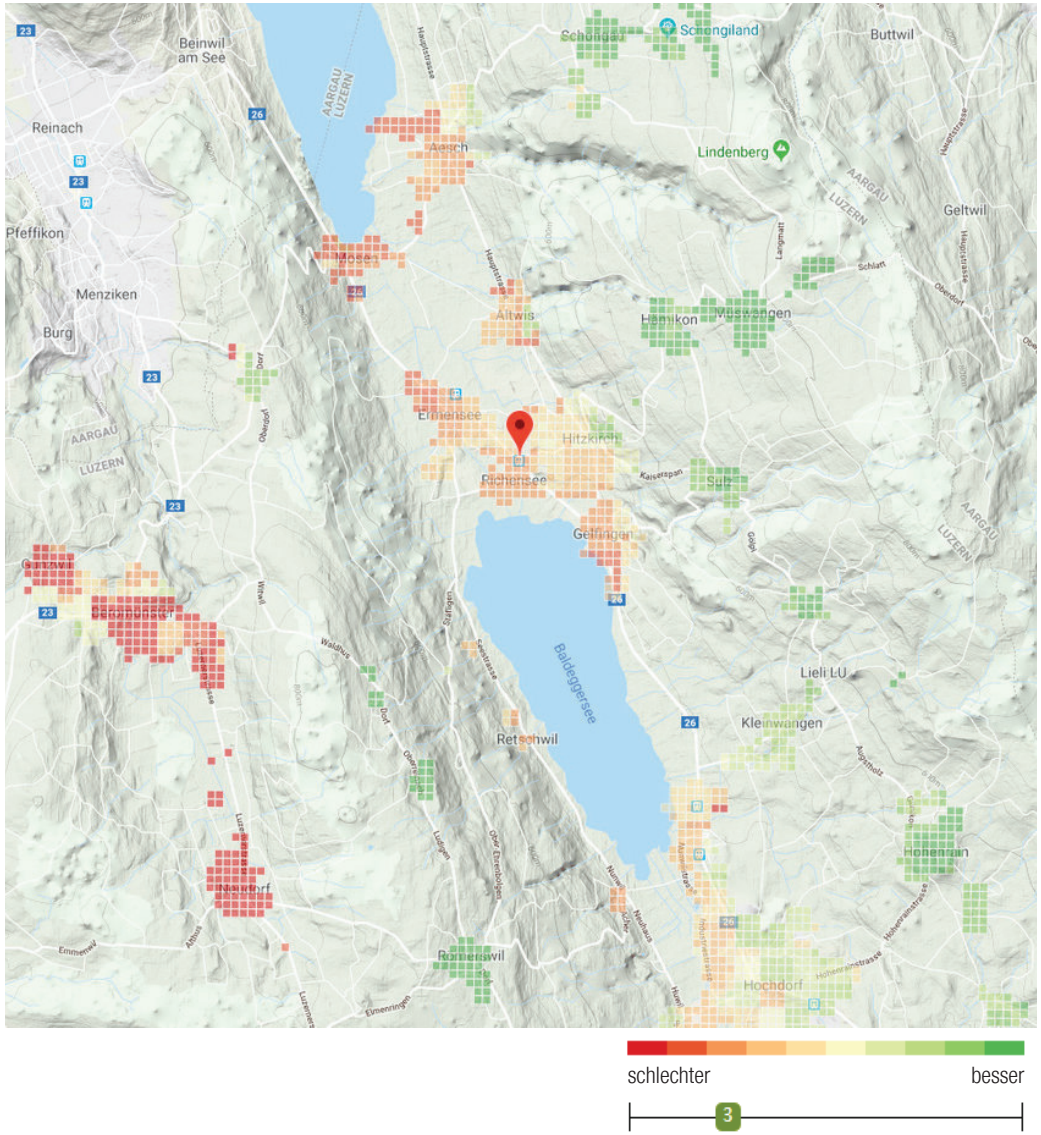
28. Der Lärmpegel ist hoch, nimmt jedoch im nördlichen Teil des Areals ab



- Da der Standort an einer Kreuzung und neben den Gleisen liegt, ist der Lärmpegel hoch.
- Fahrzeuge die von der Kreuzung die Bahnhofstrasse hinauffahren, beschleunigen auf der Höhe des Standorts hörbar. Zudem ist die Strasse, die von West nach Ost durch Hitzkirch hindurch führt, beliebt für Sonntagsausfahrten, z.B. mit dem Motorrad oder Cabrio.
- Im nördlichen Teil des Areals, der von Feldern umgeben ist, ist es deutlich ruhiger.

