



Bebauungs- und Betriebskonzept

Als Basis für die Einzonung «Kaisermatt Nord» im Rahmen
der Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung



Lifa AG, Kaisermatt, 5025 Densbüren
10.01.2026 JS

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage.....	3
2. Grundlagen.....	4
Technologiepark Kaisermatt.....	4
Mobilisierung von Nutzungsreserven innerhalb der Bauzonen.....	5
Masterplan Technologiepark Kaisermatt: Umsetzung.....	11
3. Betriebskonzept Kaisermatt Nord 3 (Nachweis Bedarf):	15
Firmengeschichte SWD AG als zukünftiger Hauptmieter.....	15
Firmenzukunft SWD AG.....	15
Flächenbedarf	16
Arbeitsplätze	16
4. Bauabsicht Nord 3	17
5. Sachthemen	18
Ortsbild	18
Erschliessung / Verkehrsfluss.....	18
Öffentlicher Verkehr.....	19
6. Einzonung	20
7. Antrag Nutzungsplanung / Schlusswort	20

1. Ausgangslage

Der Technologiepark Kaisermatt in Densbüren hat eine über 50-jährige Geschichte in der Gemeinde Densbüren, immer geprägt durch Innovationen, Neuentwicklungen, Fleiss und Weitsicht. Begonnen im Elternhause wurde der Platz bald zu knapp und das Industriegebiet Kaisermatt wurde geschaffen. Heute werden hocheffiziente Bauteile für Elektromotoren hergestellt - stets an der Machbarkeitsgrenze, wodurch die Unternehmen weltweite Bekanntheit erhalten haben.

Die industriellen Betriebe in der Kaisermatt sind in einem zukunftssträchtigen Markt und benötigen Planungssicherheit für die kommenden Jahre. Die nächste Generation hat in allen Firmen Einzug gehalten, denn auch dies gehört zur Weitsicht. 2024 wurde ein Verein gegründet und alle InhaberInnen haben eine Absichtserklärung unterzeichnet, welche den Standort Kaisermatt langfristig sichert.

Die Lifa AG als Eigentümerin der Gebäude und Parzellen in der Kaisermatt ist ein wichtiger Teil des Technologieparks. Das Areal ist direkt zwischen und neben Gewässern, Wäldern und Wiesen, zu welchen es unbedingt Sorge zu tragen gilt. Die Weiterentwicklung des Areals soll im Einklang mit Natur und den Nutzer-Bedürfnissen erfolgen.

Die Gebäude werden strategisch geplant und erstellt, damit sie dann von den Mietern optimal genutzt werden können. Die ganzheitliche Arealentwicklung ist dabei sehr wichtig und beinhaltet Themen wie optimale Platzausnützung, Wärmerückgewinnungssystem, Solaranlagen, Wärmepumpen sowie möglichst zentralisierte technische Anlagen, da der vorhandene Platz begrenzt und wertvoll ist.

Aktuell sind die erstellten Räumlichkeiten voll ausgenutzt. Es wird dennoch stetig so gut wie möglich weiter optimiert, damit neu entstandene Start-Ups in den bestehenden Räumlichkeiten einziehen können.

Es wird aber in absehbarer Zeit der Moment kommen, an welchem auch im Norden ein Ausbau angezeigt ist. Dies, da nur so eine weiterhin optimale Prozesskette für die Mietenden sichergestellt werden kann. Dies ist entscheidend darüber, ob sie auf dem Markt an vorderster Front weiter bestehen können, aufgrund des grossen Einflusses auf die Qualität und Quantität.

Die Lifa AG hat bereits eine Baubewilligung für die Erstellung des Gebäudes Nord 2 erhalten. Der zukünftige Mieter, die SWD AG, welche in der Serienproduktion tätig ist, ist mitten in Grossprojekten, welche den Ausbau in Richtung Norden benötigen (aktuelle Produktion im Gebäude Nord 1). Das Gebäude kann ressourcensparend direkt an den Bestand angebaut werden und so optimal genutzt werden. Die Lifa AG ist bereit für die Erstellung. Aufgrund der Weltwirtschaftslage gibt es Planungs-Verschiebungen. Dank der vorhandenen Baubewilligung kann jedoch sofort das Go erfolgen.

Im Gebiet Kaisermatt Nord befindet sich angrenzend die gemeindeeigene Parzelle Nr. 152, welche in der Landwirtschaftszone und im übrigen Gemeindegebiet liegt, und nicht als Fruchtfolgefläche klassiert ist. Sie wird durch zwei Bäche sowie das Unternehmensgelände der Lifa AG eingeschlossen und eignet sich auch bezüglich Besonnung nicht für die landwirtschaftliche Nutzung.

Durch den direkten Anschluss an die Gewerbezone bietet sich diese Fläche für eine Erweiterung der Gewerbezone an. Die Lifa AG als Eigentümerin der Immobilien und Parzellen im Technologiepark Kaisermatt, möchte die Parzelle 152 im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung einzonen lassen und kann diese dann gemäss Vorvertrag von der Gemeinde Densbüren kaufen.

Die vorhandenen eingezonten, unbebauten Parzellen in der Kaisermatt werden in den nächsten Jahren für die Produktion genützt werden, teilweise sind sie jedoch nicht in bestehende Prozessketten einplanbar. Mit einer Einzonung im Norden kann der Produktionsstandort langfristig gesichert und weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.



Auszug Masterplan 2020

In der 2020 beantragten und 2022 bewilligten Umzonung Kaisermatt Süd wurde die Einzonung Nord zu Beginn ebenfalls einbezogen und behandelt.

Aufgrund der bevorstehenden Nutzungsplanungs-Revision, wurde vom Kreisplaner jedoch damals darauf hingewiesen, dass die Neueinzonung des Teil Nord in die Gesamtrevision inkludiert werden soll.

In Anbetracht der mittelfristigen Planung ist es nun sehr wichtig, dass der Teil Nord im Rahmen der jetzigen Gesamtrevision eingezont werden kann.

Auf dem Auszug Masterplan ist der möglichst effiziente Ausbau ersichtlich. Dazu gehört auch das geplante zentrale Parkhaus direkt bei der Einfahrt ab Kantonsstrasse. So wird das Areal insbesondere von Fahrzeugen von Arbeitnehmern und Tagesbesuchern entlastet und der Verkehrsfluss im Arealinnern optimiert.

Durch vermehrten Fokus auf Forschung und Entwicklung wird auch der bestehende LKW-Verkehr nicht wesentlich zunehmen.

Die Lifa AG möchte den Technologiepark weiterentwickeln, Arbeitsplätze ausbauen und langfristig sichern. Es ist ein Ort für Forschung und Entwicklung im zukunftssträchtigen Bereich der Stator- und Rotortechnik, was die gesamte Region und den Wirtschaftsstandort Schweiz stärkt.

2. Grundlagen

Technologiepark Kaisermatt

Auf dem Areal Kaisermatt hat sich in den letzten 40 Jahren eine einzigartige Firmengruppe entwickelt. Es ist ein internationales Zentrum für die Entwicklung und Produktion von Statorn und Rotoren entstanden.

