

6. Verhandlungsmandat für Verkauf Parzelle 177 «Geere»

Die Parzelle 177 ist Teil des Gewerbegebiets «Geere» und hat eine Fläche von 18'537 m². Das Land liegt in der Arbeitszone 1 (A1). In § 11 der Bau- und Nutzungsordnung Niederwil sind die zonenspezifischen Bauvorschriften geregelt. Die Fläche ist Teil eines noch zu erstellenden Gestaltungsplans. Das Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde Niederwil.

Der Gemeinderat verfolgt auf diesem Areal 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. Das Land wird nur an Interessenten, welche ein nachgewiesenes Interesse an der Bebauung haben, verkauft. Das Land wird nicht zur Spekulation veräussert. Der Gestaltungsplan soll nach dem Verkauf unter dem Lead der Gemeinde erarbeitet werden.

Basierend auf vorgenannten Grundsätzen hat der Gemeinderat die Entwicklung des Areals nach dem gescheiterten Verkauf an die Taracell AG aus Künten neu eingeleitet. Der Gemeinderat hat eine Findungskommission in beratender Funktion mit je einem Vertreter der Finanzkommission, der Energiekommission, des Gewerbevereins und der beiden Ortsparteien eingesetzt. Auf Empfehlung der Findungskommission hat der Gemeinderat bereits Auswahlkriterien für die Bewerbungen definiert. Es wurden die Hauptthemen «Wertschöpfung», «Soziales», «Umwelt», «Image» und «Verkehr» fixiert.

Für den Landpreis wurden drei externe Marktwertschätzungen eingeholt. Der Mindestpreis für die Parzelle 177 liegt bei CHF 250.00 pro Quadratmeter exkl. Erschliessungs- und Planungskosten.



Das Land wurde zur Bewerbung öffentlich ausgeschrieben. Bis am 31. Dezember 2020 sind total 31 Bewerbungen eingegangen. Sämtliche Bewerbungsunterlagen wurden von der Findungskommission und dem Gemeinderat gesichtet. Da die Nachfrage deutlich höher ist als das Flächenangebot und weil bei einigen Firmen festgestellt werden musste, dass ihre Bewerbung die gesetzten Zielvorgaben nicht oder weniger gut erfüllen als die anderen Bewerbungen, wurde eine Vorselektion durch die Findungskommission und den Gemeinderat vorgenommen. Diese Vorausscheidung erfolgte ohne detaillierte Bewertung der Unterlagen. Die Vorselektion hat auch verfahrensökonomische Gründe. 13 Bewerber sind nach der ersten Sichtung der eingereichten Unterlagen vom weiteren Verfahren ausgeschieden. 18 Bewerber (namentlich im nachfolgenden Antrag aufgeführt) haben diese erste Hürde genommen.

Die obsiegenden Bewerber haben schriftlich bestätigt, Kenntnis vom Mindestpreis von CHF 250.00 pro Quadratmeter exkl. Erschliessungs- und Planungskosten zu haben und sie haben ebenfalls die Gültigkeit ihrer eingereichten Offerte schriftlich bestätigt. Die Bewerber sind auch mit ihrer Namensnennung im vorliegenden Antrag einverstanden.

In einem nächsten Schritt sollen die 18 Bewerbungen im Detail von der Findungskommission beurteilt und bewertet werden. Mit in die Beurteilung würden auch die bereits definierten Auswahlkri-

terien fliessen. Über den definitiven Zuschlag respektive Absage entscheidet der Gemeinderat auf Empfehlung der Findungskommission abschliessend ohne nochmalige Antragsstellung an die Gemeindeversammlung.

Der Gemeinderat schafft mit der Namensnennung der Bewerber Transparenz. Mit dem beantragten Verhandlungsmandat erhält der Gemeinderat die Legitimation, die nächsten Verfahrensschritte einzuleiten. Der Gemeinderat erlangt dadurch die notwendige Handlungsfähigkeit, um mit den Bewerbern schlussendlich konkrete Vereinbarungen abzuschliessen. Die Bewerber haben so die erforderliche Planungssicherheit. Der Gemeinderat rechnet mit einer Verfügbarkeit (rechtskräftiger Gestaltungsplan) des Gewerbelandes ab zirka 2025.

Aktenauflage

- Informationen zur Ausschreibung 2020
- Bau- und Nutzungsordnung, Bauzonenplan

Antrag

Dem Gemeinderat sei das Mandat für den Verkauf der Parzelle 177 (Geere) mit einer Fläche von 18'537 m² bzw. nach Parzellierung für den Verkauf der einzelnen Baulandparzellen zu erteilen.

Das Mandat sei an folgende Bedingungen zu knüpfen:

- **Verhandlungspartner dürfen nur sein:**
 - Alto Elemente GmbH, Bahnhofstrasse 66, 5605 Dottikon
 - Angstmann GmbH Stahl- und Metallbau, Algierstrasse 7, 5621 Zufikon
 - BAQ – Bäuerliche Arbeitsgruppe Qualitätskompost GmbH, Eichhof 2, 5608 Stetten
 - Bischofberger-Holz, Vulkanstrasse 4, 5608 Stetten
 - Bohrteam Ketta GmbH, Lerzenstrasse 10, 8953 Dietikon
 - Hubschmid Beteiligungs AG, Landstrasse 24, 5524 Nesselbach
 - Hufschmid Grüngutverwertung GmbH, Niederwilerstrasse 21, 5524 Nesselbach
 - Huwiler & Portmann AG, Buchgrindel 4, 5524 Niederwil
 - Lastech AG, Birrfeldstrasse 35, 5507 Mellingen
 - Mäder AG Landmaschinen, Buchgrindel 2, 5524 Niederwil
 - Merz AG, Hornimattstrasse 22, 5103 Wildeggen
 - Nivell AG, Wohlerstrasse 41, 5620 Bremgarten
 - Oldani Architektur & Bauberatung GmbH, Klostermatt 2, 5522 Tägerig
 - Outdoor Production AG, Niederwilerstrasse 21, 5524 Nesselbach
 - Reproad AG, Rüttenenstrasse 8, 5620 Bremgarten
 - Rütlimann Spenglerei-Flachdach AG, Obschlagen 12, 8916 Jona
 - Villiger Technik GmbH, Rorikerhof 658, 5443 Niederrohrdorf
 - Waser Baumanagement & Co., Mühleweg 1B, 5524 Niederwil
- **Der Landpreis beträgt mindestens CHF 250.00 exkl. Erschliessungs- und Planungskosten pro Quadratmeter.**
- **In den Kaufverträgen soll sichergestellt werden, dass das Bauland innert einer vom Gemeinderat im Rahmen der Verhandlungen noch festzulegenden Frist überbaut wird.**
- **Die Baubestimmungen der Arbeitszone 1 (A1) sind zwingend einzuhalten.**

Der Gemeinderat wird somit ermächtigt,

- **alle notwendigen Schritte für die Erschliessung und den Verkauf der Parzelle 177 vorzunehmen und die hierfür notwendigen Dokumente und Urkunden (Parzellierung, Dienstbarkeitsbegründungen etc.) zu unterzeichnen;**

- die Verhandlungen mit den vorgenannten Verhandlungspartnern zu führen und die Details der Kaufverträge zu verhandeln;
- die Kaufverträge über die Parzelle 177 bzw. nach Parzellierung über die einzelnen Bau-landparzellen abzuschliessen und zu unterzeichnen.