Quelle: ImmoDataCockpit.

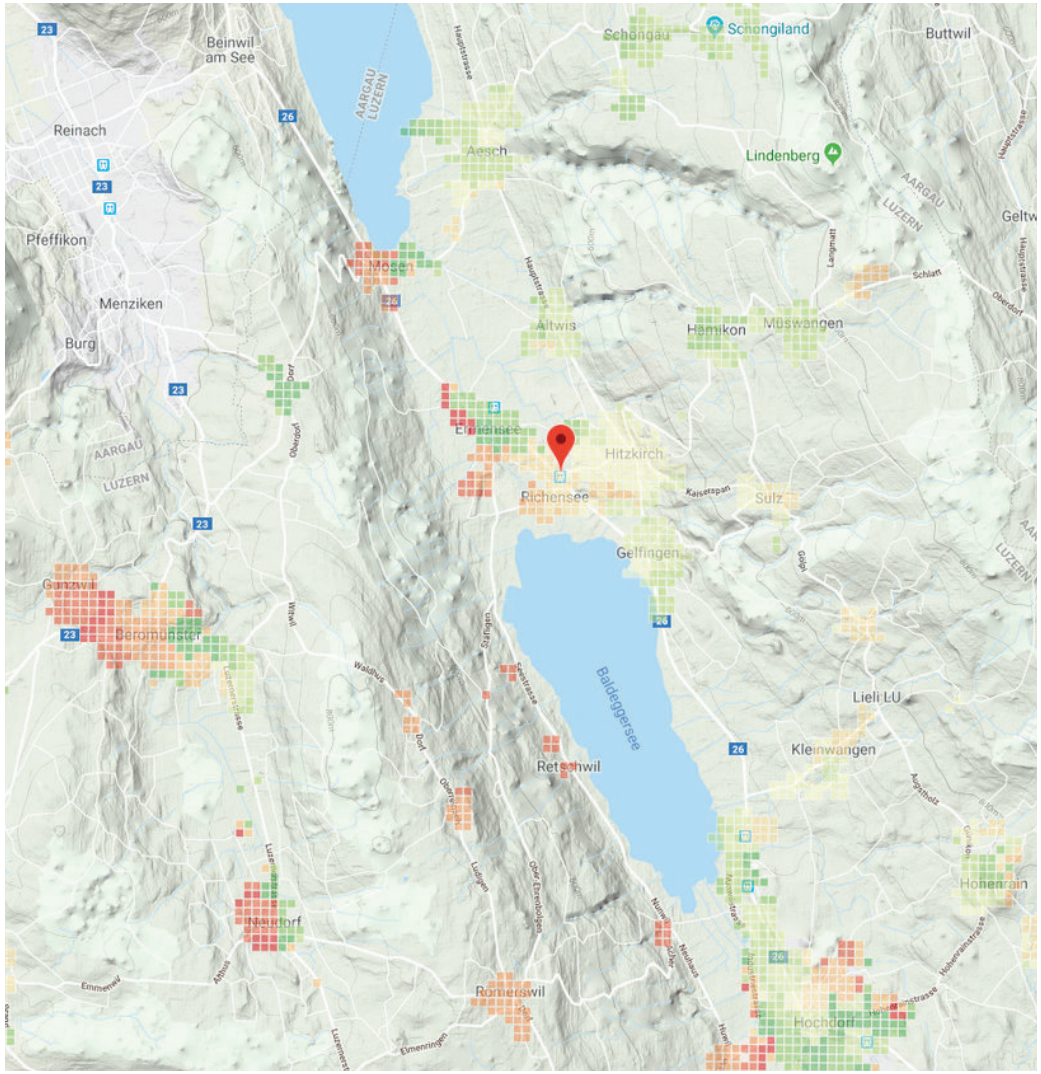
29. Die Aussicht am Standort selbst ist gering, in der Umgebung jedoch Seen, Hügel, Wälder



- Als Kriterium für die Aussicht wird die Anzahl sichbarer Hektare genommen.
- Hitzkirch liegt auch etwa 500 Metern über Meer. Die Aussicht am Standort wird als schlecht eingeschätzt (Rating 3), da die Aussicht gering ist. Ermensee, Richensee, Gelfingen, Mosen und Aesch haben ein ähnlich schlechtes Rating.
- Hämikon, Müswangen und Schongau hingegen haben ein sehr gutes Rating, was der Hanglage zu verdanken ist.
- Obwohl nicht viele Hektaren überblickt werden können, ist die Aussicht die Hitzkirch bietet sehr schön: zwei Seen, Wälder und eine ausgeprägte Hügellandschaft mit viel Grün.

