



Niederwil AG

Arealentwicklung und Gestaltungsplan Geere ***Informationsveranstaltung***

Was Sie heute Abend erwartet

1. Begrüssung
D. Pietsch, Gemeinderat
 2. Ausgangslage Arealentwicklung Geere
D. Pietsch, Gemeinderat
 3. Vorstellung der Unternehmen
Vertreter Unternehmen
 4. Gestaltungsplan und Richtprojekt
A. Duss, KIP
U. Müller, Urs Müller Arch.
 5. Wie kann ich mitwirken?
D. Pietsch, Gemeinderat
- Beantwortung Ihrer Fragen

Ziel der Veranstaltung

- Die Bevölkerung soll über die Arealentwicklung Geere informiert sein.
- Der Gestaltungsplan soll in Niederwil breit abgestützt sein.
- Die Bevölkerung soll Hinweise, Wünsche und Anregungen einbringen können.

Heute Abend...

- ... erhalten Sie einen Einblick in die Arealentwicklung Geere und lernen die künftigen Unternehmen der Geere kennen.
- ... erhalten Sie einen Einblick in die Gestaltungsplanung.
- ... erhalten Sie eine Lesehilfe zu den Dokumenten des Gestaltungsplans.
- ... erfahren Sie, wie Sie zum Gestaltungsplan mitwirken können.

Parzelle Nr. 177 – wie weiter. Definition und Vorbereitung Verfahren

2020

**Ausschreibung Gewerbeland, Auswahl Bewerber
Erschliessungsstudien und Zuteilungsplan**

2021/2022

Entwurf Richtprojekt und Gestaltungsplan

2023/2024

Kantonale Vorprüfung und öffentliches Mitwirkungsverfahren

Definitive kantonale Vorprüfung

Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren

Beschluss durch Gemeinderat

Genehmigungsverfahren Kanton

Ausschreibung Gewerbeland und Auswahl Bewerber

Zielsetzung / Vision Entwicklung Geere

- Attraktives und nachhaltiges Gewerbegebiet mit Ausstrahlungskraft für Gemeinde
- Nutzungsmix von mehreren Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben
- Entwicklung unter dem Lead der Gemeinde

Bewerbungsverfahren

- Ursprünglich rund 30 eingegangene Bewerbungen. Nachfrage übersteigt Angebot deutlich.
- Mandat zur Verhandlung mit Auswahl an Bewerbern durch Gemeindeversammlung
- Beurteilung/Bewertung der Firmen anhand objektiver Kriterien aus den Bereichen Wertschöpfung, Soziales, Umwelt, Image und Verkehr
- Findungskommission als beratendes und begleitendes, vom Gemeinderat eingesetztes Gremium

Ausschreibung Gewerbeland und Auswahl Bewerber

Mitglieder Findungskommission

- Michael Egger, Vertreter Energiekommission
- Antonio Giampà, Vertreter Gewerbeverein
- Andreas Güttinger, Finanzkommission
- Hans Peter Stutz, Vertreter SVP-Ortspartei
- Beat Zoller, Vertreter CVP-Ortspartei

Seitens Gemeinde:

- Daniel Pietsch, Gemeinderat
- Norbert Ender, Gemeindeammann
- Christian Huber, Gemeindeschreiber

Richtung Niederwil



mäder
Landmaschinen AG

villigertechnik.ch

Strasse



Huwiler & Portmann AG

Hufschmid
Grüingut-Verwertung GmbH



hubschmid

H. GRAF AG

Richtung Nesselbach



Ausgewählte Firmen (Vorverträge abgeschlossen)



