

7. Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages zwischen der Einwohnergemeinde Niederwil und der Taracell AG betreffs Grundstück 177 (Geere)

Vorgeschichte

Um die Ansiedlung von Betrieben mit einer gewissen Wertschöpfung für die Gemeinde in Form von Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen zu fördern wurde die Landwirtschaftsparzelle 177 im Zuge der letzten Nutzungsplanungsrevision im Jahre 2008 eingezont. Das Grundstück befindet sich unterhalb der Gewerbebauten Mäder AG und Huwiler + Portmann AG im Gebiet „Geere“ entlang der Landstrasse. Die Parzelle hat eine Fläche von rund 1.85 Hektaren. Das Land befindet sich in einer Arbeitszone mit speziellen Regelungen zur Nutzung (§ 11 Bau- und Nutzungsordnung) und unterliegt zusammen mit dem Nachbargrundstück 176 (Huwiler + Portmann AG) einer Gestaltungsplanpflicht.

Die Parzelle 177 wurde von der Gemeinde gegen Realersatz erworben. Die entsprechenden Kaufverträge zwischen der A. Käppeli's Söhne AG, Lukas Vock und der Einwohnergemeinde Niederwil mit einer Kaufpreissumme für die Gemeinde von total Fr. 227'859.20 wurden an der Einwohnergemeindeversammlung vom 26. November 2009 genehmigt. Die Rechtsgeschäfte sind abgewickelt.

Im Jahre 2010 hat der Gemeinderat den Auftrag für die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes für das Gebiet „Geere“ erteilt. An der Einwohnergemeindeversammlung vom 29. November 2010 wurde ein Planungskredit von Fr. 55'000.– für die Ausarbeitung eines Strassen-Erschliessungsprojektes bewilligt. Im Sommer 2011 wurde ein erster Entwurf für den Gestaltungsplan dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt (DBVU) zur Vorprüfung eingereicht. Eine erste kantonale Stellungnahme zu den Planentwürfen wurde im Herbst 2011 abgegeben. Das damalige Überbauungskonzept sah für die Parzelle 177 zehn in der Fläche flexible Baufelder vor. Die Erschliessung war über eine 240 m lange Stichstrasse und zwei Minikreiseln geplant.

Im Frühjahr 2012 gelangte die Taracell AG, Künten, an den Gemeinderat. Die Taracell AG sucht schon seit längerer Zeit ein geeignetes Grundstück, um den Betrieb, welcher heute in Künten mitten im Dorf ansässig ist, aussiedeln zu können.

Der Gemeinderat hat sich für das Umsiedlungsprojekt der Taracell AG eingesetzt, weil

- viele Arbeitsplätze in der Region erhalten werden können (in einer ersten Etappe werden ca. 100 Mitarbeiter beschäftigt, im Endausbau kann von einer Beschäftigungszahl von 160 ausgegangen werden);
- das Grundstück als gesamtes verkauft werden kann und dadurch das Kapital unmittelbar für anstehende kommunale Projekte zur Verfügung steht;
- die Erschliessungskosten zu Lasten der Gemeinde minimiert werden können;
- auch von den kantonalen Stellen positive Signale für die notwendigen planungsrechtlichen Anpassungen für das Bauvorhaben der Taracell AG zu vernehmen waren.

Entsprechend wurden die Planungsarbeiten für das Gebiet „Geere“ fortan einzig auf die Ansiedlung der Firma Taracell AG ausgerichtet und die ursprünglich vorgesehene kleinstrukturierte Grundstückseinteilung nicht weiter verfolgt. Im Januar 2013 haben der Gemeinderat und die Taracell AG die Grundzüge des weiteren Planungsablaufes und den Verkaufspreis in einer schriftlichen Absichtserklärung festgehalten.

Portrait Taracell AG

Die Taracell AG, ehemals R. Meiers Söhne AG, wurde 1898 als Bienen Meier gegründet. Das Schweizer Traditionsunternehmen wird seit 1990 von René Meier, Vertreter der vierten Generati-

on, geführt. Seit 1950 hat sich das Unternehmen sukzessive auf die Neuentwicklung und die prozessgesteuerte Produktion von technischen Formteilen und Transportverpackungen aus Polystyrol-, Polyethylen- und Polypropylenschaum spezialisiert. Heute beliefert die Taracell AG Hersteller- und Produktionsfirmen der verschiedensten Branchen aus aller Welt.