Quelle: ImmoDataCockpit.

30. Exposition: Keine Hanglage, aber auch keine Verschattung



schlechter — besser (Süden)

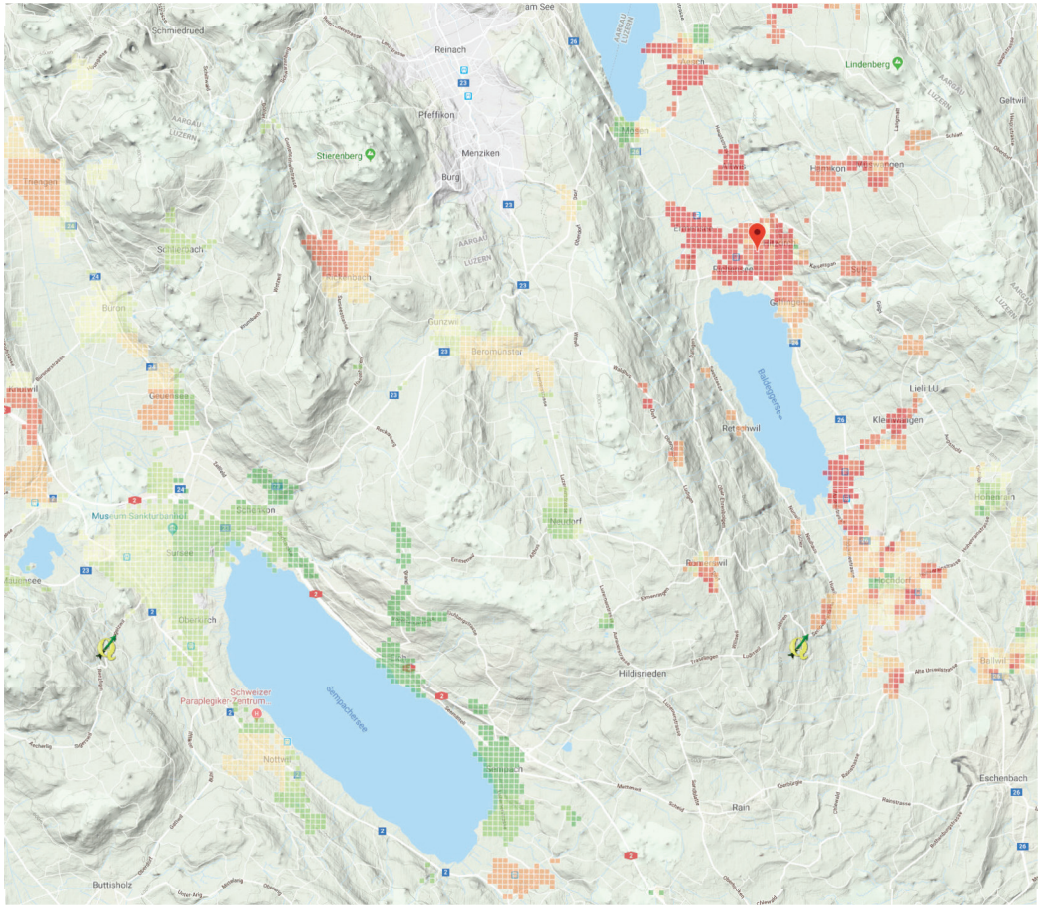
5

- Da der Standort in einem Tal liegt, ist die Exposition nur mässig gut (Rating 5). Jedoch ist das Tal nicht so schmal, dass es Verschattung generieren würde.
- Hämikon, Müswangen und Schongau befinden sich an einem Hang mit südwestlicher Besonnung.

Quelle: ImmoDataCockpit.

