



**GEMEINDE
NIEDERWIL AG**

Referendumsabstimmung vom 24. November 2019

Teiländerung Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung „Geere“

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 25. Juni 2019

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung:

Teiländerung Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung „Geere“

Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 25. Juni 2019

Vorgeschichte, Ausgangslage

Den Grundsatzentscheid, die Parzelle 177 („Geere“, unterhalb Firma Mäder AG) zu überbauen, fasste das Niederwiler Stimmvolk bereits im Jahre 2008. Damals wurde das Grundstück im Zuge der Nutzungsplanungsrevision eingezont und der Arbeitszone 1 zugewiesen. Die Parzelle wurde von der Gemeinde gegen Realersatz erworben. Die entsprechenden Kaufverträge wurden an der Einwohnergemeindeversammlung vom 26.11.2009 genehmigt. Mit dieser Einzonung wurde die Ansiedlung von Betrieben mit einer gewissen Wertschöpfung für die Gemeinde in Form von Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen ermöglicht. Basierend auf dieser Ausgangslage wurde die Gestaltungsplanung im Jahre 2010 vom Gemeinderat in Auftrag gegeben. Das damalige Überbauungskonzept sah zehn in der Fläche flexible Baufelder vor. Im Jahre 2012 fanden erste Gespräche mit der Taracell AG aus Künten statt und die Planungsarbeiten wurden fortan einzig auf die Ansiedlung der Taracell AG ausgerichtet. Am 23.06.2016 wurde den Stimmberechtigten der Vorvertrag zum Abschluss des Hauptkaufvertrages mit der Taracell AG zur Genehmigung unterbreitet. Wie bei allen Verfahrensschritten vorher hat der Gemeinderat auch hier informiert, wie die Taracell AG plant, die Parzelle 177 zu bebauen und welche weiteren Verfahrensschritte folgen werden. Das zu diesem Zeitpunkt geplante Betriebsgebäude wurde visualisiert. Mit überwältigender Mehrheit (Stimmenverhältnis: 123 Ja, 2 Nein, 4 Enthaltungen) wurde der Vorlage zugestimmt.

Damit der Neubau der Taracell AG realisiert werden kann, müssen die bestehenden Zonenvorschriften geändert werden. An der Einwohnergemeindeversammlung vom 25.06.2019 wurde der Teiländerung des Bauzonenplans und der Bau- und Nutzungsordnung „Geere“ mit einem Stimmenverhältnis von 71 Ja zu 57 Nein bei 27 Enthaltungen zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde mit 548 Unterschriften das Referendum ergriffen. Mit dem Zustandekommen des Referendums erhalten die Stimmberechtigten erneut die Gelegenheit, über die Vorlage abzustimmen.

Argumente des Referendumskomitees Umzonung «Geere»



«Nein» zur Teiländerung Bauzonenplan «Geere»

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Aus folgenden Gründen lehnen wir die Umzonung «Geere» ab:

1. Volumen



Auf dieser Parzelle soll ein Gebäude mit riesigen Ausmassen erstellt werden.

- **175 Meter Länge**
- **50 Meter Breite**
- **15 bis 20 Meter Höhe**
(techn. Bedingtes höher !)

Seit dem Vorvertrag von

2016 hat sich dieser „Bauklotz“ um 3 Meter erhöht und vom ganzen Ausmass dieser für die Taracell AG notwendigen Umzonung „für stark störende Betriebe“ wurde im 2016 nichts erwähnt.

PS: Vom Gemeinderat wurden in all den Jahren immer nur Visualisierungen von 12 Meter Höhe veröffentlicht.

2. Klumpen-Risiko

Dieses Mammutgebäude auf 185 Aren (ähnliche Fläche wie Fendler mit 12 Firmen) für eine einzige Firma !

3. Verkaufs-Bedingungen

Die Bezahlung des Verkaufspreises von Fr. 4,8 Mio. kann sich bis zu 5 Jahre hinauszögern.