villigertechnik.ch



Huwiler & Portmann AG

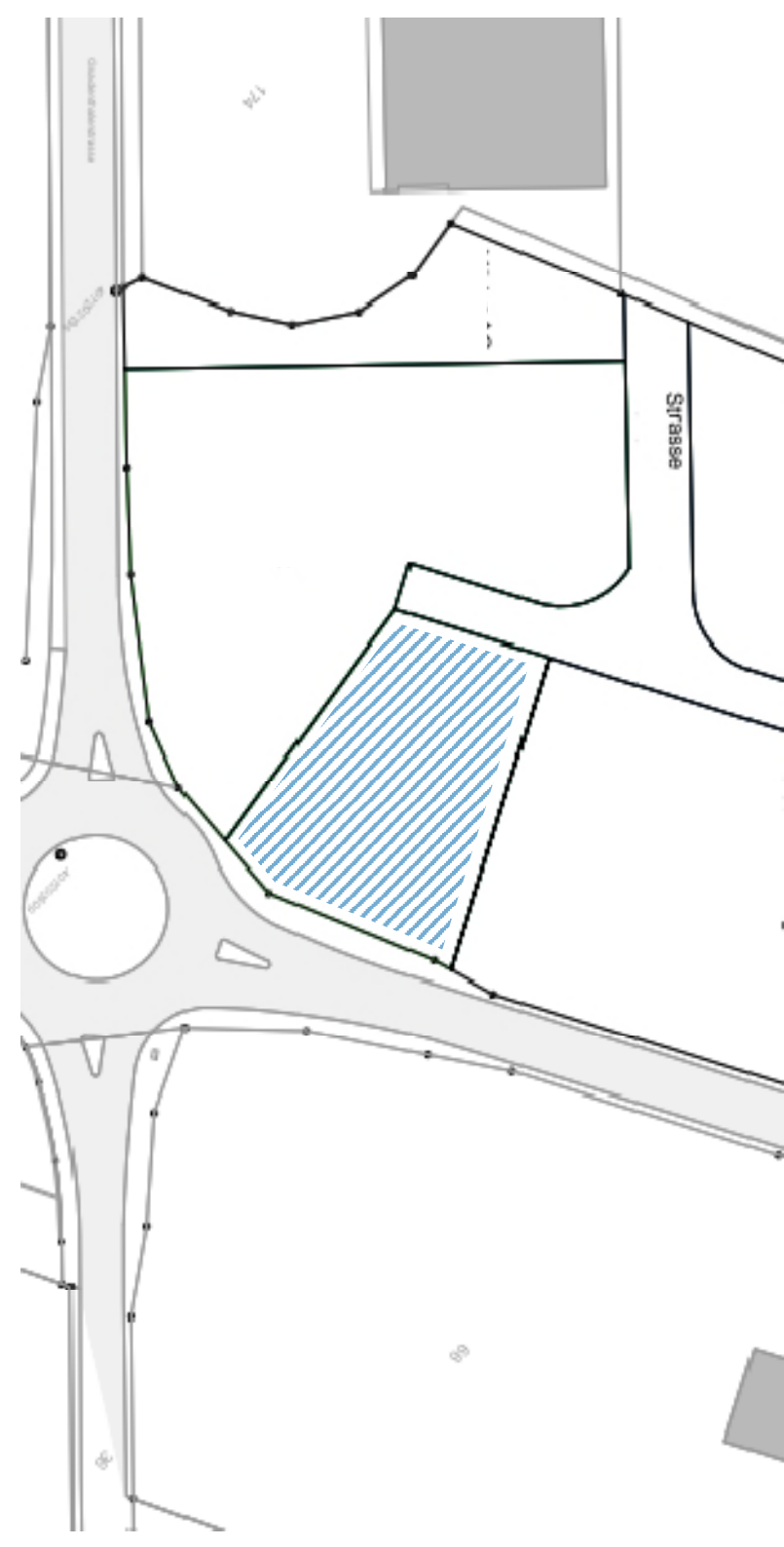


mäder^{AG}
Landmaschinen

Landzuteilung

Noch nicht zugewiesene Fläche:

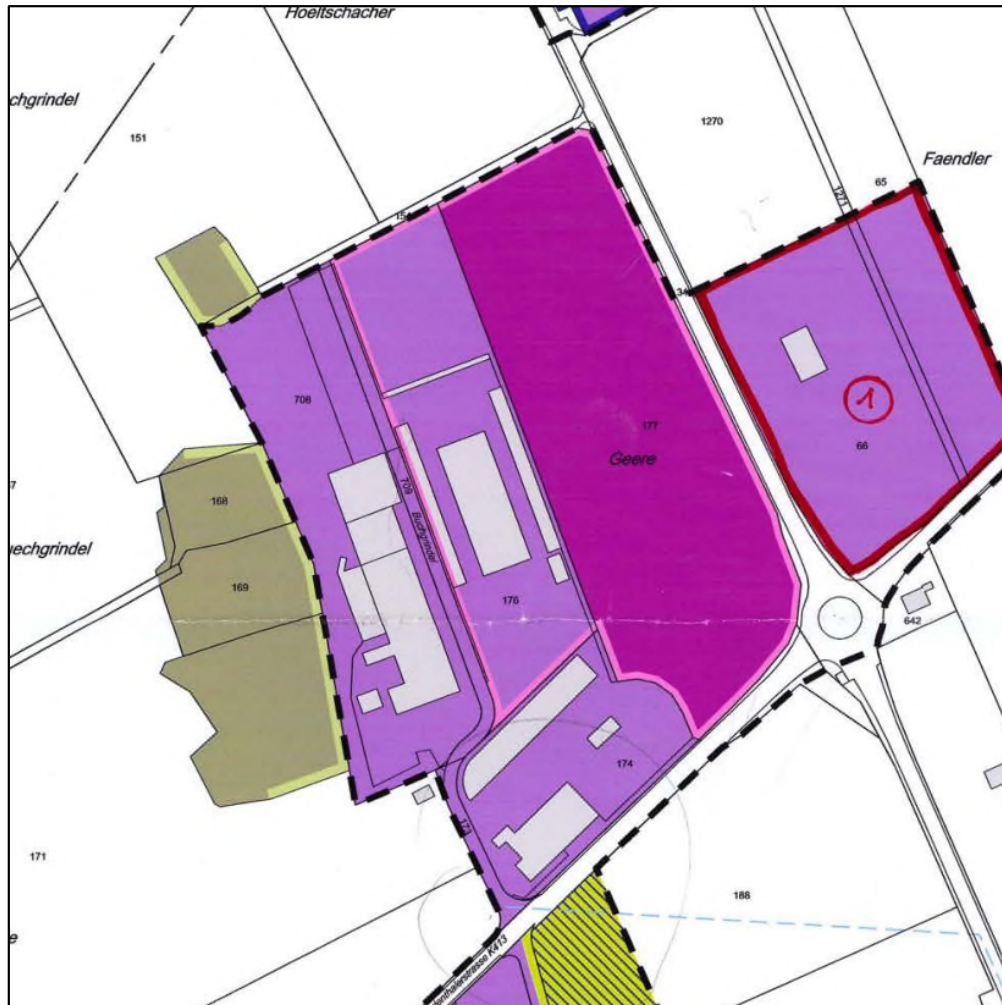
- Fläche: 1'025 m²
- Ziel/Vorgehen: Veräusserung nach erster kantonaler Vorprüfung
- Traktandum Gemeindeversammlung November 2024:
Generelles Verhandlungsmandat zur Veräusserung



