



# Ortsentwicklungskonzept Hochdorf

Bürgerversammlung am 11. Oktober 2012





## Warum Ortsentwicklungskonzept Hochdorf

- Wie leben die Bürgerinnen und Bürger in Hochdorf?
- Was sind die Qualitäten und Merkmale Hochdorfs
- Welche demografische Entwicklung nimmt Hochdorf?
- Wie kann die Infrastruktur und Versorgungsfunktion Hochdorfs gesichert werden?
- Wie kann der Standort Hochdorf nachhaltig entwickelt werden?



## Informeller Charakter der Planung

- Mehrere Akteure in unterschiedlichen Funktionen: Gemeinderat, Bürgerschaft, Planer
- Planungshorizont zeitlich, räumlich und finanziell zunächst nicht eingegrenzt
- Eigentumsverhältnisse zunächst ausgeblendet
- Grobe Einschätzung der Plausibilität und Machbarkeit von Zielen und Maßnahmen
- Ergebnis hat Empfehlungscharakter
- Ergebnis wird fortgeschrieben



## Inhaltliche Schwerpunkte des Ortsentwicklungskonzepts

- Analyse der allgemeinen Bedingungen und Entwicklungspotenziale:
- Bevölkerungsstruktur (Altersgruppen, Berufstätige, Pendler etc.)
- Landschaft und Siedlung (ökologische Leistungsfähigkeit, Erholungseignung, Nutzungsschwerpunkte, Siedlungscharakter und –bild)
- Raumplanerische Einbindung (regionalplanerische Vorgaben, Zentralität, Infrastruktur und Verkehr)
- Standortkonkurrenz
- Übergeordnete Zielansprache (10 Ziele des Gemeinderats)



## Ablauf und Beteiligte der Ortsentwicklungsplanung

- Entscheidung des Gemeinderats: „Wir wollen ein Ortsentwicklungskonzept aufstellen“
- Wettbewerb unter mehreren Planungsbüros
- Einschaltung der Moderatorin und des Planers
- Übergeordnete Zielsetzung des Gemeinderats
- Durchführung der moderierten Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Präsentation der Ergebnisse (Themengruppen)
- Fortführung der Planung vor dem Hintergrund der Beteiligungsergebnisse
- Behandlung und Beschlussfassung des Gemeinderats



## Ablauf und Beteiligte der Ortsentwicklungsplanung

- Präsentation und Diskussion der aktualisierten Planung mit den Themengruppen
- Öffentliche Vorstellung und Diskussion des Erkenntnisstandes (Bürgerversammlung)
- Diskussion und Beschlussfassung über Ziele und Maßnahmen der Ortsentwicklung im Gemeinderat
- Fertigstellung des Ortsentwicklungskonzepts durch Planer



## Aktueller Stand der Diskussion

Inhaltliche Schwerpunkte im Rahmen der Bürgerbeteiligung

1. Talbach und Umfeld
2. Soziales und Infrastruktur
3. Einzelhandel und Dienstleistung
4. Verkehr
5. Wohnen



## Aktueller Stand der Diskussion

### 1. Thema Talbach und Umfeld

- Hochwasserrückhaltung (z. B. Kohlerbach bei den Bachhöfen)
- Verbesserung der Abflussquerschnitte (Bereich Mühlewehr, Brücken, Mittelabschnitt Breitwiesen, Unterlauf Alte Plochinger Straße)
- Reduzierung der Fließgeschwindigkeit
- Verbesserung der Gewässerökologie (ökologische Durchgängigkeit, Ausbau von Sohl- und Uferbefestigungen, naturnahe Ufervegetation)
- Naturverträgliche Erlebbarkeit des Gewässers (durchgängige Wegbegleitung, Aufenthalts- und Spielbereiche, Grillen, Kneipen etc.)
- Bauliche Nachverdichtung maßvoll
- Bürgerschaftliches Engagement bei der Umsetzung





## 1. Thema Talbach und Umfeld

### Grüne Mitte





## 1. Thema Talbach und Umfeld





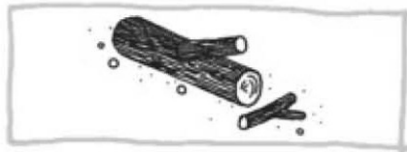
## Entwicklungsziele für den Talbach

- Natürliche Gewässerdynamik (Überflutung der Aue)
- Integrierter Hochwasserschutz
- Naturnahe Laufentwicklung
- Naturnahes Gewässerbett und Ufer
- Ökologische Durchgängigkeit
- Naturnaher Gehölzsaum und Gewässerrandstreifen
- Verbesserung der Lebensverhältnisse für Flora und Fauna in und am Gewässer
- Erlebbarkeit des Gewässers, Integration ins Dorf, Spielmöglichkeiten, Bachpatenschaften

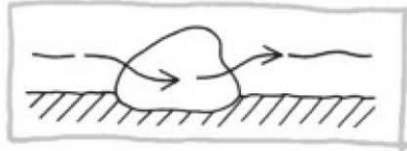




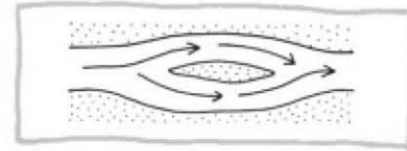
## Elemente einer Renaturierung



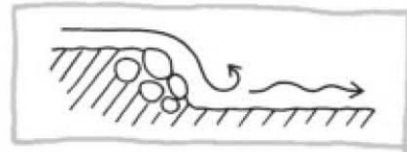
Totholz  
lenkt Strömung um



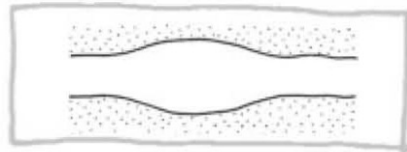
Steinblöcke  
lenken Strömung um



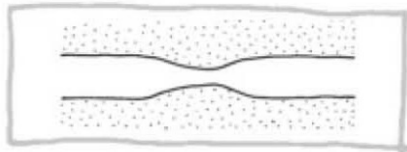
Inseln und  
Kiesbänke



Kaskaden sorgen  
für Sauerstoff-  
eintrag



Laufweitungen



Laufverengungen







## Aktueller Stand der Diskussion

### 2. Thema Soziales und Infrastruktur

- Schulversorgung ist wohl gut
- Weiterer Raumbedarf für Ganztagesbetreuung Kinder
- Bedarf Altenpflegeeinrichtung (in Synergie mit Kinderhaus wünschenswert)
- Standort Ziegelhofstraße für Altenpflege grundsätzlich in Ordnung
- Alternativstandorte Altenpflege südlich Kümmelstraße oder im „Haus am Platz“
- Mehrgenerationenwohnen planerisch ermöglichen (z. B. Gewölbegasse)
- „Bürgercafé“ im Haus am Platz einschließlich Raum für priv. Veranstaltungen
- Arztpraxen und „Markthalle“ im Haus am Platz
- Standort Rathaus klären