Die Nachfrage nach elektrischen Antrieben und der damit verbundene Bedarf für Statorn und Rotoren ist zunehmend. In den Bereichen Automobil, Werkzeugmaschinen, Medizin und Luftfahrt ist ein grosses Wachstum zu erwarten.

Der Verein Technologiepark Kaisermatt <https://www.kaisermatt.ch/> vertritt alle Firmen nach aussen.

Auf dem Areal sind folgende Firmen ansässig, die zurzeit gemeinsam rund 160 Mitarbeitende beschäftigen:

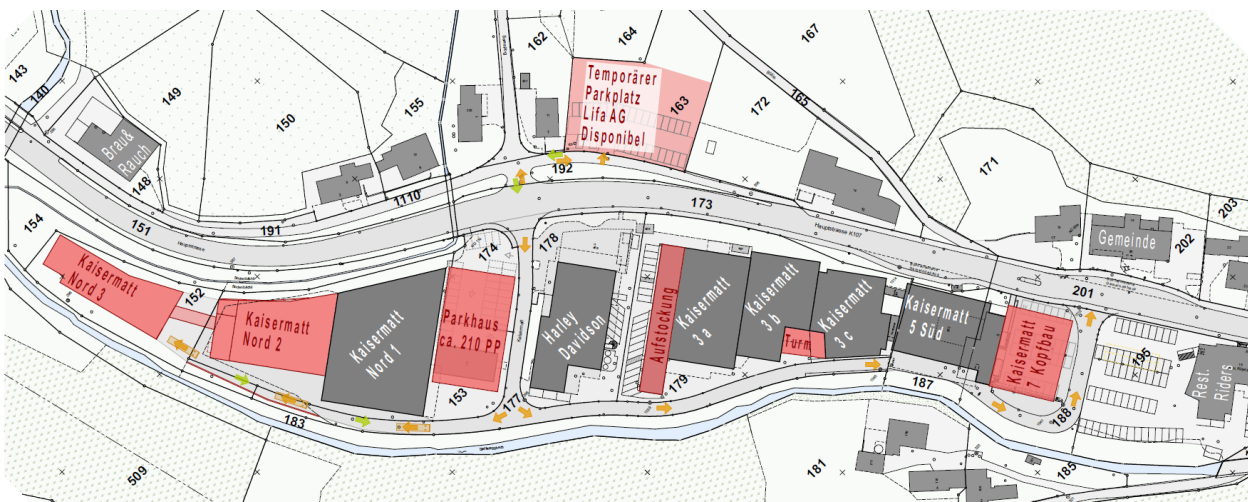
- | | |
|------------------------|--|
| - Lifa AG | Gebäudeplanung, Unterhalt |
| - LCD LaserCut AG | Technologieführer für lasergeschnittene Elektroblechpakete |
| - SWD AG | Pionier von zukunftsweisenden Elektroblechpaketen |
| - AxD AG | Axialflussmotore - höheren Effizienz und Leistungsdichte |
| - MTA MechaTronic AG | Werkzeug- und Vorrichtungsbau, Bearbeitungstechnik |
| - ITD Service AG | Informatik |
| - acco ag | Treuhandunternehmen |
| - Moto Senn AG | Harley Davidson Aargau |
| - Oeschger-Mechanik AG | CNC-Werkstatt für hochwertige Drehteile |

Mit Innovationen und entsprechenden Investitionen will der Technologiepark seine Kernkompetenzen in der Stator- und Rotortechnik erhalten und ausbauen. Die Technik wird mittels Produktions-, Prozess- und Verfahrenstechnologien stetig weiterentwickelt.

Die Entwicklung des Technologieparks findet in enger Zusammenarbeit mit Instituten und spezialisierten Firmen statt. So werden Wirkungsgrade optimiert und Messverfahren, sowie allgemein gültige Normen erarbeitet.

In der Vergangenheit wie auch in der Gegenwart wird mit dem Hightech Zentrum, der Fachhochschule und dem Paul Scherrer Institut zusammengearbeitet. Gemeinsam konnten wichtige Projekte geplant und realisiert werden. Als Schritt in die Zukunft sollen zudem Investitionen in auserlesene Start-ups getätigt werden.

Mobilisierung von Nutzungsreserven innerhalb der Bauzonen



Entwicklungsplan Lifa AG

Parzelle 195 Restaurant Riders

Diese Parzelle grenzt an den künftigen Kopfbau, in welchem vor allem Forschung und Entwicklung sowie Büro und Seminarräume entstehend werden. Die Produktionsprozesse der eingemieteten Firmen sind eng miteinander verknüpft, weshalb aus wirtschaftlicher und betrieblicher Sicht eine Erweiterung auf dieser Parzelle nicht als sinnvoll erachtet wird.

Das markante Gebäude, welches sich auf der Parzelle befindet, beherbergt Wohnungen und das Restaurant Riders. Es ist samt dem für den Restaurantbetrieb notwendigen Parkplatz der Dorfzone zugeordnet. Die Parzelle befindet sich nicht im Eigentum der Lifa AG.

Parzelle 188 Kopfbau

Diese Parzelle wurde gemeinsam mit der Parzelle 187 im Rahmen der Teilzonenplanänderung Kaisermatt Süd in die Gewerbezone überführt, damit der geplante Bau des Kopfbaus (Kaisermatt 7) möglich ist. Dieser wird direkt an den bestehenden Bau Kaisermatt 5 gebaut, damit die Fläche möglichst optimal genutzt werden kann. Dies wurde bereits bei der Erstellung des Gebäudes Kaisermatt 5 berücksichtigt (Warenlift, Gebäudewände, Treppenhaus).

Dank Landabtausch konnte vor ein paar Jahren eine koordinierte gemeinsame Ein- und Ausfahrt für die Kaisermatt und die Kunden des Restaurant Riders realisiert werden.

Geplant sind Räume für Kleinproduktion, Forschung und Entwicklung, spezifische Prozessentwicklungen sowie Seminarräume.

Die Erstellung richtet sich nach der Marktentwicklung und der Weltwirtschaftslage und muss daher teilweise kurzfristig umgesetzt werden können. Voraussetzung dazu war eine langfristige Vorbereitung, sodass mit der Umzonung Süd und der Erschliessung die Parzelle baureif gemacht werden konnte.

Parzelle 187 Kaisermatt 5

Am 3. Juni 2023 konnte der Neubau Kaisermatt 5 eingeweiht werden. Das Gebäude dient der Weiterentwicklung der Kaisermatt, die sich immer mehr in einen Technologiepark für elektrische Antriebe verändert. Für die effiziente Verstärkung der magnetischen Kraft durch innovative Komponenten sind die Kaisermatt-Unternehmen mit dem Neubau für die weitere Zukunft und für die steigenden Kundennachfragen hervorragend gerüstet.