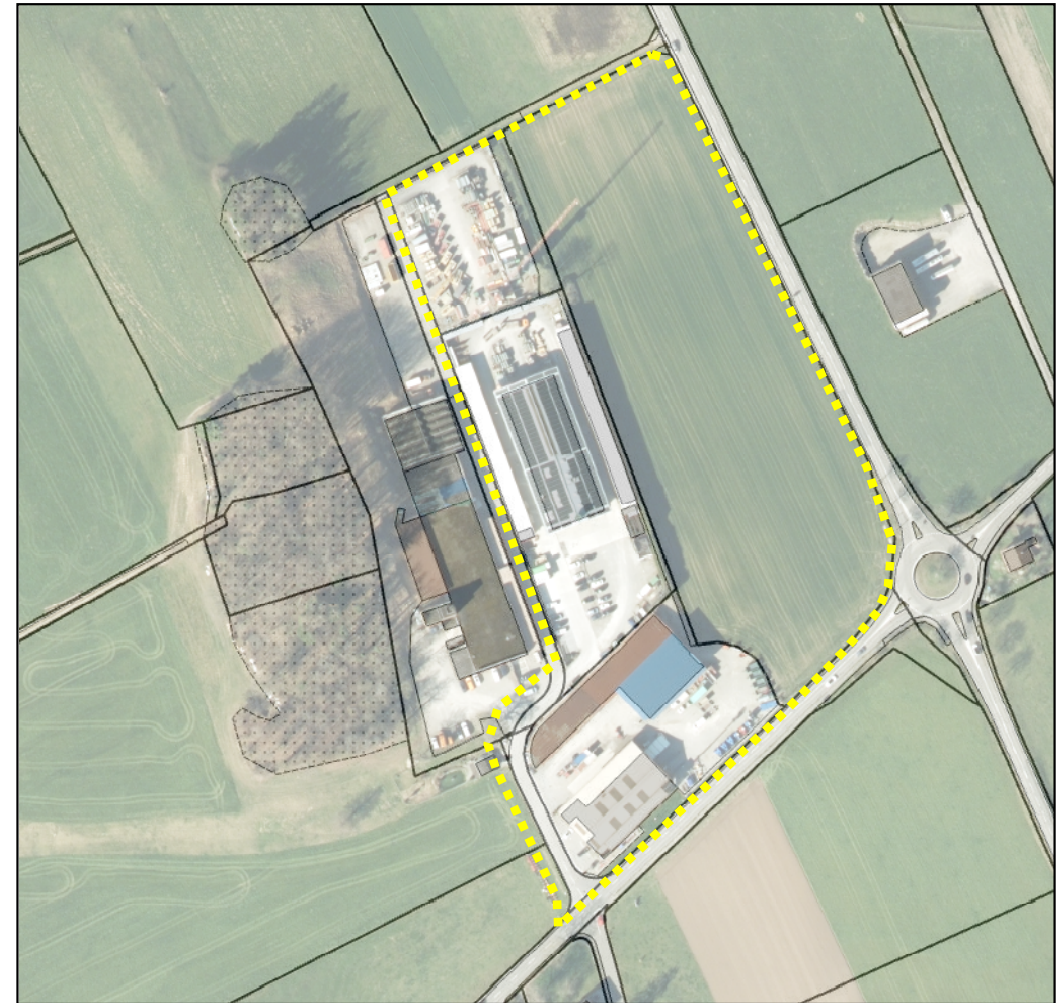
GESTALTUNGSPLAN

Weshalb ein Gestaltungsplan

Rechtskräftiger Bauzonenplan



Gewählter Gestaltungsplanperimeter




Verhältnis zur laufenden Teiländerung Nutzungsplanung

- Separates, paralleles Verfahren zur Gestaltungsplanung
- Grundlage für ausreichende Erschliessung des Gewerbeschildes Geere
- Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung im November 2024




Genehmigungsinhalt

Nutzungszone

 Gewerbe- und Industriezone G1

Weitere Informationen



 Änderungsperimeter



 Bauzonengrenze

Was liegt nun vor

Unterlagen zur Orientierung

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV inkl. Beilagen
- Richtprojekt zum Gestaltungsplan

	Kanton Aargau	
Objekt	Gestaltungsplan «Geere»	
Dokument	Planungsbericht	
	Gemäss Art. 47 RPV	

Seite zur Strasse „Einzelgebäude“		2301 Gestaltungsplan Geere Niederwil	
			
		Beschlussfassung	
		Genehmigung	
		Anmerkungen:	
		DUS	
			

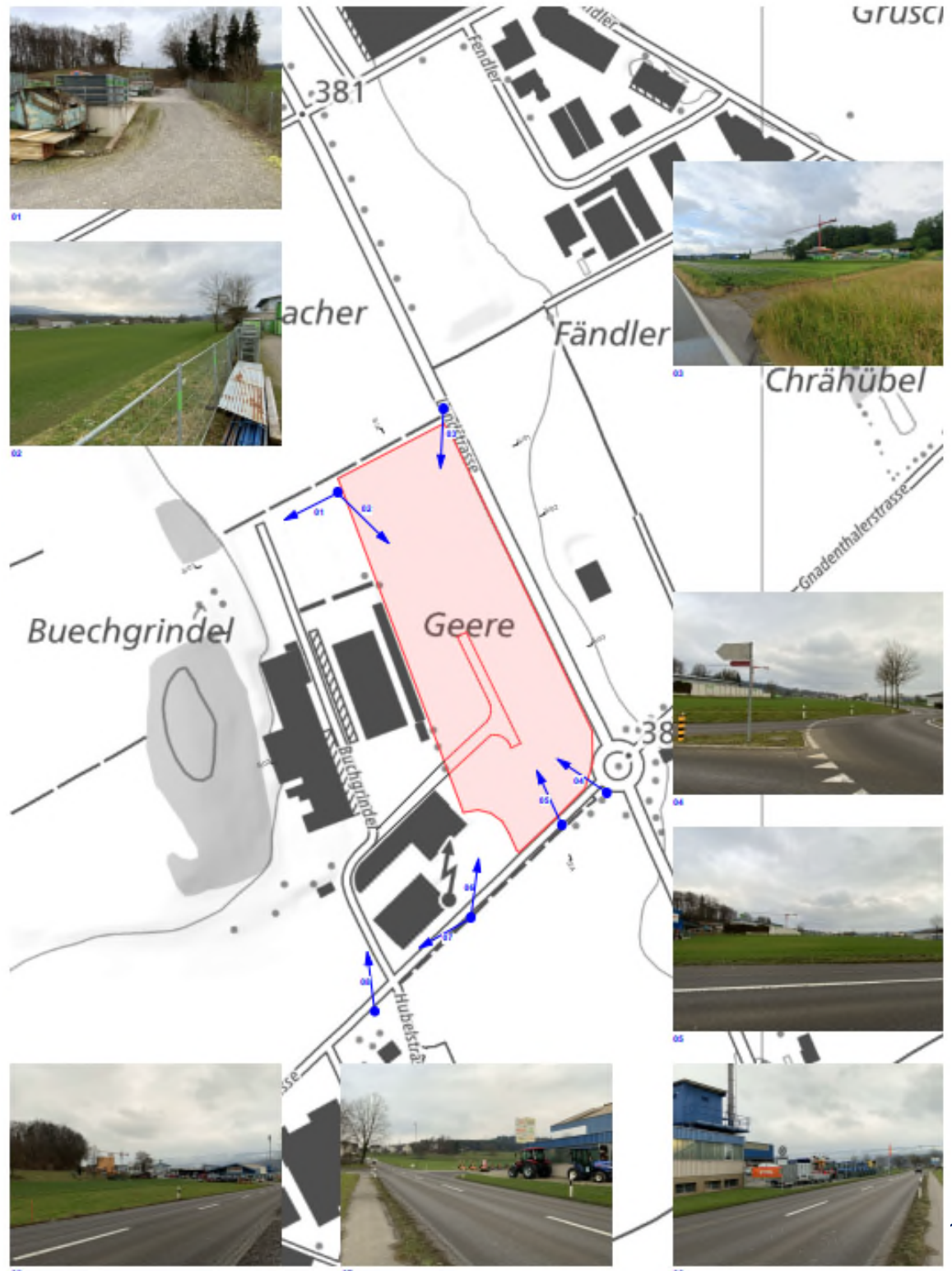
Qualitätsanforderungen gemäss Findungskommission