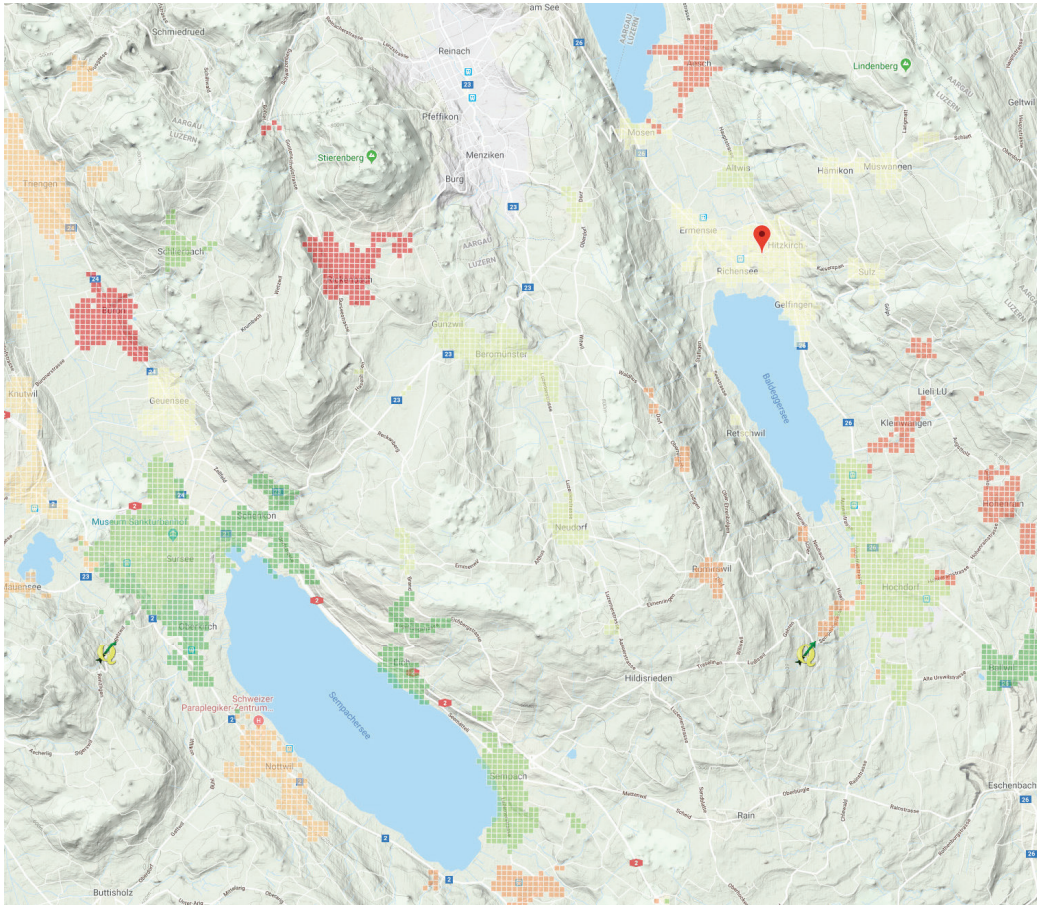
31. Günstige Preise und mässige Steuern

Preisrating im regionalen Vergleich

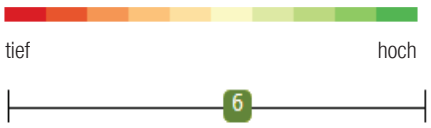


Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass die Preise für Wohnobjekte in Hitzkirch und Ermensee tief liegen. Die Wohnpreise sind einzig im Ortsteil Gelfingen direkt am See etwas höher. In der Gemeinde Sursee hingegen zeigt das Rating teure Preise an.

