

Gemeinde Niederwil AG



Gewerbeparzelle 1'025 m² Areal Geere



Informationen zur Ausschreibung

August 2026

Inhaltsverzeichnis

- Entwicklung Gewerbegebiet Geere
- Kurzportrait Gewerbeschild Geere Niederwil
- Zum Verkauf stehende Gewerbeparzelle mit 1'025 m²
- Ausschreibungsmodalitäten
- Beilagen

Entwicklung Gewerbegebiet Geere

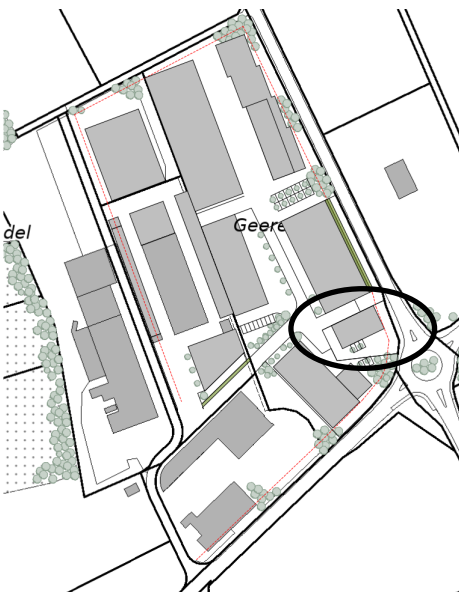
Ausgangslage

Das Gewerbegebiet „Geere“ liegt an prominenter Lage entlang der Kantonsstrasse zwischen den Ortsteilen Niederwil und Nesselbach. Rund 1.85 Hektaren des Gewerbeschildes sind heute noch unbebaut. Diese unbebaute Fläche befindet sich in der Arbeitszone 1 mit speziellen Regelungen zur Nutzung (§ 11 Bau- und Nutzungsordnung) und unterliegt zusammen mit dem Nachbargrundstück einer Gestaltungsplanpflicht. Die heute noch unbebaute Fläche ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Niederwil AG.

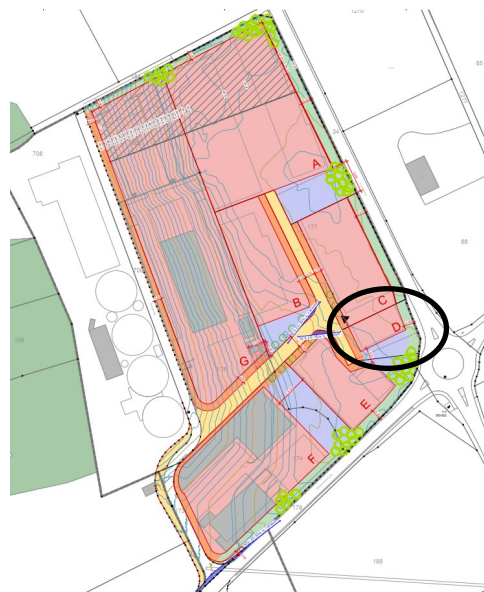
Der Gemeinderat Niederwil hat 2020 beschlossen, die Entwicklung des unbebauten Teils des Areals anzugehen und das Land zu veräussern. Er verfolgt damit das Ziel, das Gewerbeschild als attraktives Gewerbegebiet weiterzuentwickeln. Gewünscht ist ein Nutzungsmix von Gewerbebetrieben, aus welchem sowohl 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 sollte an Interessenten, welche ein nachgewiesenes Interesse an der Bebauung haben, verkauft werden. Es wird nicht als Land für Spekulation verkauft.

Bisheriger Planungsprozess und Landverkauf

Im Rahmen einer ersten Ausschreibung des Gewerbelandes konnten aus einer Vielzahl von Interessenten vier Unternehmen ausgewählt werden. Mit ihnen wurden Vorkaufsverträge abgeschlossen und unter dem Lead der Gemeinde die Planung zur Entwicklung des Areals gestartet. Daraus resultierte ein koordiniertes Richtprojekt (erste bauliche Konzeption der Überbauung) sowie der Gestaltungsplan. Der Gestaltungsplan ist von der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau abschliessend vorgeprüft. Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans erfolgt vom 3. August bis 1. September 2026. Es ist damit mit einer Rechtskraft des Gestaltungsplans bis Ende 2026 zu rechnen.