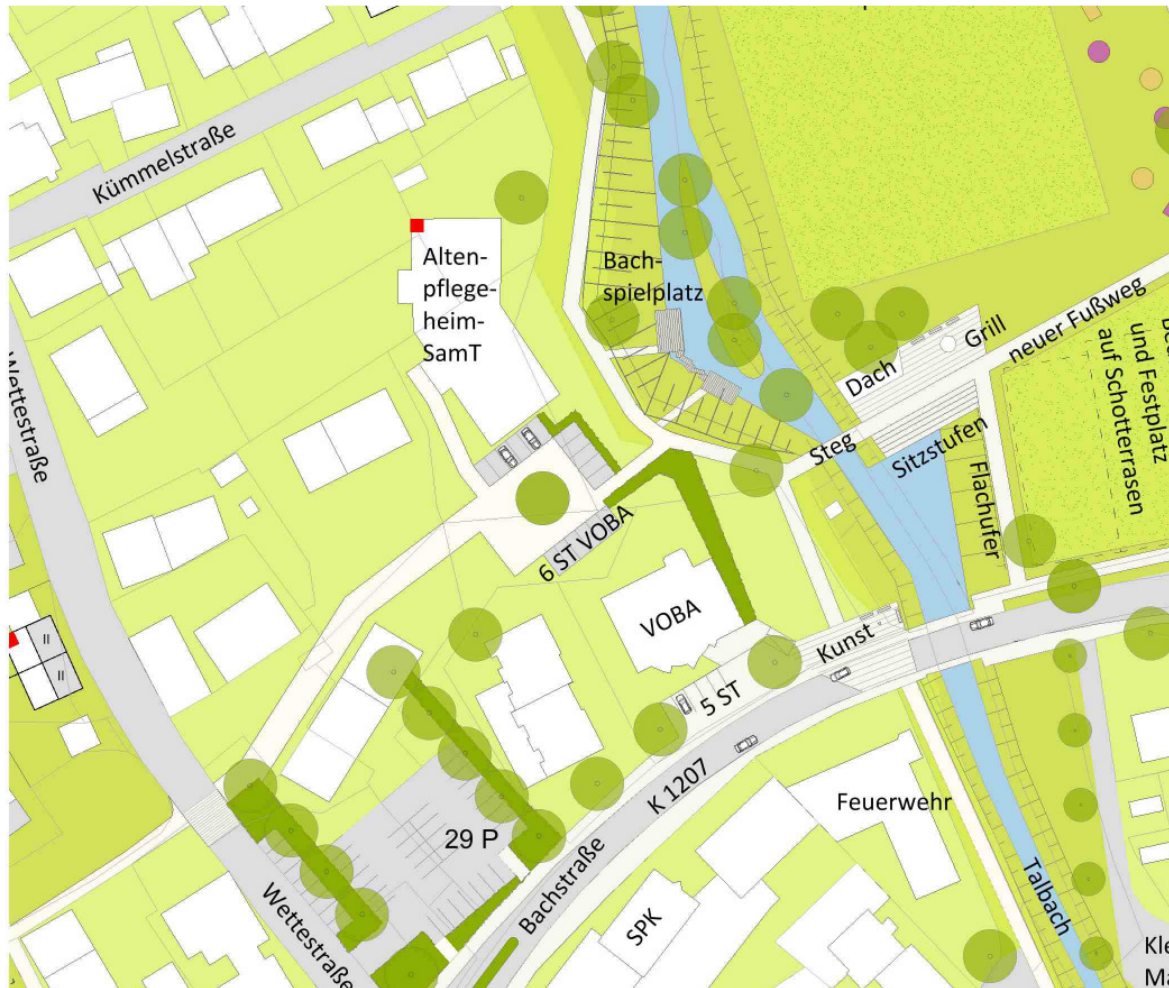


## Standort Pflegeheim – Variante 1





## Standort Pflegeheim – Variante 2







## Standort Pflegeheim – Variante 3 Haus am Platz (Nordschenkel)





## 2. Thema Soziales und Infrastruktur

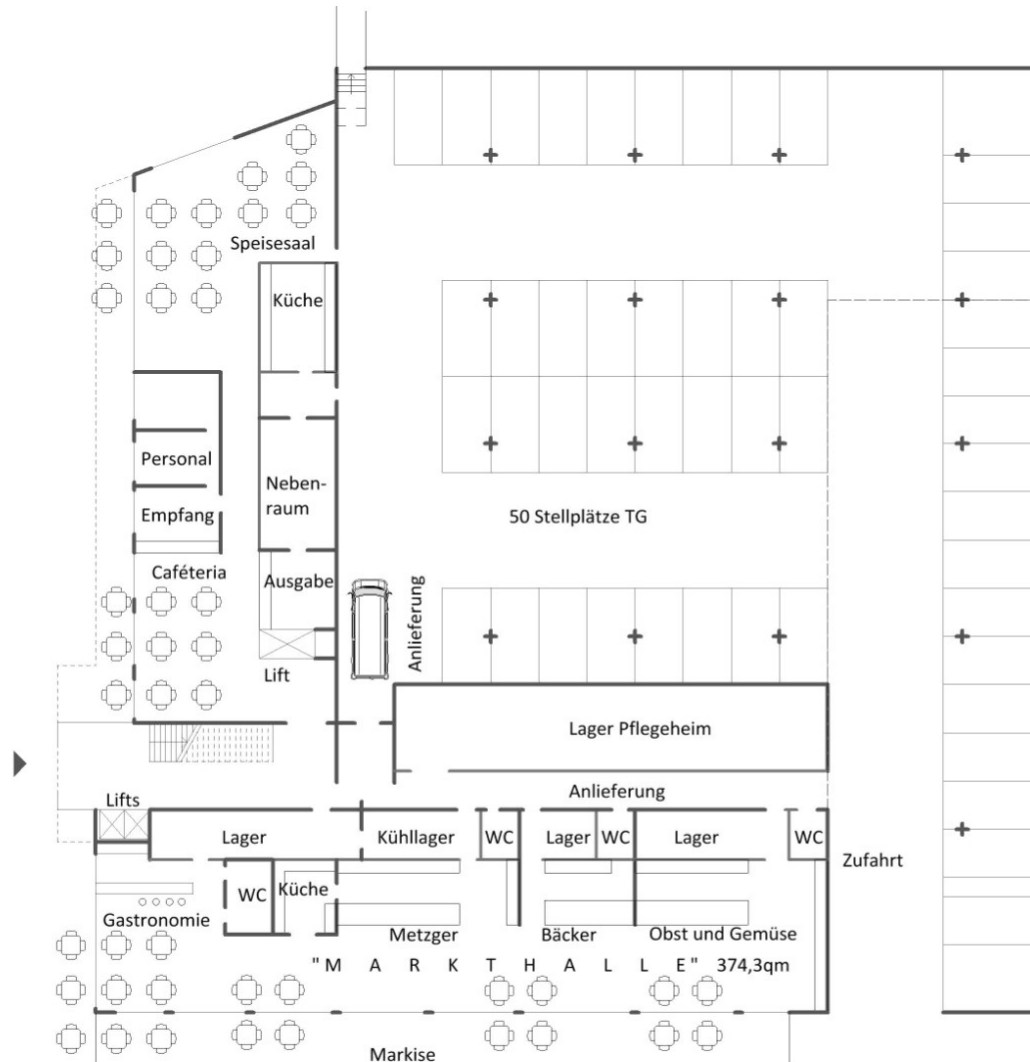
### Haus am Platz - Nutzungsvarianten

		Nordschenkel	Südschenkel
Var. 1	2. OG	3 Wohnungen	Saal
	1. OG	6 Wohnungen	3 Praxen
	EG	Betreuung, Bürgercafé, Treff	„Markthalle“, Gastronomie
Var. 2	2. OG	-	Saal oder Therapiezentrum
	1. OG	Gemeindeverwaltung	3 Praxen
	EG	Bürgerbüro, Bürgercafé, Treff	„Markthalle“, Gastronomie
Var. 3	2. OG	-	-
	1. OG	Gemeindeverwaltung	Sitzungssaal, 2 Praxen
	EG	Bürgerbüro, Bürgercafé, Treff	„Markthalle“, Gastronomie
Var. 4	2. OG	Büros	Saal
	1. OG	Gemeindeverwaltung	3 Praxen
	EG	Bürgerbüro, Bürgercafé, Treff	„Markthalle“, Gastronomie
Var. 5	3. OG	Pflegeheim	Luftraum Therapie
	2. OG	Pflegeheim	Therapiezentrum
	1. OG	Pflegeheim	3 Praxen
	EG	Pflegeheim	„Markthalle“, Gastronomie



