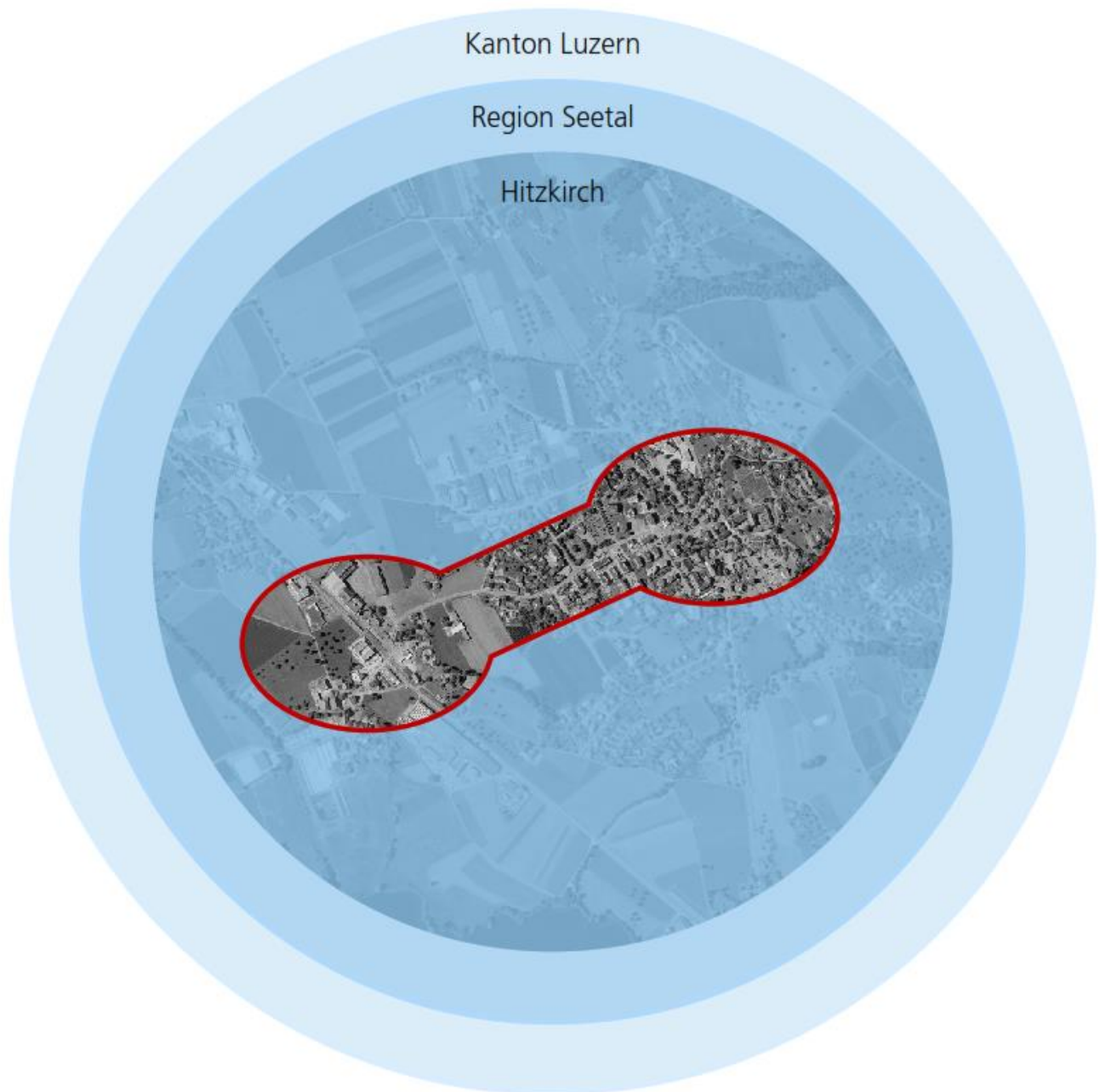


Zentrumsentwicklung Hitzkirch: Standortmanagement

Bericht Standortanalyse

Zürich, 18. April 2019

Input für die Klausur des Gemeinderates vom 30.04.2019



Projektteam

Christof Abegg

Sarah Fuchs

Le-Wan Tran

Robert Salkeld

EBP Schweiz AG

Mühlebachstrasse 11

8032 Zürich

Schweiz

Telefon +41 44 395 16 16

info@ebp.ch

www.ebp.ch

Inhalt

1.	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Einordnung ins Gesamtprojekt	4
1.3	Vorgehen und Datengrundlage	4

2.	Nachfrageentwicklung	6
2.1	Bevölkerung und Wohnraum	6
2.2	Beschäftigte	11
2.3	Zukünftiges Entwicklungspotenzial	13

3.	Angebot und Zentrumsentwicklung	14
3.1	Angebotssituation Zentrum Hitzkirch	14
3.2	Regionale Einordnung	17
3.3	Trends im Bereich «Zentrumsentwicklung»	18

4.	SWOT-Analyse «Zentrum Hitzkirch»	19
----	----------------------------------	----

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Hitzkirch plant eine umfassende Zentrumsentwicklung. EBP wurde angefragt, die Gemeinde mit Leistungen des Standortmanagements in diesem Prozess zu unterstützen.

«Wir wollen das Zentrum des Hitzkirchertals sein». Mit dieser Aussage aus dem Leitbild «Hitzkirch – Gemeinde in Balance» hält die Gemeinde ihr Selbstverständnis als regionales Zentrum fest. Als Bildungs-, Wirtschafts- und Kultur-Zentrum übernimmt die Gemeinde wichtige regionale Aufgaben. Im regionalen Entwicklungsplan Seetal (REP) ist Hitzkirch als regionales Subzentrum definiert.

Die Gemeinde Hitzkirch besteht aus sieben ehemals eigenständigen Gemeinden, welche sich 2009 zusammengeschlossen haben. Das Kommunale Siedlungsleitbild von 2012 formuliert eine klare Entwicklungsstrategie und zeigt die angestrebte Aufgabenteilung unter den Ortsteilen. Die Siedlungsentwicklung soll dabei schwerpunktmässig im Ortsteil Hitzkirch stattfinden.

Als Gemeinde kann Hitzkirch insgesamt die angestrebte Zentrumsfunktion wahrnehmen. Es wird jedoch konstatiert, dass dem Dorf ein adäquates bauliches Zentrum fehle, welches ein hochwertiges gesellschaftliches und wirtschaftliches Angebot bieten kann. Das Zentrum von Hitzkirch ist von einem wahrnehmbaren Strukturwandel betroffen. Unterschiedliche Zentrumsfunktionen verlagern sich zur Bahnhofstrasse oder rund um den Bahnhof. Eine Entwicklung, die in zahlreichen Orten in der Schweiz zu beobachten ist.

Die Gemeinde beschäftigt sich seit einiger Zeit mit der Entwicklung des Dorfkerns. Im Jahr 2007 wurde ein Versuch zur Erarbeitung eines Bebauungsplans gemacht. Die Planungen wurden jedoch aufgrund vieler negativer Rückmeldungen aus der Bevölkerung sistiert.

1.2 Einordnung ins Gesamtprojekt

Die Standortanalyse dient dazu, die heutige Situation mit ihren Stärken und Schwächen zu erfassen sowie realistische und absehbare Entwicklungen abzuschätzen. Dies stellt sicher, dass Zielbild und Entwicklungskonzept bedarfsorientiert und wirklichkeitsnah formuliert werden können.

1.3 Vorgehen und Datengrundlage

Die Standortanalyse basiert zum einen auf Desk-Research und den Ergebnissen der Begehung vor Ort. Für die sozioökonomischen Analysen zu Nachfrage- und Angebotsentwicklung werden hauptsächlich die kleinräumigen Geodaten sowie Gemeindedaten des Bundesamts für Statistik verwendet. Die quantitativen Analysen werden ergänzt durch qualitative Einschätzungen von lokalen Vertretern und Expertinnen aus den Bereichen Regional- und Wirtschaftsentwicklung, Wirtschaftsförderung und Gewerbe, die im Rahmen von Interviews abgeholt werden.

Um das **Nachfragepotenzial** zu charakterisieren und zu bewerten, werden die vergangenen Entwicklungen in Bevölkerung, Wohnraum und Beschäftigten untersucht. Neben der Verpflegung werden zunehmend auch die kleineren und grösseren Einkäufe vermehrt auf dem Arbeitsweg erledigt. Wohnbevölkerung und Beschäftigte vor Ort bilden deshalb den Hauptteil der Nachfrage für das Zentrum von Hitzkirch. Die Entwicklungen in der Gemeinde Hitzkirch werden dabei relativ zum Wahlkreis Hochdorf und dem Kanton Luzern bewertet. In Absprache mit dem Auftraggeber werden die Gemeinden Wolhusen, Dagmersellen, Muri und Hochdorf als

Vergleichsgemeinden ergänzt. Wo die Daten es zulassen, wird das Gebiet «Dorfzentrum-Bahnhofstrasse-Bahnhof» differenziert betrachtet.