Im Unter- und Erdgeschoss hat die Firma LCD AG ein vollautomatisches Lagersystem für Mittelformat-Elektroblech mit 1'480 Palettenplätzen. Es bietet eine Bruttokapazität von 3'000 Tonnen. Die grosse und vielseitige Qualitäts-Lagerhaltung ist äusserst wichtig, um den Kunden das passende Material und möglichst kurze Lieferfristen anzubieten.

Das 1. Obergeschoss wurde von der Firma SWD AG bezogen. Es wird für die Fertigung von geschweissten Elektroblechpaketen, Messwandler-Kernen und eine Baugruppenproduktion für Hobelmaschinen genutzt.

Im 2. Obergeschoss ist 2025 ein IT-Start-Up eingezogen, welches sich aufgrund innovativer IT-Konzepten optimal in den Technologiepark Kaisermatt eingefügt hat.

Ebenfalls im 2. OG wurde die Ausstellung Magnetika erstellt, eine Ausstellung zum Thema Elektromagnetismus. Jeden Samstag werden gerne interessierte Besuchende von klein bis gross begrüsst, welche in die Welt des Magnetismus eintauchen möchten.

Das Dachgeschoss dient der Begegnung. Es besteht aus einem bestens eingerichteten Vortrags- und Besprechungsraum zum «Visionieren» und zum Finden neuer Prozesse und Produkte.

Neu dazugekommen ist eine LKW E-Tankstelle. Mit Stolz darf darauf hingewiesen werden, dass in vielen Elektro-LKWs Teile aus der Kaisermatt mitfahren. Diese zukunftsweisende Technologie wird in der Kaisermatt nicht nur in der Theorie gefördert, denn im Januar 2026 konnte auf dem Areal eine Ladestation für E-LKWs dem Betrieb übergeben werden.

Parzelle 179 Kaisermatt 3ABC

Im Gebäude C befindet sich im Erdgeschoss die umfangreiche Spedition der Firma LCD Laser-Cut sowie der nach VDI 2627 Güteklasse 3 spezifizierte Messraum, welcher höchste Standards für Präzisionsmessungen bietet.

Im 1. OG und im 2. OG befindet sich die Produktion von Baugruppen und Elektropaketen, unter anderem mittels einem Schweisssroboter, welcher die Möglichkeiten der Materialverarbeitung stark erweitert.

Im Gebäude B ist die Laserabteilung der LCD LaserCut AG mit hochpräzisen, teilautomatisierten Micro-Fiberlaser installiert, mit welchen kleine Bauteile innerhalb von 0.01mm Genauigkeit hergestellt werden.

Im Erdgeschoss von Gebäude A ist ebenfalls eine Laserabteilung der LCD LaserCut AG untergebracht. Im 1. OG befindet sich die Firma MTA MechaTronic mit dem Werkzeug-Vorrichtungsbau, verschiedenen Bearbeitungstechniken, einem spezialisierten Erodier-Raum, der Herstellung von Steuerventilen für den weltweiten Gebrauch sowie der Lehlingsmaschinen, welche zur Ausbildung dienen. Neu eingezogen ist dort auch das Start-Up AxD AG, welches die neue Technologie des Axialflussmotors serientauglich revolutioniert.

Ebenfalls im Gebäudeteil A befinden sich die drei Büroräumlichkeiten aller Firmen und im 1. OG der Empfang für das gesamte Areal.

Parzelle 179 Ausbaumöglichkeiten:

Gebäude A: Es besteht die Möglichkeit einer Aufstockung beim Büroteil Kaisermatt 3A (drei weitere Etagen, +960m²). Diese Flächen sind aufgrund der Bodenbelastung für Büro- / Besprechungsräume nutzbar.

Die Parkplatzfläche vor dem Bürogebäude Kaisermatt 3A wird auch nach der Erstellung des Parkhauses benötigt. Es ist der zentrale Punkt auf dem Areal, daher wird er weiterhin für Besucher, Handwerker, Anlieferungen benötigt. Der Empfang für den gesamten Technologiepark befindet sich weiterhin im Gebäude Kaisermatt 3A.

Gebäude B/C: Auf dem Platz vor den beiden Gebäuden könnte ein weiterer Büroturm erstellt werden. 4 Etagen, rund 1'000 m² Fläche.

Parzelle 178 Harley Davidson Aargau

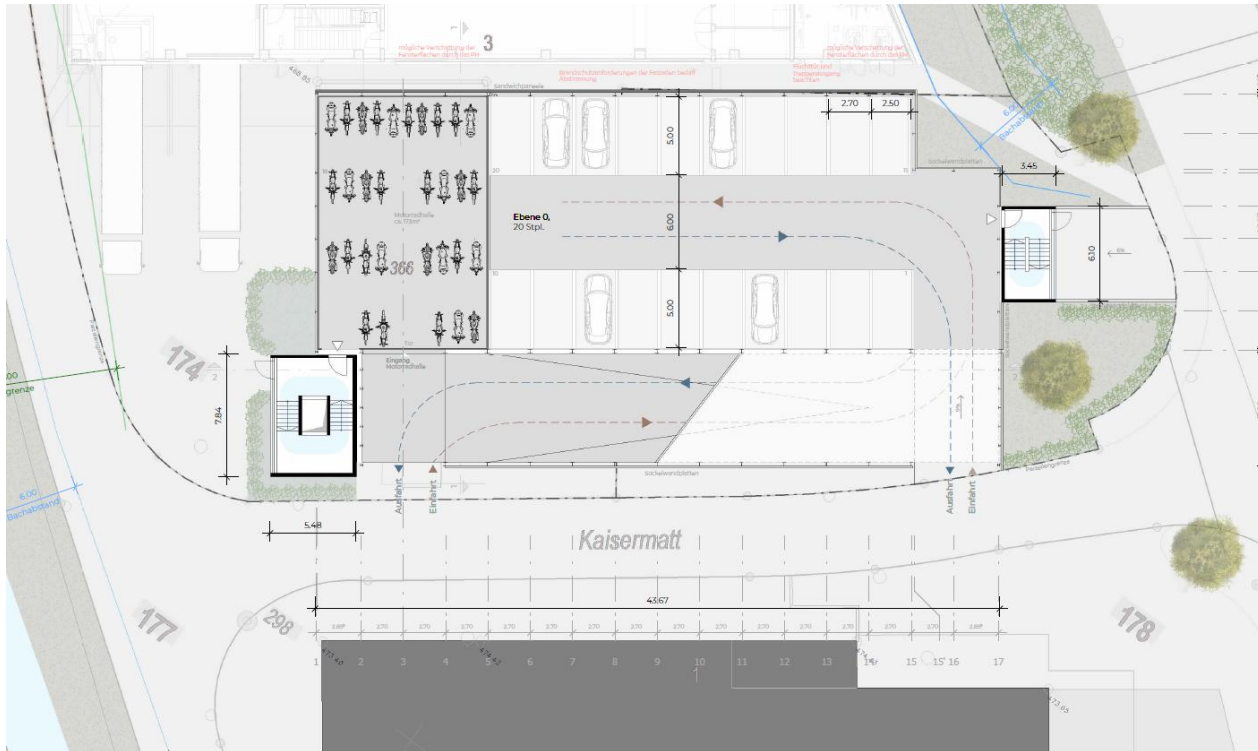
Im Gebäude Kaisermatt 1, befindet sich die Moto Senn AG im EG / 1. OG. Die erfolgreiche Firma darf auf eine über 40-jährige Firmengeschichte zurückblicken. Da der Bau für die Moto Senn AG im Jahr 2013 renoviert und neu ausgebaut wurde, entspricht dieser den hohen Standards von Harley. Harley Davidson Aargau ist schweizweit bekannt bei den leidenschaftlichen Motorradfahrern und mit der optimalen Lage an der Hauptstrasse im Staffeleggatal nicht mehr wegzudenken.