## 2. Thema Soziales und Infrastruktur

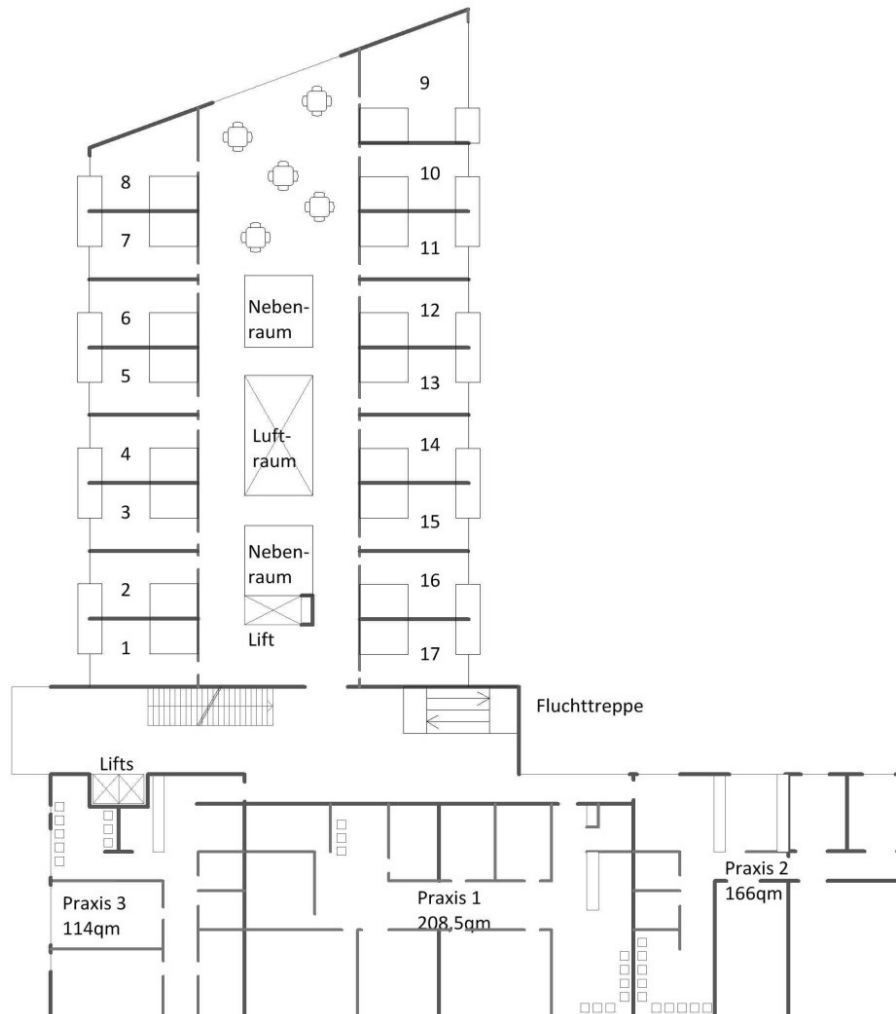
# Haus am Platz Variante 5 – EG





## 2. Thema Soziales und Infrastruktur

# Haus am Platz Variante 5 – 1.OG





## 2. Thema Soziales und Infrastruktur

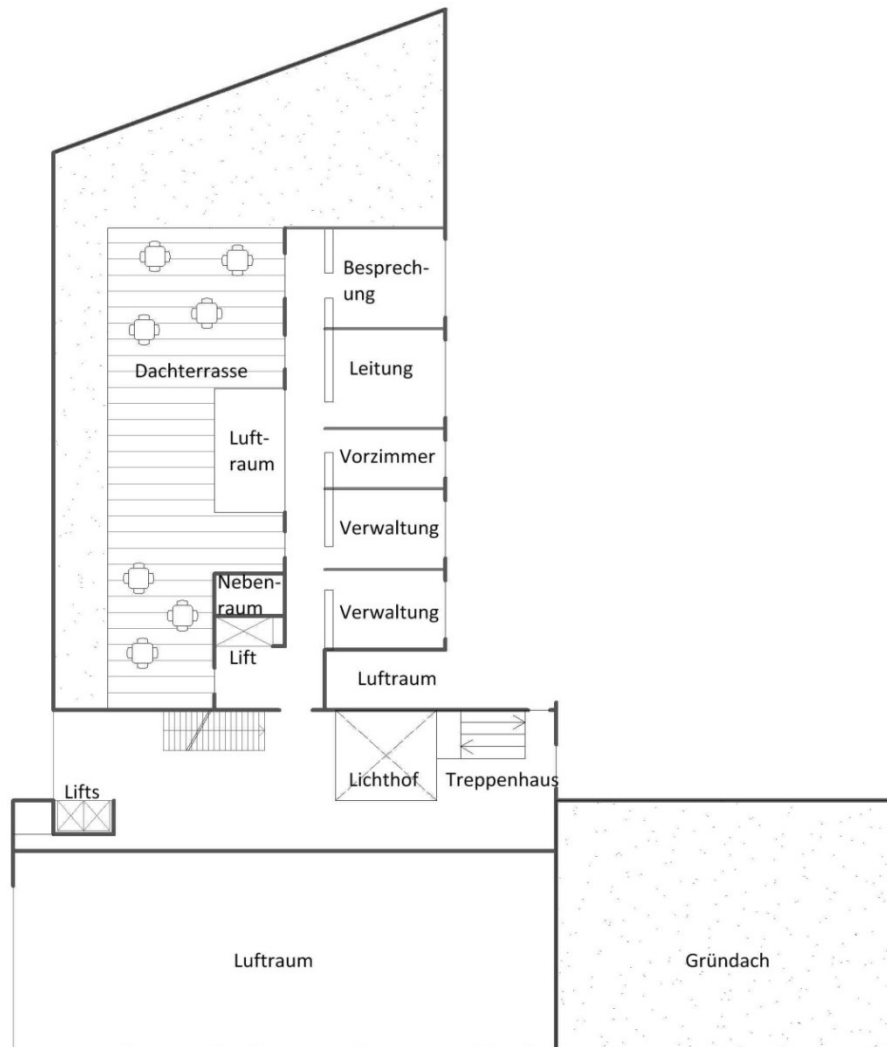
# Haus am Platz Variante 5 – 2.OG





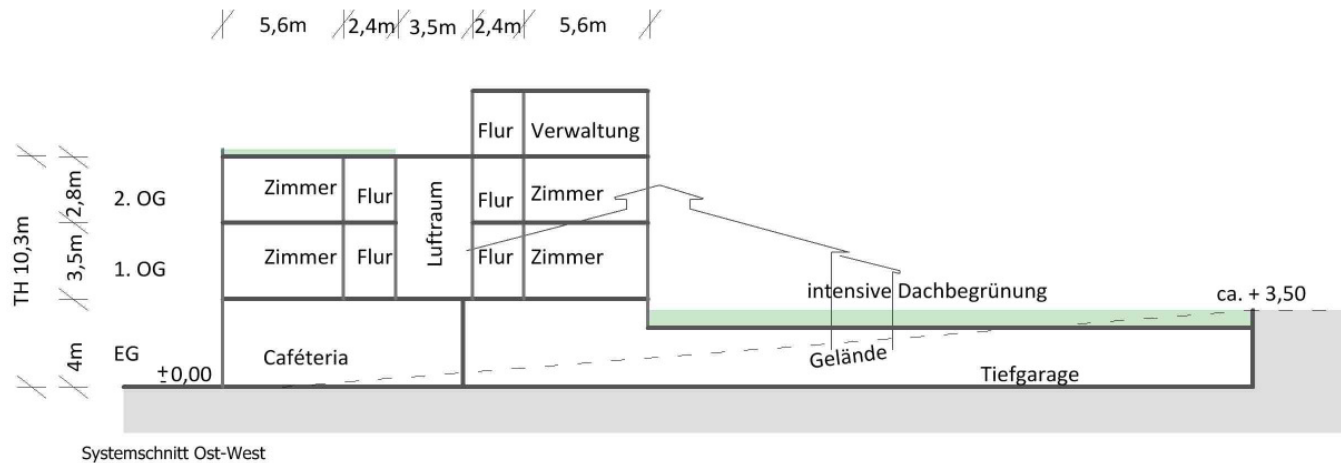
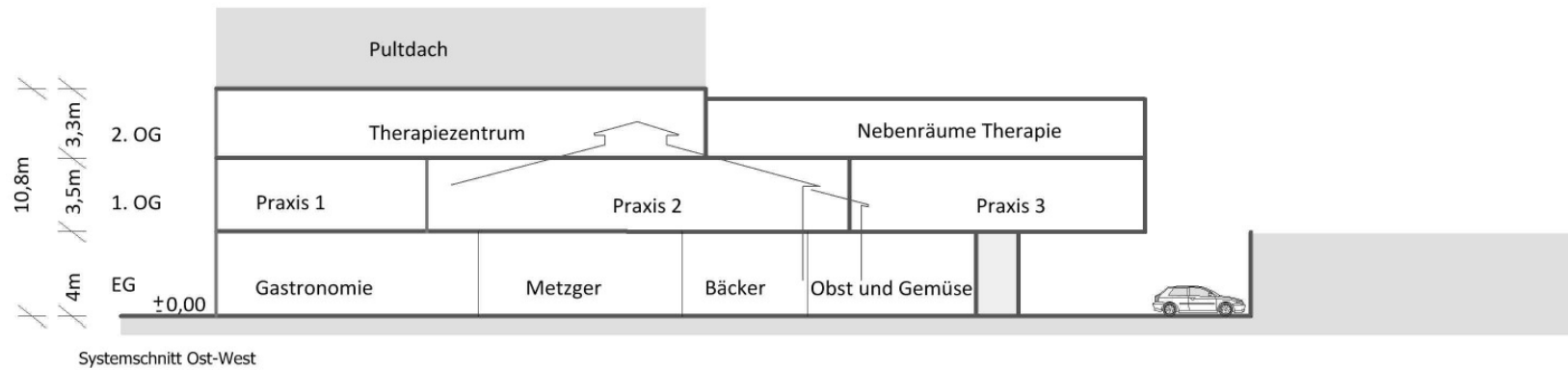
## 2. Thema Soziales und Infrastruktur

### Haus am Platz Variante 5 – 3.OG





# Haus am Platz Variante 5





# Haus am Platz Variante 5



Systemschnitt Nord-Süd





## Rathaus Hochdorf Raumprogramm

1. Hauptnutzflächen	qm
1.1 Bürgermeister	30
1.2 Vorzimmer Bürgermeister	18
1.3 Bauverwaltung, Geschäftsstelle GR	25
1.4 Amtsleiter Finanzen	25
1.5 Amtsleiter Haupt- und Ordnungsamt	25
1.6 Vorzimmer zu Pos. 1.4 und 1.5	18
1.7 Technische Liegenschaften	20
1.8 Vorzimmer zu Pos. 1.7, Wasser, Abwasser, Planauflage	18
1.9 Kassenverwaltung, Steuern, Buchhaltung	18
1.10 Vollzugsdienst, Sondernutzungen, Hausmeister	18
1.11 Besprechungs-/Trauzimmer	18
1.12 Reservebüro	18
1.13 Kopierraum/Lager	6
1.14 Sitzungssaal	75
1.15 Bürgerbüro, Telefonzentrale, Standesamt, Friedhof, Kindergarten, Gewerbe, Bezügerechnung, Hallenbelegung	60
<hr/> Summe Hauptnutzflächen	<hr/> 392 qm

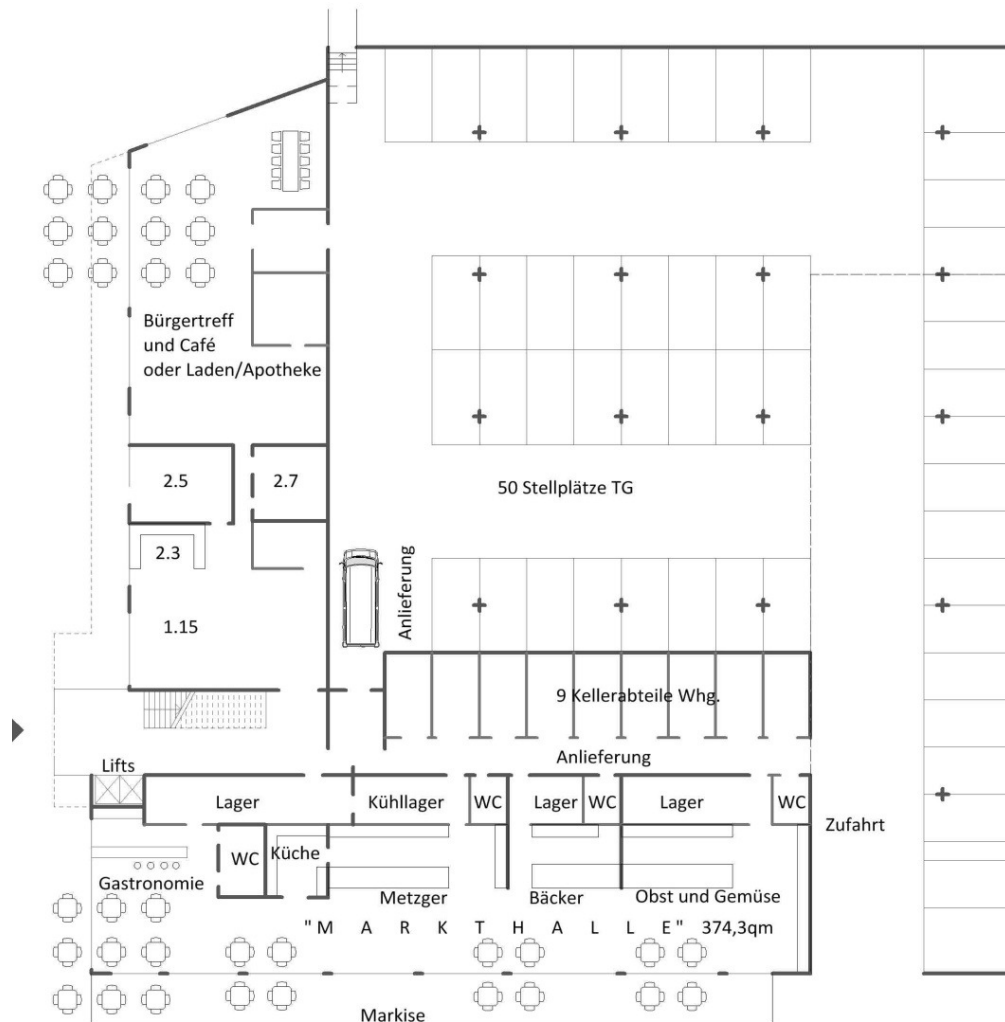


2. <u>Nebennutzflächen</u>	<u>qm</u>
2.1 Registratur	60
2.2 Teeküche Bürgermeister	7
2.3 Teeküche Bürgerbüro	7
2.4 EDV-Raum	12
2.5 Sanitätsraum	18
2.6 Sanitär EG, Putzraum	25
2.7 WC im OG	10
<u>2.8 Technik</u>	<u>15</u>
Summe Nebennutzflächen	154 qm
Summe Flächen	546 qm