Argumente des Referendumskomitees Umzonung «Geere»

4. Verkehr (Bild rechts)

Auf der gegenüberliegenden Strasse „Buchgrindel“ würden **pro Tag 100 Lastwagen zu- und wegfahren** (Richtung Kreisel oder nach Niederwil). Gemäss „kantonalem Richtplan“ spricht man dabei von einem „hohen Verkehrsaufkommen“. Hinzu kämen ca. 200 PWs, die ein- und ausfahren würden!



5. Konsequenzen dieser Umzonung

Nebst dem drastischen Eingriff ins Ortsbild und in unsere schöne Reusslandschaft: Die „Geere“ soll von A1 in A2 (= frühere Industriezone) für „stark störende Betriebe“ (Lärm) und für „hohes Verkehrsaufkommen“ umgezont werden. Das Stimmvolk hat im 2008 einer „nicht störenden und mässig störenden“ Gewerbezone inkl. Wohnungen für Betriebsinhaber zugestimmt. – Wir sind nicht in Zugzwang: Bauland ist begrenzt und wird in Zukunft an Wert gewinnen.

6. Erwartung an Steuereinnahmen

Jede(r) Niederwiler Gewerbetreibende bezahlt in Niederwil Steuern und – falls sein Wohnsitz bei uns ist, auch als Privatperson (beim Fendler in N'bach sind dies ca. 20 Steuerzahler).

Der Firma Taracell AG stehen viele Optionen für die Steueroptimierung offen: Einerseits mit Filialen in Polen und Frankreich, andererseits mit der im Jahr 2013 von der Führungs-Spitze der Taracell neu gegründeten Taratrade AG mit Sitz in Neuenkirch LU (identisch mit der Wohnadresse des VR-Präsidenten der Taracell AG). Nebst dem CEO der Taracell AG ist das dritte Taratrade-VR-Mitglied Anwalt und Inhaber einer „Rechts- und Steuerberatungsfirma“ im Kanton Zug.

Im Namen des Referendumskomitees:

Ruedi Zehnder (056 621 28 08, r.e.zehnder@bluewin.ch)
Toni Rohrer (056 621 84 35, toni.rohrer@hispeed.ch)

Stellungnahme des Gemeinderates

Ortsbild, Lärm, Verkehr

Selbstverständlich - und dies wird vom Gemeinderat auch nicht bestritten - ist der geplante Neubau in seinen Ausmassen gross. Die gute Eingliederung in das Landschaftsbild wird vom kantonalen Baudepartement jedoch ausdrücklich attestiert und mit flankierenden Massnahmen, welche im Rahmen des konkreten Bauprojektes zur Anwendung kommen, sichergestellt.

Der Gemeinderat und die Taracell AG haben sich nicht leichtfertig für die Erhöhung der Maximalhöhen im Vergleich zum Vorvertrags-Stand 2016 entschieden. Die weitere Planung hat aber gezeigt, dass dieses Volumen unumgänglich ist, um die Betriebsabläufe der Taracell AG gewährleisten zu können. Zudem entsteht wegen der Distanz zu den Wohngebäuden und der vorgeschriebenen Bepflanzung kein Nachteil für die Anwohner. Der Gemeinderat hat sich in der Vergangenheit immer für das Ortsbild eingesetzt, tut dies auch mit dieser Vorlage und wird das auch in Zukunft in Abwägung mit den verschiedenen Interessen tun.

In der Arbeitszone A1 (bestehende Zonierung) sind nur Betriebe mit üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten zulässig. Auch ist diese Zone nur für herkömmliche Handwerks- und Gewerbebetriebe bestimmt. Die Produktion der Taracell AG im 7-Tage/24-Stunden-Betrieb ist mit der aktuellen Zonierung nicht möglich, weshalb die Aufzonierung in die Arbeitszone 2 nötig ist. In der Arbeitszone 2 sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zugelassen und es gilt die gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung definierte Empfindlichkeitsstufe IV. Die zulässigen Lärmwerte der Empfindlichkeitsstufe IV werden aber von der Taracell AG mit Sicherheit nicht ausgeschöpft. Dies zeigt allein schon die Tatsache, dass sich heute der Betriebsstandort der Taracell AG mitten in Künten befindet, wo die Produktion in mehreren Gebäuden untergebracht und trotzdem Klagen über Lärm oder Verkehr der Gemeinde Künten keine unbekannt sind. Am neuen Standort in Niederwil wären die Voraussetzungen deutlich besser.