Im UG befindet sich die CNC-Werkstatt der Firma Oeschger Mechanik AG, welche seit 1996 hochwertige Drehteile produziert.

Parzelle 174 Parkhaus

Auf dem heutigen Kiesplatz, welcher von den Mitarbeitenden und Kunden der Moto Senn AG (Harley Davidson Aargau) genützt wird, sowie eine öffentliche Ladestation für PKW aufweist, soll wie im Masterplan vorgesehen ein Parkhaus entstehen. Die Erstellung ist vor dem Bau des Gebäudes Nord 3 geplant, da es spätestens ab dann trotz Schichtbetrieb und der möglichen Mehrfachnutzung zu einem Engpass an verfügbaren Abstellplätzen kommen wird.

Von Goldbeck Rhomberg wurde ein Konzept ausgearbeitet, welches den vorhandenen Platz bestmöglich ausnützt. Geplant sind ca. 210 Stellplätze und ca. 170m² Lagerraum sowie 10 E-Ladestationen.



Projektstudie Goldbeck Rhomberg AG

Parzelle 163 Provisorischer Parkplatz

Aktuell befindet sich ein provisorischer Parkplatz auf dem Teil der Parzelle 163, welche sich in der Dorfzone befindet. Der Parkplatz wird von Mitarbeitenden der Kaisermatt genutzt. Die Lage ist nicht optimal – mit dem Bau des Parkhauses wird es eine klare Verbesserung geben, da u.a. die häufigen Strassenquerungen entfallen.

Im Rahmen der NUPLA Revision soll eine Umzonung in die Wohn- und Arbeitszone erfolgen. Nach dem Bau des Parkhauses steht die Fläche für Kleingewerbe, Büros jeglicher Art sowie für Personalwohnungen zur Verfügung. Aufgrund der Lage auf der anderen Strassenseite ist die Verknüpfung zu den bestehenden Produktionsprozessen nicht sinnvoll möglich. Zudem sind dort aufgrund der Zonenbestimmungen keine (baulichen) Nutzungen à la Kaisermatt zulässig.

Parzelle 153 Nord 1

Im Gebäude Nord 1 ist die Firma SWD AG eingemietet und nutzt beide Etagen für die Produktion von Statoren und Rotoren. Die SWD AG hat sich auf gebackene Serienteile spezialisiert und stellt diese unter anderem mit den selbst entwickelten BPS®-Technologien oder EPS®-Technologien her.

Der Bau wurde so erstellt und geplant, dass das zukünftige Gebäude Nord 2 direkt angeschlossen und die Anlieferungen gemeinsam genutzt werden können.

Parzelle 1181 Nord 2

Das zweite Gebäude im Norden wird direkt an den Bestand angeschlossen, um die vorhandene Fläche und weitere Synergien vollumfänglich auszunutzen. Die Lifa AG ist im Besitz einer Baubewilligung für ein Produktionsgebäude. Sobald das «GO» für die Grossprojekte kommt, welche die SWD AG in der Pipeline hat, kann mit dem Bau begonnen werden (aufgrund der Weltwirtschaftslage zur Zeit noch etwas schwieriger planbar).

Die Kunden (viele davon im Automobilsektor) fordern schnelles Handeln, weshalb dies ein entscheidender Faktor ist, sobald die vorhandenen Räumlichkeiten ausgeschöpft sind.

Parzelle 152 Nord 3

Die Parzelle liegt aktuell in der Landwirtschaftszone und ist im Eigentum der Gemeinde Densbüren.

Die Lifa AG plant hier die Erstellung des Gebäudes Kaisermatt Nord 3, welches mittels Passerelle an Nord 2 angedockt werden kann. Auf diese Weise sind Nord 1 bis 3 intern miteinander verbunden und erlauben maximale Flexibilität und Synergienutzungen bei den absehbaren und nötigen Erweiterungen der Kaisermatt. Planunterlagen dazu sind im Anhang zu finden

Der Verkauf an die Firma Lifa AG wurde bereits 2020 schriftlich vereinbart. Voraussetzung dazu ist die beantragte Einzonung in die Arbeitszone.

Allgemein

Die Lifa AG hat stets die optimale Ausnutzung der vorhandenen und geeigneten Flächen im Fokus.

Da die oben genannten eigenen Flächen mittelfristig maximal ausgenutzt sein werden, schaut sich die Lifa AG immer wieder in Densbüren und den umliegenden Gemeinden nach weiteren sinnvollen Produktions- und Baulandflächen um. Leider ist im Staffelegg tal, wo der Technologiepark auch langfristig nach wie vor seine Heimat sieht, nichts passendes verfügbar, was quantitativ und qualitativ für die Mieter umsetzbar wäre und rationelle Arbeitsabläufe zulassen würde.

Der Technologiepark ist auf die Einzonung der Parzelle 152 angewiesen und möchte diese in den zukunftsweisenden Park integrieren.



Situationsplan Kaisermatt aus AGIS

Masterplan Technologiepark Kaisermatt: Umsetzung

Im Rahmen der Erstellung des Masterplanes 2020 wurde der damalige Bedarf der Kaisermatt aufgezeigt.

Folgend die aktualisierte Planung:

Die geplante **Süd-Erweiterung Kaisermatt 5** wurde im Jahr 2023 feierlich eröffnet. Es wurde das geplante Hochregallager für Elektroblech erstellt, die Produktionsgeschosse mit Ansiedlung eines Start-Ups wurde realisiert sowie eine Ausstellung mit starkem Bildungscharakter eröffnet und in der 3. Etage ein Seminarraum für den fachlichen Austausch.

Der **Erweiterungsbau Nord 2** wurde bewilligt, der Baubeginn ist absehbar.