## 2. Thema Soziales und Infrastruktur

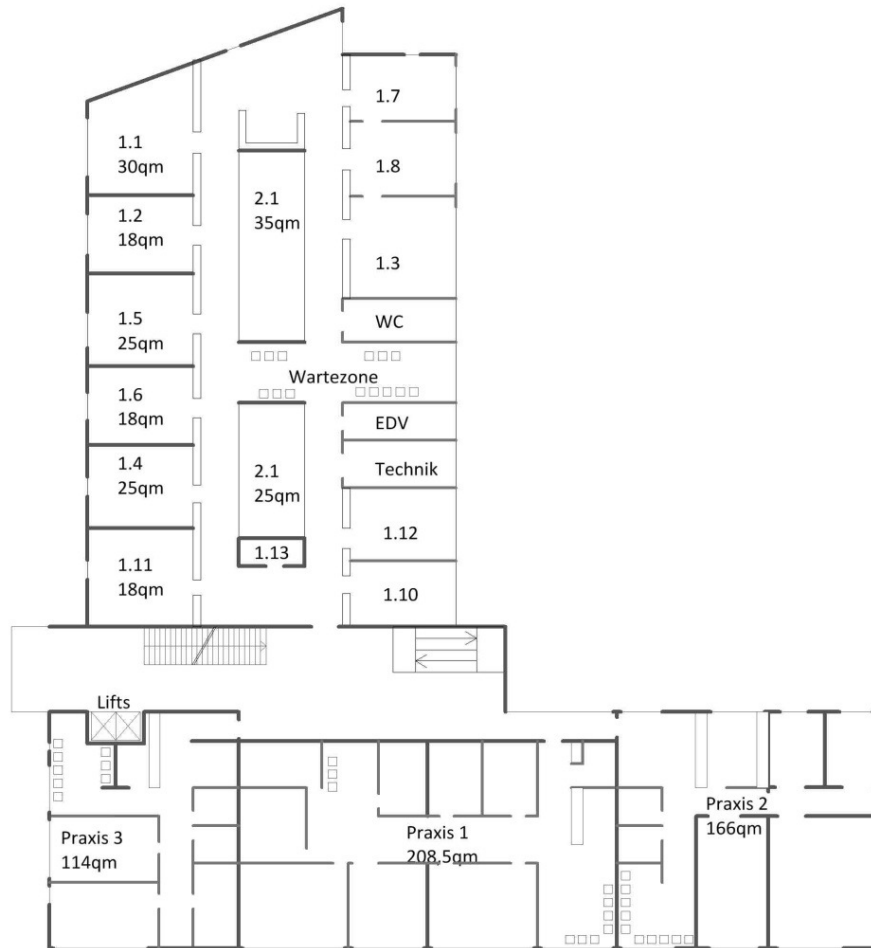
# Haus am Platz Variante 2 – EG





## 2. Thema Soziales und Infrastruktur

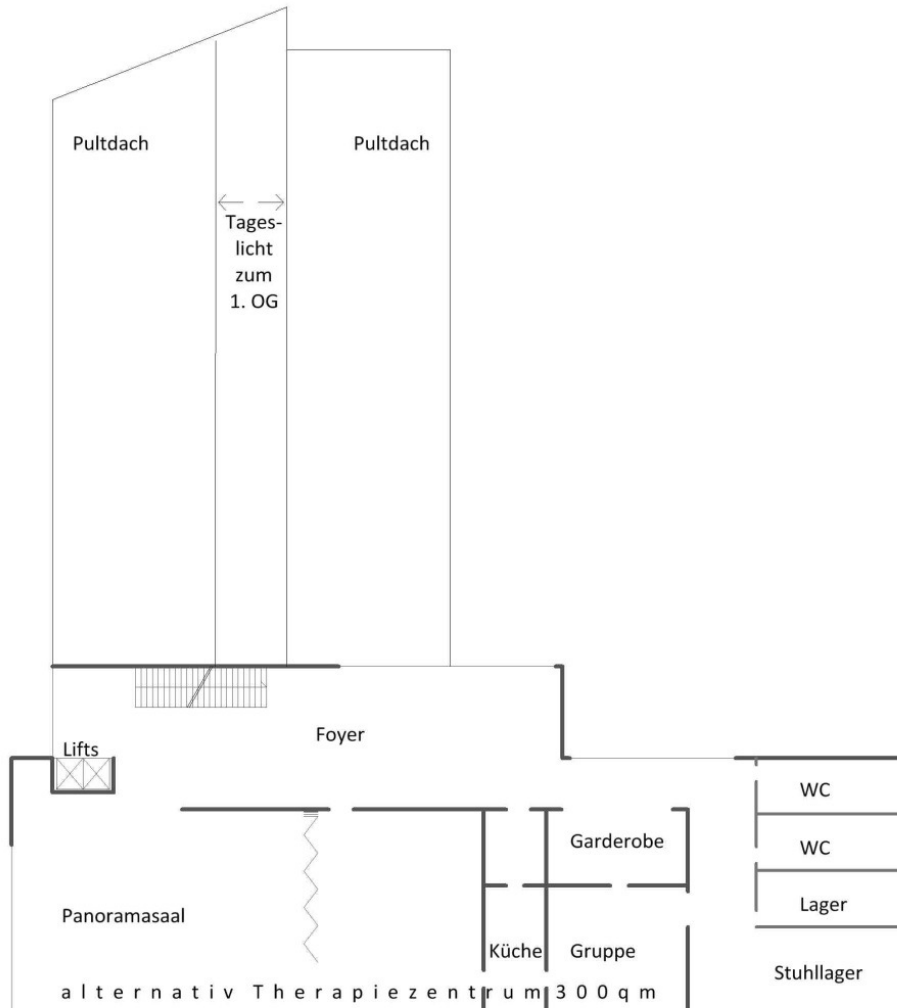
# Haus am Platz Variante 2 – 1. OG





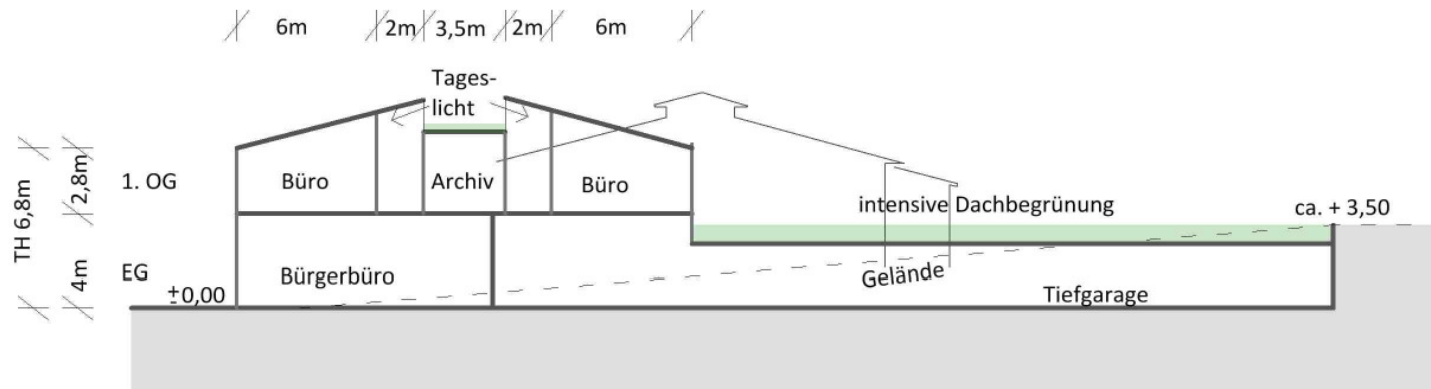
## 2. Thema Soziales und Infrastruktur

# Haus am Platz Variante 2 – 2. OG

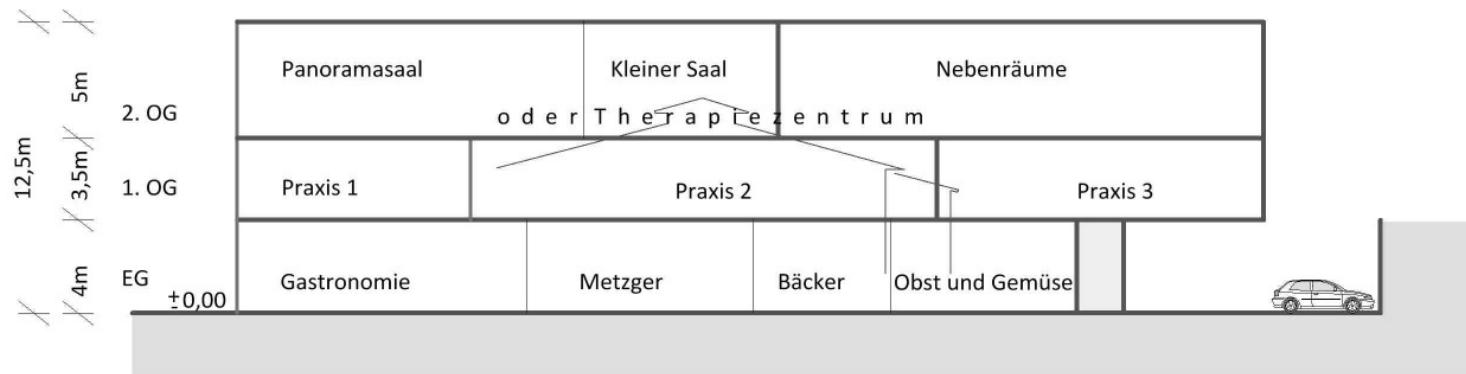




## Haus am Platz Variante 2



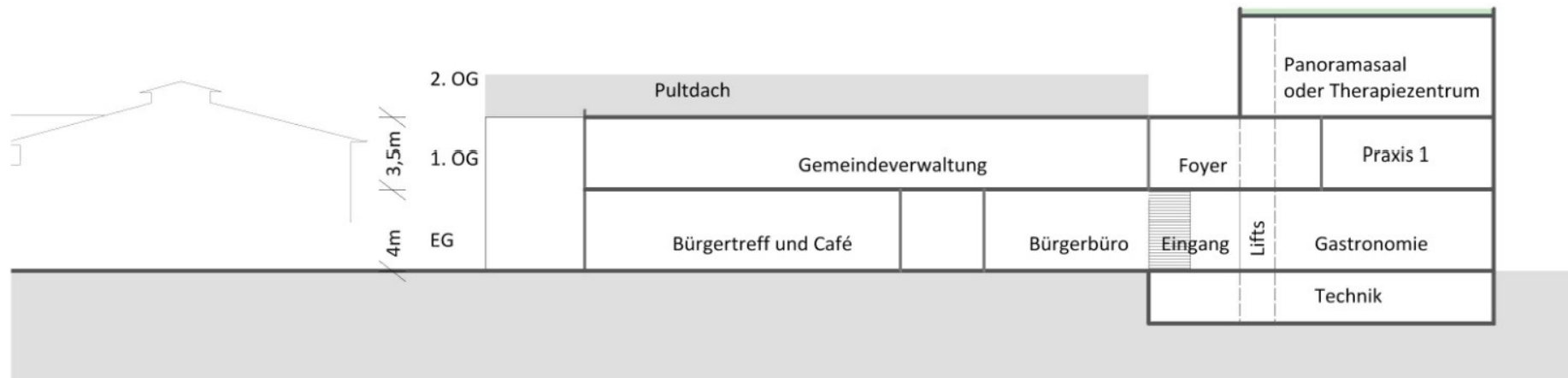
Systemschnitt Ost-West



Systemschnitt Ost-West



## Haus am Platz Variante 2



Systemschnitt Nord-Süd



## Rathaus Hochdorf

# Sanierung und Erweiterung des Rathauses in Hochdorf

Vorentwurf /September 2012

Inhalt:

- Variante Besprechungsraum 35m<sup>2</sup>
- Variante Besprechungsraum 75m<sup>2</sup>
- Bestand UG – OG

Prof. Dr. Bidmon, Architekt  
Ingenieurbüro Dr. Bidmon GmbH  
73262 Reichenbach – Seidenstraße 7

Rathaus Hochdorf

proj.-nr. 124

## Variante 01 Erweiterung Besprechungsraum 35m<sup>2</sup>

Das Rathaus in Hochdorf ist aufgrund seiner Geschichte als Denkmal eingestuft. In mehreren Gesprächen mit der unteren Denkmalbehörde wurde von dieser deutlich herausgestellt, dass der große Giebel auf der Nordostseite von wesentlicher geschichtlicher Bedeutung für das Rathaus ist und dieser bei einer Sanierung möglichst zu erhalten ist.