- Keine geschlossene Bauweise gegenüber Kantonsstrasse/angrenzendem Kulturland.
- Zwischenräume sollen definiert und bewusst gestaltet sein.
- Festlegung von Massnahmen zur optimalen Baulandausnutzung.
- Begrünte Bereiche im Areal und Baumgruppen als Gestaltungselement und Mittel zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung
- Ökologisch wertvolle Dachbegrünung auch in Kombination mit PV-Anlagen
- Keine fossilen Energieträger zur Heizung
- Parkierungsflächen ober- und unterirdisch soweit möglich zusammenfassen und damit Synergien nutzen
- Einpassung der Gebäude in Umgebung, u.a. hinsichtlich Farbwahl und Höhenstaffelung

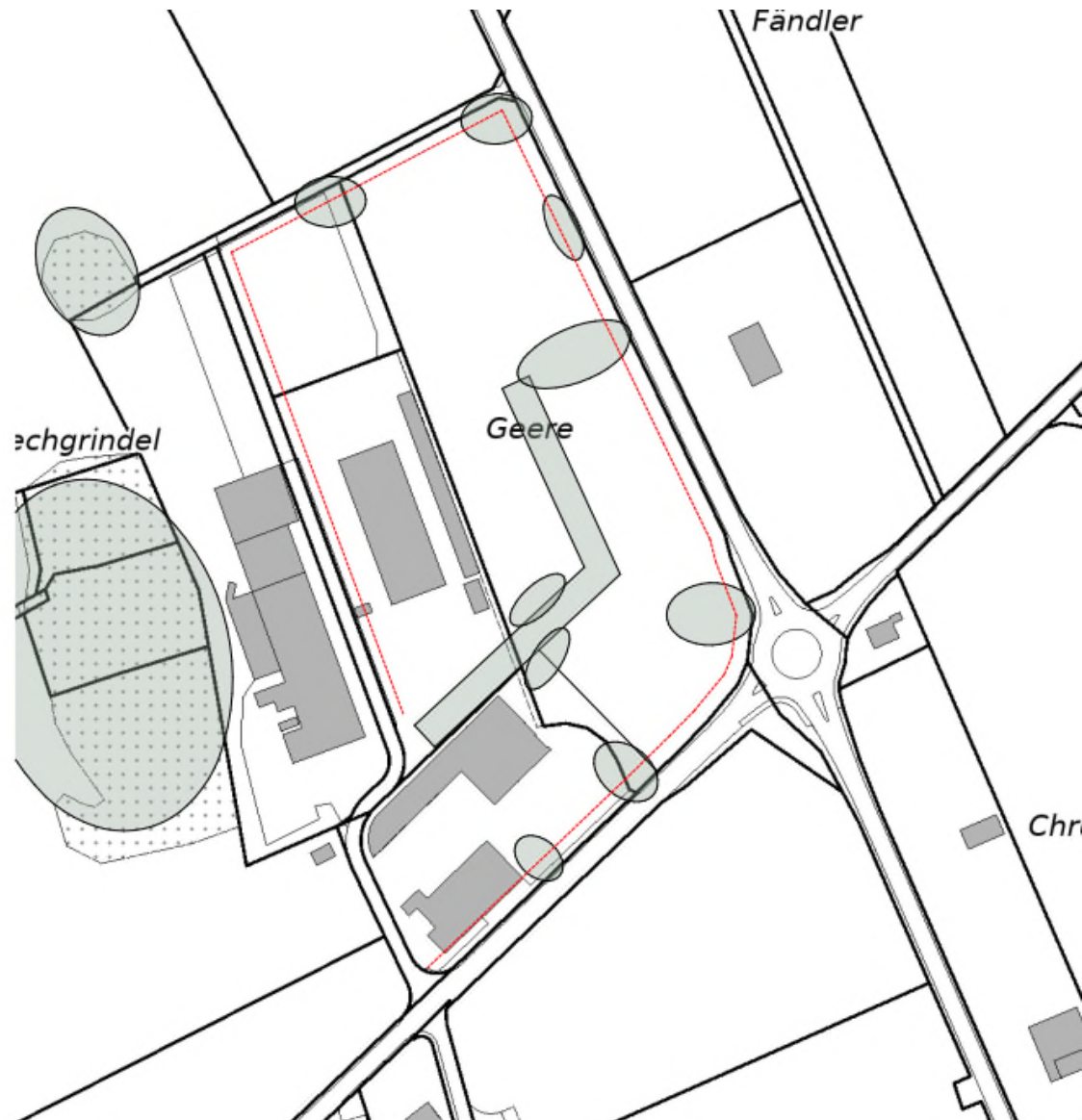
Das Richtprojekt – Einbettung des Areal



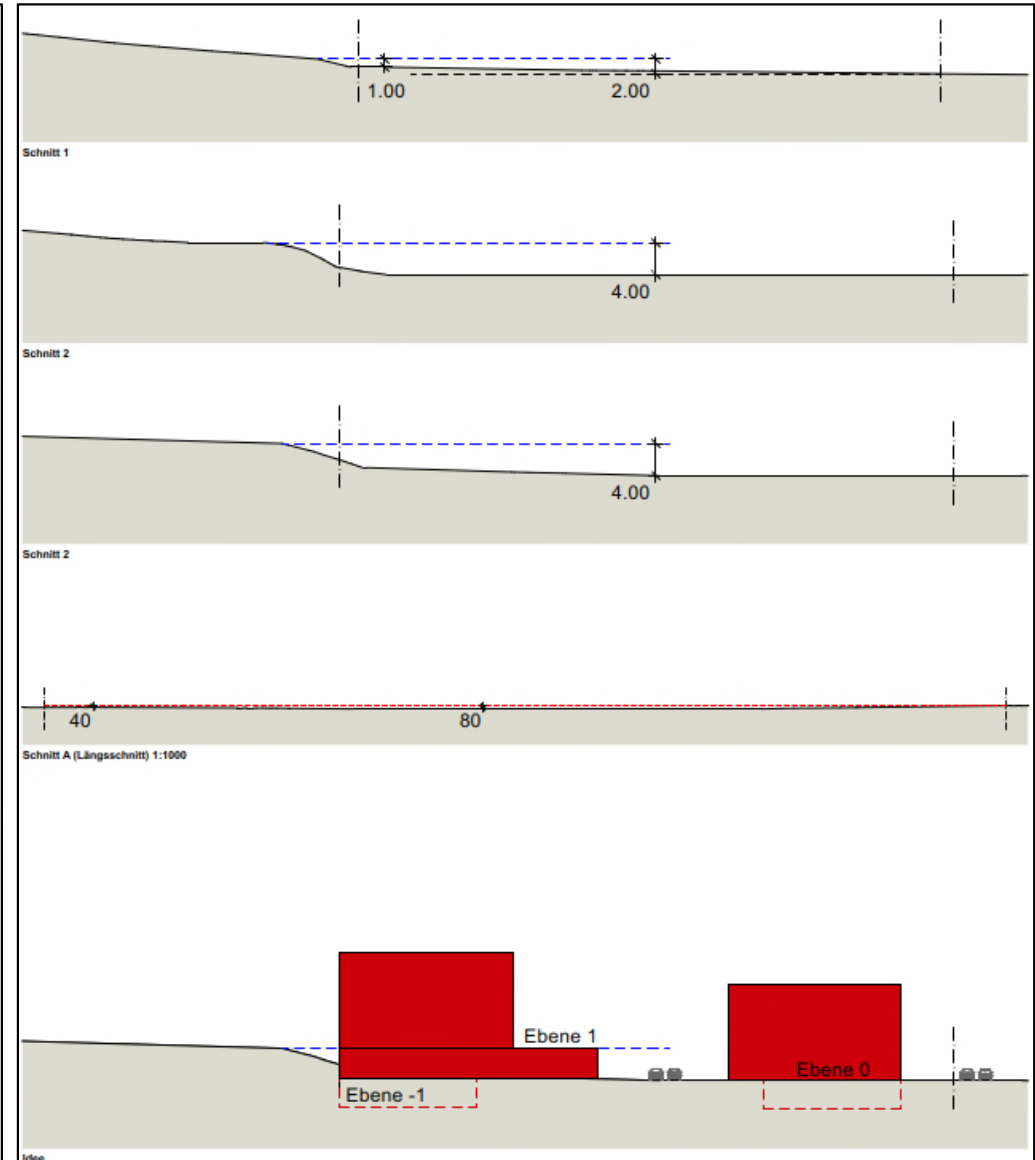
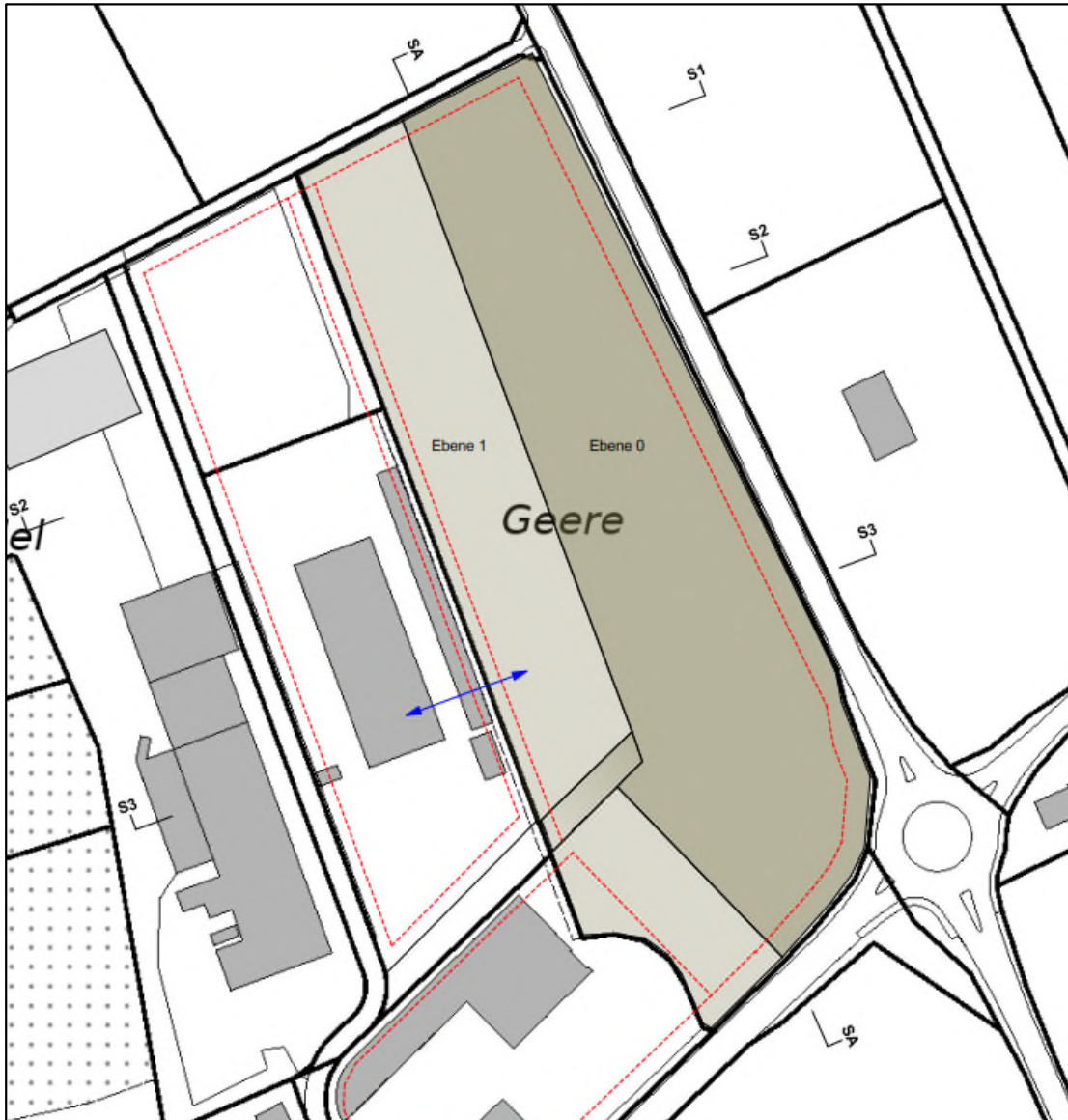
Das Richtprojekt – Einbettung des Areals