Das Verkehrsaufkommen pro Tag beträgt gemäss Erhebung im Jahre 2017 im Endausbau 186 Fahrten mit Personenkraftwagen (Mitarbeiter, Besucher), 37 Fahrten mit Lastwagen und 56 Fahrten mit Lieferwagen (Zu- und Wegfahrten, +/- 20 %). Dieses erwartete Verkehrsaufkommen kann mit der geplanten Erschliessung direkt ab der Gnandenthalerstrasse K 413 über die bestehende Strasse „Buchgrindel“, welche marginal ausgebaut werden muss, gut bewältigt werden. Der Verkehr wird nicht durch angrenzende Wohngebiete geleitet. Auch ohne die Teiländerung „Geere“ wäre eine gewerbliche Nutzung im Planungsgebiet zulässig, die ein vergleichbares Verkehrsaufkommen auf dem Areal auslösen würde. Durch die Teiländerung entsteht gegenüber der heutigen Zonierung kein Mehrverkehr. Ein positiver Vorprüfungsbericht des kantonalen Baudepartements liegt vor.

Kurzportrait Taracell AG, Steuer- und Firmensitz, Arbeitsplätze

Die Taracell AG, ehemals R. Meiers Söhne AG, wurde 1898 als Bienen Meier gegründet. Seit dem Jahre 1950 hat sich das Unternehmen sukzessive auf die Neuentwicklung und die prozessgesteuerte Produktion von technischen Formteilen und Transportverpackungen aus Polystyrol-, Polyethylen- und Polypropylschaum spezialisiert.

Heute beliefert die Taracell AG Hersteller- und Produktionsfirmen der verschiedensten Branchen aus aller Welt. Der Gemeinderat hat die Taracell AG als äusserst innovative und vertrauenswürdige Firma kennengelernt.

Im abgeschlossenen Vorvertrag ist festgehalten, dass die Taracell AG ihren Steuer- und Firmensitz nach Bezugsbereitschaft der neuen Gewerbebaute nach Niederwil verlegen wird. Die Taracell AG kommt ihren Steuerverpflichtungen ordnungsgemäss nach.

Die Schaffung von Arbeitsplätzen ist für den Gemeinderat ein grosses Anliegen und mit der Ansiedlung der Taracell AG besteht Gewissheit, dass heute und morgen vielen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern aus der Region ein sicherer Arbeitsplatz in Niederwil geboten werden kann. Die Taracell AG will den Sitz ausdrücklich in der Region behalten, weil auch die Angestellten ihren Arbeitsplatz in der Region behalten möchten. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter müssen nicht zusätzlich die schon jetzt überlasteten öffentlichen Verkehrsmittel benutzen oder das stark beanspruchte Strassennetz noch mehr belasten. Die Zahlen sprechen für sich: Die Taracell AG beschäftigt heute am Standort Künten 120 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, wovon mindestens 100 Personen in der näheren Umgebung (Radius 15 Kilometer) wohnen. Mindestens 20 Arbeitsplätze werden für Personen mit eher tieferem Ausbildungsgrad und 6 Lehrstellen in den unterschiedlichen Sparten angeboten. Und auch mit dem Sozialamt der Gemeinde Künten besteht heute eine Zusammenarbeit. Die Gemeinde Niederwil könnte auch hier bei einer Firmenansiedlung der Taracell AG enorm profitieren. In Niederwil wird für den Endausbau eine Beschäftigungszahl von 160 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern prognostiziert. Die Arbeitsplätze in Zulieferbetrieben aus der Gemeinde und der Region sind nicht einberechnet. Mit den neuen Arbeitsplätzen steigt auch die Attraktivität des Wohnraums in Niederwil. Dies wirkt sich wiederum positiv auf den Leerwohnungsbestand und auf die Steuereinnahmen aus.