Diese Vorgabe war mit ausschlaggebend für diesen Vorentwurf, bei dem die Eingriffe in die Gebäudesubstanz minimiert sind und der Giebel als Treppenhaus und auch der „Kerker“ im 2.OG erhalten bleibt.

Durch den Erweiterungs-Anbau werden folgende neue Flächen geschaffen:

- Besprechungsraum	35m <sup>2</sup>
- Verkehrsfläche neu	45m <sup>2</sup>
- Sanitärbereich neu	19m <sup>2</sup>
- EDV- und Abstellraum	10m <sup>2</sup>
<hr/>	
Zwischensumme	109m <sup>2</sup>
+ 10% Konstruktionsfläche	10m <sup>2</sup>
<hr/>	
Gesamtfläche	119m <sup>2</sup>

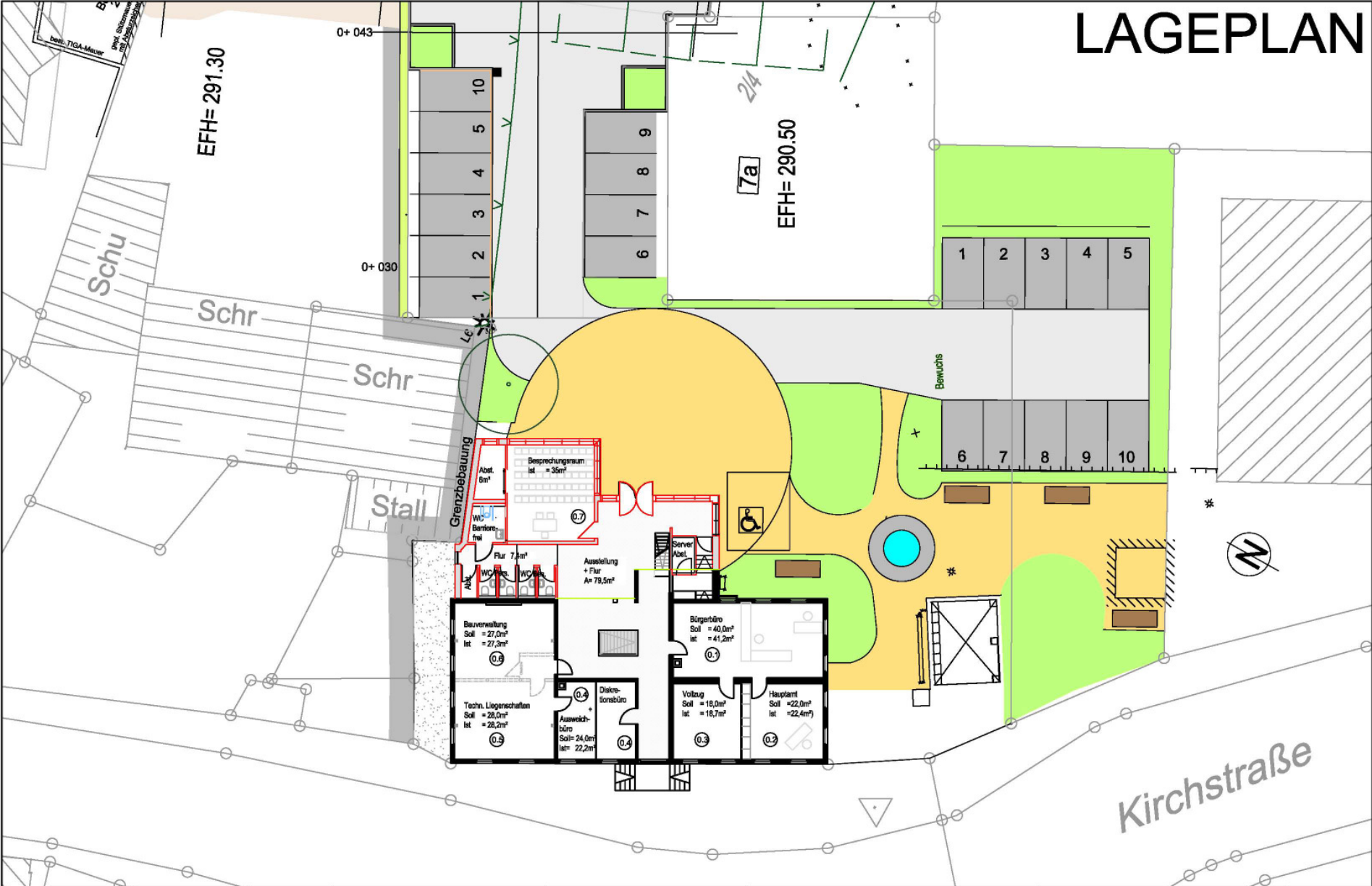
Der Besprechungsraum ist zum Vorplatz orientiert und wird über das neue Foyer erschlossen.

Durch das Öffnen des Gebäudes nach Nordosten (Abfangen der Außenwand im EG) werden die neuen Verkehrsflächen mit den bisherigen Fluren zu einer repräsentativen Gesamt-Verkehrsfläche von ca. 76m<sup>2</sup> verbunden. Die Belichtung ist durch Lichtkuppeln auf dem Flachdach gewährleistet.

Die Erschließung erfolgt vom neuen Foyer aus. Von dort gelangt man ins Obergeschoß. Die Treppenlage in die Dachräume bleibt weitgehend unverändert.



# LAGEPLAN



Plan-Nr.: <b>134-11-A3-001</b>	Datensatzname: 134_lp220206_rathausplatz-2-V1-35qm-Norm.dwg
Plotdatum: 08.10.2012 7:22:17	Maßstab: S91-Tab.: M 1:200/134_Rathaus_rot.ctb

Bauherr:  
**Gemeinde Hochdorf  
73269 Hochdorf  
Kirchheimer Straße 53**

**Grundriss EG  
Variante 01 Saal 35m²**

Planung und Bauleitung:  
**idb**  
INGENIEURBÜRO DR. BIDMON GMBH  
PROF. DR.-ING. W. BIDMON, ARCHITEKT  
73262 Reichenbach - Seidenstraße 7  
Tel.: 07153-59109 Fax: 07153-59210

Projekt:  
**Sanierungs- und  
Entwicklungskonzepte für  
das Rathaus in Hochdorf**

Layout:  
**A3-M200**  
Plan-index:  
**001**

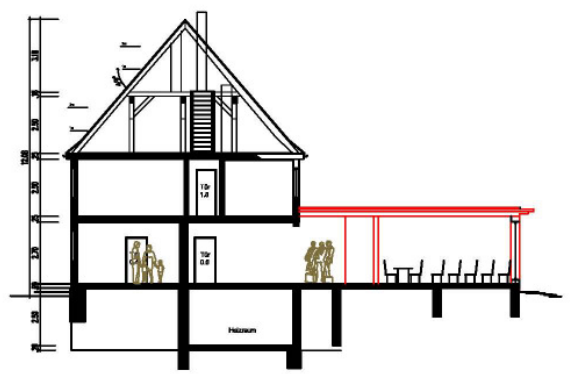
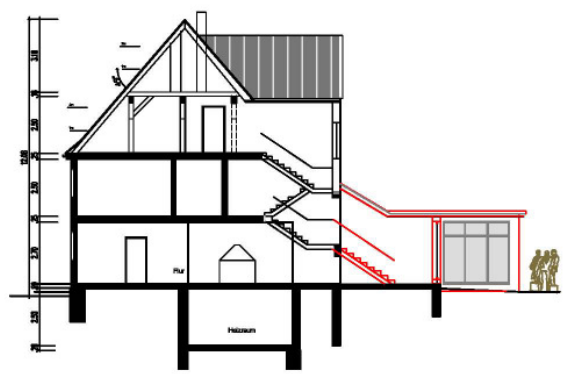
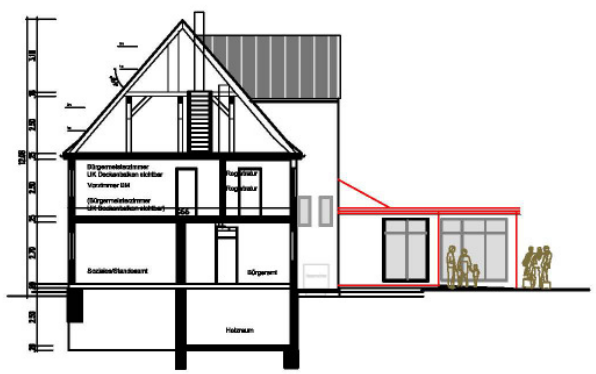
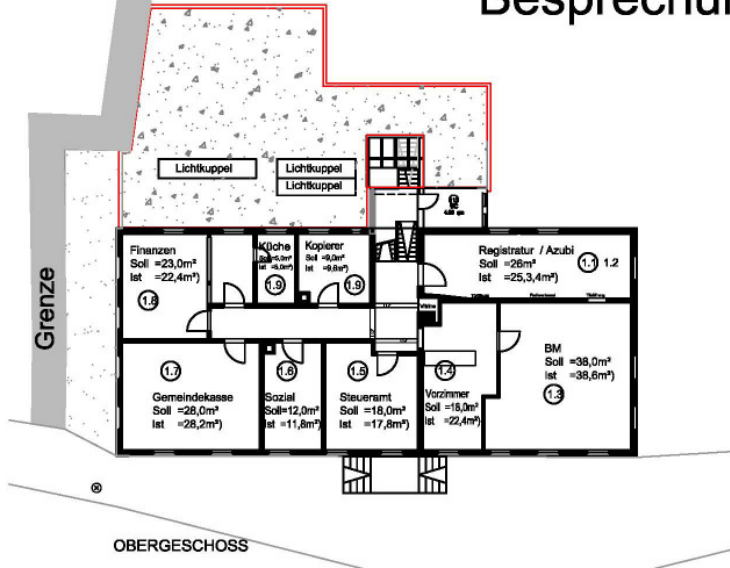
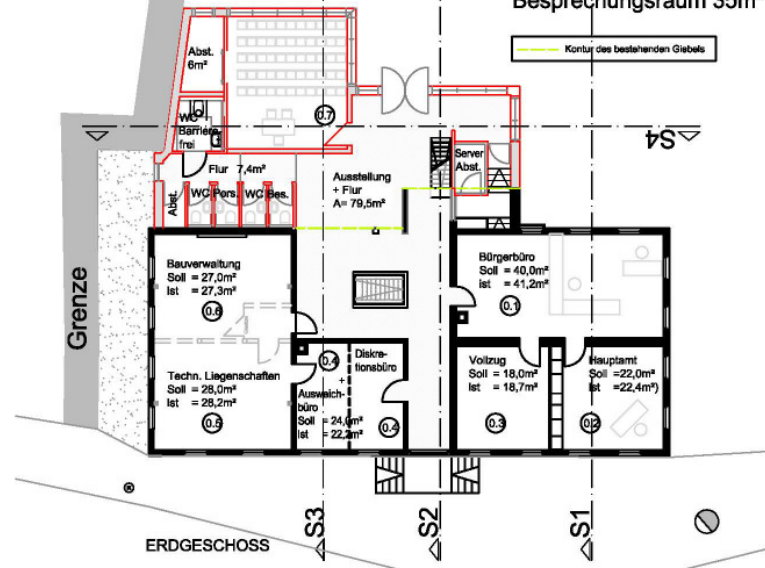
EG