Koordiniertes Richtprojekt, Stand Juni 26



Entwurf Gestaltungsplan, Stand Juni 26

Eine Fläche von 1'025 m² (Baubereich D mit zugehöriger Umgebungsfläche; schwarze Umkreisung) wurde im Rahmen der ersten Ausschreibung noch nicht veräussert. Dies soll mit vorliegender Ausschreibung nun erfolgen.

Kurzportrait Gewerbeschild Geere Niederwil

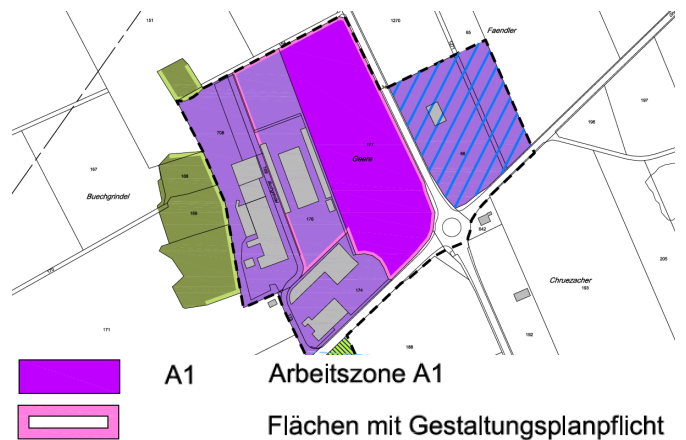
Lage / Beschaffenheit

Das Gewerbeschild Geere liegt an prominenter Lage 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 ist für den MIV über die K413 erschlossen.



Gewerbemix

Das Gewerbeschild Geere zeichnet sich durch einen attraktiven Mix an Gewerbebetrieben aus den Branchen Bau, Kreislaufwirtschaft, Landtechnik und Maschinenbau aus. Ansässig sind Huwiler + Portmann AG, Mäder AG Landmaschinen, Recycling Energie AG, H. Graf AG, Hufschmid Grün-
gutverwertung und die Villiger Technik GmbH. Letztere drei Unternehmen siedeln im Zuge der Entwicklung der unbebauten Parzelle Nr. 177 ab 2027 im Gebiet an.



Eckdaten Gemeinde

Bevölkerungs- 3'051
zahl (12.2025)

Steuerfuss 103 %

Kontakt Ge- Christian Huber,
meinde Gemeindeschreiber
056 619 10 10
christian.huber@niederwil.ch

Homepage www.niederwil.ch



Zum Verkauf stehende Gewerbeparzelle mit 1'025 m²

Gewerbeparzelle mit 1'025 m²

Zum Verkauf steht eine Teilfläche von 1'025 m² der noch unbebauten Parzelle Nr. 177 mit Lage direkt am Kreisell (blaue Umrandung). Die Erschliessung erfolgt über den Anschluss des Gewerbeschildes an die K413.

Bau- und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

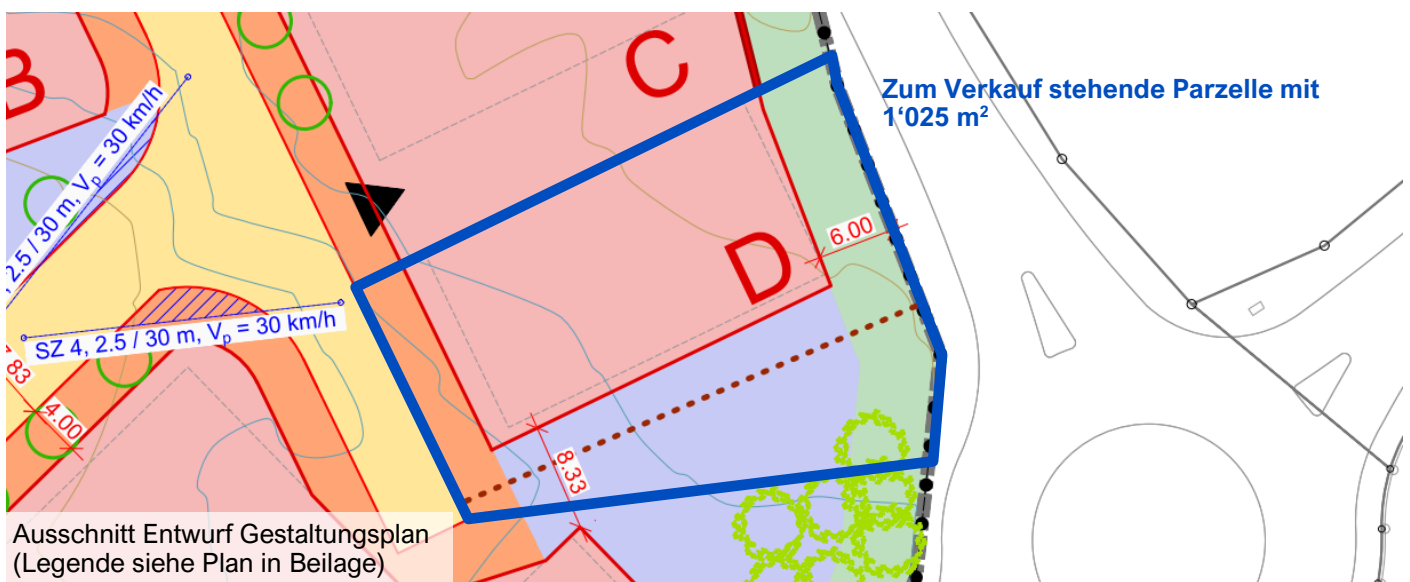
Die zum Verkauf stehende Parzelle liegt in der Arbeitszone 1 nach § 11 BNO und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Im abschliessend vorgeprüften Gestaltungsplan werden die Grundsätze der Entwicklung (Bebauung, Aussenraum, Erschliessung) geregelt und spezifische Qualitätsanforderungen definiert. Dies umfasst u.a.:

