

**Bericht des Gemeinderates  
an die Gemeindekommission  
zu Handen der Einwohnergemeindeversammlung**

**Verkauf der Landparzellen Nr. 4705 und Nr. 4706 der Gewerbezone Benkenstrasse  
(Verkaufspreis CHF 4 Mio.)**

---

*Überraschend schnell konnte mit der Firma Sefco AG in Bottmingen in konstruktiv geführten Verhandlungen Einigkeit über den Verkauf der Landparzellen Nr. 4705 und Nr. 4706 der Gewerbezone Benkenstrasse, haltend 8'491 m<sup>2</sup>, zum Preis von CHF 4 Mio. erzielt werden. Der von der Sefco AG geplante neue Firmensitz wird innerhalb der geltenden Quartierplanvorschriften realisiert. Vorbehältlich der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung ist der Kaufvertrag beidseitig bereits unterzeichnet worden.*

**Ausgangslage**

Die Gewerbezone Benkenstrasse liegt am westlichen Rand des Therwiler Baugebietes. Südlich ist sie durch die Benkenstrasse, westlich durch die Landwirtschaftszone begrenzt. Im Norden und Osten stösst sie an Wohngebiete. Die Gewerbezone umfasst zwei Parzellen mit einem Landanteil von insgesamt 8'491 m<sup>2</sup>, die ursprünglich im Miteigentum zu 2/3 im Besitz der Gemeinde und zu 1/3 in Privateigentum waren.

Diese Parzellen sind 1993 im Rahmen der Teilzonenplanung für das Gebiet Benkenstrasse–Birmmatten als Gewerbezone bestimmt worden. Mit dieser Gewerbefläche sollten die angrenzenden Wohngebiete vom Strassenlärm der stark befahrenen Benkenstrasse abgeschirmt werden. Eine Wohnnutzung direkt entlang der Benkenstrasse wäre aufgrund der eidgenössischen Lärmschutzbestimmungen nur mit grossen Auflagen möglich gewesen. Darüber hinaus sollte zum damals in Therwil nur knappen Angebot an Gewerbeflächen ein zusätzliches Angebot geschaffen werden. Mit dem Ausscheiden als Gewerbezone konnte diesen Bedürfnissen Rechnung getragen werden.

Um den Lärmschutz mit einer geordneten Bebauung auch tatsächlich zu gewährleisten, ist das Gebiet der Quartierplanpflicht unterstellt worden. Zwischenzeitlich wurde zum Schutz der Wohnzone entlang der Benkenstrasse ein Wall aufgeschüttet.

**Quartierplan 'Gewerbe Benkenstrasse'**

Im Mai 2002 beauftragte der Gemeinderat ein externes Planungsbüro mit der Quartierplanung 'Gewerbe Benkenstrasse'. Er bestellte eine begleitende Planungskommission, welcher Vertreter

des Gemeinderates, der Bau- und Planungskommission, der Landeigentümer sowie der benachbarten Wohngebiete angehörten.

Die Quartierplanung orientierte sich an folgenden Zielsetzungen:

- Der Schutz der angrenzenden Wohngebiete vor dem Verkehrslärm der Benkenstrasse sollte ebenso gewährleistet sein, wie der Schutz vor negativen Emissionen der Gewerbezone selbst.
- Die Nutzung und Bebauung der Gewerbezone sollte so flexibel wie möglich sein, dabei aber in jeder möglichen Variante – insbesondere auch bei etappierter Bebauung – den Emissionsschutz gewährleisten.

Der Quartierplan und das dazugehörige Quartierplanreglement sind am 31. März 2004 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und nach Ablauf der Referendumsfrist sowie des Planauflageverfahrens vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt und in Kraft gesetzt worden.

### **Verkaufsbemühungen und Landkauf**

Seit Herbst 2004 sind von verschiedener Seite Verkaufsbemühungen aufgenommen worden. Nach anfänglich erfolgversprechenden Verhandlungen sind leider alle Anstrengungen fehlgeschlagen. Dies hat die Privateigentümer dazu bewogen, ihr 1/3-Miteigentum der Gemeinde zur Übernahme anzubieten.

An der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2007 ist dem Kredit über CHF 1'267'200 zum Kauf des Landanteils von 2'816 m<sup>2</sup> zugestimmt worden, womit die Gemeinde Alleineigentümerin der gesamten Gewerbezone geworden ist.

### **Neue Perspektive**

Im Frühjahr 2008 hat die Firma Sefco AG mit Sitz in Bottmingen erstmals Kontakt mit der Gemeinde aufgenommen und ihr Interesse an diesem Gewerbegebiet bekundet.

Im Gegensatz zu den bisherigen Projekten, die eine Ansiedlung von verschiedenen kleineren Gewerbebetrieben vorsahen, beabsichtigt die Sefco AG, die ganze Gewerbezone zu kaufen und einen repräsentativen Firmensitz mit Büros, Forschung und Produktion zu erstellen.

Die Sefco AG ist eine weltweit führende Schweizer Unternehmung, die seit 34 Jahren auf die Entwicklung und Herstellung von Präzisionspumpen und Systemen für den Tiefsttemperaturbereich (Cryogenic Pump Technology) spezialisiert ist.

### **Vertrag mit der Sefco AG**

In eingehenden Gesprächen haben sich die Gemeinde und die Sefco AG davon überzeugt, dass der von der Firma gewünschte Neubau innerhalb der bestehenden Quartierplanvorschriften realisiert werden kann, sowohl bezüglich Baukörper (Bebauungsmasse, Gebäudehöhen etc.) als auch Erschliessung (Lieferverkehr etc.) und Emissionen.

Der mit der Firma Sefco AG unterzeichnete Vertrag, der selbstverständlich erst nach Genehmigung des Landverkaufs durch die Gemeindeversammlung in Kraft tritt, sieht vor, dass der gesamte Kaufpreis von CHF 4 Mio. (entspricht einem Quadratmeterpreis von CHF 471.10) innert 30 Tagen nach rechtskräftigem Gemeindeversammlungsbeschluss zu bezahlen ist. Dieser Ertrag ermöglicht es der Gemeinde, die Fremdschulden weiter zu reduzieren.

### **Fazit**

Der Gemeinderat erachtet es als einen Glücksfall, mit der Firma Sefco AG eine solvente Käuferin gefunden zu haben, welche die Gewerbezone als ganze Einheit übernimmt und einen auch architektonisch repräsentativen Firmensitz am Dorfeingang von Therwil plant.

Mit der Sefco AG kommt eine renommierte, stark expandierende Unternehmung nach Therwil, die Arbeitsplätze generiert und durch die Verlegung des Firmensitzes inskünftig ihre Steuern in unserer Gemeinde bezahlen wird.

**Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Verkauf der Parzellen Nr. 4705 und Nr. 4706 der Gewerbezone Benkenstrasse zum Preis von CHF 4 Mio. an die Firma Sefco AG zu genehmigen.**

Therwil, im September 2008

### **Im Namen des Gemeinderates**

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

Dr. Heiner Schärner

Theo Kim