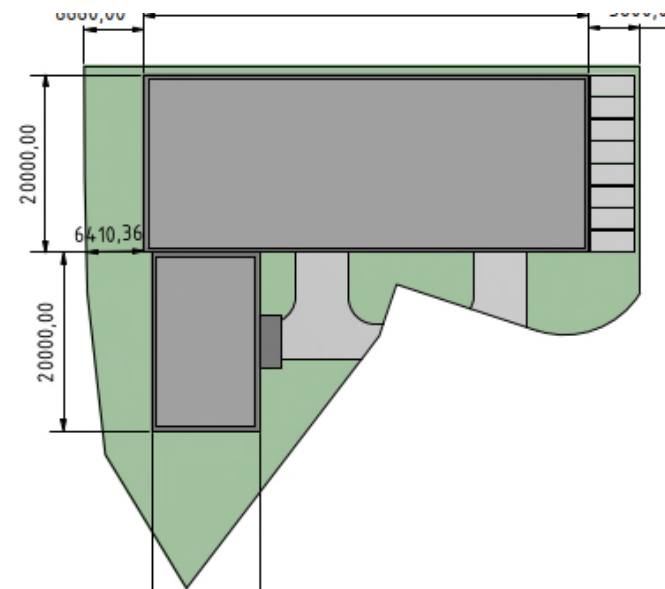
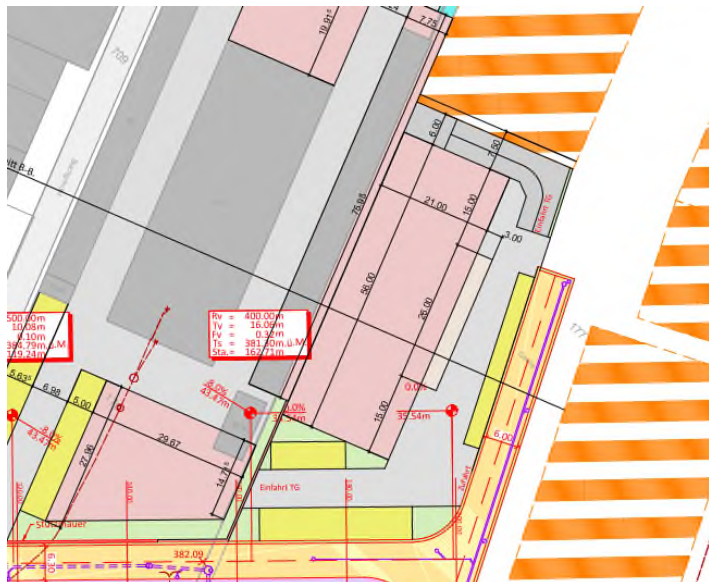
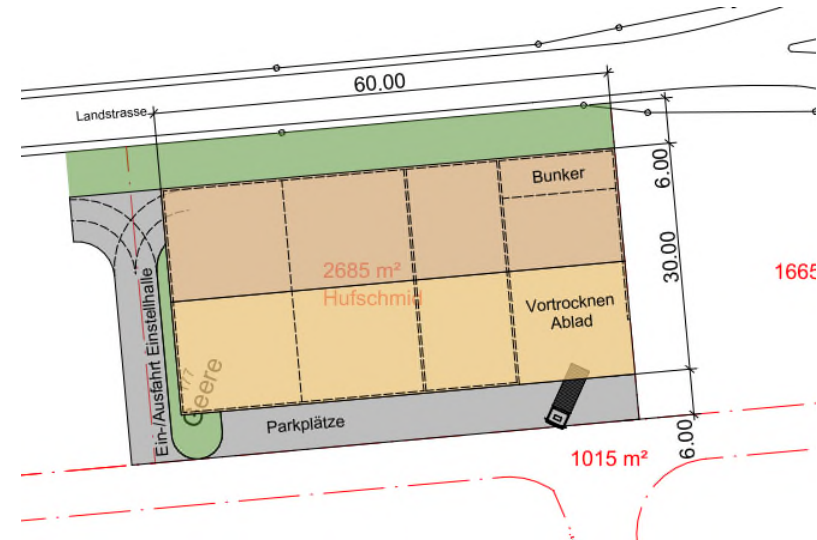
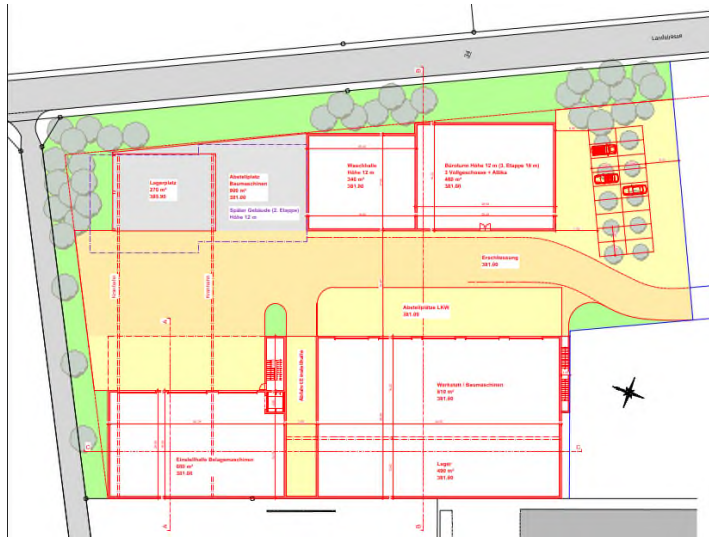
Das Richtprojekt – Übertragung ins Areal