- Präzisierung Nutzungsart in § 8 SNV
- Anforderungen an die Dach- und Fassadengestaltung insb. gegenüber Kantonsstrasse
- Anforderungen hinsichtlich Gestaltung der Gebäude-/Aussenräume, Licht, Lärm sowie an die Energiestandards

Für die zum Verkauf stehende Parzelle insbesondere relevant sind (nicht abschliessend):

- Bebauung Parzelle mit Gebäuden innerhalb des festgelegten Baubereichs D zulässig
- Max. Fassadenhöhe von 13.00m und Gesamthöhe von 15.20m nach § 10 SNV
- Nutzung Zwischenbereich (blaue Fläche) insb. für Parkierung (Kunden/Besucher) und Aufenthalt
- Gestaltung Flächen im Kantonsstrassenabstands als ökologische Ausgleichsfläche
- Parkierung für Personal in unterirdischer Einstellhalle in Koordination mit angrenzenden Baubereichen (gemeinsame Zufahrt über Baubereich C)

Für detaillierte Inhalte zum Gestaltungsplan sei auf die Unterlagen in der Beilage verwiesen.



Ausschreibungsmodalitäten

Verfahren der Ausschreibung

Das Gewerbeland wird öffentlich ausgeschrieben. Interessenten können sich beim Gemeinderat Niederwil (Hauptstrasse 4, 5524 Niederwil AG) für einen Landkauf bewerben (Eingabefrist und Eingabestelle siehe unten). Nach Eingang sämtlicher Bewerbungen wird der Gemeinderat Niederwil eine erste Auswahl treffen und mit den in Frage kommenden Interessenten ein Bewerbungsgespräch durchführen, in welchen die Details der Bewerbung erörtert und Unklarheiten bereinigt werden sollen. Der Gemeinderat strebt an, den Zuschlagsentscheid im November/Dezember 2026 zu fällen.

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
- Beabsichtigter Realisierungshorizont

Verkaufspreis

Der Gemeinderat Niederwil als Verkäuferschaft hat folgenden Verkaufspreis definiert:

Landpreis exkl. Erschliessungs- und Planungskosten Fr. 360.-/m²

Die Berechnung und Zuweisung des Anteils an den Erschliessungs- und Planungskosten erfolgt im Rahmen des Beitragsplans.

Gemäss Entwurf des Beitragsplans (Stand öffentliche Auflage, August 2026) betragen die Erschliessungs- und Planungskosten für das zum Verkauf stehende Grundstück rund CHF 200'000.-, was bei einer Grundstückfläche von 1'025 m² ca. CHF 194.-/m² ergibt.

Eingabefrist und Eingabestelle

Das Bewerbungsdossier ist bis zum **30. September 2026** an folgende Stelle einzureichen:

Gemeinderat Niederwil, Hauptstrasse 4, 5524 Niederwil (per Post)

oder

gemeindeverwaltung@niederwil.ch (E-Mail)

Fragen

Allgemeine Fragen zum Standort, zum Ausschreibungsverfahren, etc. richten Sie bitte an Gemeindeschreiber Christian Huber (056 619 10 10, christian.huber@niederwil.ch).

