



Aarau, 24. Februar 2025
GV 2022 – 2025 / 301

Botschaft an den Einwohnerrat

Oberstufenstandorte Aarau; Baurechtsvertrag OBG-EWG für Parzelle 849 (Telli), Erstellung von Schul- und Sportanlagen

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Vor diesem Geschäft berät der Einwohnerrat die Botschaft "Oberstufenstandorte Aarau; Szenariowahl; Landabtausch und Kreditanträge". In der Vereinbarung Nr. 2 zum Landabtausch zwischen Kanton und Stadt verpflichten sich die Parteien zum Abschluss von verschiedenen Hauptverträgen.

Mit dieser Botschaft wird dem Einwohnerrat der Hauptvertrag zur Regelung des Baurechts zwischen der Ortsbürgergemeinde und Einwohnergemeinde Aarau, bezüglich Nutzung der Parzelle Nr. 849 in der Telli als Oberstufenstandort zur Beschlussfassung unterbreitet.

1. Ausgangslage

Die Vereinbarung Nr. 2 gemäss der aufliegenden Botschaft "Oberstufenstandorte Aarau; Szenariowahl; Landabtausch und Kreditanträge" zwischen Kanton und Stadt Aarau bildet die Grundlage für dieses Geschäft. Der Baurechtsvertrag gilt unabhängig vom Szenario.

Auszug aus der «Vereinbarung Nr. 2 betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli Aarau, Umsetzung von Szenario C bzw. Umsetzung von Szenario B2y» (Ziff. C.4.f, Seite 11):

«Die Ortsbürgergemeinde Aarau und die Einwohnergemeinde Aarau verpflichten sich hiermit dazu, den bestehenden Baurechtsvertrag (betreffend eine Teilfläche von 19'863 m² der LIG Aarau / 849, verselbständigt unter SDR Aarau / 5254) durch einen neuen Baurechtsvertrag zu ersetzen. Im neu abzuschliessenden Baurechtsvertrag, der den bestehenden Baurechtsvertrag ersetzt, ist zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aarau (als Baurechtsnehmerin) ein selbständiges und dauerndes Baurecht an der gesamten Fläche der Liegenschaft Aarau / 849 für Schul- und Sportanlagen zu begründen. Der neue Baurechtsvertrag ist per Datum von Übergang von Nutzen und Schaden an den im Baurecht erstellten Bauten auf die Einwohnergemeinde Aarau (gem. Ziff. C.4.d hievore) abzuschliessen.

Ferner verpflichten sich die Ortsbürgergemeinde Aarau und die Einwohnergemeinde Aarau zur Begründung von Überbaurechten für ober- und/oder unterirdische Bauten, welche von LIG Aarau / 850 und/oder LIG Aarau / 851 auf LIG Aarau / 849 überragen.



Die Modalitäten regeln die Ortsbürgergemeinde Aarau und die Einwohnergemeinde Aarau, ohne Mitwirkung des Staats Aargau, in einem separaten Baurechtsvertrag.»

Im Weiteren wird auf die parallel aufliegende Botschaft "Oberstufenstandorte Aarau; Szenariowahl; Landabtausch und Kreditanträge" mit der Vereinbarung Nr. 2 zwischen Kanton und Stadt vom 14. Januar 2025 verwiesen. Dabei wird insbesondere festgehalten, dass das Baurecht für eine Dauer von 100 Jahren (ab Eintragung im Grundbuch) errichtet wird. Die EWG übernimmt alle sich auf LIG Aarau / 849, 850 und 851 befindlichen Gebäude und Anlagen und ist für den Betrieb, den Unterhalt und die Sanierung der bestehenden sowie von zukünftigen Gebäuden und Anlagen zuständig.

Die mit dem Abschluss der Hauptverträge anfallenden Vertragskosten (Grundbuchamt, Geometer, Notar, etc.) betreffend Kaufvertrag / Beendigung Baurecht (Hauptverträge zwischen EWG und Staat Aargau) werden je hälftig belastet. Diejenigen Kosten betreffend Begründung eines neuen Baurechts für die Parzelle 849 (Hauptvertrag zwischen OBG und EWG) werden der EWG zu 2/3 und der OBG zu 1/3 belastet.»

2. Anpassung der Eigentums- und Baurechtsverhältnisse am Standort Sportanlage Telli

Die Vereinbarung Nr. 2 sieht bezogen auf den Standort Telli den nachfolgend dargestellten Mechanismus zum Abtausch der Eigentums- und Baurechtsverhältnisse vor.