OG

Variante  
Besprechungsraum  
35m<sup>2</sup>

Gebäudeerweiterung  
Besprechungsraum 35m<sup>2</sup>

— Kontur des bestehenden Gebäudes



Plan-Nr. 134-12-A3-001	Dateiname Grundriss EG.dwg	Bauherr: <b>Gemeinde Hochdorf</b> 73269 Hochdorf Kirchheimer Straße 53	Variante 2012-V01 EG, OG, S1, S2, S3	Planung und Bauleitung: <b>idb</b> INGENIEURBÜRO DR. BIDMON GMBH PROF. DR.-ING. W. BIDMON, ARCHITEKT 73262 Reichenbach - Seldenstraße 7 Tel.: 07153-59109 Fax: 07153-59210	Projekt: <b>Sanierungs- und Entwicklungskonzepte für das Rathaus in Hochdorf</b>	Layout V1-EG-01 Plan-Index B
Plotdatum: 08.10.2012 7:07:50	Metadaten: SUI-Tab.: M 1:200 134_Rathaus_rot.ctb					

# Variante Besprechungsraum 35m<sup>2</sup>



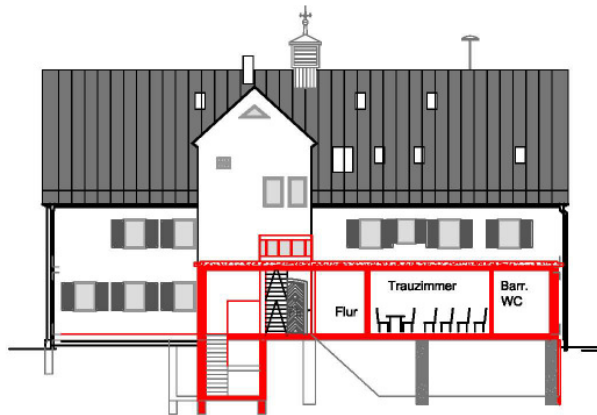
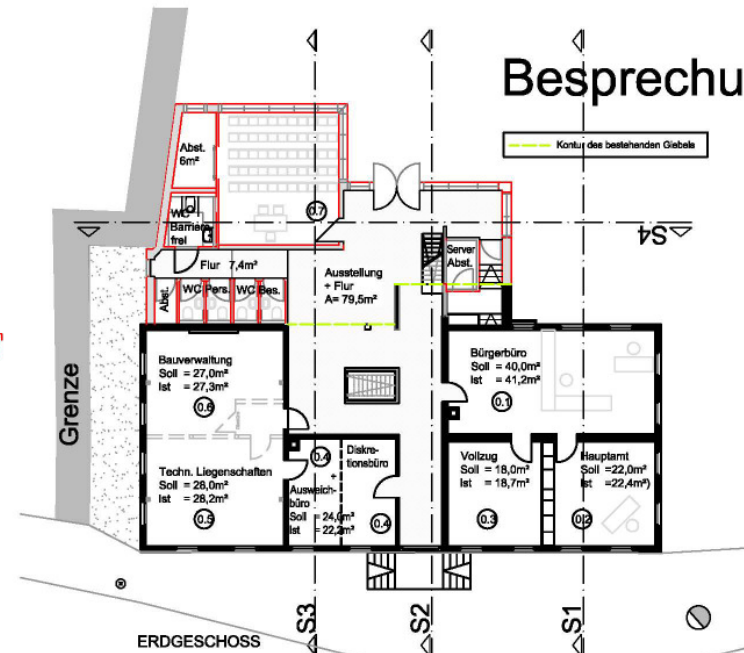
Ansicht OST

### Hinweis zum Nordost-Giebel (Bestand):

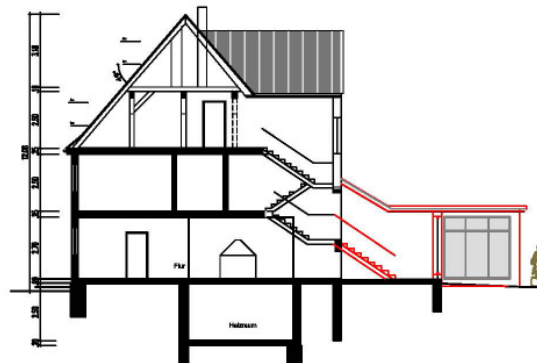
Das Rathaus steht aufgrund seiner historischen Bedeutung unter Denkmalschutz.

Die untere Denkmalbehörde hat in mehreren Gesprächen darauf hingewiesen, dass von Seiten der Denkmalbehörde sehr große Bedenken gegen einen Abriss des großen Giebels auf der Nordostseite bestehen.

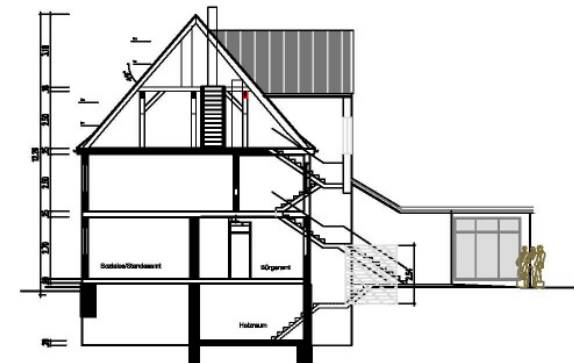
Aus diesem Grunde wurde der Giebel bei diesem Entwurfsansatz beibehalten.



Schnitt S4-S4



Schnitt 2-2 Treppenhaus M 1:100



Schnitt 2-2 M 1:100

Plan-Nr. 134-12-A3-002	Dateiname Grundriss EG.dwg	Bauherr: <b>Gemeinde Hochdorf</b> 73269 Hochdorf Kirchheimer Straße 53	Variante 2012-01 EG, S2, S3, S4, A-Ost	Planung und Bauleitung: <b>idb</b> INGENIEURBÜRO DR. BIDMON GMBH PROF. DR.-ING. W. BIDMON, ARCHITEKT 73262 Reichenbach - Seldenstraße 7 Tel.: 07153-59109 Fax: 07153-59210	Projekt: <b>Sanierungs- und Entwicklungskonzepte für das Rathaus in Hochdorf</b>	Layout V1-EG-02 Plan-Index B
Plotdatum: 08.10.2012 7:09:15	Metatag: SUI-Tab.: M 1:200 134_Rathaus_rot.ctb					

# NORDOST-ANSICHT



## **Variante 02**

### **Erweiterung**

### **Besprechungsraum 75m<sup>2</sup>**

Wird das Rathaus um einen Besprechungsraum mit 75m<sup>2</sup> erweitert, vergrößert sich die Neubau-Grundfläche von 119m<sup>2</sup> auf 177m<sup>2</sup> (Zuwachs an Verkehrsfläche ca. 18m<sup>2</sup>). Die Erschließung des Gebäudes ist identisch wie bei Variante 01.

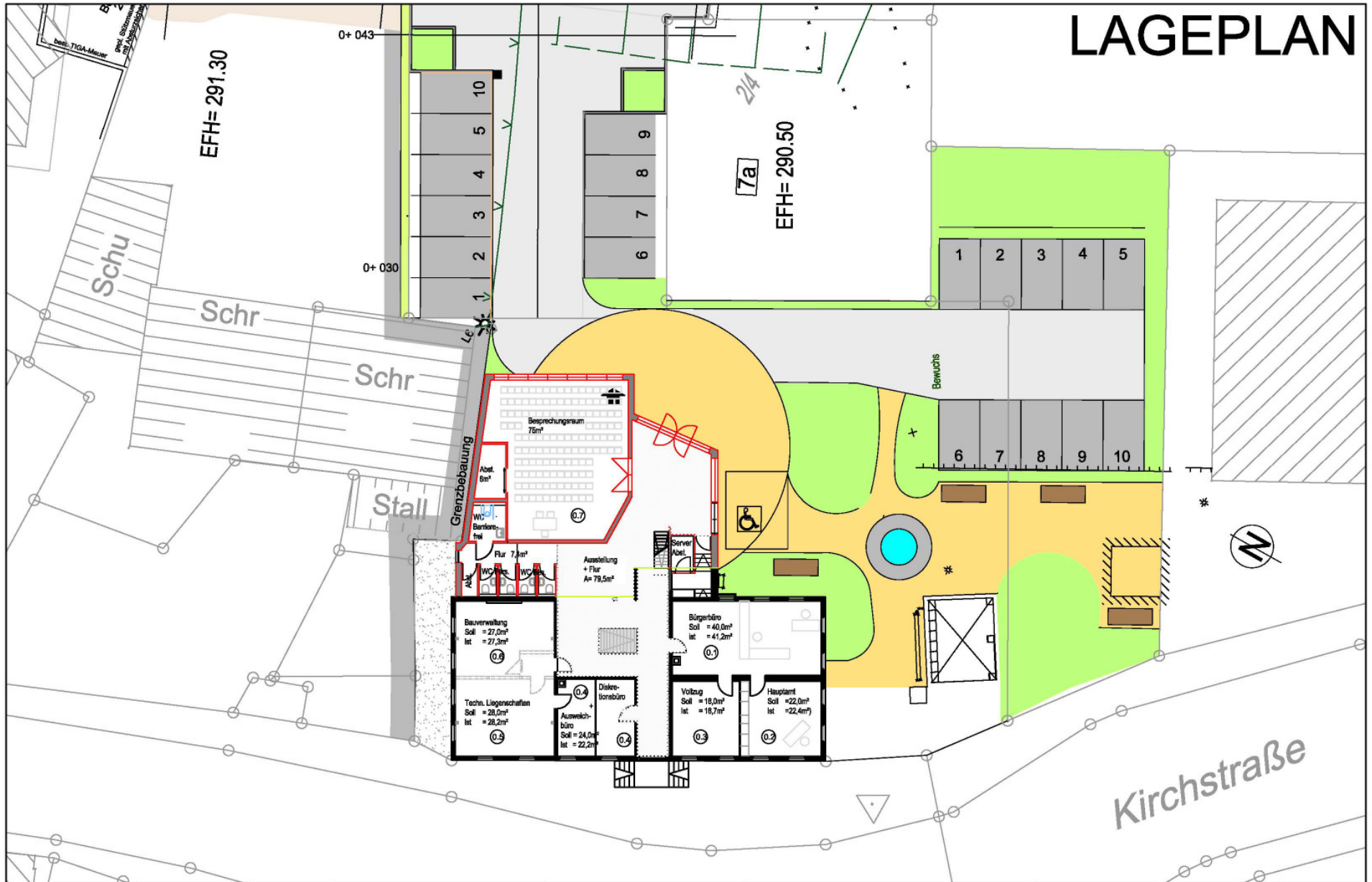
Der neue Baukörper, der in der Grundfläche vergleichbar mit dem Rathaus ist, erstreckt sich bei dieser Anbauvariante bis an die Straße zum jetzigen Parkplatz der Bediensteten.