Technische Fragen zu Gestaltungs- oder Erschliessungsplanung richten Sie bitte an Adrian Duss vom begleitenden Planungsbüro planora (056 618 30 10, adrian.duss@planora.ch).

Beilagen

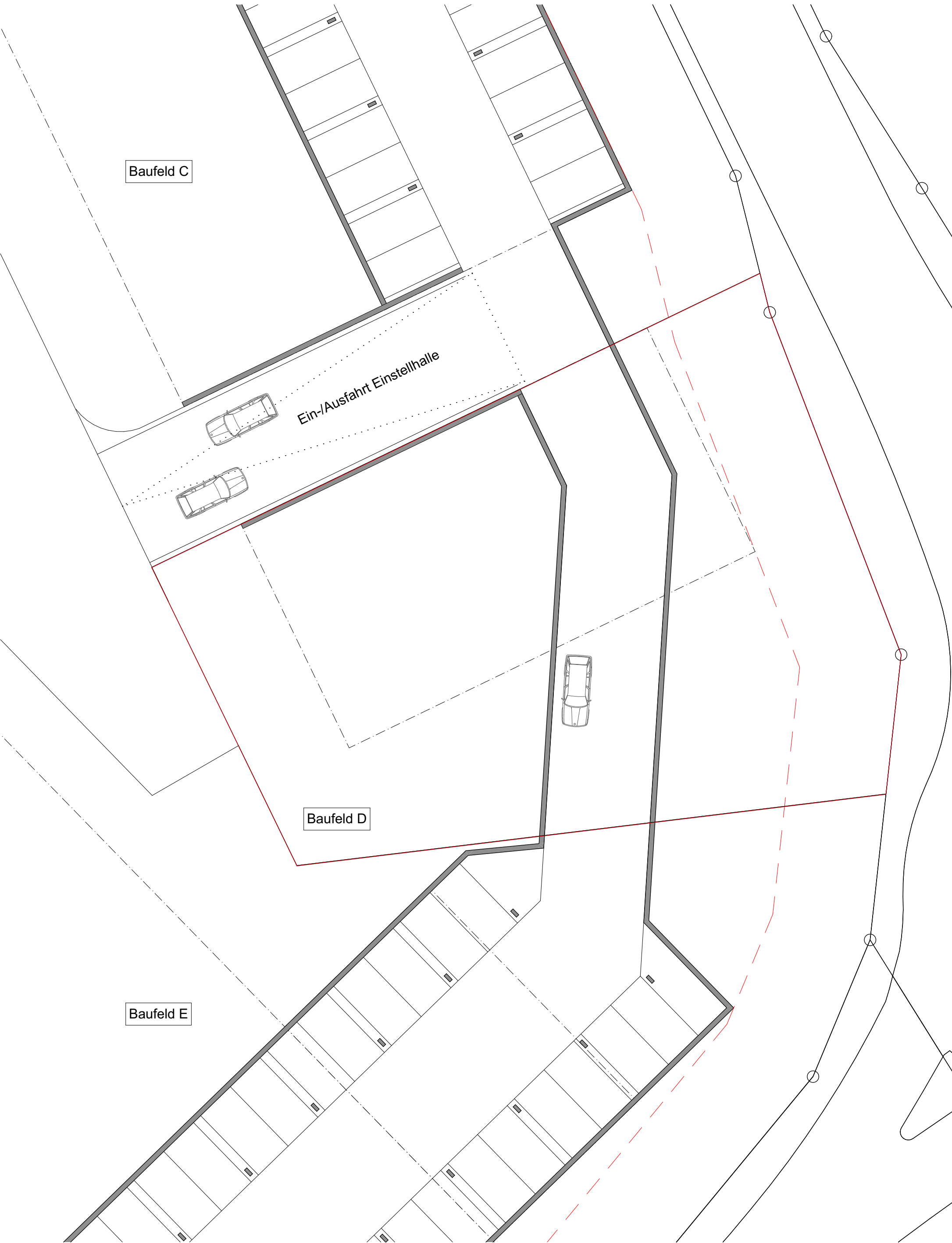
- Gestaltungsplanunterlagen (Download unter: [Aktuelles | Gemeinde Niederwil AG](#)), Stand öffentliche Auflage (August 2026), bestehend aus
 - Situationsplan 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften
 - Planungsbericht (inkl. Beilagen: Gutachten Erschliessung, Lärmgutachten, Plan Erschliessung)
 - Richtprojekt Bebauung
 - Ergänzungsbericht Grünflächen und Ökologie
 - Abschliessender Vorprüfungsbericht der ARE Kanton Aargau
- Auszug Richtprojekt mit Fokus auf zum Verkauf stehende Gewerbeparzelle