Firmenstandorte befinden sich in:

- Künten, AG, Schweiz: Hauptsitz, Entwicklung und Produktion
- Wohlen, AG, Schweiz: Werkzeugbau
- Burnhaupt-le-Haut, Frankreich: Entwicklung und Produktion
- Chorzow, Polen: Produktion für osteuropäische Kunden

(Quelle: Website Taracell AG www.taracell.com)

Es ist vorgesehen, sämtliche Produktionslinien von Künten nach Niederwil zu verlagern.

Projektbeschreibung Bauvorhaben Taracell AG

Das neue Büro- und Produktionsgebäude der Taracell AG weist eine rechteckige Grundfläche auf und steht als kompaktes und ruhiges Volumen mit seiner Längsseite von 175 m parallel zur Landstrasse. Das Gesicht des Neubaus richtet sich auf den Verkehrskreisel im Süden und auf den grossen mit Bäumen bestandenen Platz, der den Auftakt zum gesamten Areal bildet. Unter den Bäumen ist ein Teil der Parkplätze angeordnet. Im Gebäudekopf am Kreisel befinden sich im Erdgeschoss der Bienenladen und in den beiden Obergeschossen Büros. Der flächenmässig grösste Teil entlang der Landstrasse beinhaltet die Produktion mit Formenbau, Werkzeuglager, Rohstofflager, Fertigproduktelager und An-/Auslieferung. Die technischen Räume befinden sich weitgehend im Untergeschoss. Das Erdgeschoss ist zur Landstrasse vollverglast und gestattet einen Einblick in das Geschehen im Innern. Das Hochregallager liegt im nordwestlichen Gebäudeteil. Obwohl es mit einer Höhe von 18 m die restlichen Gebäudeteile um 6m überragt, integriert es sich gut in das gegen Westen zum Wald im „Buechgrindel“ ansteigende Terrain.

Das Umgebungskonzept bettet das grosse Volumen von 115'000 m³ durch die vorgesehene Bepflanzung gut in die landschaftliche Umgebung ein. Es sieht eine Baumreihe vor, die im Nordwesten beginnt, der Grundstücksgrenze im Norden folgt und entlang der Landstrasse einen Hain bildet, der sich nach Süden stetig auflockert und schliesslich in eine lockere Gruppe von einzelnen Bäumen auf dem Platz übergeht.

Das elegante, auf dem verglasten Gebäudesockel liegende Volumen, dessen Aussenhaut entsprechend dem Design der Firma Taracell AG hexagonal strukturiert ist, öffnet sich zum Platz hin im Bereich der Büros mit einer zweigeschossiger Verglasung.

(Quelle: Projektbeschreibung Frei Architekten AG)

Es ist vorgesehen, das Grundstück etappenweise zu überbauen.

Die gesamten aktuellen Projektpläne sind Bestandteil der Aktenaufgabe.

Teiländerung Zonenplan „Geere“ mit Vorschriften

Damit das neue Büro- und Produktionsgebäude der Taracell AG realisiert werden kann, müssen die bestehenden Zonenvorschriften (Arbeitszone 1) geändert werden. Es wird eine Aufzonierung notwendig. Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt hat eine Anfrage diesbezüglich bereits zustimmend beantwortet. Das öffentliche Rechtsverfahren muss noch durchgeführt werden.

Auf die Durchführung des per dato noch bestehenden Gestaltungs-Erschliessungsplanverfahren kann mit grösster Wahrscheinlichkeit verzichtet werden, nachdem die Überbauung des Areals mit den vorliegenden Plänen aufgezeigt wird und die Erschliessung des Areals mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag sichergestellt werden kann. Die Gespräche mit den Anstössern betreffend Strassenverlauf und -ausgestaltung sind positiv verlaufen.

Die vorgeschlagenen neuen Zonierungsbestimmungen sind Bestandteil der Aktenauflage.