Aufgrund der erforderlichen großen Grundfläche ist zu prüfen, ob die Erweiterung von 35m<sup>2</sup> (Variante 01) nicht ausreichend ist.

**Rathaus Hochdorf**

Prof.-Dr. S. S. S.

# LAGEPLAN



Plan-Nr. <b>134-11-A3-002</b>	Detailname 134_16220206_rathausplatz-2-V3-75qm.dwg	Bauherr: <b>Gemeinde Hochdorf 73269 Hochdorf Kirchheimer Straße 53</b>	Grundriss EG Variante 02 Saal 75m²	Planung und Bauleitung: <b>idb</b> INGENIEURBÜRO DR. BIDMON GMBH PROF. DR.-ING. W. BIDMON, ARCHITEKT 73262 Reichenbach - Seidenstraße 7 Tel.: 07153-59109 Fax: 07153-59210	Projekt: <b>Sanierungs- und Entwicklungskonzepte für das Rathaus in Hochdorf</b>	Layout A3-M200 Plan-Index: B
Plottedatum: 08.10.2012 7:20:37	Maßstab: M 1:200	StB-Tab.: 134_Rathaus_rot.ctb				



## Aktueller Stand der Diskussion

### 3. Thema Einzelhandel und Dienstleistungen

Versorgung in der Ortsmitte derzeit nicht gewährleistet (Weber, Schlecker, Getränkehandel haben jüngst geschlossen)

- Stärkung des Einzelhandels in Hochdorf
- Derzeitiger Standort Edeka kann noch bleiben
- Standort Edeka nicht erweiterbar, wirtschaftliche Größe Vollsortimenter ca. 1.200qm Verkaufsfläche und ca. 80 Parkplätze
- Alternativstandort nördlich Esso (Bereich Wettestraße nicht machbar)
- Einzelhandel von Apotheke bis „Stelledreieck“ (Anm.: zu weit auseinander gezogen)



- Dorfplatz mit Läden im Bereich westlich Talbach
- Aussage GMA: Einzelhandel innerörtlich konzentrieren von untere Bachstraße bis Haus am Platz
- „Markthalle“ im Haus am Platz mit Frischangebot Metzger, Obst u. Gemüse, Bäcker und Gastronomie („Tapasbar“)
- Ergänzung mit inhabergeführtem Einzelhandel bei möglichst geringen Mieten
- Ärzte und Therapieangebote im „Haus am Platz“
- Kundenverhalten differenziert betrachten
- Keine Gemeindeverwaltung im „Haus am Platz“ (auch keine Nutzungsmaximierung)
- Fußläufige Erreichbarkeit des innerörtlichen Angebots
- „Netzwerk Einkaufshilfe“





### 3. Thema Einzelhandel und Dienstleistungen

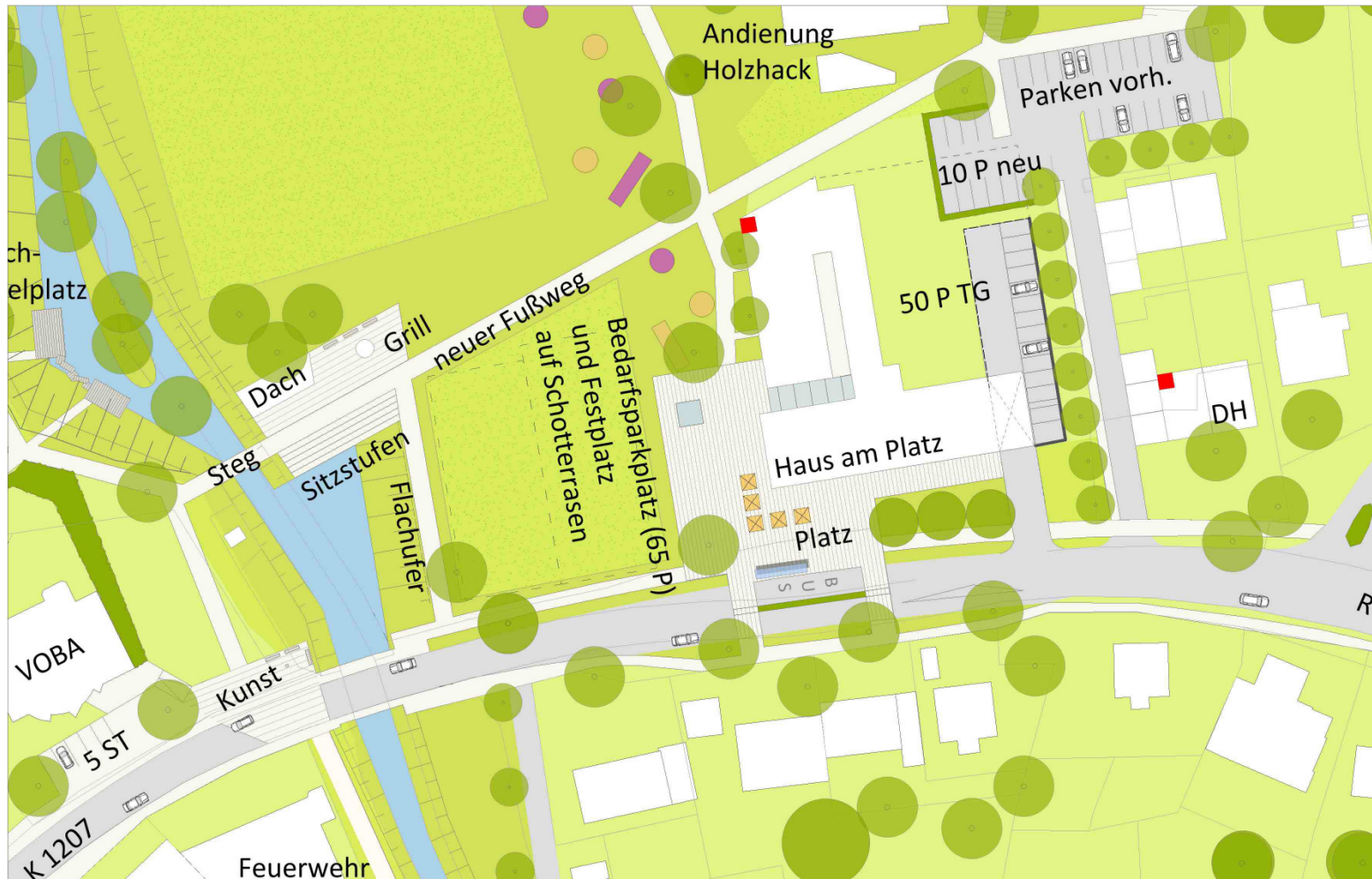
#### Konzentration innerörtlicher Einzelhandel