Steuer im regionalen Vergleich



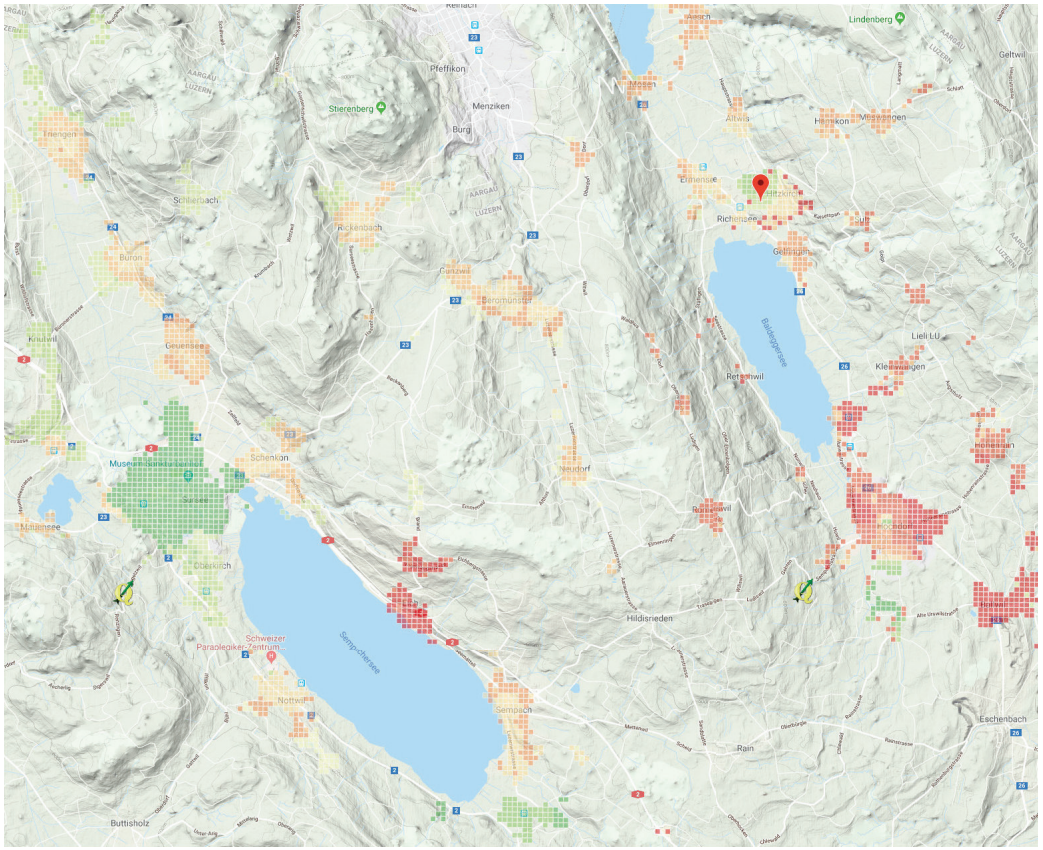
Der einfache Steuer in Luzern beträgt 2019 1.60 Einheiten. Der Steuerfuss für natürliche Personen liegt in Hitzkirch bei 2.0 Einheiten. Hitzkirch liegt somit verglichen mit den anderen Gemeinden des Kantons Luzern auf dem Rang 36 von 80. In Ermensee liegt der Steuerfuss bei 2.20, die Gemeinde hat den Rang 51. Luzern und Sursee sind zusammen auf Rang 14 mit einem Steuerfuss von 1.85.
In Lenzburg im Kanton Aargau liegt der Steuerfuss 2019 bei 105. Im Aargauer Seetal liegen die Steuerfüsse zwischen 65 (Meisterschwanden) und 118 (Fahrwangen). In der Stadt Zug liegt der Steuerfuss bei 54% der einfachen Steuer.



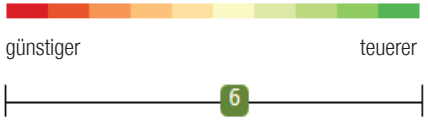
Quelle: ImmoDataCockpit.

32. Hohe Preise für kommerzielle Objekte im nordwestlichen Teil

Preisrating im regionalen Vergleich



Die Preise für kommerzielle Flächen sind im nordwestlichen Teil von Hitzkirch hoch, ansonsten liegen sie im mittleren bis tiefen Bereich. Dasselbe gilt für Ermensee. In Sursee sind hingegen die Preise für kommerzielle Flächen einheitlich hoch.



Steuer im regionalen Kontext

Der Kanton Luzern ist dank einem tieferen Unternehmensteuer attraktiver als der Kanton Aargau für ansässige wie für neu zuziehende Unternehmen: Hier ist der tiefste Unternehmensbesteuerung der Schweiz zu finden. Wird eine Umsiedlung von Unternehmen vom Aargauer Seetal Richtung Kanton Luzern und dem Luzerner Seetal stattfinden?

Quellen: ImmoDataCockpit, Interview von Andreas Zettel, Wirtschaftsförderung Kanton Luzern (Sommer 2019).

33. Neu abgeschlossene Wohnbauten

«Herrenmatte», Hitzkirch

- Wohn- und Gewerbeliegenschaft an der Bahnhofstrasse 13
- 4 Häuser mit 36 Wohnungen von 2.5- bis 4.5 Zimmern, alle vermietet
- 3'200 m^2 Gewerbeflächen total
- 900 m^2 Gewerbefläche ist noch frei, ab 180.00/m^2/Jahr
- Im EG befindet sich der Coop, zwei Arztpraxen, ein Architekturbüro und weitere Büroraumlichkeiten
- Inklusive Grünflächen, Spielplatz und Tiefgarage
- Baujahr: 2013-2014
- www.herrenmatte-hitzkirch.ch