Vorvertrag

Am 20. Mai 2016 haben der Gemeinderat und die Taracell AG einen Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages abgeschlossen. In diesem Vorvertrag wird festgehalten, welche Punkte erfüllt sein müssen, damit der Hauptkaufvertrag abgeschlossen wird und welche Bestimmungen in den Hauptkaufvertrag aufgenommen werden müssen. Der Vorvertrag bedarf der Genehmigung durch die Einwohnergemeindeversammlung.

Das Vertragswerk mit sämtlichen Anhängen ist Bestandteil der Aktenauflage.

Die wichtigsten Vertragsbestimmungen sind:

- **Kaufpreis:**
Der Kaufpreis beträgt Fr. 260.– pro m². Dies ergibt bei einer Fläche des Vertragsobjektes von zur Zeit 18'537 m² einen Gesamtkaufpreis von Fr. 4'819'620.–. Marginale Korrekturen können sich noch im Rahmen des Grenzbereinigungsverfahrens ergeben. Der Kaufpreis wird vom Gemeinderat als marktgerecht bewertet. Die Kaufpreisanzahlung von Fr. 500'000.– wurde termingerecht geleistet. Der Restbetrag wird nach Abschluss des Hauptkaufvertrages zur Zahlung fällig.
- **Umzonungsverfahren:**
Für die geplante Baute der Taracell AG ist ein Umzonungsverfahren erforderlich. Die neuen Zonierungsvorschriften sind auf das geplante Büro- und Produktionsgebäude der Taracell AG abgestimmt. Das Verfahren muss bis spätestens am 31. Dezember 2017 bzw. im Falle von Einwendungen bis spätestens am 30. September 2018 rechtskräftig abgeschlossen sein.

Die Produktionsstätte ist auf ein Hochregallager mit einer Höhe von 18 m angewiesen. Die Fläche, auf welcher das Hochregallager in dieser Höhe erstellt werden kann, wird definiert.

Die neuen Zonierungsbestimmungen sind auf das geplante Büro- und Produktionsgebäude abgestimmt. Der Gemeinderat erachtet die Zonierungsbestimmung § 11 Abs. 5 „Hochbauten sind sorgfältig zu planen und ins Landschaftsbild einzufügen“ mit dem vorliegenden Projekt als erfüllt.

Das öffentlich-rechtliche Baugesuchsverfahren bleibt ausdrücklich vorbehalten.

- **Erschliessungspflicht:**
Das Grundstück 177 wird auf Kosten der Gemeinde erschlossen. Die entsprechenden Baukredite müssen noch durch die Gemeindeversammlung (30. Juni 2018 bzw. 30. Juni 2019 bei Einwendungen im Umzonungsverfahren) genehmigt werden. Bis spätestens 1. September 2019 bzw. im Falle eines Erschliessungsplanverfahrens bis spätestens 30. Juni 2020 sind die Erschliessungsanlagen zu erstellen.

Strassenbau: Ausbau der bestehenden Erschliessungsstrasse Buchgrindel (Parzelle 173) und Neubau einer Erschliessungsstrasse über das Grundstück 176. Kosten ca. Fr. 550'000.–.

Kanalisation: Es sind keine zusätzlichen Werkanlagen notwendig.

Wasser: Neubau Wasserleitung. Kosten ca. Fr. 735'000.–.

Strom: Zusätzliche Transformatorstation. Kosten ca. Fr. 150'000.–.

Anzumerken ist, dass die Erschliessungspflicht für das Gebiet „Geere“ mit der Neueinzonung in jedem Falle der Gemeinde obliegt. Bei einer Bebauung mit mehreren Firmen wären die Erschliessungskosten wesentlich höher.

- **Überbauungspflicht:**

Die Taracell AG ist verpflichtet, spätestens innert 5 Jahren seit Rechtskraft der Umzonung, der Kredite für die Erschliessungsanlagen und eines allfälligen Gestaltungs- oder Erschliessungsplanes ein Baugesuch einzureichen. Sollte diese Frist nicht eingehalten werden, kann die Gemeinde vom Vorvertrag zurücktreten und eine Konventionalstrafe (Reuegeld) von Fr. 250'000.– für sich beanspruchen.

Innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft vorgenannter Verfahren ist das Grundstück (1. Bauetappe) zu überbauen. Für die weiteren Bauetappen sind keine Fristen fixiert. Die Gemeinde kann das Grundstück zum gleichen Preis zurückkaufen, wenn mit den Bauarbeiten für die 1. Bauetappe nicht fristgerecht begonnen wird.

- **Kosten für Altlastenentsorgung:**

Das Grundstück ist nicht im kantonalen Altlastenkataster verzeichnet. Es gibt keinerlei Hinweise, wonach dort jemals umweltschädliches Material abgelagert wurde. Jüngste von der Gemeinde in Auftrag gegebene Sondiergrabungen im hintersten Teil der Parzelle (gegen Nesselbach) haben gezeigt, dass dort möglicherweise mit Bauschuttablagerungen gerechnet werden muss. Die Fläche kann auf rund 1'000 m² eingegrenzt werden. Eine allenfalls notwendige Entsorgung des Materials ist problemlos möglich und mit relativ wenig Kosten verbunden. Sollten umweltgefährdende Stoffe oder unzulässige Materialablagerungen vorhanden sein und bei der Überbauung des Vertragsobjektes zum Vorschein kommen, gehen die Kosten für deren Entsorgung zu Lasten der Gemeinde.

- **Hauptkaufvertrag:**

Der Hauptkaufvertrag wird abgeschlossen, wenn

- das Umzonungsverfahren rechtskräftig abgeschlossen ist;*
- das (eventuelle) Gestaltungsverfahren rechtskräftig abgeschlossen ist;*
- die zonenkonforme Erschliessung erfolgt ist;
- die Baubewilligung für eine zonenkonforme Gewerbebaute vorliegt.

(* zwingende Voraussetzungen)

Die Taracell AG kann auf die Erfüllung der restlichen Voraussetzungen verzichten und den Abschluss des Hauptkaufvertrages verlangen.

Können die Voraussetzungen für den Hauptkaufvertrag nicht fristgerecht erfüllt werden, steht beiden Parteien das Recht zu, vom Vorvertrag durch einseitige schriftliche Erklärung zurückzutreten. In einem solchen Fall wäre die Kaufpreisanzahlung von Fr. 500'000.– an die Taracell AG zurückzuerstatten.

Sollte die Taracell AG – nachdem die Voraussetzungen zum Abschluss des Hauptkaufvertrages erfüllt sind – die Finanzierung und Sicherstellung des Restkaufpreises nicht herbeiführen oder sollte sie aus irgendwelchen anderen Gründen zum Abschluss des Hauptkaufvertrages nicht Hand bieten, obwohl die Voraussetzungen hierfür gegeben sind, wird eine Konventionalstrafe (Reuegeld) von Fr. 250'000.– zugunsten der Gemeinde fällig. Die Gemeinde könnte in einem solchen Fall sofort vom Vorvertrag zurücktreten und über das Vertragsobjekt wieder frei verfügen.

Der Gemeinde hingegen steht kein Rücktrittsrecht vom Vorvertrag zu.

- Steuer- und Firmensitz:

Die Taracell AG ist berechtigt, an ihrer Stelle eine andere zur Taracell-Gruppe gehörende Gesellschaft (z.B. Immobilien-Gesellschaft) in den Vorvertrag eintreten zu lassen und den Hauptkaufvertrag an ihrer Stelle durch diese Gesellschaft abschliessen zu lassen. Dabei gelten die gleichen Bedingungen, Voraussetzungen und Vereinbarungen wie sie zwischen der Einwohnergemeinde Niederwil und der Taracell AG getroffen wurden.

Insbesondere ist auch in diesem Fall der selbständige Sitz der Betriebsgesellschaft (Steuer- und Firmensitz) nach Bezugsbereitschaft der neuen Gewerbebaute nach Niederwil zu verlegen und dort zu belassen.

Antrag

Der Gemeinderat sei zum Abschluss des Hauptkaufvertrages mit der Taracell AG betreffs Parzelle 177 basierend auf dem Vorvertrag vom 20. Mai 2016 zu ermächtigen. Der Gemeinderat sei weiter zum Abschluss aller für den Verkauf an die Taracell AG und die Überbauung des Vertragsobjektes erforderlichen Verträge zu ermächtigen.