Das Richtprojekt – Topographie



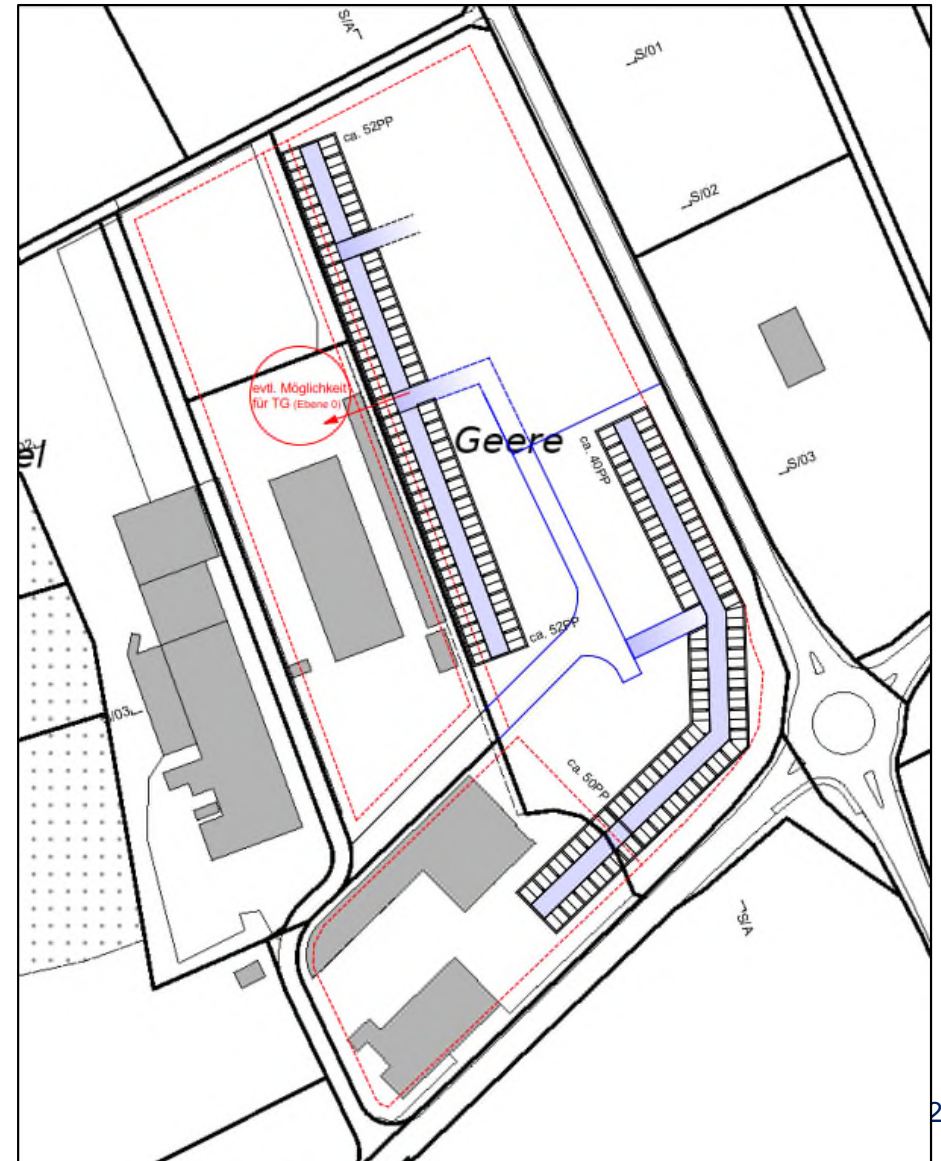
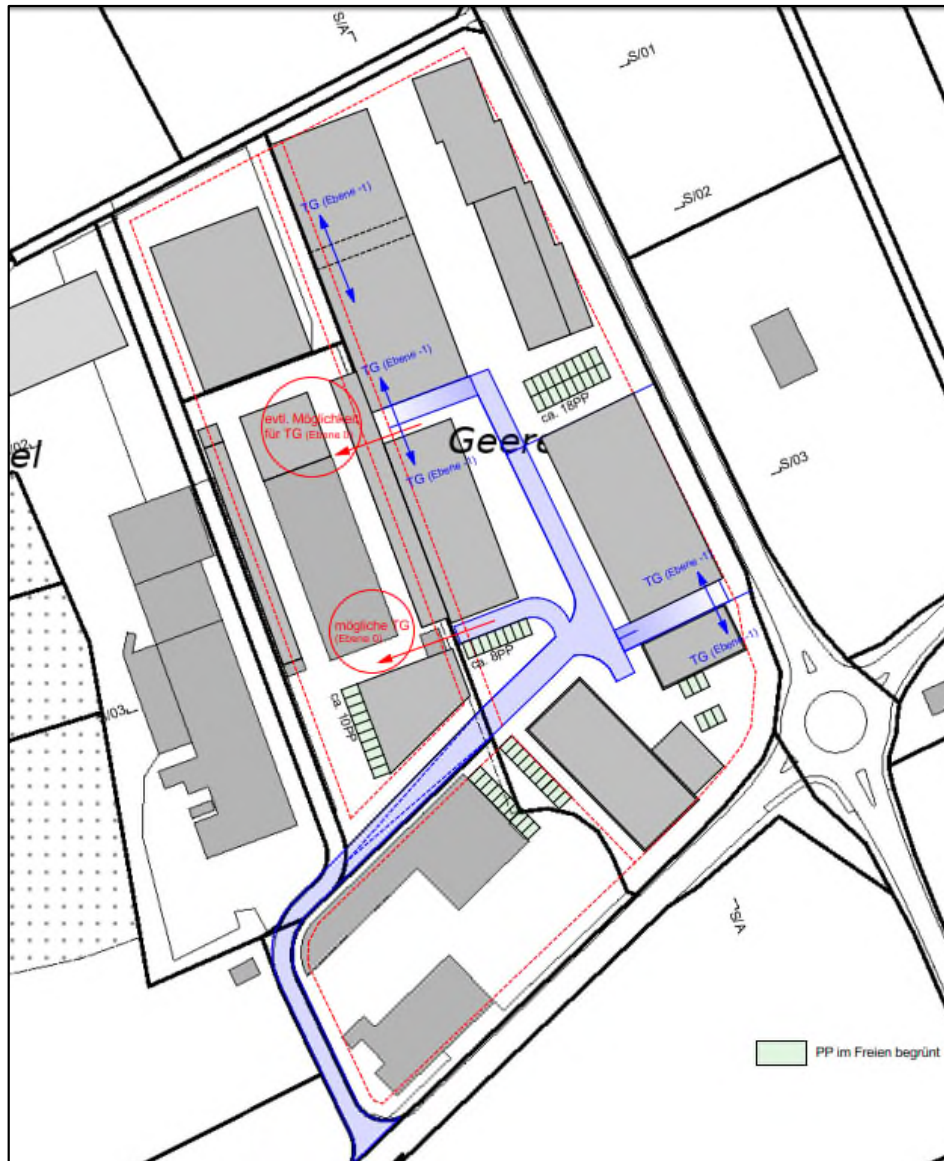
Das Richtprojekt – Einzelprojekte der Unternehmen