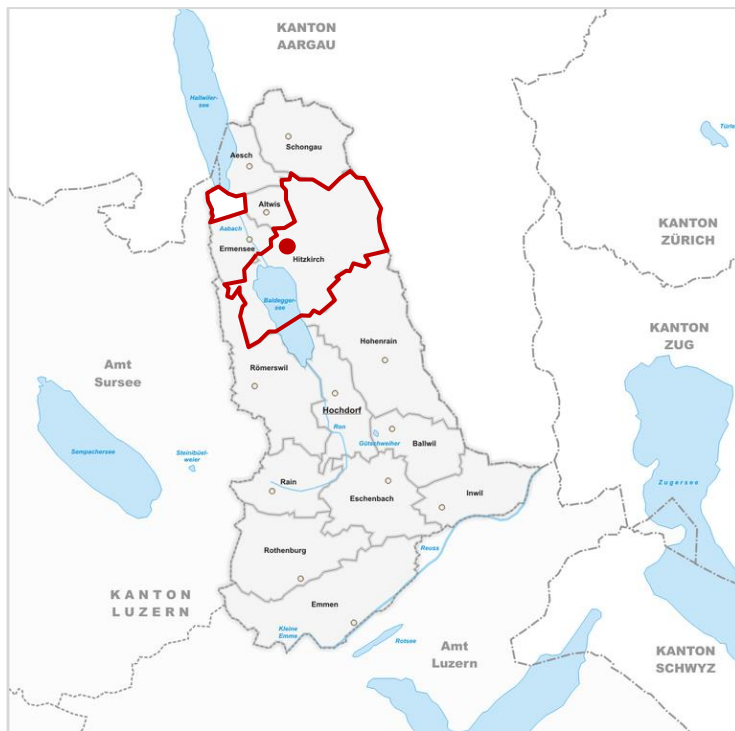


Abbildung 1 Räumliches Vergleichsgebiet, Gemeinde Hitzkirch im Wahlkreis Hochdorf, Quelle: Wikipedia

Die Entwicklung des **Angebots** im Zentrum von Hitzkirch wird anhand ausgewählter Beschäftigtenkategorien untersucht und im Vergleich zu den ausgewählten umliegenden Zentren (Vergleichsgemeinden) bewertet. Zusätzlich werden aktuelle Trends im Bereich der «Zentrumsentwicklung» umrissen und in Bezug zu den aktuellen Entwicklungen in Hitzkirch eingeordnet.

Die Ergebnisse der Standortanalyse werden in einer SWOT-Analyse zusammengefasst.

2. Nachfrageentwicklung

2.1 Bevölkerung und Wohnraum

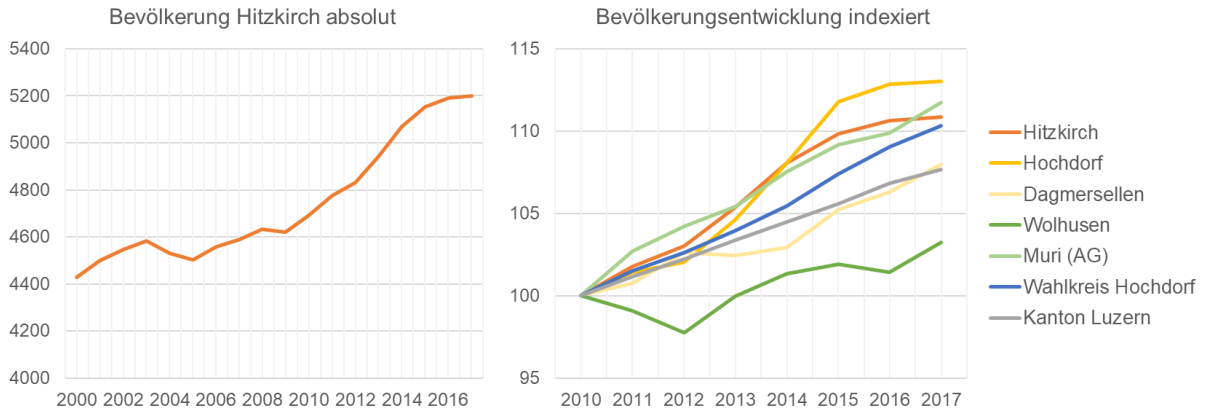


Abbildung 2 Bevölkerungsentwicklung, Quelle: BFS, ESPOP, STATPOP

- Starke Zunahme der Wohnbevölkerung seit 2010 von rund 10% auf 5'200 Personen im Jahr 2017. Abflachende Entwicklung seit 2015.
- Bevölkerungszuwachs überdurchschnittlich im kantonalen Vergleich, durchschnittlich innerhalb des Bezirks. Einzig Muri und Hochdorf verzeichnen einen stärkeren Zuwachs.

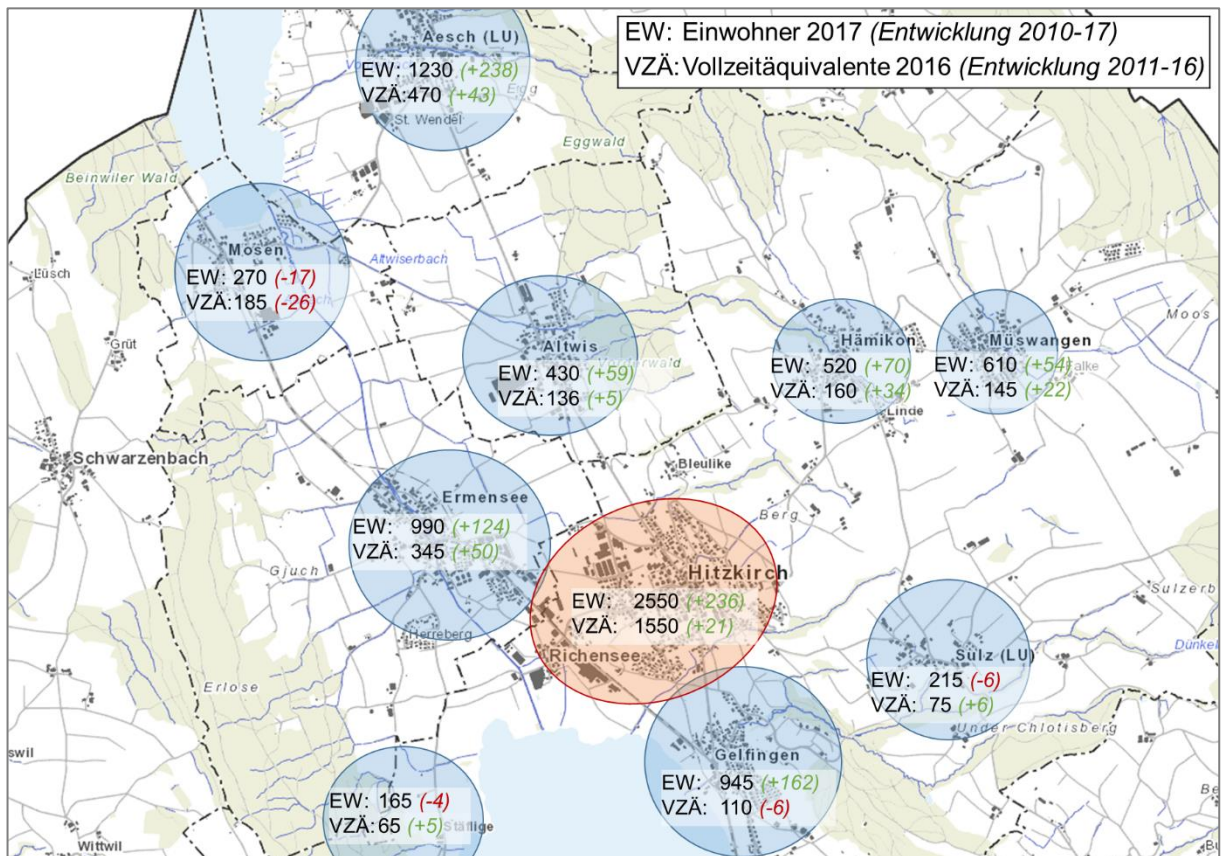


Abbildung 3: Nachfrageentwicklung im nahen Einzugsgebiet vom Zentrum Hitzkirch, Quelle: Abschätzung Bevölkerung und Beschäftigte mit Geodaten des Bundesamts für Statistik (BFS)

- Das Wachstum von Bevölkerung und Beschäftigten verteilt sich unterschiedlich auf die einzelnen Ortsteile: Gelfingen verzeichnet den höchsten relativen Bevölkerungszuwachs, Hitzkirch ist seit 2010 absolut am stärksten gewachsen. Grösster Beschäftigtenzuwachs in Hämikon, in Mosen und Gelfingen Beschäftigtenrückgang.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Einwanderung	18	34	23	45	26	33	44	42	67	38	35	63	61	67	92	62	63	58
Auswanderung	11	11	1	20	18	20	32	21	20	21	24	20	17	33	45	47	35	34
Wanderungssaldo international	7	23	22	25	8	13	12	21	47	17	11	43	44	34	47	15	28	24
Interkantonaler Zuzug	80	90	71	78	100	93	83	94	114	79	89	134	124	140	129	136	103	108
Interkantonaler Wegzug	107	73	70	93	120	109	75	82	98	99	90	96	151	102	101	102	88	123
Wanderungssaldo interkantonal	-27	17	1	-15	-20	-16	8	12	16	-20	-1	38	-27	38	28	34	15	-15
Intrakantonaler Zuzug	206	160	149	182	168	169	244	143	186	140	154	123	189	185	205	200	174	192
Intrakantonaler Wegzug	191	153	140	193	165	190	220	183	197	153	121	154	164	151	173	178	202	199
Wanderungssaldo intrakantonal	15	7	9	-11	3	-21	24	-40	-11	-13	33	-31	25	34	32	22	-28	-7
Wanderungssaldo gesamt	-5	47	32	-1	-9	-24	44	-7	52	-16	43	50	42	106	107	71	15	2
Lebendgeburten	57	55	44	50	48	47	49	59	39	30	45	41	50	44	48	40	50	46
Sterbefälle	33	30	24	24	28	38	40	24	35	26	23	26	35	27	35	30	29	32
Geburtenüberschuss	24	25	20	26	20	9	9	35	4	4	22	15	15	17	13	10	21	14
Bestandesbereinigung	34	6	-3	10	-63	-11	1	3	-11	-3	7	-2	0	-13	7	2	2	-5
Veränderung absolut	53	78	49	35	-52	-26	54	31	45	-15	72	63	57	110	127	83	38	11
Bevölkerungsbestand am 31.12.	4428	4498	4547	4582	4530	4504	4558	4589	4634	4619	4691	4775	4832	4942	5069	5152	5190	5201

Tabelle 1 Bilanz der ständigen Wohnbevölkerung in der Gemeinde Hitzkirch, Quelle: BFS, ESPOP, STATPOP

- Wanderungssaldo relativ stark schwankend, aber seit 2010 durchgehend positiv
- Starke Zuwanderung in den Jahren 2013 und 2014
- Intrakantonale Wanderungsdynamik, sprich Summe der Zu- und Wegzüge von Personen aus Gemeinden innerhalb des Kantons Luzern, am höchsten
- Aktuell höchste Wanderungsgewinne von Personen aus dem Ausland
- Mit dem Bevölkerungswachstum geht auch ein qualitativer Wandel in der Nachfrage einher. Neuzuzüger arbeiten oftmals ausserhalb der Gemeinde. Sie verfügen vielfach über ein anderes Einkaufs- und Freizeitverhalten. Ihre Identifikation mit der Gemeinde und die Bindung zum Dorfzentrum dürfte geringer sein.