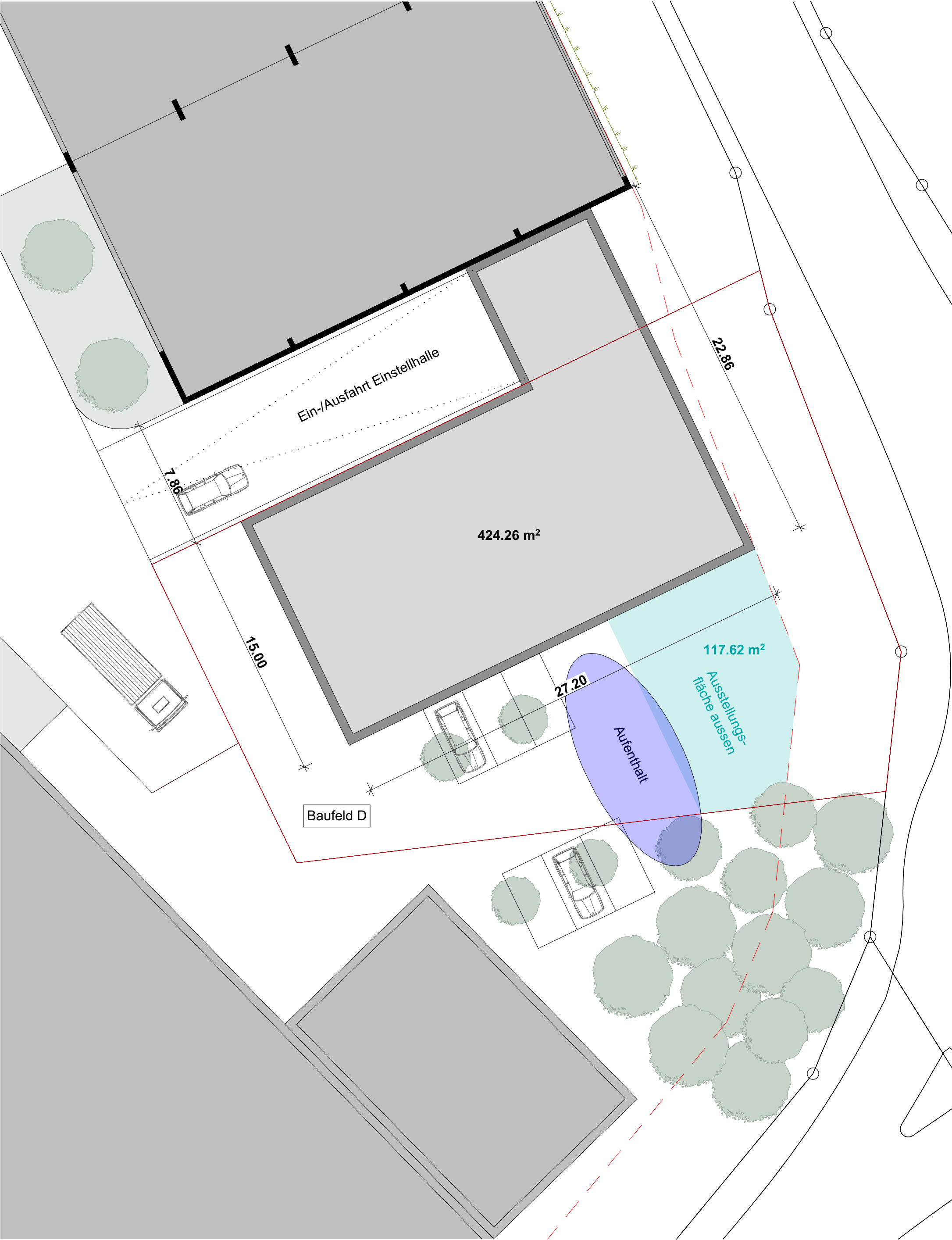
Areal "Geere" Niederwil AG

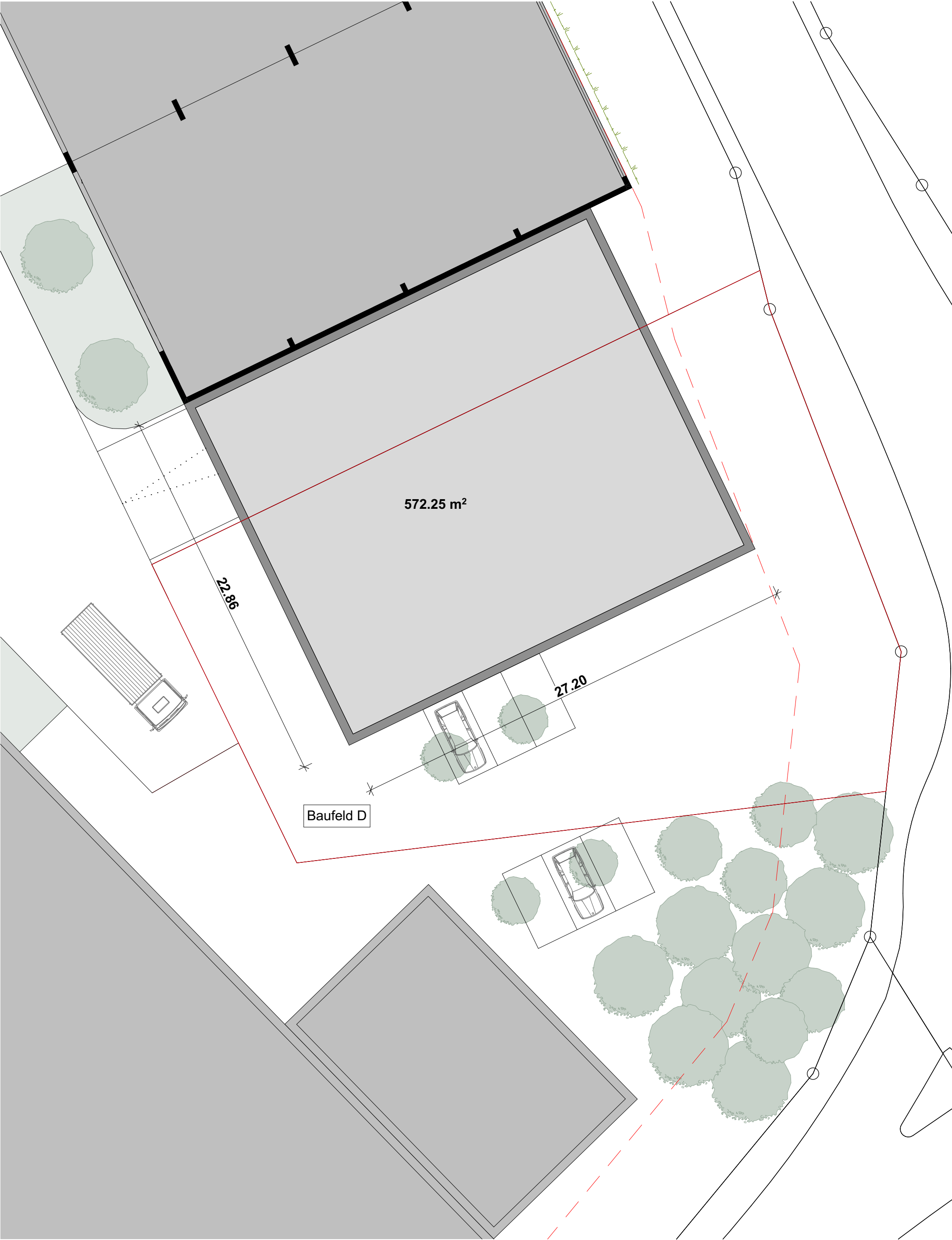




Die Erschliessung des Untergeschosses des Baufeld E mittels Fahrzeugen muss gewährleistet sein.







- Geschosse:

3 Vollgeschosse + Attika
- Gebäudehöhe:

13.00m
- Gesamthöhe:

15.20m
- Attika:

Die Fläche des Attikageschosses darf maximal 60% des darunter liegenden Geschosses aufweisen.
Zur Kantonsstrasse hat das Attikageschoss einen Rückversatz von 3.20m aufzuweisen.