Infotag Taracell AG

Blicken Sie hinter die Kulissen und lernen Sie das Management-Team persönlich kennen. Die Taracell AG lädt die Niederwiler Bevölkerung zum Infotag am Samstag, 16.11.2019, von 08.30 – 10.30 Uhr, in Künten ein.

Anmeldung unter <https://taracell.net/anmeldung/niederwil> oder per Telefon 056 485 92 00 bis am 10.11.2019 erforderlich. Die Teilnehmerzahl ist aus Platzgründen beschränkt.

Weiteres Vorgehen

Bei einer ablehnenden Entscheidung würde die Taracell AG vom abgeschlossenen Vorvertrag zurücktreten und die Gemeinde müsste die bereits geleistete Anzahlung von CHF 500'000 zurückzahlen. Fortan würde der Gemeinderat die Veräusserung des Grundstücks basierend auf der gültigen Zonierung (Arbeitszone 1) an die Hand nehmen.

Bei einer Zustimmung könnte die Planvorlage dem Regierungsrat zur abschliessenden Genehmigung unterbreitet werden. Die Kaufpreis(Rest-)zahlung erfolgt nach Abschluss des Umzonungsverfahrens, der zonenkonformen Erschliessung der Bauparzelle

und Vorliegen der Baubewilligung für die Gewerbebaute. Im Finanzplan der Gemeinde ist der Geldzufluss im Jahre 2025 berücksichtigt.

Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat beschäftigt sich seit mehreren Jahren mit der Entwicklung des Gebiets „Geere“ und dem Ansiedlungsprojekt der Taracell AG. In diesem ganzen Prozess hat der Gemeinderat die Taracell AG als äusserst innovative und vertrauenswürdige Firma kennengelernt. Es bestehen keine Zweifel daran, dass die Taracell AG ihren Standort weiterhin nach Niederwil verlagern möchte. Wir in Niederwil können stolz sein, wenn die Taracell AG ihren Sitz bald zu uns verlegt und Niederwil in die ganze Welt hinaus trägt.

In diesem Sinne dankt der Gemeinderat allen Stimmberechtigten für die Unterstützung. Der Gemeinderat gibt folgende Abstimmungsempfehlung ab:

JA zur Teiländerung Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung „Geere“.

Weitere Informationen sind auf der Website der Gemeinde abrufbar.

Abstimmungsvorlage

Anpassung Bauzonenplan

Das gesamte Grundstück Parzelle 177 wird von der Arbeitszone 1 in die Arbeitszone 2 umgezont. Die Umzonung betrifft 18'541 m². Zudem wird eine Fläche von 298 m² der Parzelle 1362 (Lagerplatz Huwiler & Portmann AG) von der Gewerbe- und Industriezone ebenfalls in die Arbeitszone 2 umgezont.

Die bestehende Erschliessungsstrasse „Buchgrindel“ mit einer Ausbaubreite von 5.5 m genügt den zukünftigen Anforderungen nicht und wird daher auf 7.1 m (inklusive Bankett) ausgebaut. Die für den Ausbau notwendige Fläche wird durch die Einzonung von 143 m² in die Gewerbe- und Industriezone sichergestellt. Von der Einzonung ist landwirtschaftliches Kulturland, jedoch keine Fruchtfolgefleichen betroffen. Auf eine Kompensierung der 143 m² und die damit verbundene Auszonung kann verzichtet werden.

Anpassung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

In § 5 BNO werden die Baumasse (Kleiner Grenzabstand 4 m; Grosser Grenzabstand 4 m, Empfindlichkeitsstufe IV) für die neue Arbeitszone 2 festgelegt. Die Baumasse der Arbeitszone 1 (Kleiner Grenzabstand 4 m; Grosser Grenzabstand 4 m, Empfindlichkeitsstufe III, 3 Vollgeschosse) werden aufgehoben.