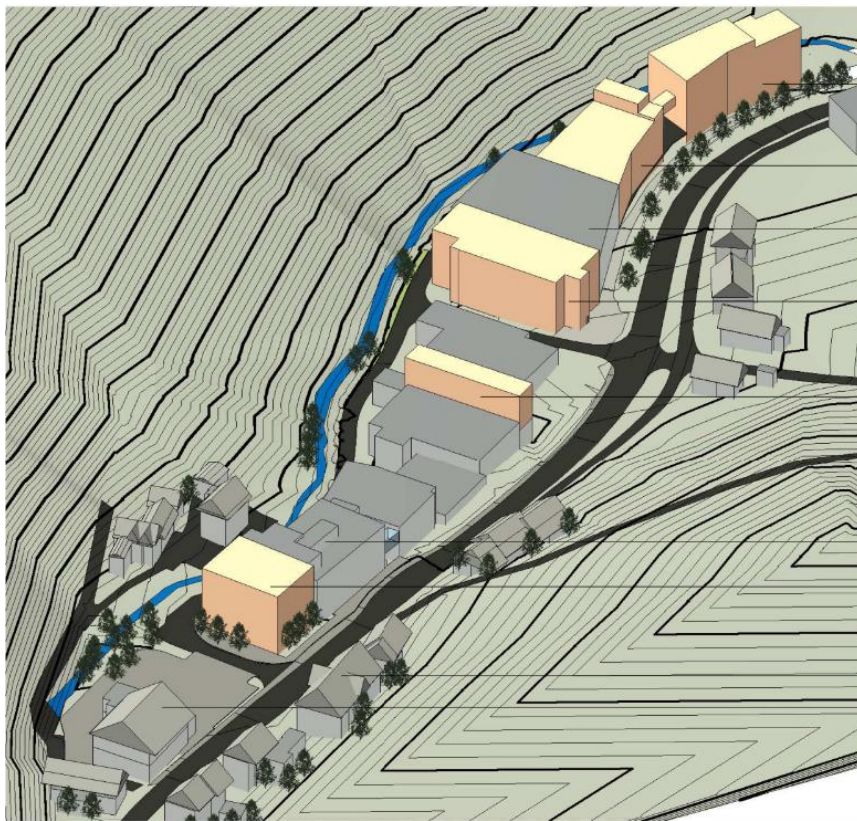
Das **Parkhaus** wird voraussichtlich in rund 5 Jahren umgesetzt, bevor das Gebäude Nord 3 auf der Parzelle 152 zwecks Sicherstellung von genügend Parkplätzen für Mitarbeitende, Kunden, Lieferanten erstellt wird.

Der **Erweiterungsbau Nord 3** wird voraussichtlich in den nächsten 7 Jahren erstellt.

Der **Süd-Erweiterung Kaisermatt 7 Kopfbau** und der öffentliche Platz wird gemäss aktueller Planung in den nächsten 5 – 7 Jahren umgesetzt.



Auszug Masterplan 2020



Nord 3

Nord 2

Nord 1

Parkhaus

geplante Erhöhung

Süd 5

Kopfbau Süd 5

Gemeindehaus
Gasthaus

Visualisierung Areal



Aufnahme Kaisermatt 5



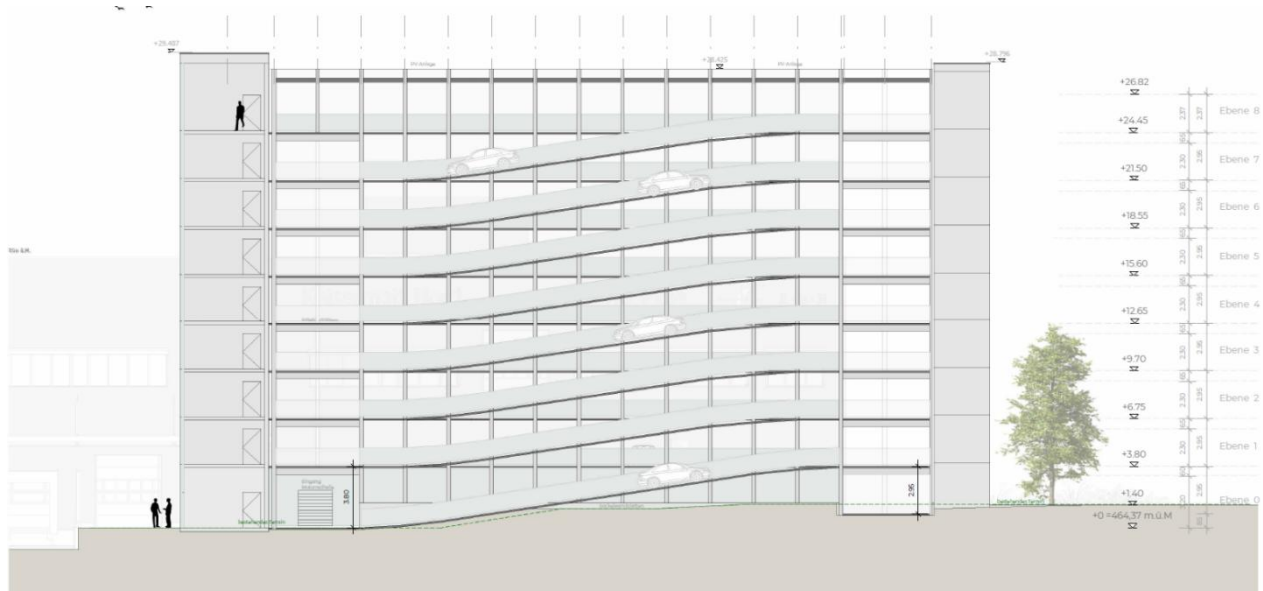
Visualisierung Nord 2



Visualisierung Vorprojekt Kopfbau



Visualisierung Vorprojekt Nord 3



Studie Parkhaus Parzelle 174

3. Betriebskonzept Kaisermatt Nord 3 (Nachweis Bedarf):

Firmengeschichte SWD AG als zukünftiger Hauptmieter

Die Firma Schweisswerk AG wurde 1993, vor über 30 Jahren von Herrn Georg Senn und Herrn Marcel Rüetschi gegründet. Die Firma startete als Lohnbetrieb und verlängerte Werkbank der Stanzwerk AG Unterentfelden (Aargau) zum Schweissen von Elektroblechen zu Elektroblech-Paketen.

Heute ist die SWD AG Stator- und Rotortechnik als Technologieunternehmen ein bestens etablierter «Hidden Champion» und bedient namhafte Kunden aus den Branchen: Automobil, Mechatronik, Robotik, Aerospace und Medizinaltechnik. Kundenspezifische Anforderungen an der Grenze der Machbarkeit werden durch die vorhandene Kompetenz und Erfahrung in Serienfertigungen umgesetzt. Basis dazu sind neue Produktionsverfahren und Technologien, welche eine effiziente Produktion ermöglichen und damit Einzigartigkeiten und Wettbewerbsvorteile bei den Kunden schaffen.

Die SWD AG ist in den letzten 10 Jahren stetig gewachsen. So wurden in Jahren 2018 im Gebäude Kaisermatt Nord 3'301m² und 2023 im Gebäude Kaisermatt 5 im 1. OG 1'297m² in Betrieb genommen.

Firmenzukunft SWD AG

In den letzten 10 Jahren hat sich die SWD AG als der Spezialist für Elektroblechpakete für moderne Elektromotoren an die Spitze der Technologie entwickelt. Was die SWD AG herstellen kann, kann kein anderes Unternehmen liefern oder nur in minderer Qualität (Genauigkeit, Festigkeit). Dies bezeugt auch der im Jahre 2025 gewonnene «Swiss Technology Award» (siehe <https://www.swd-technology.com/swd-ag-gewinnt-den-swiss-technology-award-2025-in-der-kategorie-industry-innovation/>). Ebenfalls ist die SWD AG regelmässig mit dem High Tech Zentrum in Innovationsprojekten beteiligt.