«ChrisiPark», Ermensee

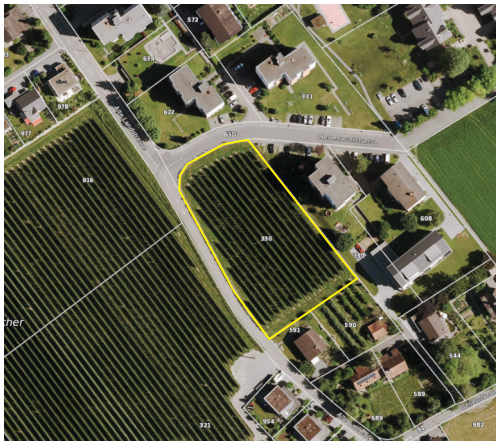
- 5 Häuser mit 41 Miet- und Eigentums-Wohnungen mit 2.5- bis 5.5-Zimmer. Davon sind 3 Wohnungen momentan frei.
- Minergie-Standard, Massivbauweise in Backstein, gemeinsame Einstellhalle.
- Baujahr: 2016
- www.chriesipark.ch

Quellen: Internetrecherche, Interviews von R. Renz, Gemeinderätin und J. Müller, Sachbearbeiter Bauamt von Hitzkirch und von L. Wedekind Gemeinderat Ermensee (Sommer 2019).

34. Neue Areale und aktuelle Wohnbauprojekte in der Gemeinde Hitzkirch & Ermensee...

Grundstück Nr. 330, Hitzkirch

- 7 Wohnungen sollen nächstes Jahr gebaut.
- Zeithorizont: Bau 2020
- Es hat noch Reservefläche auf diesem Grundstück.



«Stöcklimatt», Hitzkirch

- Geplantes Mehrgenerationenquartier wo ältere Menschen individuell wohnen, aber mit Hilfsangebot in unmittelbarer Nähe (Altersheims Chrüzmatt und Spitex).
- Consierge-Dienst vor Ort.
- Notruf 24-Stunden / 7-Tage.
- 70% Alterswohnen, 20% Familienwohnen und 10% Wohnen für Alleinstehende.
- 2.5-, 3.5-, 4.5- und 5.5-Zimmer-Wohnungen.
- Evtl. auch Wohngemeinschaften von älteren Personen.
- Geplant sind: Kinderkrippe, Aktivitäten, Gesellschaftsräume, Therapieräume, Tiefgarage.
- Grundstück Nr. 332
- Einzonung ist rechtsgültig.
- 2019 läuft der Gestalltungsplanwettbewerb.
- Baubewilligung soll Anfangs 2020 eingereicht werden.
- Zeithorizont: Bezug ist geplant ab 2022.
- www.stoecklimatt-hitzkirch.ch

Gärtnerei-Gebiet, Hitzkirch

- Das Areal wurden in die Kernzone umgezont: Hier sollen Einfamilienhäsuer und Mehrfamilienhäuser entstehen.
- Es besteht Gestaltungspflicht innerhalb der nächsten 10 Jahren.
- Zeithorizont: Gestaltungsplan in Bearbeitung.

Areal, Ermensee

- Areal beim Bahnhof Ermensee.
- Wahrscheinlich werden 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 15 Wohnungen entstehen.
- Zeithorizont: unbestimmt, in den nächsten Jahren.

Quellen: Internetrecherche, Interviews von R. Renz, Gemeinderätin und J. Müller, Sachbearbeiter Bauamt von Hitzkirch und von L. Wedekind Gemeinderat Ermensee (Sommer 2019).

Grundstück Nr. 207, 208, Hitzkirch

- Hier sollen Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser entstehen.
- Zeithorizont: unbestimmt, in den nächsten Jahren.

Grundstück Nr. 101, Hitzkirch

- Areal von 7'000 m^2.
- Momentan ist nichts konkretes geplant. Es sollen aber hier Mehrfamilienhäuser entstehen.
- Zeithorizont: unbestimmt, Gestaltungspflicht innerhalb der nächsten 10 Jahren.

Quellen: Internetrecherche, Interviews von R. Renz, Gemeinderätin und J. Müller, Sachbearbeiter Bauamt von Hitzkirch und von L. Wedekind Gemeinderat Ermensee (Sommer 2019).

35. ... und in den dazugehörigem Ortsteilen...

Grundstück Nr. 644-647, Müswangen

- Hier sind Mehrfamilienhäuser in Bau.
- Zeithorizont: Bau 2019

Grundstück Nr. 717, 723, 632, Gelfingen

- Ehemals landwirtschaftliche Nutzung
- Mehrfamilienhaus in Planung
- Fläche 1'219 m^2
- Zeithorizont: unbestimmt, in den nächsten Jahren.