§ 11

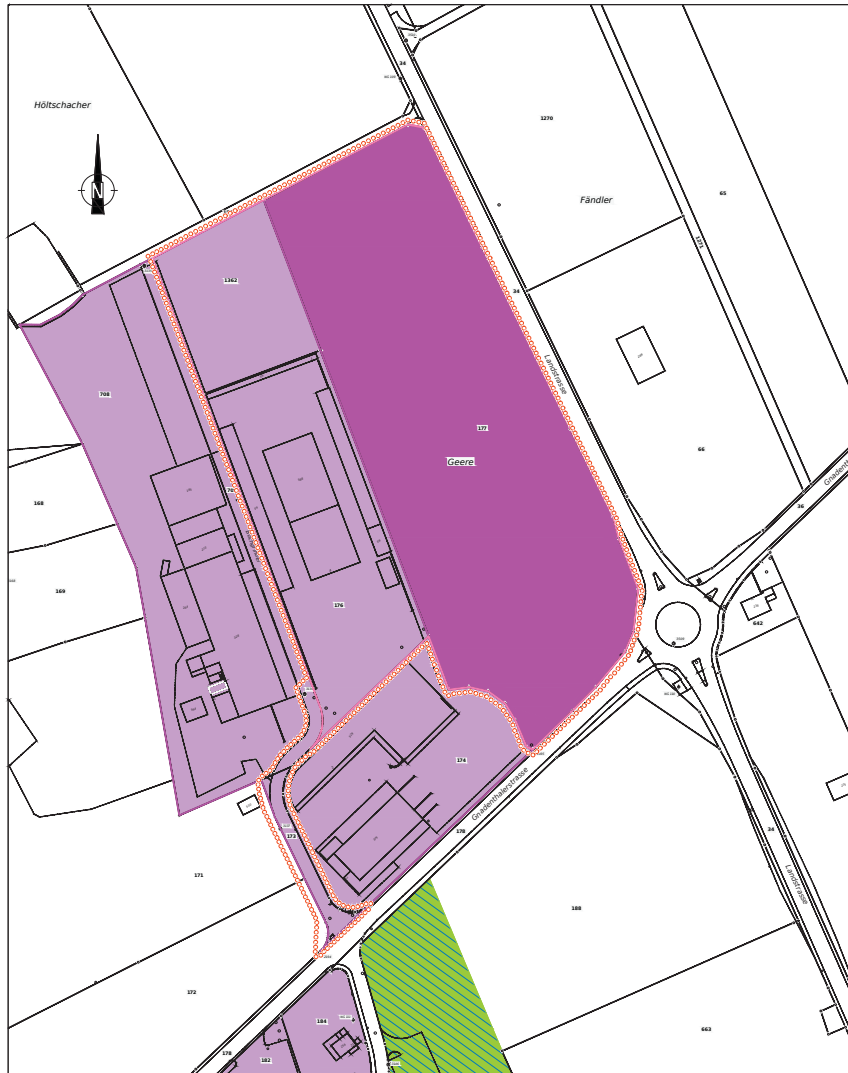
Rechtskräftige Bestimmungen gemäss BNO vom 16. Juni 2008		Änderungen / Genehmigungsinhalt	
	§ 11		§ 11
Arbeitszone 1 A1	¹ Die Arbeitszone 1 ist für Bauten und Anlagen für nicht störende und mässig störende gewerbliche und industrielle Nutzungen, für Dienstleistungen, Bildung, kulturelle Aktivitäten und Freizeit bestimmt.		¹ aufgehoben
Zulässige Nutzungen	² Zugelassen sind Bauten und Anlagen für alle dienstleistungs- und verkaufsbezogenen Aktivitäten, eingeschlossen Sport, Freizeit, und Restauration, ferner Kleingewerbe, Werkstätten, Ateliers.		² aufgehoben
		Arbeitszone 2 A2	^{3a)} In der Arbeitszone 2 sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe inklusive Bildung, kulturelle Aktivitäten, und Freizeitnutzungen erlaubt. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zugelassen. Verkaufsnutzungen von mehrheitlich an Ort hergestellten Produkten bis maximal 500 m ² Nettoladenfläche sind zulässig.
Ausgeschlossene Nutzungen	³ Unzulässig sind: a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen, b) Einkaufszentren und Fachmärkte, c) Bauten, die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden, d) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch und Aushubmaterial im Freien, e) Bordelle, Nachtclubs, Sexkinos, f) Tierheime, g) Tankstellen.	Ausgeschlossene Nutzungen	^{3a)} Unzulässig sind: a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen, b) Einkaufszentren und Fachmärkte, c) Bauten, die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden, d) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch und Aushubmaterial im Freien, e) Bordelle, Nachtclubs, Sexkinos, f) Tierheime, g) Tankstellen. ^{Ein erhebliches Verkehrsaufkommen entspricht einem hohen Verkehrsaufkommen gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel S3.1 Beschluss A).}
Betriebswohnungen	⁴ Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.		