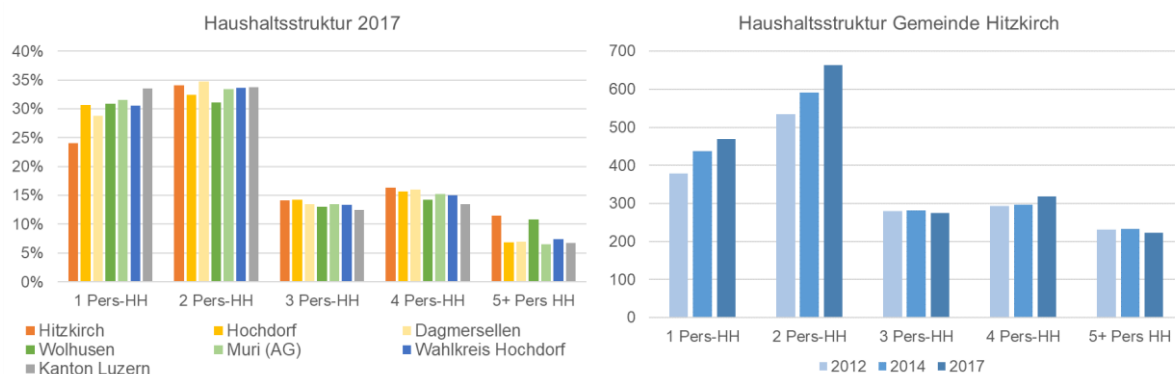


Abbildung 4 Haushaltsstruktur, Quelle: BFS, STATPOP

- Hoher Anteil Familien, 42% der Haushalte mit 3 und mehr Personen
- Vor allem auch hoher Anteil grössere Haushalte mit 5+ Personen
- Seit 2012 insbesondere Anzahl kleinere Haushalte mit 1-2 Personen zugenommen, die Anzahl der Familienhaushalte bleibt weitestgehend konstant.

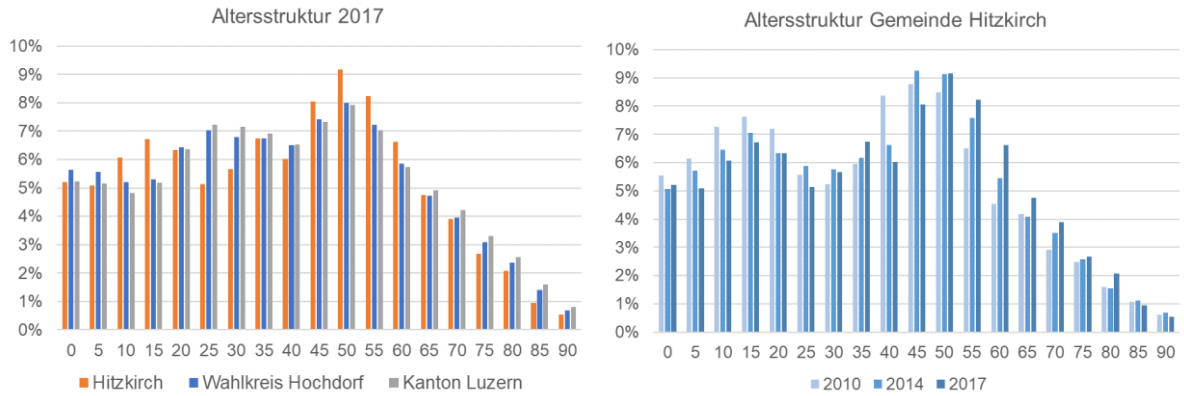
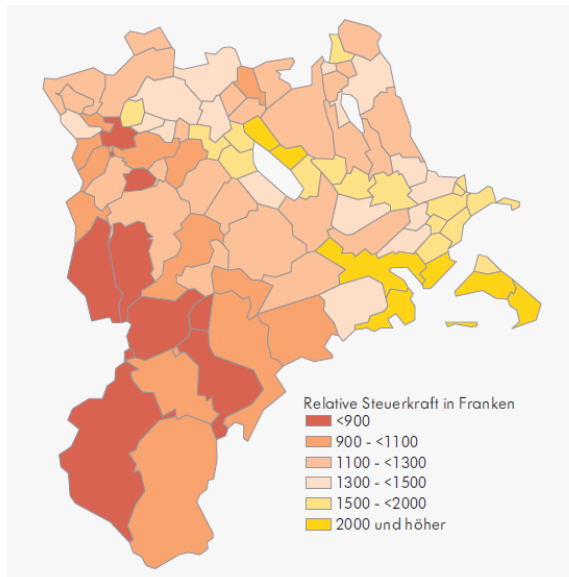


Abbildung 5 Altersstruktur, Quelle: BFS, STATPOP

- Überdurchschnittlicher Anteil an Kindern und Erwachsenen im «Spätfamilienalter» (45-55 Jahre)
- Anteil junger Erwachsener und Anteil älterer Personen unterdurchschnittlich
- Seit 2010 Anteil älterer Personen mit deutlicher Zunahme, während der Anteil Kinder abgenommen. Der Anteil junger Erwachsene hat leicht zugenommen.

Relative Steuerkraft 2017
Gemeinden des Kantons Luzern



Veränderung der relativen Steuerkraft 2015 bis 2017
Gemeinden des Kantons Luzern

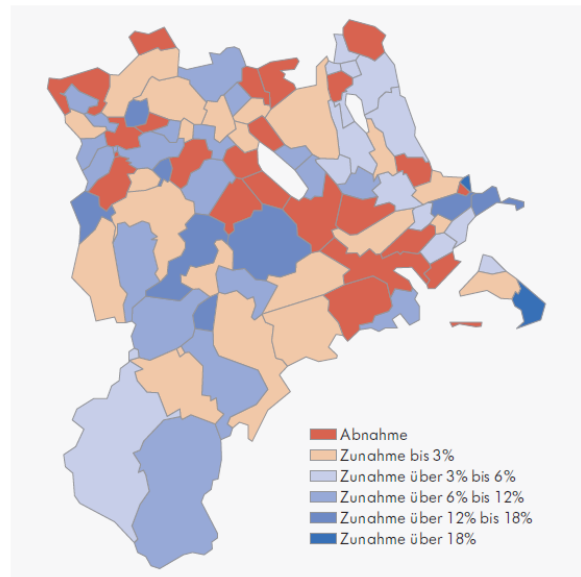


Abbildung 6 Relative Steuerkraft der Gemeinden im Kanton Luzern, Gebietsstand 2018 Quelle: LUSTAT Statistik Luzern, Erhebung der Gemeindesteuern, Gemeindefinanzstatistik

	Unterschicht	Mittelschicht	Oberschicht
Gemeinde Hitzkirch	34.9%	41.6%	23.5%
MS-Region Sursee-Seetal	34.9%	40.1%	25.0%
FPRE-Region Mittelland	36.9%	34.1%	29.0%
Schweiz	35.6%	32.4%	31.9%

Tabelle 2 Anteile der Haushalte nach sozialer Schicht (Kaufkraftpotenzial 2016), Quelle: Fahrländer Partner & sotomo

- Steuerkraft leicht unterdurchschnittlich, seit 2015 mit leichter Zunahme
- Dominante Mittelschicht (41.6% der Haushalte), Oberschicht leicht unterdurchschnittlich (23.5%)