Das Richtprojekt – Koordination und Nutzung von Synergien



Das Richtprojekt – Koordination und Nutzung von Synergien



Der Gestaltungsplan – Planungsrechtliche Umsetzung Richtprojekt

Zentrale Themen:

- **Qualitätsvolle Einbettung Areal in umgebende Landschaft** (u.a. Höhen, Gebäudelängen, Fassadengestaltung, Staffelung, Begrünung)
- **Rationelle Erschliessung und Parkierung** (Sicherung Raum für kommunale Infrastruktur, zusammengefasste Parkierung)



Der Gestaltungsplan – Planungsrechtliche Umsetzung Richtprojekt

Zentrale Themen:

- **Grünflächen und Ökologie im Perimeter** (Bauminseln, Einzelbäume, ökologische Ausgleichsfläche, Dachbegrünung)
- **Energie und Nachhaltigkeit** (Gebäudestandards, E-Mobilität, Lichtemissionen)

Details betr. Entwässerung
noch offen (in SNV markiert)



Meilensteine bis Realisierung

Vorbehalten unvorhergesehener Verzögerungen wird von folgendem Terminplan ausgegangen:

- Frühjahr 2025: Rechtskraft Teiländerung Nutzungsplanung Erschliessung Geere
- 2026: Erschliessungsprojekt (basierend auf Teiländerung und Gestaltungsplan)
- 2026: Rechtskraft Gestaltungsplan
- Baustart 2026/2027

Wie weiter

Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Mitwirkungsaufgabe

vom 23. September 2024 bis 22. Oktober 2024

alle Einwohner haben die Möglichkeit, eine Eingabe zu machen
schriftliche Eingabe an den Gemeinderat mittels Formular auf Homepage

Eingabefrist: 22. Oktober 2024 (Poststempel)

Auswerten und prüfen der allfälligen Umsetzung

Formular auf Homepage

Gestaltungsplan Geere

Öffentliches Mitwirkungsverfahren
vom 23. September 2024 bis 22. Oktober 2024


Wir danken Ihnen für Ihr Interesse am Gestaltungsplan Geere in der Gemeinde Niederwil. Gerne nehmen wir Ihre Eingabe / Ihren Vorschlag im Rahmen der laufenden öffentlichen Mitwirkung entgegen. Das Mitwirkungsverfahren gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen.

Um eine effiziente Bearbeitung Ihrer Eingabe zu gewährleisten, bitten wir Sie, um die Beachtung folgender Vorgaben:

- Zur Einreichung Ihrer Mitwirkungseingabe ist das vorliegende Formular zu verwenden (verfügbar auf <http://www.niederwil.ch>).
- Senden Sie uns Ihre Eingabe (inklusive allfälliger Beilagen zur Ihren Anträgen und/oder Begründungen) bitte
 - sowohl unterschrieben in Papierform per Post an:
*Gemeinderat Niederwil
 Hauptstrasse 4
 5524 Niederwil AG*
 - als auch, soweit möglich, digital inkl. allfälliger Beilagen an:
gemeindeverwaltung@niederwil.ch
- Die Eingabefrist endet am 22. Oktober 2024 (Datum des Poststempels)

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse und Ihre aktive Mitarbeit.

Gemeinderat Niederwil

Eingabe im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gemäss § 3 BauG

1. Angaben zum/zur VerfasserIn

Name / Vorname:

Institution:

Strasse / Nr.:

PLZ / Ort:

Telefon / Mobile:

E-Mail:

2. Mitwirkungseingabe

Eingabe / Vorschlag

Begründung / Erklärung für Eingabe

Ort/Datum:

Unterschrift:

Bemerkungen

Unterlagen auf Homepage

The screenshot shows the homepage of Niederwil AG. At the top left is the logo and the text "Niederwil AG Herzlich willkommen". To the right is a navigation menu with items: Home, Über Niederwil, Information, Politik, Verwaltung, Bildung, Leben, and a search bar. A red arrow points to the "Information" dropdown menu, which is open and shows options: Aktuelles, Archiv, Reservationen, and Veranstaltungskalender. Below the navigation is a large banner image of red apples with a blue text box that reads "Mitwirkung Gestaltungsplan Geere". Underneath the banner are six service icons with labels: Online-Schalter, Reservationen öffentliche Anlagen, Aktuelles, Fristerstreckung Steuern, Veranstaltungen, and eUmzug. At the bottom, there are three columns of information: "GEMEINDEVERWALTUNG NIEDERWIL AG" with address details, "ÖFFNUNGSZEITEN" with hours for Monday-Wednesday, and "INFORMATIONEN" with a note about appointment hours.

Ihre Hinweise und Fragen

5610 Wohlen
Stegmattweg 11
T 056 618 30 10
kip.wohlen@kip.ch
www.kip.ch

5620 Bremgarten
Sonnmattweg 6A
T 056 631 62 20
kip.bremgarten@kip.ch
www.kip.ch

5630 Muri
Caspar Wolf-Weg 5
T 056 675 76 00
kip.muri@kip.ch
www.kip.ch



Vielen Dank für Ihr Interesse

**KIP INGENIEURE
UND PLANER AG**

5610 Wohlen
Stegmattweg 11
T 056 618 30 10
kip.wohlen@kip.ch
www.kip.ch