Grundstück Nr. 86, 89, 91, Gelfingen

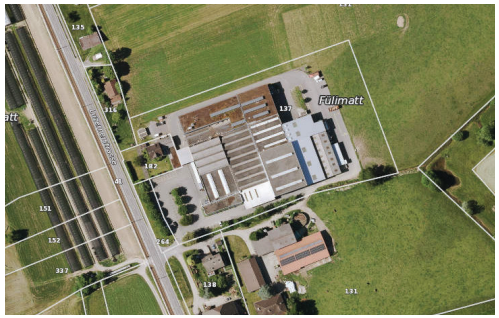
- Südwestlich der Hauptkreuzung sollen Mehrfamilienhäuser entstehen.
- Zwei Häuser wurden schon abgerissen, eines steht noch.
- Zeithorizont: unbestimmt, in den nächsten Jahren. Gestaltungspflicht besteht.

Quellen: Internetrecherche, Interviews von R. Renz, Gemeinderätin und J. Müller, Sachbearbeiter Bauamt von Hitzkirch und von L. Wedekind Gemeinderat Ermensee (Sommer 2019).

36. ... und neue kommerzielle Bauprojekte

Grundstück Nr. 137, Mosen

- Anbau hinter dem aktuellen Gebäude



Grundstück Nr. 54, Mosen

- Ein Teil vom Grundstück wird möglicherweise überbaut.
- Unternehmen im Bereich erneuerbare Energie mit 10 Arbeitsplätzen.
- Es handelt sich um einen Projekt, nichts ist definitiv entschieden.

Quellen: Internetrecherche, Interviews von R. Renz, Gemeinderätin und J. Müller, Sachbearbeiter Bauamt von Hitzkirch und von L. Wedekind Gemeinderat Ermensee (Sommer 2019).

37. Fazit: Stärken & Schwächen

WOHNEN: Stärken & Schwächen

	Vergleich Umgebung			Vergleich zum Seetal										2= sehr wichtig, 1=wichtig, 0=irrelevant
	schlechter	durchschnittlich	besser	schlechter	durchschnittlich	besser	Familien mit Kindern	Jugendliche	Junge Paare, Singles	Doppelverdiener	Senioren	Total		
Standortbeliebtheit Wohnpreisrating							2	2	2	2	2	10		Günstiger als Hochdorf und vor allem Sursee.
Velosituation							2	2	2	2	2	10		Seetal mit dem Velo über verschiedene Veloland-Routen aus der ganzen Region sicher erreichbar.
Image Natur, Erholung							2	2	2	2	2	10		schöner Wohnort, Naherholungsgebiet mit beiden Seen wie in der ganzen Region, Natur.
Verkehrssituation IV, Stau							2	2	2	2	1	9		Relativ viel Verkehr auf der Seetalstrasse. Wege in alle Richtungen, zu allen wichtigen Autobahnen.
Öffentlicher Verkehr							0	2	2	2	2	8		Direkt beim Bahnhof, Verbindungen in halbstundiger Takt Richtung Luzern und Lenzburg.
Fussgängersituation							2	1	1	1	2	7		Übergang zur Migros/Aldi nicht optimal für Fussgänger. In 15 Minuten im Zentrum, Kinder über sichere Wege zur Schule.
Besonnung, Exposition							1	1	1	2	2	7		Dank flache und relativ freie Lage gut besonnt.
Nahversorgung							0	1	2	2	2	7		Gute Nahversorgung direkt auf der anderen Seite der Hauptverkehrsachse Bahnlinie/Seetalstrasse.
Image Nachbarschaft							0	0	2	2	2	6		neutrales Image allgemein, momentan Industrieareal
Ausblick							1	0	2	2	1	6		Kein besonderer Ausblick, keine direkten Seeblick vom Boden her.
Gastronomievielfalt im Umfeld							0	0	2	2	2	6		Viel Wechsel in den Gastronomiebetrieben, mehr Qualität erwünscht.
Kindergarten, Schule Unterstufe							2	1	1	1	1	6		Primarschulhaus in der Nähe, relativ sichere Wege für Kinder.
Image bauliches Umfeld							0	0	1	2	2	5		Industrieareal, mit einem Mix aus altem, traditionellem und modernerem baulichem Umfeld.
Lärmbelastung, Ruhe							2	0	0	2	1	5		Eher lauter Standort wegen Bahnlinie, Seetalstrasse und Bahnhofstrasse. Rotlicht bei Kreuzung.
Öffentliches Ambiente, Quartierstimmung							0	0	1	2	2	5		Grosse Bedeutung als Verkehrsknoten, momentan alte Industrieareal, richtiges Quartier noch zu entwickeln.
Parkplatzsituation							2	0	1	1	0	4		Park&Rail beim Bahnhof, weitere Parplatzmöglichkeiten im Dorfzentrum