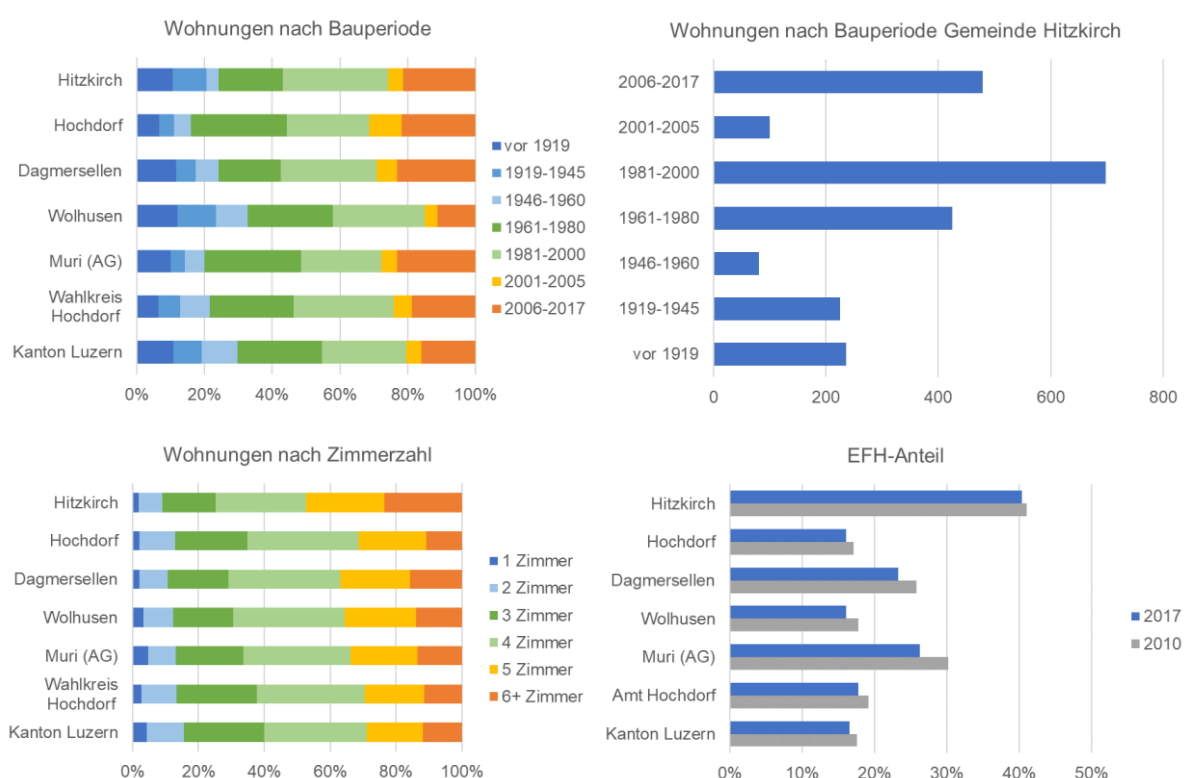


Abbildung 7 Wohnungsbestand, Quelle: BFS, GWS

- Anteil Neubau (seit 2006) mit 21.3% innerhalb des Bezirks und Kantons deutlich überdurchschnittlich; Muri, Dagmersellen und Hochdorf weisen ähnlich hohe Werte auf
- Bauperiode 1981-2000 mit Anteil von 31% am Gesamtbestand dominant
- EFH-Anteil mit >40% deutlich überdurchschnittlich; entsprechend hoher Anteil von fast 75% grösserer Wohnungen mit 4+Zimmern
- Zunahme innerhalb Wohnungsmix zwischen 2010 und 2017 ausgeglichen; resp. Wohnungsmix seit 2010 kaum verändert.
- Hitzkirch, wie das gesamte Seetal, besitzt eine hohe Attraktivität als Wohnstandort mit schöner Wohnlage und bezahlbaren Preisen. Mit dem Anschluss Perlen/Buchrain hat die Region nochmals an Attraktivität gewonnen. Dies führt jedoch auch zu mehr Arbeitspendlern bzw. einem erhöhten Verkehrsaufkommen.

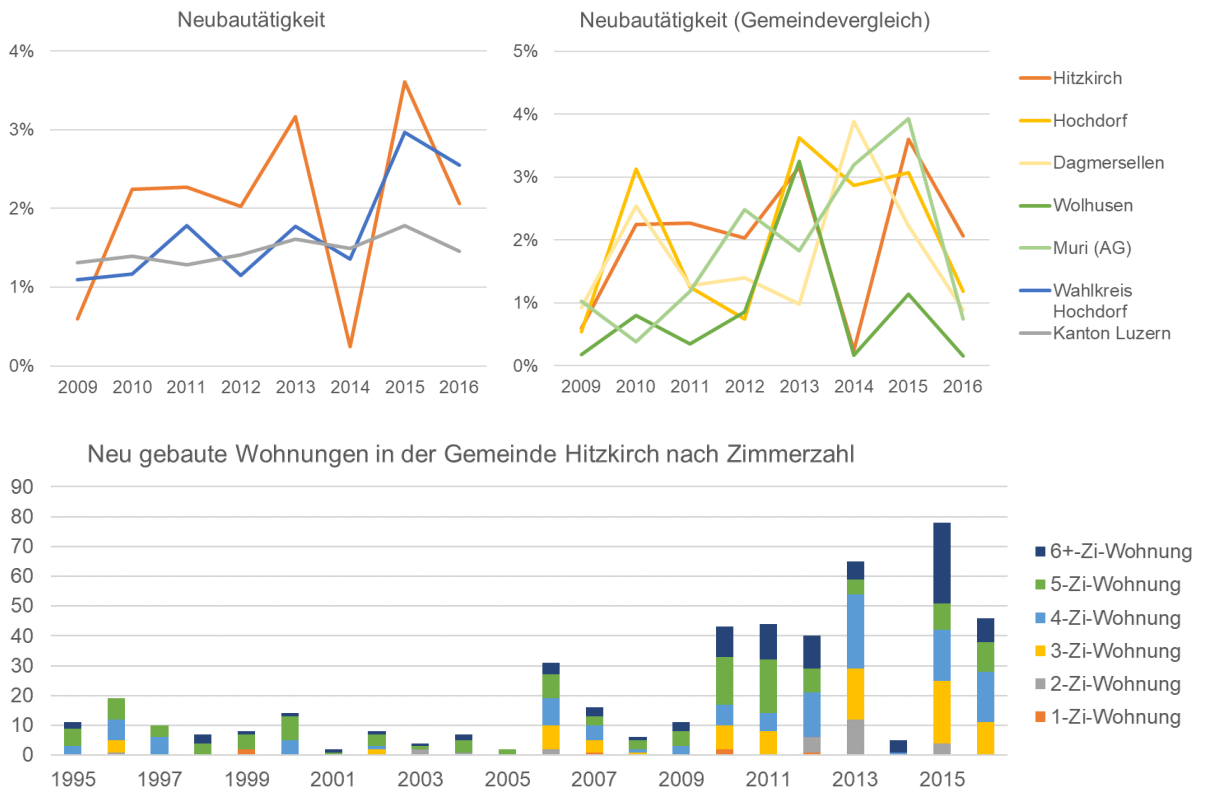


Abbildung 8 Neubautätigkeit, Quelle: BFS, Bau- und Wohnbaustatistik

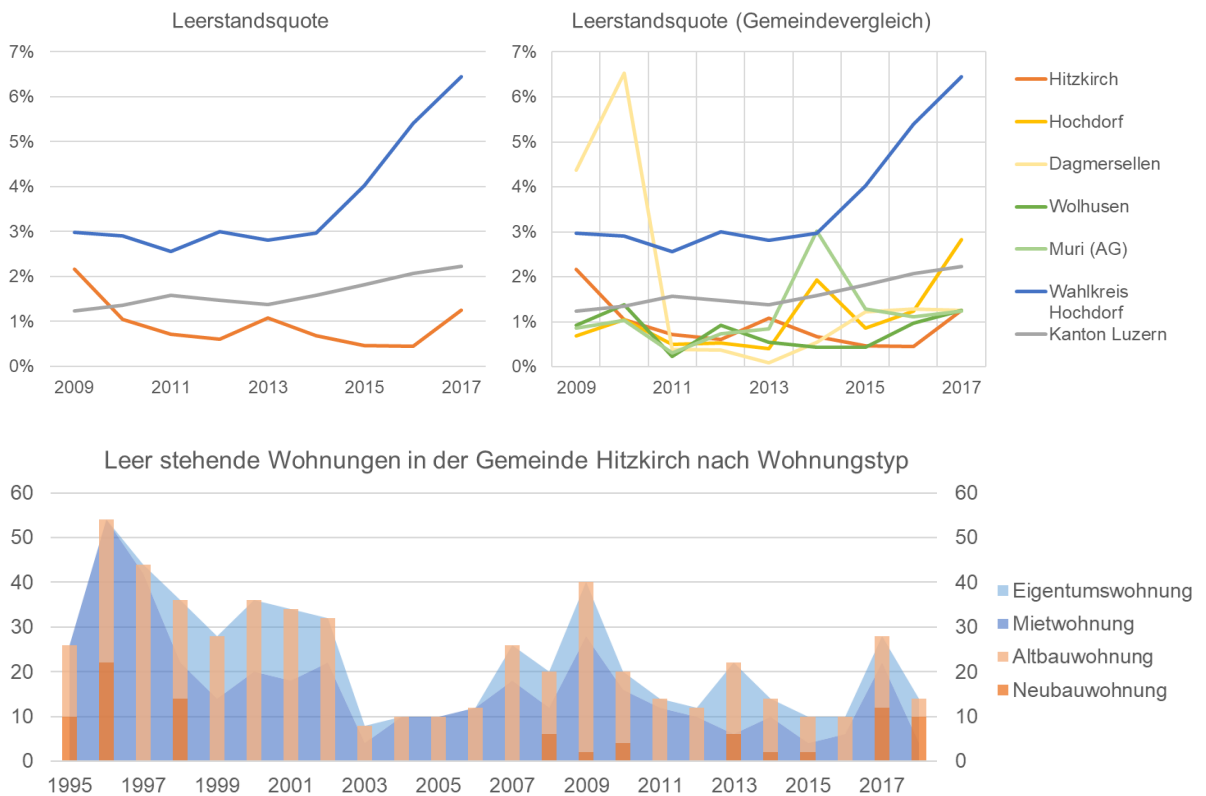


Abbildung 9 Leerstand, Quelle: BFS, Leerwohnungszählung

- Hohe Neubautätigkeit in den Jahren 2010-2013 und 2015/16, seit 2009 im Mittel 2%. Überdurchschnittlich im Vergleich zu Bezirk und Kanton, einzig Hochdorf liegt höher mit 2.1%.
- Fast 75% der seit dem Jahr 2000 neu gebauten Wohnungen in Hitzkirch sind 4+ Zimmerwohnungen.
- Seit 2010 konstant vergleichsweise geringe Leerstandsquote, seit 2009 im Mittel bei 0.9%. Aktuell liegen insbesondere Kanton und Bezirk deutlich höher.
- Leerstand in allen Vergleichsgemeinden im Jahr 2017 zugenommen, aktuell bei 1.2% in Hitzkirch (analog Muri, Dagmersellen, Wolhusen)
- Aktuell auch Leerstand im Neubau (2017/18)

