

Gemeinde Niederwil AG



Gewerbeareal Geere — Parzelle Nr. 177



Informationen zur Ausschreibung

September 2020

Inhaltsverzeichnis

- Kurzportrait Gewerbeareal Parzelle Nr. 177
- Entwicklung Gewerbeland
- Ausschreibungsmodalitäten

Kurzportrait Gewerbeareal Parzelle Nr. 177

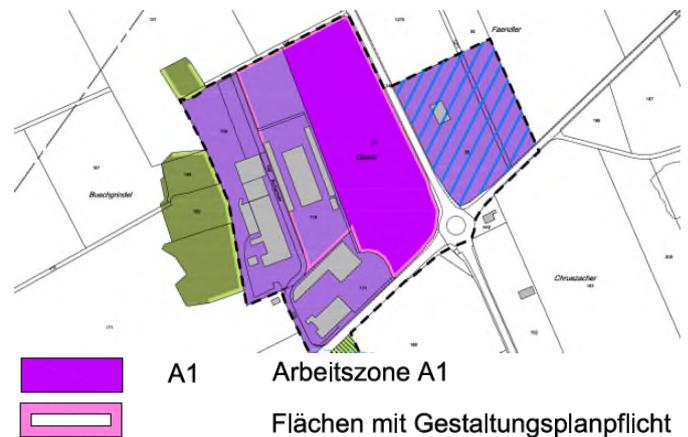
Lage / Beschaffenheit

Die Parzelle Nr. 177 (siehe rote Fläche rechts) liegt an prominenter Lage im Gewerbegebiet «Geere» der Gemeinde Niederwil AG. Sie befindet sich zwischen den Ortsteilen Niederwil und Nesselbach und ist mit dem Strassenverkehr von Zürich, Aarau oder Zug in rund 30 Minuten erreichbar. ÖV-Anbindung besteht über die Bushaltestelle Niederwil Zentrum nach Mellingen Heitersberg, Wohlen, Bremgarten und Baden. Die Parzelle liegt direkt an den Kantonsstrassen K270 und K413 und bietet rund 1.85 ha ideal bebaubares Gewerbeland. Die Parzelle ist unbebaut.



Eckdaten Parzelle

Parzelle	Nr. 177
Fläche	18'537 m ²
Zonierung	Arbeitszone A1 nach § 11 der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Gestaltungsplanpflicht nach § 11 Abs. 7 BNO
Erschliessungsstand	Nicht erschlossen



Eckdaten Gemeinde

Bevölkerungszahl (12.2019)	2'821
Steuerfuss	99 %
Kontakt Gemeinde	Christian Huber, Gemeindeschreiber 056 619 10 10 christian.huber@niederwil.ch
Homepage	www.niederwil.ch



Entwicklung Gewerbeland

Ausgangslage

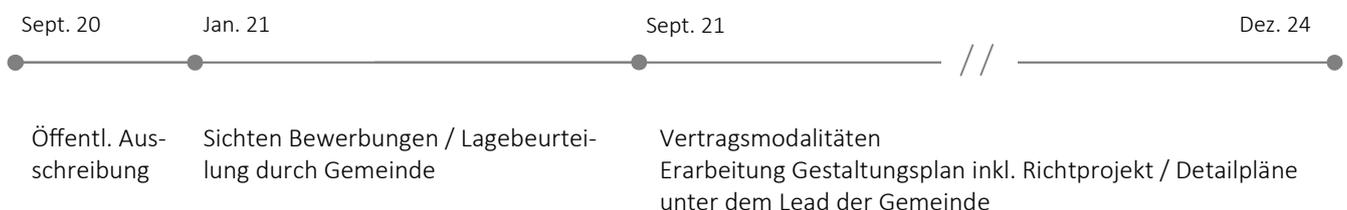
Die Parzelle Nr. 177 in der Gemeinde Niederwil ist Teil des Gewerbegebiets „Geere“ und liegt an prominenter Lage entlang der Kantonsstrasse. Die Parzelle hat eine Fläche von rund 1.85 Hektaren. Das Land befindet sich in der Arbeitszone 1 mit speziellen Regelungen zur Nutzung (§ 11 Bau- und Nutzungsordnung) und unterliegt zusammen mit dem Nachbargrundstück Parzelle Nr. 176 einer Gestaltungsplanpflicht. Sie ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Niederwil AG.