Die Kundenbasis umfasst führende internationale Kunden in Bereichen der E-Mobilität, Robotik, Medizinaltechnik, Mechatronik und Aviatik.

Auch fertigt die SWD AG Komponenten für namhafte Schweizer Kunden in diversen Marktsegmenten wie z.B. für Blutpumpen als Herzersatz und ist somit ein wichtiger Zulieferant im Schweizer Ecosystem. Die SWD AG ist in einer der zukunftssträchtesten Branchen der elektrischen Antriebstechnik (Schnittstelle zwischen Daten, Algorithmen, KI und der physischen Bewegung – z.B. Roboter) bestens etabliert.

Die SWD AG wird sich weiter entwickeln und Fertigungssysteme für Elektroblechpakete bauen, die überall auf der Welt betrieben werden können. Damit wird sich die heutige Basis mehr in Richtung Forschung, Entwicklung, Maschinenbau entwickeln und die Produktion wird sich mehr zu den Kunden und in die Märkte verschieben.

Damit SWD AG dies realisieren kann, ist der Ausbau und die Festigung des ECO Systems zentral, was auch die Ansiedlung von weiteren Kompetenzen und Funktionen in der Kaisermatt bedeutet. Die Firma SWD AG ist Teil des Technologieparks Kaisermatt in Densbüren. Der Technologiepark Kaisermatt ist in der Entwicklung zu einem europäischen ECO System im Bereich moderner Elektromotoren (besuchen Sie die Ausstellung «Magnetika», um mehr darüber zu erfahren). Der Inhaber der Firma (Thomas Stäubli) hat einen Sohn, der bald die Lehre als Automatiker beendet und ein möglicher Nachfolger in ca. 15 Jahren sein kann.

Zusätzlich haben sich die Inhaber der Firmen in der Kaisermatt vertraglich gebunden, dass jede Firmennachfolge gemeinsam entschieden wird. Dies im Sinne einer langfristigen Nachfolgeplanung über Generationen hinweg.

Die SWD AG ist ein typischer «Hidden Champion» mit weltweiter Bekanntheit in einem der zukunftssträchtesten Märkte an der Schnittstelle zwischen Daten/Algorithmen/KI und der physischen Bewegung durch Elektromotoren und ist Teil der «Deep Tech Nation Schweiz» (<https://www.technik-und-wissen.ch/kleines-land-grosse-deep-tech-nation>) sowie Teil der der Robotik Kompetenz der Schweiz.

Flächenbedarf

Die SWD AG mietet zurzeit eine Fläche von 5'586 m²

Kaisermatt 3		767 m ²
Kaisermatt 1		50 m ²
Kaisermatt Nord		3'301 m ²
Kaisermatt 5	1.OG	1'297 m ²
Kaisermatt 5	2.OG	171 m ²

Mit dem Ausbau Nord 2 werden rund 2'140 m² Produktionsfläche dazukommen.

Der Bau Nord 3 auf der Parzelle 152 wird weitere 2'700 m² Fläche ermöglichen.

Die Flächen in der Parzelle 152 (Nord 3) werden für den Maschinen- und Werkzeugbau verwendet. Die Firma SWD AG hat ein hochautomatisiertes Produktionssystem für gebackene Statorsegmente entwickelt – das Backpacketiersystem® – BPS®. Diese Anlagen stehen für den Serienanlauf in Densbüren. Nach erfolgreichem Anlauf werden sie zum Kunden transportiert und produzieren direkt vor Ort die dort benötigten Teile.

Arbeitsplätze

Aktuell beschäftigt die Firma SWD AG rund 45 Personen.

Mit dem Bau Nord 2 wird mit einem Zuwachs von rund 10 - 20 Personen gerechnet.

Die vollautomatisierten Anlagen benötigen weniger personelle Ressourcen. Es wird davon ausgegangen, dass es einen Zuwachs von rund 30 Personen geben wird beim Bau Nord 3.

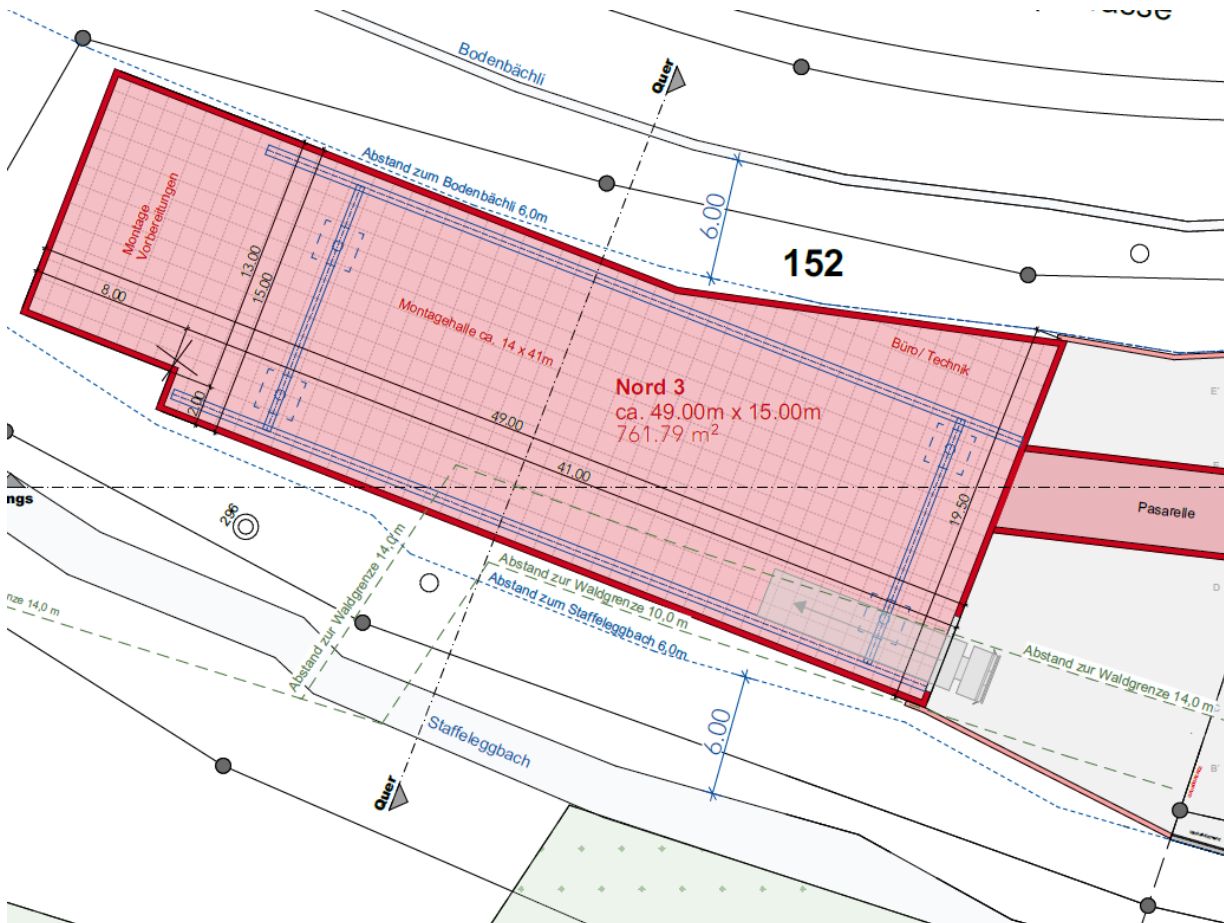
Hinweis:

Durch die Schichtarbeiten von 7/24 werden pro Arbeitsplatz teilweise 2-3 Personen abwechselnd tätig sein. Diesem Umstand ist auch bei der Beurteilung des Verkehrsaufkommens und Parkplatzbedarfs Rechnung zu tragen.

4. Bauabsicht Nord 3

Der Erweiterungsbau Nord 3 soll nach dem Bau des Parkhauses erstellt werden und aus fünf Etagen bestehen.

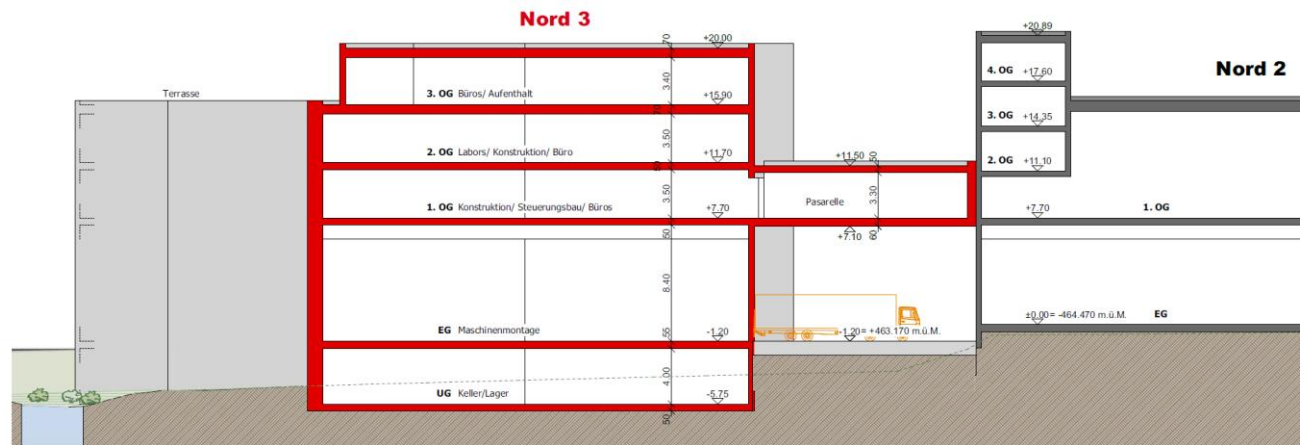
Ein Lager im Untergeschoss, Sonder-Maschinenbau und Montage der eigenentwickelten Sondermaschinen im Erdgeschoss mit passender Krananlage. Die Gebäudeabmessung ist ein Kompromiss bezüglich geforderter Abstände zu Wald und Gewässer sowie technischer und ökonomischer Machbarkeit und haushälterischer Bodennutzung.



Situation Nord 3 mit blau eingezeichneter Kranbahn im EG

In der 1. und 2. Etage sind Büros und Labore geplant, für Konstrukteure und die Planung der Anlagen. Im 3. OG sollen entweder weitere Büroräumlichkeiten oder ein Aufenthaltsraum entstehen.

Eine Passerelle soll den direkten horizontalen Zugang zum Bestand Nord 2 ermöglichen für Personen und Stapler, um einen optimalen Warenfluss zu ermöglichen. Die darunterliegende Fläche auf EG-Niveau dient als Verkehrs- und Rangierfläche für externe Anlieferungen.



Schnitt Nord 3

Weitere Pläne und Visualisierungen im Anhang

5. Sachthemen

Ortsbild

Die heutige Situation im Bereich des nördlichen Ortseingangs ist durch die Gewerbenutzungen und die stark verkehrsorientierte Kantonstrasse geprägt und wenig attraktiv. Es ist geplant das Gewerbegebiet Kaisermatt so weiterzuentwickeln, dass sich das Areal zu einem hochwertigen Technologiepark transformiert. Diese Entwicklung soll durch zusätzliche und ortsbaulich präzise gesetzte Bauten und eine Aufwertung der Aussenräume unterstützt werden. Dadurch wird der Dorfeingang und das Ortsbild der Gemeinde Densbüren insgesamt gestärkt.

Grünzonen ermöglichen eine Aufwertung der Freiräume an den Gewässern wie auch an der Kantonsstrasse. Dort sollen mit der Pflanzung von hohen Allee-Bäumen der ökologische Nutzen gesteigert und die neuen Gebäudekuben landschaftlich integriert werden.