2.2 Beschäftigte

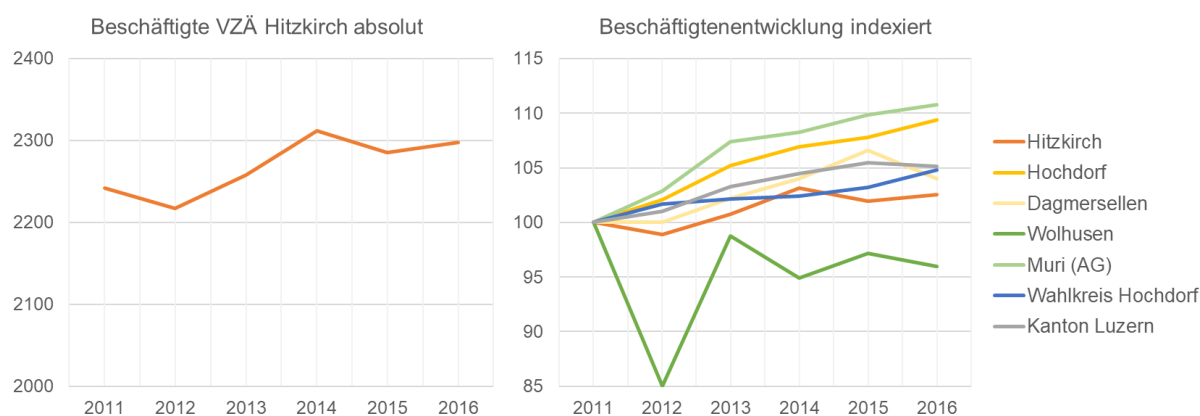


Abbildung 10 Beschäftigtenentwicklung nach Vollzeitäquivalenten, Quelle: STATENT, BFS

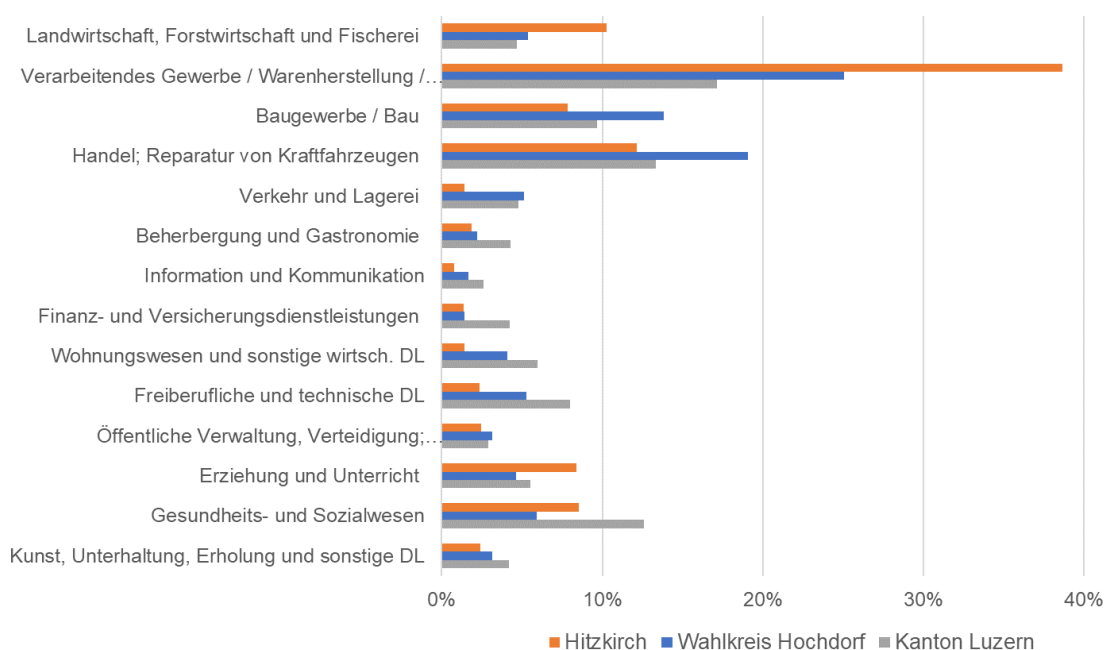


Abbildung 11 Beschäftigtenstruktur nach Branchen 2016, Quelle: STATENT, BFS

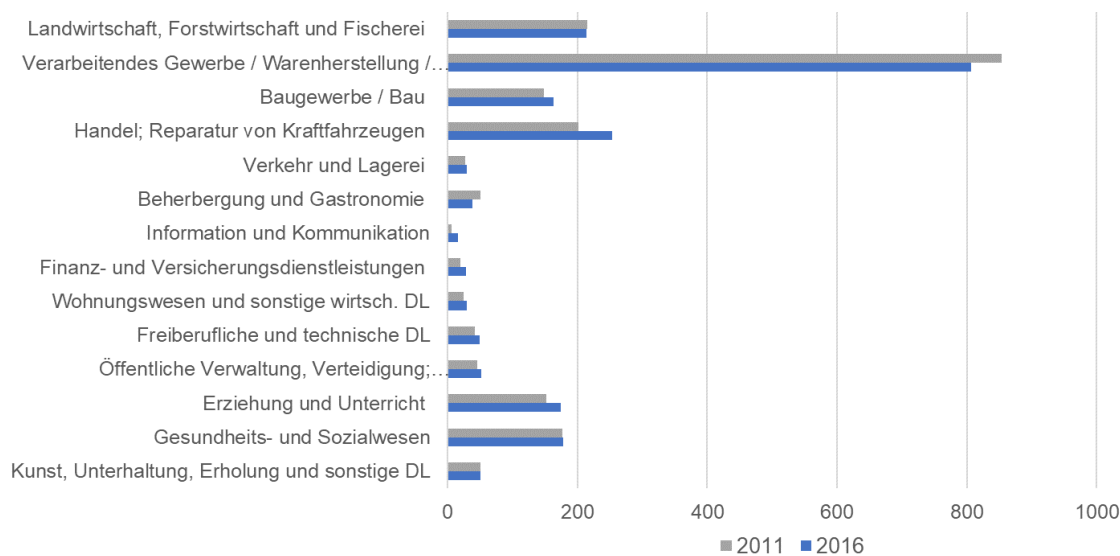


Abbildung 12 Beschäftigte nach Branchen in der Gemeinde Hitzkirch 2011 / 2016, Quelle: STATENT, BFS

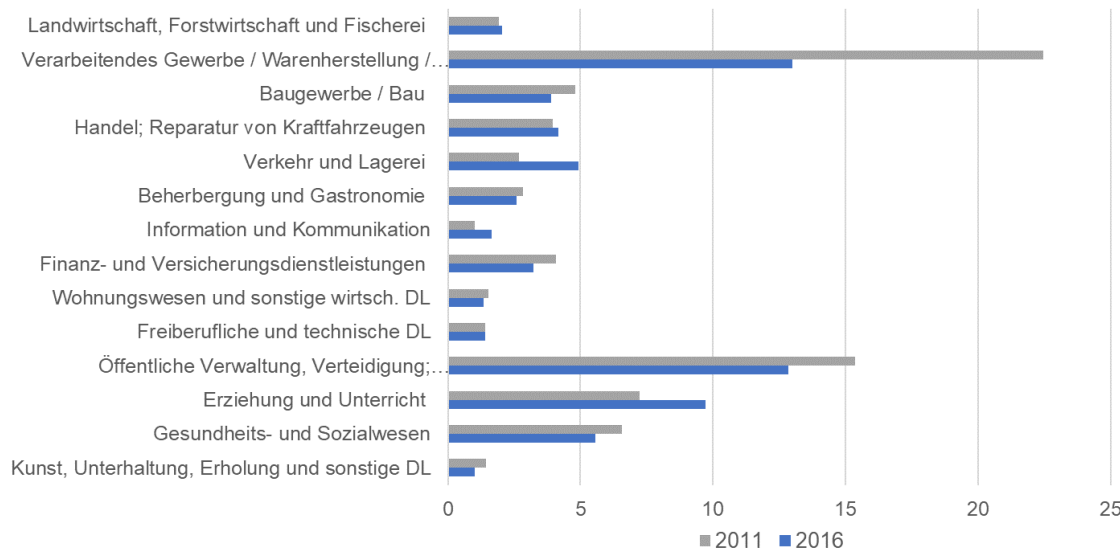


Abbildung 13 Unternehmensgrösse nach Anzahl Vollzeitäquivalente in der Gemeinde Hitzkirch 2011 / 2016, Quelle: STATENT, BFS

- Beschäftigtenentwicklung stabil, mit leicht unterdurchschnittlichem Zuwachs von 3.5% zwischen 2011 und 2016
- Hoher Anteil Beschäftigte im 2. Sektor; mit einem Wachstum in der Spitzenindustrie und einem Rückgang in der klassischen Industrie. Bedeutsam sind dabei einige wenige Unternehmen.
- Neben verarbeitendem Gewerbe ist Beschäftigtenanteil auch in der Landwirtschaft und im Bereich Erziehung und Unterricht überdurchschnittlich
- Geringer Beschäftigtenrückgang im verarbeitenden Gewerbe (Grösse der Unternehmen hat abgenommen); Beschäftigtenzuwachs im Baugewerbe, Handel sowie Erziehung und Unterricht

2.3 Zukünftiges Entwicklungspotenzial

Innerhalb von Hitzkirch gibt es noch diverse Bauzonenreserven für Wohn- und Arbeitsnutzungen. Aktuell umfasst die Gemeinde Hitzkirch rund 20 Hektaren unüberbaute Bauzone. In den nächsten 10 Jahren sind vor allem im Ortsteil Hitzkirch mehrere grössere Überbauungen geplant. Diese Entwicklungsvorhaben werden die Nachfrage – abhängig von der Struktur der BewohnerInnen - quantitativ wie qualitativ wesentlich beeinflussen

Mit der generationenübergreifenden Wohnüberbauung «Stöcklimatt» (Einzonung erfolgt, Grundstück Nr. 332 GB Hitzkirch) und dem Gebiet westlich der Luzernerstrasse (Ortsteil Gelfingen, Parzellen-Nr. 101) sind zwei Entwicklungen nahe zum Dorfzentrum geplant. Mit dem Granador Areal und dem Müco Areal liegen zwei weitere Entwicklungsgebiete unmittelbar neben dem Bahnhof.