Zielsetzung / Vision

Der Gemeinderat verfolgt auf dem Areal „Geere“ das Ziel, ein neues attraktives Gewerbegebiet zu entwickeln. Wünschenswert ist ein Nutzungsmix von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben, aus welchem sowohl aus ökonomischen wie auch ökologischen Aspekten eine positive nachhaltige Entwicklung für die Gemeinde resultiert. Nicht nur nutzungstechnisch sondern auch städtebaulich soll das Gebiet an prominenter Lage zur Adressierung der Gemeinde beitragen. Basierend auf vorgenanntem Grundsatz hat der Gemeinderat Niederwil die Entwicklung des Areals eingeleitet. Das Land wird an Interessenten, welche ein nachgewiesenes Interesse an der Bebauung haben, verkauft. Es wird nicht als Land für Spekulation verkauft. Unter dem Lead der Gemeinde soll nach dem Verkauf der Gestaltungsplan erarbeitet werden.

Zeitplan Entwicklung Areal Geere

In einem ersten Schritt sollen sich, im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung, Interessenten für das Gewerbeland bewerben können. Der Verkauf soll nicht zwingend (jedoch nicht ausgeschlossen) an einen einzelnen Interessenten erfolgen. Eine Aufteilung in kleinere Einzelparzellen ist möglich (vgl. Abbildung sowie Mindestverkaufsfläche unter Verkaufsmodalitäten). Auf Basis dessen bestimmt der Gemeinderat den Nutzungsmix für das Areal und regelt den Verkauf mit den valablen Kandidaten vertraglich (definitive Absichtserklärung und Verkaufsmodalitäten). Unter dem Lead der Gemeinde wird sodann der gemeinsame Gestaltungsplan erarbeitet. Auf die Information und Mitwirkung der Bevölkerung wird grosses Gewicht gelegt. Für die einzelnen Schritte wird Stand heute von folgendem Zeitbedarf ausgegangen:



Gemäss obigem Zeitplan ist mit einer Verfügbarkeit (rechtskräftiger Gestaltungsplan) des Gewerbelandes ab ca. 2025 zu rechnen.

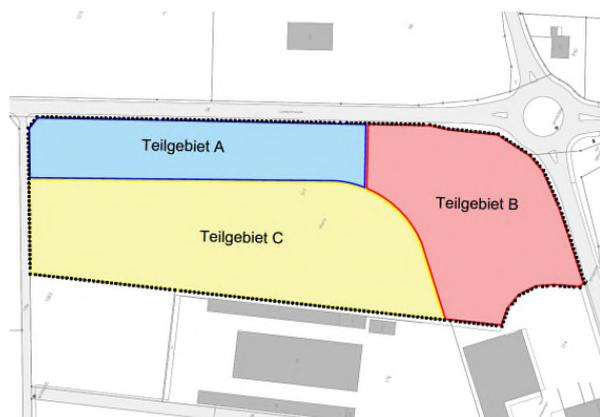
Ausschreibungsmodalitäten

Verfahren der Ausschreibung

Das Gewerbeland wird öffentlich vom 14. September bis zum 31. Dezember 2020 ausgeschrieben. Interessenten können sich während dieser Frist beim Gemeinderat Niederwil (Hauptstrasse 4, 5524 Niederwil AG) für einen Landkauf bewerben. Nach Eingang sämtlicher Bewerbungen wird der Gemeinderat Niederwil eine erste Auswahl treffen und mit den in Frage kommenden Interessenten ein Bewerbungsgespräch durchführen, in welchem die Details der Bewerbung erörtert und Unklarheiten bereinigt werden sollen.

Das Bewerbungsdossier hat im Minimum zu beinhalten:

- Firmenportrait (inkl. Tätigkeitsfeld, Grösse, Anzahl Mitarbeitende, etc.)
- Motivation / Grund für das Interesse am Landkauf im Gebiet Geere
- Grobbeschreibung der beabsichtigten Nutzung im Gebiet Geere
- Benötigte Landfläche
- Gewünschte Lage gemäss Teilgebieten in nebenstehender Abbildung nach Priorität (soweit anwendbar)
- Beabsichtigter Realisierungshorizont



Verkaufsgrundlagen und Rahmenbedingungen

Der Gemeinderat Niederwil als Verkäuferschaft hat folgende Rahmenbedingungen für den Verkauf definiert:

Landpreis exkl. Erschliessungs- und Planungskosten	ab Fr. 250.-/m ² in Abhängigkeit der Lagegunst nach Teilgebieten
Zu verkaufende Landfläche pro Interessent	ab 1'000 m ²
Gestaltungsplan	Gestaltungsplan über Gesamtperimeter wird unter dem Lead der Gemeinde erarbeitet