Stärken

- Öffentlicher Verkehr: direkt am Bahnhof, Luzern-Lenzburg
- Aussicht & Besonnnung
- Grünes Umfeld
- Nahe zur Primarschule
- Einkaufsmöglichkeiten: Migros, Aldi, Coop und Agrola
- Nahversorgung
- Naturlandschaft, Seen, Naherholungsqualität, Alpenblick
- Schöner Wohnort
- Preislich attraktiver Wohnraum
- Regionales Subzentrum
- Fachmärkte innerhalb von 10 Minuten erreichbar.
- Weniger als 45 min zu den wichtigen Zentren (Luzern, Lenzburg, Zug, Zürich)
- Vielseitige und aktive Kultur- und Sportvereine

Schwächen

- Verkehrslärm direkt entlang der Bahn/Kantonsstrasse
- Suboptimaler Übergang für Fussgänger und Velofahrer zur anderen Bahnlinienseite
- lange Reisezeiten mit ÖV
- Kein direkter Blick auf die Seen, Ausblick
- Mangel an qualitätsvolle Gastronomie
- Noch kein Quartier, altes Industrieareal
- Logistik und Gewerbe im Umfeld
- Einige wichtige Wohnbauprojekte

KOMMERZ: Stärken & Schwächen

	Vergleich Umgebung			Vergleich zum Seetal								
	schlechter	durchschnittlich	besser	schlechter	durchschnittlich	besser	Büro, KMUs	Servicedienstleister	Gewerbe	Verkauf & Gastro	Total	2= sehr wichtig, 1=wichtig, 0=irrelevant
Standortbeliebtheit Kommerzpreisrating							2	2	1	2	**7**	Leicht erhöhte Preise in Hitzkirch im Vergleich mit den umliegenden Gemeinden.
Image Empfangssituation, baulich							2	2	1	2	**7**	Altes Industrieareal, schöne Platzsituation und repräsentative Gebäude fehlen noch.
Image Nachbarschaft/Firmen							2	2	1	2	**7**	Neue Einkaufszentren und alte Industriegebäuden im Umfeld.
Öffentlicher Verkehr							2	2	1	2	**7**	Wichtig für Gewerbe und Büro.
Parkplatzsituation							1	1	2	2	**6**	Park&Rail beim Bahnhof, weitere Parplatzmöglichkeiten im Dorfzentrum.
Gastronomievielfalt im Umfeld							2	1	1	2	**6**	Viel Wechsel in den Gastronomiebetrieben, mehr Qualität erwünscht.
Nahversorgung							2	1	1	2	**6**	Gute Nahversorgung direkt auf der anderen Seite der Hauptverkehrsachse Bahnlinie/Seetalstrasse.
Velosituation							2	2	1	1	**6**	Seetal mit dem Velo über verschiedene Veloland-Routen aus der ganzen Region sicher erreichbar.
Visibilität							1	2	1	2	**6**	Wichtig für Dienstleiter mit Kundenfokus wie Berater, Anwälte, Ärzte, ...
Passantenlage							1	2	1	2	**6**	Vor allem für Verkauf und Gastro wichtig.
Lärmbereitschaft Umfeld							1	1	2	2	**6**	Für Industrie und Gewerbe wichtig, weniger für Büros.
Verkehrssituation IV, Stau							1	1	2	0	**4**	Relativ viel Verkehr auf der Seetalstrasse. Wege in alle Richtungen, zu allen wichtigen Autobahnen.
Lärmbelastung, Ruhe							2	1	0	0	**3**	Eher lauter Standort wegen Bahnlinie, Seetalstrasse und Bahnhofstrasse. Rotlicht bei Kreuzung.
Besonnung, Aussicht							1	1	0	0	**2**	Wichtig für Dienstleiter mit Kundenfokus wie Berater, Anwälte, Ärzte, ...

Stärken

- Öffentlicher Verkehr: direkt am Bahnhof
- Einkaufsmöglichkeiten: Migros, Aldi, Coop und Agrola
- Nahversorgung
- Regionales Subzentrum
- Passantenlage
- Visibilität: Sichtabare Lage an der Kantonsstrasse/Bahn Luzern-Lenzburg
- Fachmärkte innerhalb von 10 Minuten erreichbar.
- Weniger als 45 min zu den wichtigen Zentren (Luzern, Lenzburg, Zug, Zürich)
- Parkingangebot

Schwächen

- Mangel an qualitätsvoller Gastronomie
- Noch kein Quartier, altes Industrieareal
- Dünn besiedeltes Marktgebiet
- ÖV: lange Reisezeiten

II. MARKTANALYSE