### 3. Thema Einzelhandel und Dienstleistungen

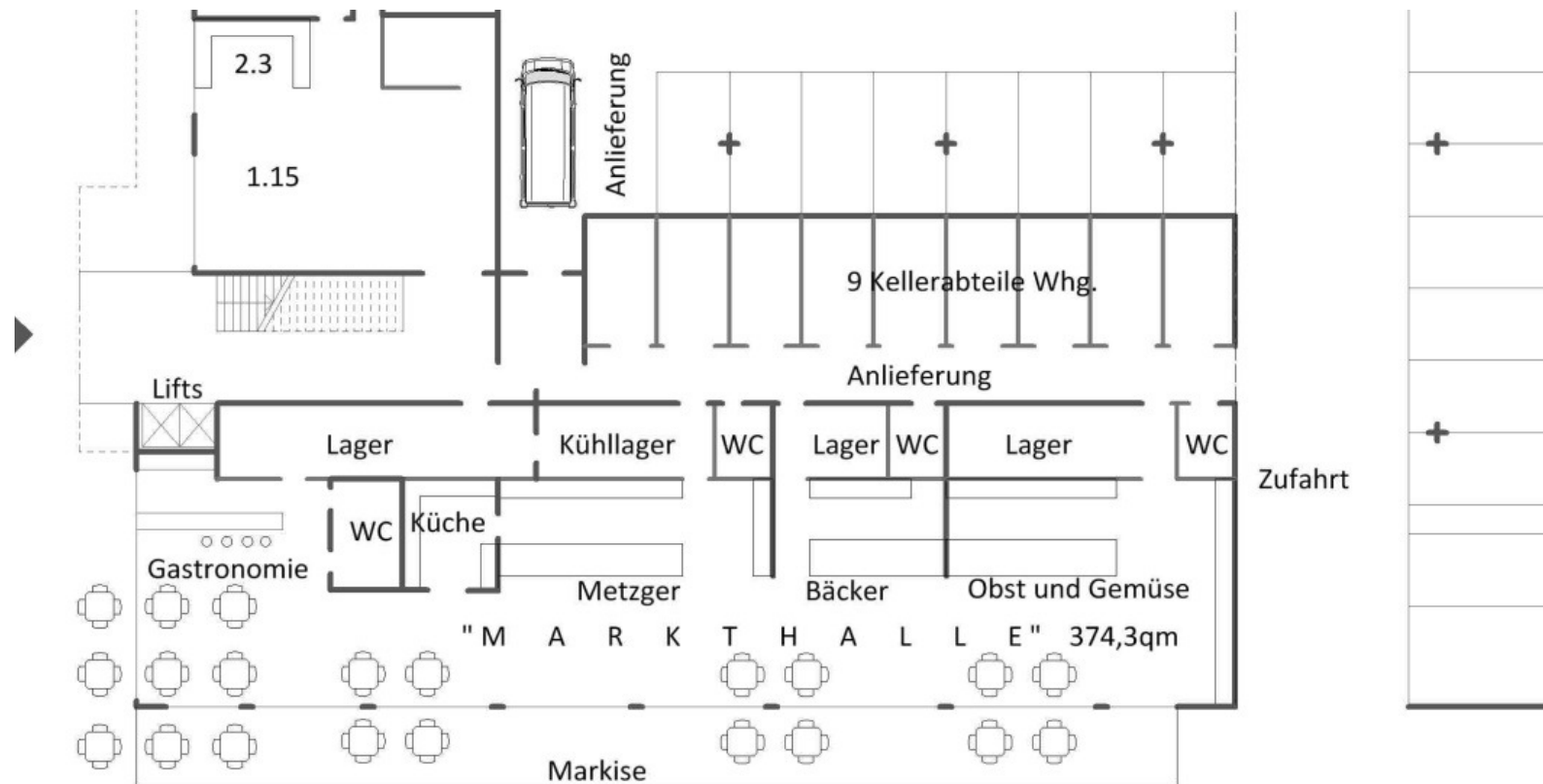
#### „Haus am Platz“





### 3. Thema Einzelhandel und Dienstleistungen

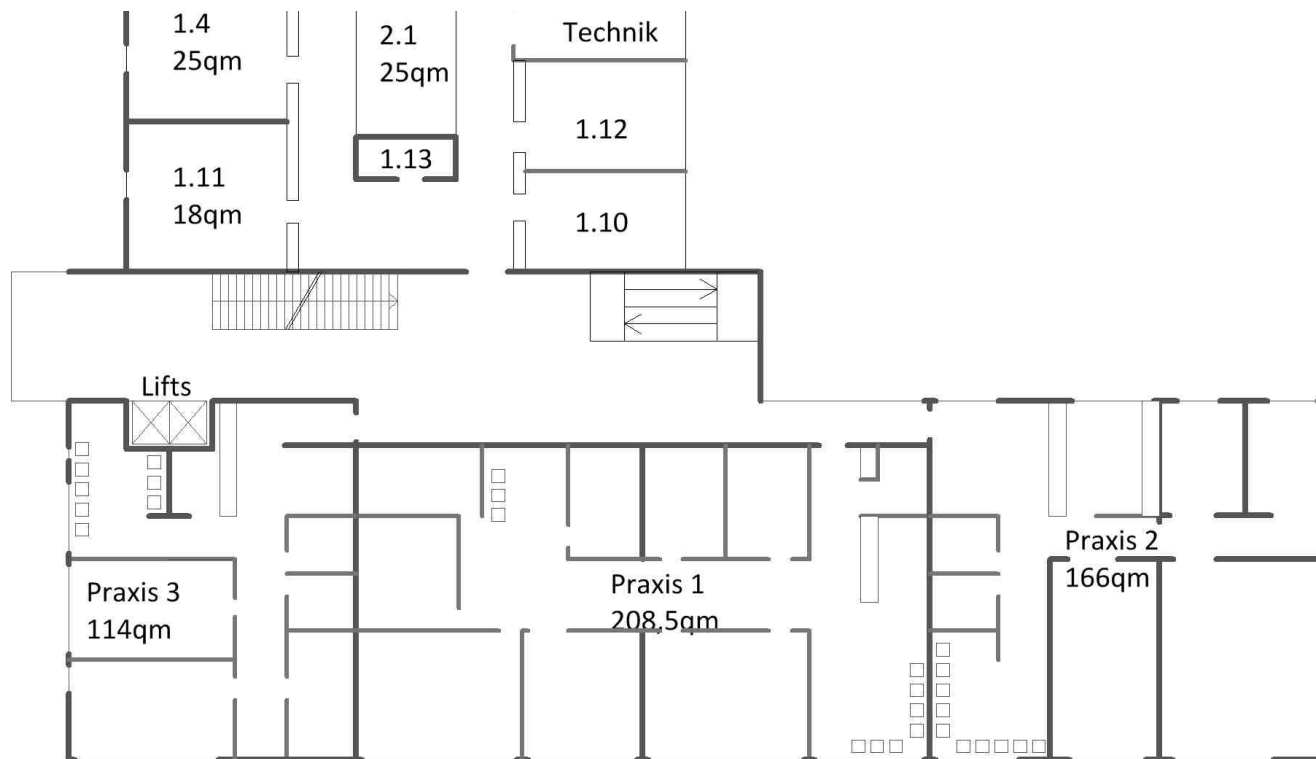
#### Haus am Platz / Markthalle und Parkierung





### 3. Thema Einzelhandel und Dienstleistungen

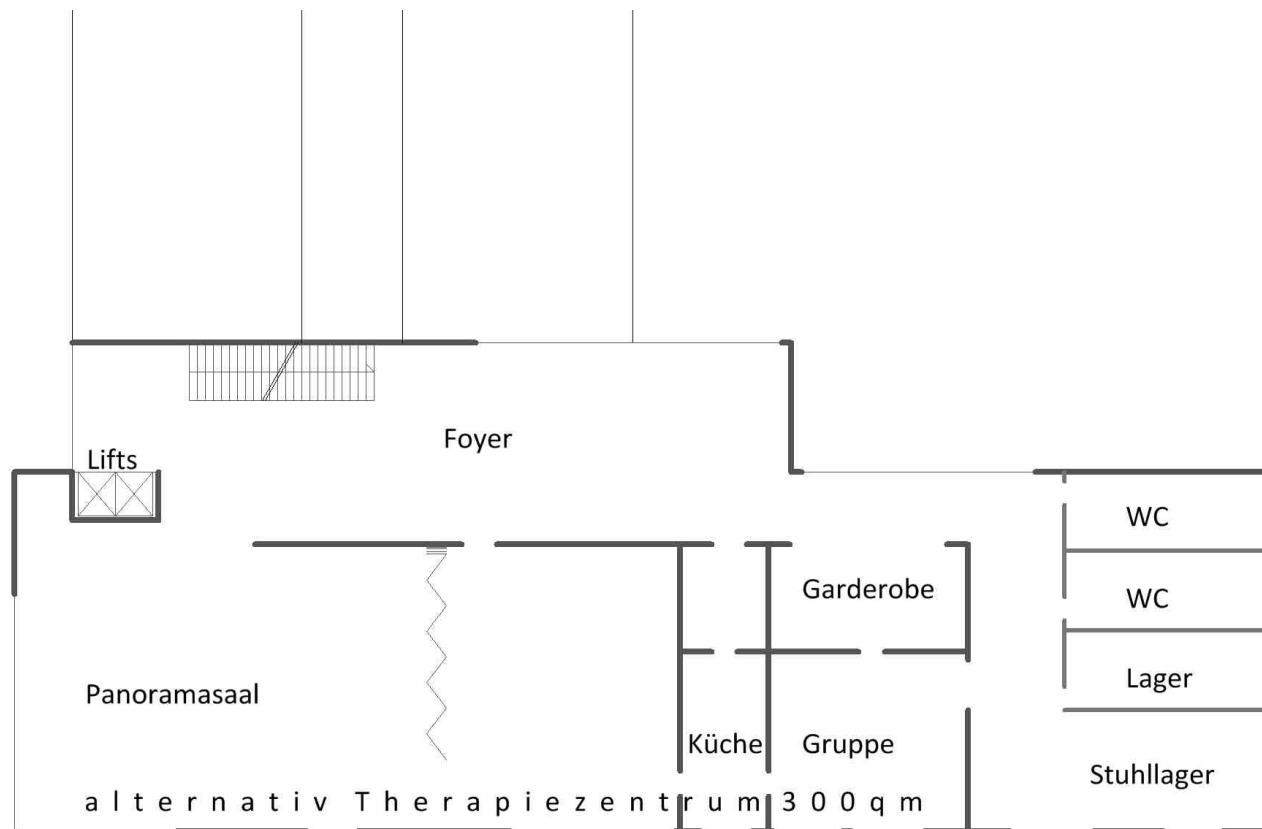
#### Haus am Platz Arztpraxen im 1. OG





### 3. Thema Einzelhandel und Dienstleistungen

#### Haus am Platz Therapiezentrum oder Saal im 2. OG





### 3. Thema Einzelhandel und Dienstleistungen





### 3. Thema Einzelhandel und Dienstleistungen

#### Alternativstandort Supermarkt





## 4. Thema Verkehr

- Sicherheit durch Verkehrsberuhigung und Verbesserungen für Fußgänger und Radfahrer
- Geschwindigkeitsreduzierung Bach-/Rosswälder Straße (Tempozone 30)
- Reduzierung der „Leichtigkeit des Fahrverkehrs“
- Überprüfung eines Kreisverkehrs vor dem Rathaus
- Weitere Fußgängerquerungen
- Verbesserung der Parkierung Bachstraße
- Schlüssiges innerörtliches Fuß- und Radwegnetz (möglichst abseits der Fahrbahnen)
- Fußläufige Erreichbarkeit der Ortsmitte auf kurzen Wegen, sichere Schulwege!





- Rundwege grüne Mitte
- Ausreichendes Parkierungsangebot „Haus am Platz“
- Ergänzendes Parkplatzangebot Ecke Wette-/Bachstraße
- Sporadisches Parkierungsangebot „Festplatz“ bei Veranstaltungen
- Regelung des Feuerwehreinsatzes (PKW abstellen)
- Neue Zufahrt „Lehrerparkplatz“
- Verbindungsstraße zum Bauhof am Talbach abhängen



- Stärkung öffentlicher Nahverkehr / auch Ziegelhof (nächtliches Ruftaxi ist beschlossen)
- Straßenraumbegrünung und Lärmschutz (aktiv)
- Keine Umgehungsstraßen
- Auspendlerüberschuss reduzieren?





## 4. Thema Verkehr





## 4. Thema Verkehr





## 4. Thema Verkehr





## 4. Thema Verkehr





## 5. Thema Wohnen

- Die Summe aller vorgenannten Ziele und Maßnahmen stärkt die Wohnfunktion in der Gesamtgemeinde.
- Bevölkerungszahl sichern
- Altersstruktur beachten
- Gebäudebestand unterhalten /sanieren
- Behutsame Nachverdichtung durch Innenentwicklung
- Entwicklungskontingente für Neubaugebiete ausschöpfen (steigender Pro-Kopf-Bedarf)
- Zukunftsfähige Wohnformen anstreben (Mehrgenerationenhäuser, barrierefreies Wohnen, Wohngemeinschaften)





- Gebäude in belasteten Umfeldern umbauen / sanieren (z. B. EG-Nutzung: Arbeiten, Werkgruppen, Nachbarschaften, auch Parkierung)
- Privatheit des Wohnens schützen
- Gebäude gestalterisch verbessern / begrünen
- Gestaltungskodex entwickeln?



## 5. Thema Wohnen





## 5. Thema Wohnen

### Bachstraße





## 5. Thema Wohnen

### Potenzial südlich Kümmelstraße





## 5. Thema Wohnen





## 5. Thema Wohnen

### Südlich Bauhof





## 5. Thema Wohnen









Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!