Erschliessung / Verkehrsfluss

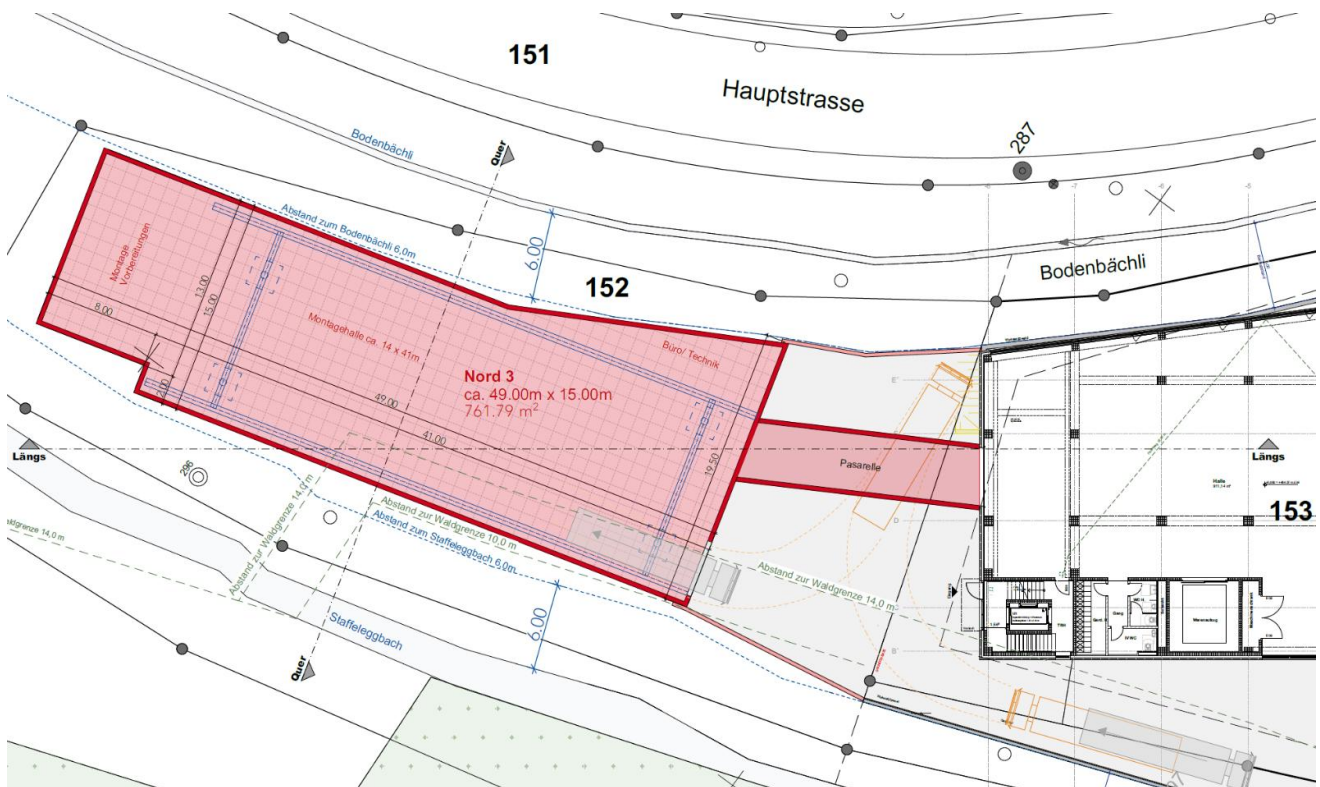
Mittelfristig, also vor dem Bau von Nord 3, ist der Bau des Parkhauses in der Nähe des Knotens Nord angedacht (heutiger Kiesparkplatz Moto Senn). Dann wird der grösste Teil des Personenverkehrs dort abgefangen. Im Rahmen des Baugesuchs werden die zu erwartenden Verkehrsmengen und die Knotenleistungsfähigkeit nachzuweisen sein.

Die durch die Einzonung respektive den Bau von Nord 3 zu erwartende Menge des Fahrzeugverkehrs wird wie folgt abgeschätzt:

Fahrzeugart	Fahrzeuge pro Tag
Lastwagen zu Nord 3	1
Kleintransporter zu Nord 3	3
Personenwagen zu Nord 3	3
Personenwagen zu Parkhaus	10

Lastwagen können vorwärts entlang dem Staffeleggbach einfahren und auf dem Platz zwischen Nord 2 und Nord 3 wenden. Zur Anlieferung wird im Anschluss rückwärts im Nord 3 andockt. Im Werksareal ist seit langem die Höchstgeschwindigkeit 20 km/h signalisiert.

Die Einzonung wird den Verkehrsfluss sehr wenig beeinflussen.



Situation Nord 3 mit Wendeplatz

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle von Kaisermatt ist «Densbüren Gemeindehaus». Sie liegt angrenzend an die Parzelle Nr. 187 (neben Kaisermatt Süd). Diese ist von 6:00 - 22:30 Uhr im Halbstundentakt aus den Richtungen Aarau und Frick an das SBB-Netz angebunden. In Spitzenzeiten verkehren drei Kurse pro Stunde und in der Nacht noch einer.

Eine weitere Bushaltestelle «Densbüren Breite» befindet sich im Norden der Kaisermatt und ist ungefähr 500 m von Kaisermatt Nord entfernt. Es verkehren dieselben Busse wie bei «Densbüren, Gemeindehaus».

Somit ist die Kaisermatt sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr zu erreichen und bringt gute Voraussetzungen für Erweiterungen in der Gewerbezone mit.

Der zu erwartender Anstieg an Arbeitsplätzen und die daraus resultierenden Pendlerbewegungen sollen daher weitgehend über den öffentlichen Verkehr abgedeckt werden.

Das Gebiet Kaisermatt verfügt über ÖV-Güteklasse D, was Haltestellen mit Kursintervallen von 20 bis 40 Minuten beschreibt.

Erfahrungsgemäss wohnen viele Angestellte, der in der Kaisermatt beheimateten Firmen, in Densbüren und können zu Fuss oder mit dem Fahrrad anreisen.

6. Einzonung

In den vorherigen Kapiteln wurde aufgezeigt, dass die Erweiterung der kommunalen Arbeitszone für mehrere bereits in der Region ansässige Betriebe benötigt wird, da weder in der Standortgemeinde noch im Staffeleggtal adäquate eingezonte Nutzungsreserven verfügbar sind.

Der Erhalt und die Weiterentwicklung des lokalen Gewerbes, die generierte Wertschöpfung und die internationale Reichweite von hochwertigen Produkten «made in Deischnere»-verdeutlichen ein übergeordnetes Interesse.

Zusammen mit den Stellungnahmen von Repla und Jurapark gilt auch der Nachweis der regionalen Abstimmung als erbracht.

Die Einzonung der Parzelle 152 verspricht mit der bereits vorhandenen Erschliessung eine flächenschonende Lösung für die Zukunft. Zudem wird das kommunale Siedlungsgebiet aufgrund der flächengleichen Kompensation nicht erweitert.

Bezüglich der zentralen Sachthemen wird auf den von Planora verfassten Planungsbericht der Gemeinde Densbüren sowie das Gutachten mit Interessenabwägung betreffend Möglichkeiten von Waldabstandsunterschreitungen auf Parz. 152 von Strauss Raumentwicklung verwiesen.

7. Antrag Nutzungsplanung / Schlusswort

Aufgrund der vorgenannten Umstände und Begründungen wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zwecks Erschliessung und Bebauung die Umzonung der Parzelle 152 von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone I beantragt.

Die Lifa AG unterstützt das Vorhaben, dass die angrenzenden Flächen in einen ökologischen Aufwertungsstandort (Grünzone im Kulturland) eingezont werden sollen. Diese Flächen werden in Absprache mit dem Staat Aargau (Eigentümer) ökologisch hochwertig bepflanzt und durch die Lifa AG gepflegt. Diese Ersatz- und Kompensationsmassnahmen sollen zusammen mit der Gemeinde im Gesamtrevisionsverfahren sowie im Baugesuchsverfahren geprüft und festgelegt werden.

Für die Kaisermatt ist es von grösster Wichtigkeit, dass die produzierenden Betriebe eine Zukunft in Densbüren sehen und weiterwachsen können. So gibt es eine spannende gemeinsame Zukunft, welche wir gemeinsam gestalten können.

Für Interessierte Personen empfehlen wir unsere Ausstellung Magnetika (www.magnetika.ch), welche einen sehr guten Einblick gibt, in die Technologie und in die Kaisermattbetriebe.

Wir danken den Behörden der Gemeinde Densbüren, dem Kanton Aargau sowie allen Beteiligten der NUPLA Revision für die grosse Unterstützung der regionalen KMU-Betriebe, die Weitsichtigkeit und gute Zusammenarbeit.