Das Bahnhofsgelände verfügt insbesondere aufgrund der Erreichbarkeit über eine hohe Attraktivität. Diese wird mit dem Ausbau des ÖV-Angebotes noch zunehmen. Die Entwicklung am Bahnhof (Granador-Areal) wird für die Gemeinde sehr wichtig sein. Als regionales Arbeitsplatzgebiet ist das Areal (gemeinsam mit Ermensee) auch aus regionaler Sicht sehr bedeutsam.

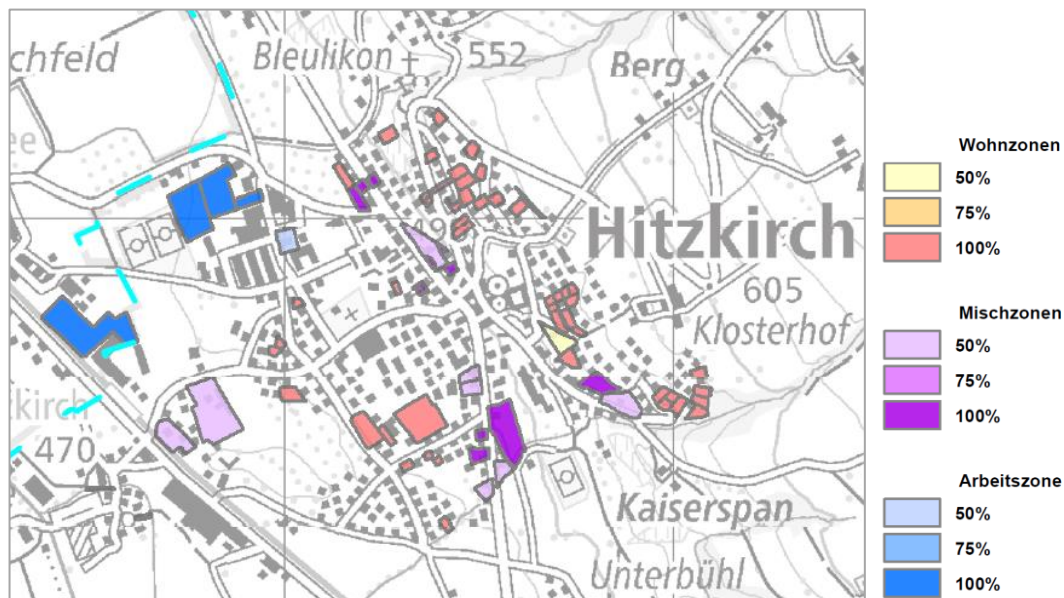


Abbildung 14 Überbauungsstand unüberbauter Bauzonen, Stand Ende 2017, Quelle: Raum und Wirtschaft (rawi), Kanton Luzern

Fazit Nachfrage

- Seit 2010 hoher Bevölkerungszuwachs; starke Zuwanderung in den Jahren 2013/14 aufgrund grosser Neubautätigkeit im Jahr 2013; Zuzug sowohl aus dem Kanton Luzern, weiteren Kantonen wie dem Ausland;
- Seit 2015 Bevölkerungszuwachs wieder leicht abflachend und seit 2016 leicht erhöhter Leerstand
- Bevölkerungsstruktur aktuell von (älteren) Familien geprägt; mit Dominanz des Mittelstandes; vergleichsweise hoher Anteil an Einfamilienhäusern
- Aktuell Wandel in der Bevölkerungsstruktur: insbesondere Zunahme von kleineren Haushalten; Zuwanderung von Paarhaushalten mit Potenzial für jüngere Familien
- Zuziehende tendenziell nach aussen orientiert; Einkaufs- und Freizeitverhalten mit geringerem Bezug zum Zentrum von Hitzkirch

- Stabile Beschäftigtenstruktur mit verarbeitendem Gewerbe als dominante Branche; Beschäftigtenzuwachs seit 2011 positiv, aber im Vergleich leicht unterdurchschnittlich
- Zukünftig insgesamt (quantitativ) positive Entwicklung der Nachfrage zu erwarten (Wohnen aber auch aus Beschäftigten); auch in den umliegenden Gemeinden positive Entwicklung zu erwarten;
- Zukünftige Entwicklung massgeblich geprägt von grossen Entwicklungsvorhaben; sie werden die Nachfrage – abhängig von der Struktur der BewohnerInnen - quantitativ wie qualitativ wesentlich beeinflussen

3. Angebot und Zentrumsentwicklung

3.1 Angebotssituation Zentrum Hitzkirch

Die Übersicht zur heutigen Angebotsstruktur im Bereich «Ortskern-Bahnhofstrasse-Bahnhof» wurde auf Basis der Ortsbegehung sowie einer Internetrecherche erarbeitet. Jedes Symbol entspricht einem Geschäft, farblich der jeweiligen Unternehmenskategorie zugeordnet.

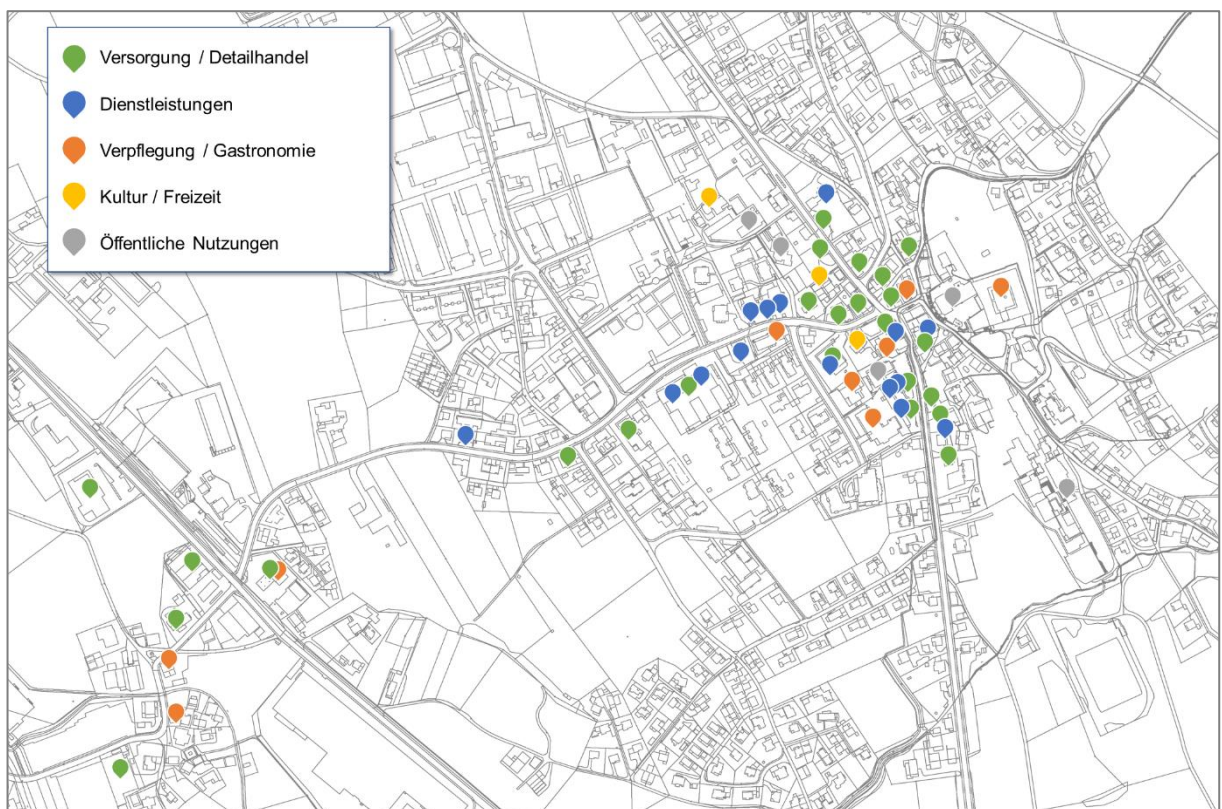


Abbildung 15 Angebotskartierung Zentrum Hitzkirch, Quelle: Eigene Erhebung Stand März 2019

Gestützt auf die Angebotsanalyse sowie auf die Erkenntnisse aus den Interviews lässt sich die Angebotssituation in Hitzkirch wie folgt beurteilen:

- Konzentration des Angebots im Dorfzentrum, mit vielfältigen Nutzungen für den täglichen Bedarf. Historisch bedingt verfügt Hitzkirch für seine Ortsgrösse über vergleichsweise viele und gute Zentrumsangebote, insbesondere auch im Dienstleistungsbereich (Arzt, Tierarzt, Zahnarzt).