	<p>5Die Gebäudehöhe beträgt im Maximum 12 m. Die maximale Höhe von betriebsnotwendigen Aufbauten, wie Silos und dergleichen sowie Grenz- und Gebäudeabstände, werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.</p>		<p>5Die Gebäudehöhe / Firsthöhe darf die Höhenkote von 395.50 m. ü. M. nicht überschreiten. Die maximale Höhe von betriebsnotwendigen Aufbauten, wie Silos und dergleichen, sowie von Hochregallagern darf in dem im Bauzonenplan bestimmten Bereich die Höhenkote von 400.50 m. ü. M. nicht überschreiten.</p> <p>Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Lifte und dergleichen dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen.</p> <p>Die Grenz- und Gebäudeabstände, werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.</p>
		<p>Kommentar: Die neue Gebäudehöhe / Firsthöhe wird neu über eine Höhenkote festgelegt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe / Firsthöhe von ca. 15 m respektive 20 m. Die Höhenkote wird eingeführt, da sich das Erdgeschoss auf Höhe der Kantonsstrasse befindet, der tiefste Punkt des Grundstückes jedoch 0.5 m – 1.0 m tiefer liegt, was zu verwirrenden Angaben bei der Gebäudehöhe führt.</p>	
Grünflächen	<p>6Mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als Grünflächen zu gestalten. Dachbegrünungen sind zur Hälfte anrechenbar. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.</p>	Aussenraumgestaltung	<p>6Mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als Grünflächen zu gestalten. Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, soweit diese nicht für den LKW-Zubringerverkehr benötigt werden. Zufahrtsstrassen dürfen bei entsprechender Entwässerung versiegelt sein. Flachdächer sind, soweit sie nicht anderweitig (z.B. technisch bedingte Aufbauten, Solaranlagen, Terrassen, usw.) genutzt werden, extensiv zu begrünen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.</p>
Gestaltungsplan Geere	<p>7Der Gestaltungsplan muss</p> <ol style="list-style-type: none"> die zonengerechte Erschliessung, die Anordnung der Bauten und Autoabstellplätze, die Abfolge der Erschliessung und Überbauung, die landschaftliche Einordnung, die Aussenraumgestaltung und die Massnahmen zur Vermeidung unerwünschter Immissionen auf die benachbarten Wohnzonen, aufzeigen. 		<p>7 aufgehoben</p>

	<p>8Am Bauzonenrand entlang der Landstrasse K270 und Gnadenthalerstrasse K413 ist ein klarer Abschluss mit einer Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.</p>		<p>8Am Bauzonenrand entlang der Landstrasse K270 und Gnadenthalerstrasse K413 ist ein klarer Abschluss mit einer Pflanzung von einer Baumreihe mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern vorzusehen.</p>
			<p>9Hochbauten sind sorgfältig zu planen und ins Landschaftsbild einzufügen. Es gelten insbesondere die Bestimmungen gemäss § 47 BNO.</p>
		Mobilitätskonzept	<p>10Mit der Baubewilligung ist ein Mobilitätskonzept für die Nutzungen auf der Parzelle 177 einzureichen.</p>
		ES	<p>11Die Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 7 und Art. 29 LSV ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.</p>