- Erkennbar ist eine Konzentration öffentlicher Nutzungen im Zentrum: Gemeinde, Post, Musikschule, Schule in der Nähe. Der Raum um das Gemeindehaus erscheint als funktionsfähiger Kern des Zentrums.
- Der Mix an Nutzungen ist über die Jahre jedoch schleichend verloren gegangen, die Attraktivität gesunken. Es gibt immer weniger «Gründe» für einen Aufenthalt im Zentrum.
- Einzelne sichtbare Leerstände im Dorfzentrum (u.a. Restaurant Engel) wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild und damit auch auf das Image des Zentrums aus.
- Die Grundeigentümer sind wenig aktiv. Einerseits scheint der Leidensdruck noch zu klein zu sein (keine Entwicklungsinteressen, Besitzerwechsel). Andererseits dürften verschiedene Eigentümer nicht die finanziellen Möglichkeiten für eine Erneuerung und Entwicklung ihrer Liegenschaften haben.
- Grossverteiler als Ankerpunkte und Frequenzbringer in Zentrumsnähe sowie mit Migros und Aldi auch beim Bahnhof. Verschiebung vom Coop hatte für Dienstleistungsbetriebe eine spürbare Wirkung auf die Nachfrageentwicklung.
- Das Angebot in der Gastronomie ist sehr gering, zudem fehlt es an Stabilität (Restaurant Kreuz, Engel). «Kupferkessel» erscheint als gut funktionierendes Angebot mit hoher Frequenz aber beschränkten Öffnungszeiten.
- Trotz reger Vereinstätigkeit gibt es in Hitzkirch kaum noch Treffpunkte für soziale Kontakte und spontane Begegnungen (z.B. Restaurant, Spielplatz, öffentlicher Platz). Das Dorfleben findet deshalb kaum im Zentrum statt.
- Im Zentrum gibt es wenige Angebote im Bereich Kultur und Freizeit. Durch den Umbau der Aula an der Polizeischule geht auch ein Ort für Kleinkultur verloren. Die geplante Mehrzweckhalle ist für die Gemeinde bzw. die Vereine sehr bedeutsam.
- Die Aufenthaltsqualität im Zentrum ist eher gering. Es fehlen attraktive Verweilmöglichkeiten. Das Zentrum ist vom (Durchgangs-)Verkehr beeinflusst.
- Die Anzahl der Parkplätze hat direkten Einfluss auf Nachfrage und Frequenz im Zentrum. Aus Sicht des Detailhandels wäre ein grösseres Angebot an Parkplätzen sowie eine Temporeduktion im Zentrum wünschenswert. Gerade die grösseren Parkplätze im Besitz der Gemeinde bieten heute auch Raum für Veranstaltungen (u.a. Ziel des Baldeggerseelauf, Slow Up, Chilbi).
- Am Bahnhof besteht ein «zweites Zentrum» mit Einzelhandelsnutzungen. Das Bahnhofsgelände verfügt insbesondere aufgrund der Erreichbarkeit über eine hohe Attraktivität.

Die Entwicklung der Angebotssituation im Zentrum von Hitzkirch kann auf Basis der kleinräumigen Geodaten des Bundesamts für Statistik charakterisiert werden. Untersucht wird die Anzahl der Beschäftigten nach Wirtschaftskategorie auf Ebene Hektare in den drei Gebieten «Bahnhof», «Bahnhofstrasse» und «Dorfzentrum».

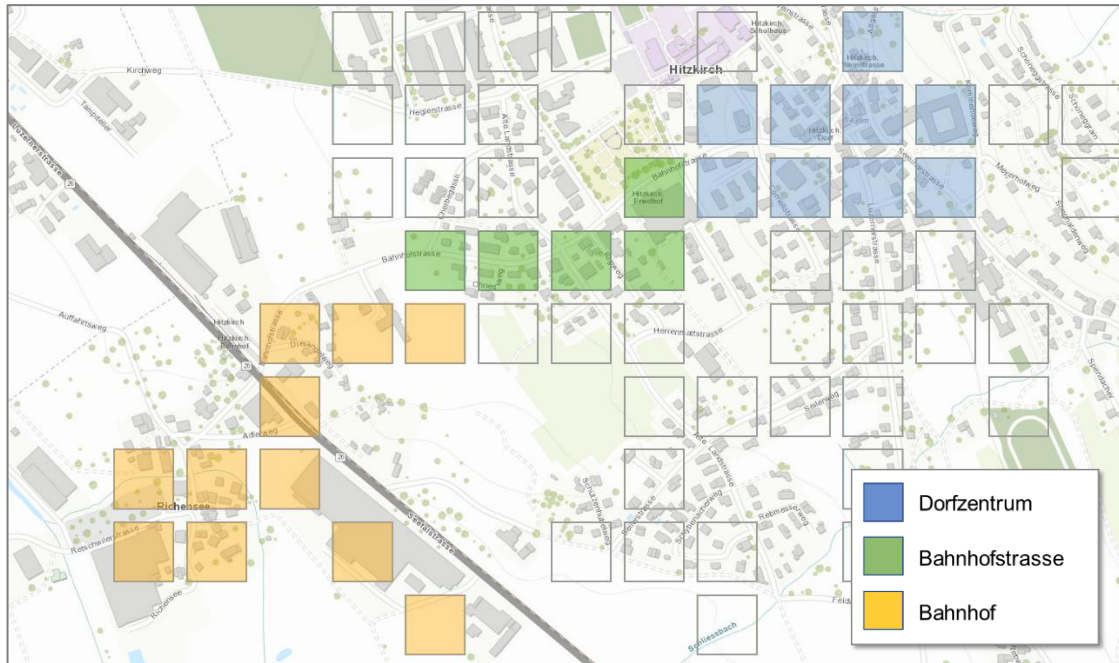


Abbildung 16 Gebieteinteilung für kleinräumige Analyse der Beschäftigten, Quelle: BFS, Swisstopo

	Bahnhof			Bahnhofstrasse			Dorfzentrum		
	2011	2016	Entw.	2011	2016	Entw.	2011	2016	Entw.
Büro	4.6	4.8	0.2	4.7	1.8	-2.8	47.2	37.1	-10.2
Verkauf / Gastronomie	8.8	13.8	5.0	12.7	10.7	-2.0	41.5	38.4	-3.0
Gewerbe	34.7	40.7	6.0	3.0	4.5	1.5	15.4	20.3	5.0
Logistik / Umschlag	0.0	0.3	0.3	4.0	5.5	1.5	5.2	12.3	7.1
Produktion	252.7	263.6	10.9	0.7	0.0	-0.7	23.1	17.8	-5.3
Bildung und Gesundheit	3.4	1.9	-1.6	1.8	6.3	4.5	16.5	15.3	-1.2
Sonstige	4.2	3.9	-0.3	0.1	0.1	0.0	0.4	0.3	-0.2
Gesamt	308.3	328.9	20.6	26.9	28.8	1.9	149.3	141.5	-7.8

Tabelle 3 Beschäftigte nach VZÄ 2011 – 2016, Quelle: BFS, STATENT

- Geringer Beschäftigtenrückgang von 5% im Dorfzentrum zwischen 2011 und 2016, betrifft insbesondere Arbeitsplätze im Bereich Büro und Produktion
- Geringer Beschäftigtenzuwachs von 7% um den Bahnhof, insbesondere im Bereich Produktion
- Verkauf und Gastronomie im Bereich Bahnhofstrasse und Dorfzentrum abgenommen während im Raum Bahnhof leicht angestiegen

3.2 Regionale Einordnung

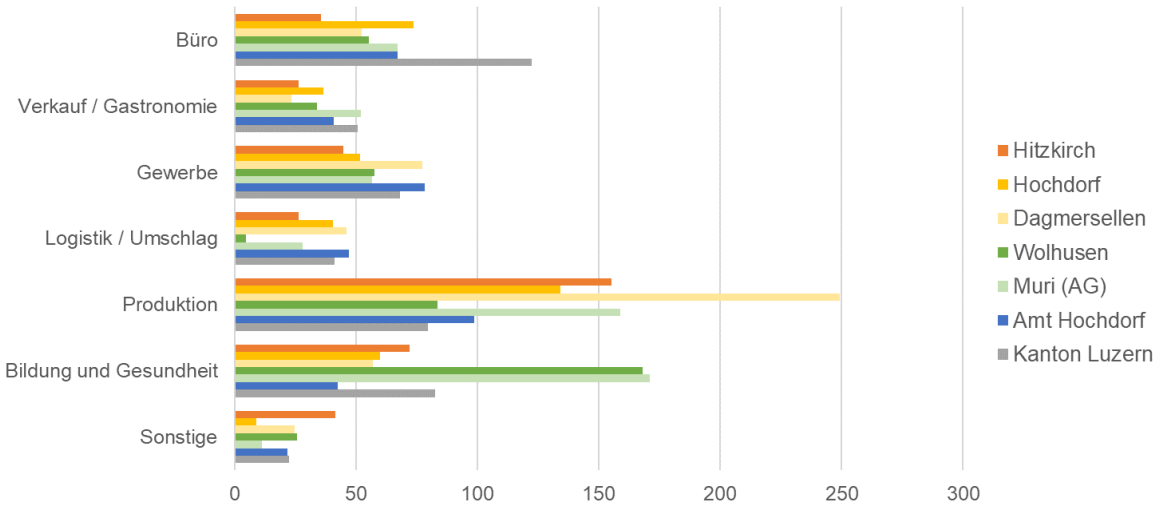


Abbildung 17 Beschäftigte VZÄ nach Arbeitsstättetyp pro 1'000 Einwohner 2016, Quelle: BFS, STATENT