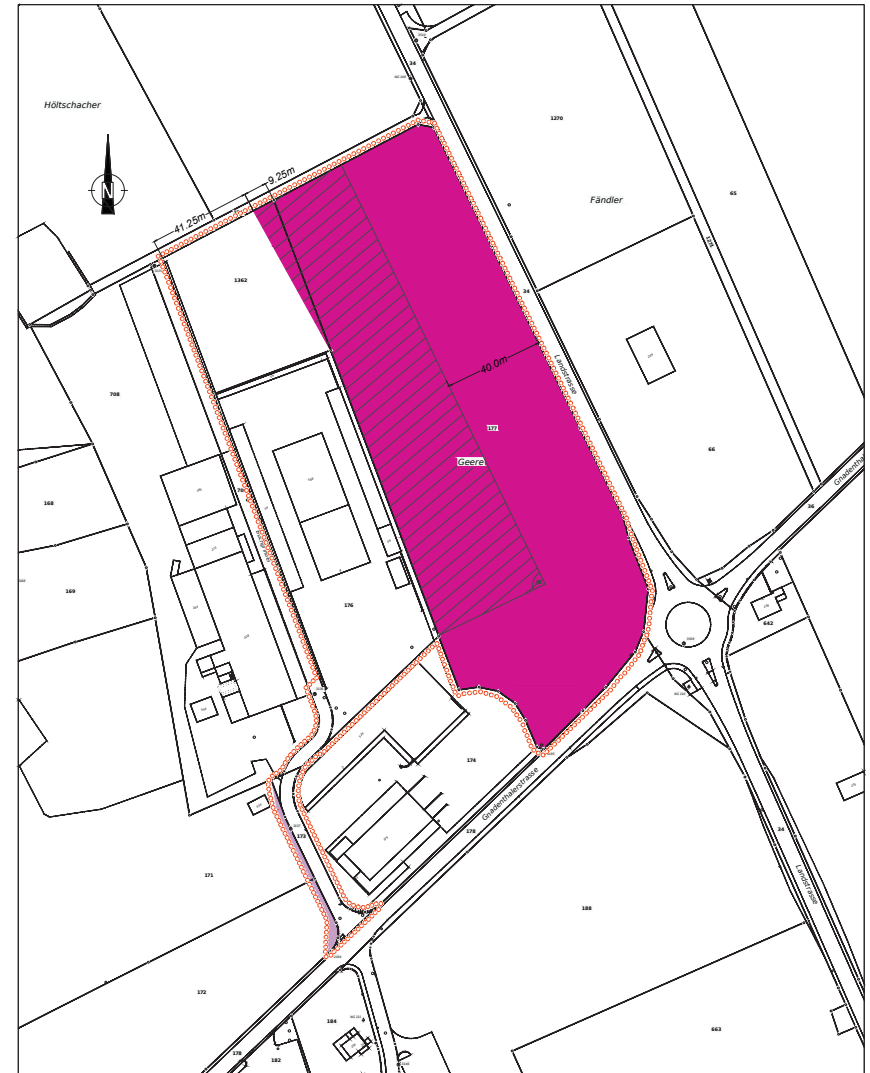
§ 29

Rechtskräftige Bestimmungen gemäss BNO vom 16. Juni 2008		Änderungen / Genehmigungsinhalt	
	§ 29		§ 29
		Nettoladenfläche	<p>3Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS-Norm SN 640.281 verwendeten Begriff „Verkaufsfläche“.</p>



Informationsinhalt
(rechtskräftiger Bauzonenplan)

- ○ ○ ○ ○ Änderungsbereich
- G1 Gewerbe- und Industriezone
- A1 Arbeitszone 1
- SFG Spezialzone Gärtnerei / Parkplätze
- Perimeter Gestaltungsplangflicht



Genehmigungsinhalt (neu)
(geänderter Bauzonenplan)

- ○ ○ ○ ○ Änderungsbereich
- G1 Gewerbe- und Industriezone
- A2 Arbeitszone 2
- Bereich Hochregallager
- Perimeter Gestaltungsplangflicht:
Die Gestaltungsplangflicht gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan
wird innerhalb des Änderungsbereichs aufgehoben.