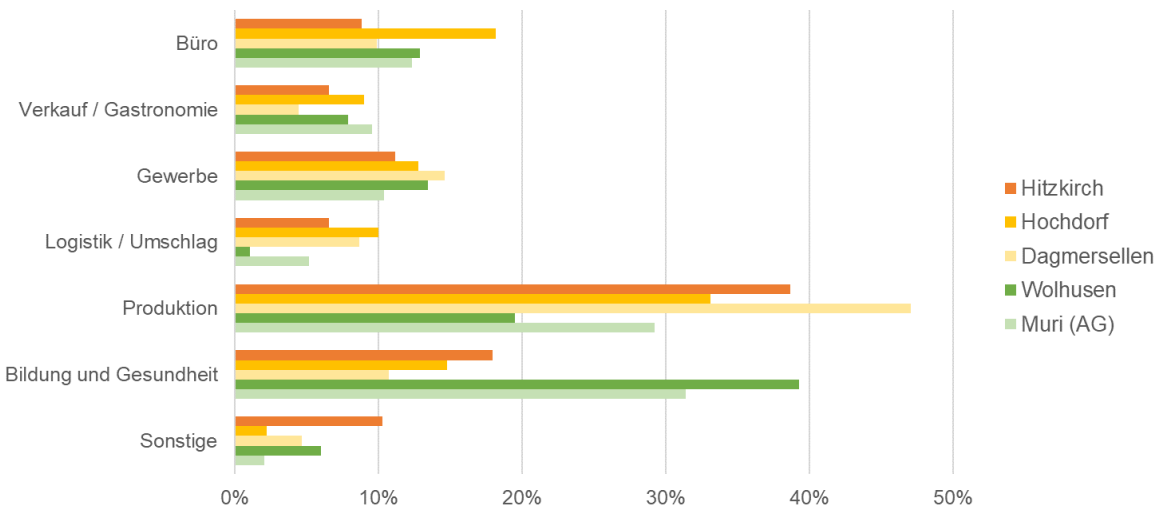


Abbildung 18 Anteil Beschäftigte VZÄ nach Arbeitsstättetyp 2016, Quelle: BFS, STATENT

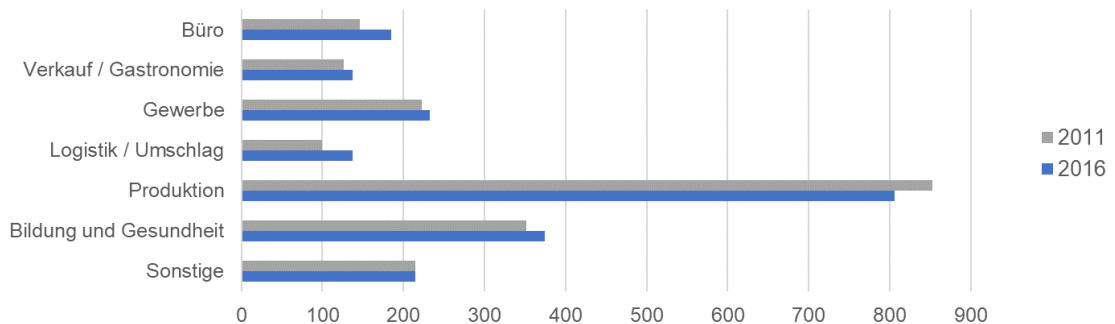


Abbildung 19 Beschäftigte VZÄ nach Arbeitsstättetyp in der Gemeinde Hitzkirch 2011 / 2016, Quelle: BFS, STATENT

— Neben Hochdorf als regionales Zentrum kann Hitzkirch seine Funktion als regionales Subzentrum grundsätzlich gut wahrnehmen. Dies auch unterstützt durch die günstige Lage mitten im Seetal, mit Verbindungen in alle Richtungen. Das Einzugsgebiet des

Zentrum Hitzkirch umfasst die gesamte Gemeinde Hitzkirch mit ihren Ortsteilen, das untere Seetal und anliegende Aargauer Gemeinden.

- Als Dienstleistungsstandort ist Hitzkirch wenig bedeutsam: Anzahl der Beschäftigten nach Vollzeitäquivalenten in den Bereichen Verkauf / Gastronomie und Gewerbe relativ zur Bevölkerungsanzahl in Hitzkirch unterdurchschnittlich; Verkaufsflächen in Hitzkirch umfasst v.a. Nahversorger
- Im Gemeindevergleich Hitzkirch mit geringstem Anteil Büroarbeitsplätze (in Hitzkirch v.a. öffentlichkeitsnahe Betriebe und lokale Dienstleister); in Hochdorf Büroanteil am stärksten vertreten.
- Hitzkirch und Dagmersellen mit dominantem Beschäftigtenanteil in der Produktion. Wolhusen und Muri höchste Beschäftigtenanteile in Bildung und Gesundheit.

3.3 Trends im Bereich «Zentrumsentwicklung»

Neben der lokalen Situation wird die Zentrumsentwicklung ebenfalls durch exogene Trends beeinflusst.

- Die Umsätze im Schweizer Detailhandel sind in den letzten Jahren stagnierend bis rückläufig. Der Onlinehandel verzeichnet hingegen laufend hohe Wachstumsraten. Der Einkauf findet zunehmend übers Internet statt. Besonders betroffen davon sind die «Non-Food»Güter, also Bücher, Musik, Filme, Elektronik, aber auch Bekleidung, Schuhe, Sportartikel oder Schmuck.
- Das Konsumverhalten verändert sich. Neben dem Onlinehandel suchen Nachfrager zunehmend kombinierte Einkaufserlebnisse und Verweilmöglichkeiten. Damit nimmt auch die Bedeutung von Dienstleistungsangeboten, Gastronomie, Kultur- und Sporterlebnissen in den Zentren zu.
- Der Konsum wird von vielen Kundinnen und Kunden bewusster vorgenommen. Aktuell gibt es eine zunehmende Nachfrage nach ökologischen, lokalen Produkten, welche regionale Kreisläufe stärken.
- Klassische «Dorfbeizen» verschwinden vielerorts. Dazu tragen verschiedene Faktoren bei: Geringe Identifikation im Dorf, wandelndes Freizeit- und Konsumverhalten, Konkurrenz durch Fastfood- und Convenience-Angebote.
- Die Mobilität nimmt weiter zu, sowohl im Individualverkehr wie im öffentlichen Verkehr. Aufgrund der anhaltend hohen Pendlertätigkeit werden kleinere Einkäufe aus Effizienzgründen häufig auch auf dem Arbeitsweg getätigt, insbesondere an den zunehmend zu Einkaufszentren ausgebauten Bahnhöfen.

4. SWOT-Analyse «Zentrum Hitzkirch»

Als Grundlage für die Diskussion vom 30. April 2019 sind gestützt auf die Analysen für das Zentrum Hitzkirch folgende Stärken und Schwächen zu nennen:

Stärken	Schwächen
— Historisch bedingt, vergleichsweise grosses und vielfältiges Zentrumsangebot	— Verlust an Nutzungen in den letzten Jahren
— Hohe Neubautätigkeit mit positiver Bevölkerungsentwicklung	— Leerstände, mit Wirkung auf Erscheinungsbild und Image
— Hoher Anteil Familien	— Geringe Aktivität der Grundeigentümer
— Stabile Beschäftigtenstruktur	— Kaum Gastronomieangebote
— MIV Anbindung und Parkplätze	— Fehlende Treffpunkte
— Coop als Ankernutzung und Frequenzbringer	— Wenige Angebote Kultur und Freizeit
— öffentliche Nutzungen in Zentrumsnähe (Gemeinde, Musikschule, Schule)	— Geringe Aufenthaltsqualität und Verweilmöglichkeiten
— Aktives Vereinsleben	— Verkehrsgeprägter Strassenraum
	— Konkurrenzsituation Zentrum – Bahnhof, mit räumlicher Distanz

Aus den Stärken und Schwächen ergeben sich Chancen, die es zu nutzen und Risiken, die es zu berücksichtigen gilt:

Chancen
— Steigendes Nachfragepotenzial: Grössere Neubauprojekte im Zentrum Hitzkirch geplant und noch immer grössere Baulandreserven vorhanden, stabile Beschäftigtenentwicklung
— Belebung durch Familien: Mit Zuwanderung von jungen Paaren weiterhin hoher Anteil und attraktiver Standort für Familien; Label «kinderfreundliche Gemeinde» als Anknüpfungspunkt
— Gestaltungsmöglichkeiten: aktive Haltung der Gemeinde, sanierungsbedürftige Musikschule mit öffentlichem Parkplatz, Möglichkeit Kauf Restaurant Kreuz
— Neue Nutzungsmischung: Impulse durch gemischte Nutzungen, Verbindung von Gastronomie, neue Detailhandelskonzepte, Treffpunkt/Betreuungsangebote, Kleinkunst etc.
— Ergänzende Nutzungen: Erweiterung der Zentrumsangebote durch dynamische Entwicklung am Bahnhof
— Prozess als Impulsgeber: Einbezug der Grundeigentümer, aber auch der Bevölkerung führt zu Aktivierung, stärkere Akzeptanz und Identifikation mit dem Zentrum, weitere Akteure können einen Beitrag leisten zur Zentrumsentwicklung (Vereine, Unternehmen etc.).
— Synergien: Seminarzentrum mit (zusätzlichen) Potenzial zur Belebung des Zentrums
— Regionale Einbettung: Standortmarketing Seetal, touristische Inwertsetzung, regionale Produkte / Verkaufspunkte

Gefahren

- Geringere Identifikation: Zuzügern nach aussen orientiert, mit geringem Bezug zu Gemeinde / Gemeindeleben / Zentrum
- Verändertes Konsumverhalten: Bedeutungsverlust Zentrum aufgrund verändernder (Einkaufs-)Bedürfnisse
- Abwärtsspirale: Abwertung durch sichtbare Leerstände, reduzierte Aufenthaltsqualität führt zu geringeren Frequenzen und Umsatzverlusten, geringe Rentabilität und fehlende Investitionen, weitere Reduktion der Substanz (kaum zu kompensieren)
- Divergierende Interessen: Grundeigentümer mit unterschiedlicher Interessenlage, kein gemeinsames Ziel
- Konkurrenz: Bahnhof als «neues Zentrum», getrennte Entwicklung ohne (physische) Verbindung
- Fehlende Ressourcen: Ausbleibende (öffentliche) Investitionen, beschränkte Personalressourcen für eine aktive Rolle der Gemeinde