Eigentumsverhältnis IST	Eigentumsverhältnis SOLL
<p>Grundstücksinformation Parz. 850 Fläche: 3526 m² Staat Aargau</p> <p>Grundstücksinformation Parz. 851 Fläche: 4196 m² Staat Aargau</p> <p>Grundstücksinformation Parz. 849 Fläche: 23400 m² Ortsbürgergemeinde Aarau</p> <p>Baurecht Fläche: 3'500 m²</p> <p>Pacht Fläche: 3'500 m²</p>	<p>Grundstücksinformation Parz. 849 Fläche: 23400 m² Einwohnergemeinde Aarau</p> <p>Grundstücksinformation Parz. 850 Fläche: 3526 m² Einwohnergemeinde Aarau</p> <p>Grundstücksinformation Parz. 851 Fläche: 4196 m² Einwohnergemeinde Aarau</p> <p>Baurecht Fläche: 3'500 m²</p> <p>Pacht Fläche: 3'500 m²</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Die Parzelle Nr. 849 steht im Eigentum der Ortsbürgergemeinde und ist grösstenteils im Baurecht an den Kanton abgegeben. Eine Teilfläche von rund 3'500 m² ist an den Kanton verpachtet. Der Baurechtszins und der Pachtzins bleiben bis zum Übergang von Nutzen und Schaden zu den bestehenden Konditionen vom Kanton geschuldet. - Die Grundstücke Parzelle Nr. 850 und 851 stehen im Eigentum des Kantons. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die gesamte Parzelle Nr. 849 wird mit einem neuen Baurecht an die Einwohnergemeinde Aarau übertragen. - Die Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. 849 gehen vom Kanton ins Eigentum der Einwohnergemeinde Aarau über. - Die beiden Parzellen 850 und 851 werden inklusive aller Bauten vom Kanton an die Einwohnergemeinde Aarau überschrieben.



Mit dem vorliegenden Baurechtsvertrag (Anhang 1) regeln die Parteien konkret was folgt:

Das zu Lasten des Grundstücks Parzelle Nr. 849 (Eigentum OBG) bestehende Baurecht für eine Turn- und Sportanlage, mit einer Dauer bis 31.12.2052, zu Gunsten des Staats Aargau, wird an die Einwohnergemeinde abgetreten und gleichzeitig gelöscht, mitsamt nicht mehr relevanter Dienstbarkeiten und Anmerkungen im Grundbuch (vgl. Baurechtsvertrag, Seite 4, lit. D). Die Löschung erfolgt entschädigungslos. Die Löschung erfolgt abgestimmt auf den Termin von Übergang von Nutzen und Schaden der neuen Baurechtsparzelle, voraussichtlich per Ende 2026.

Somit kann auf der Parzelle Nr. 849 ein neues, die gesamte Fläche dieser Parzelle umfassendes Baurecht eingeräumt werden, damit die Einwohnergemeinde Aarau (als Baurechtsnehmerin) in eigenem Namen und auf eigene Rechnung Schul- und Sportanlagen (mit allen dazugehörigen Bauten, Einrichtungen und Anlagen) erstellen kann. Die Laufzeit beträgt 100 Jahre.

3. Finanzielle Auswirkungen

Die nachfolgenden finanziellen Auswirkungen beziehen sich ausschliesslich auf den Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde und der Ortsbürgergemeinde. Gemäss der Botschaft "Oberstufenstandorte Aarau; Szenariowahl; Landabtausch und Kreditanträge" wurden die Kosten für den an die Ortsbürgergemeinde zu entrichtenden Baurechtszins, auf rund 154'400 Franken pro Jahr geschätzt.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Baurechtsvertrags wurde festgestellt, dass die Bestimmung des Baurechtszinses anhand der "Leitplanken zur Abgabe von Land im Baurecht durch die Stadt Aarau" nicht zielführend ist, da sie insbesondere auf gewerbliche Nutzungen ausgerichtet sind. Ausserdem sehen diese nicht vor, wie Vertragsverhältnisse zwischen der Ortsbürgergemeinde und Einwohnergemeinde zu regeln sind. Insbesondere ist bei Verträgen zwischen EWG und OBG dem Gesetz über die Ortsbürgergemeinden, § 2 Abs. 2 lit. b, Rechnung zu tragen. Das Gesetz besagt bezüglich der Aufgaben der Ortsbürgergemeinden: *"Sofern ihre Mittel, vor allem der Ertrag ihres Vermögens, ausreichen, obliegen ihnen im Weiteren:*

(...)

b) Mithilfe bei der Erfüllung von Aufgaben der Einwohnergemeinden;"

Festlegung der jährlichen Pauschalentschädigung

Die Festlegung des Baurechtszinses beruht auf einer jährlichen Pauschalentschädigung, welche jährlich nach dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst wird. Dies in Anlehnung an das Baurechtsverhältnis für Schul- und Sportanlagen im Schachen (Parzelle Nr. 3045, SDR 5257, mit dem Maienzugplatz, der Sporthalle Schachen und dem Primar- und Oberstufenschulhaus Schachen), welches eine ähnliche Situation wie die Vorliegende in der Telli darstellt (Vertragsverhältnis zwischen OBG und EWG, Nutzung des Landes für Schul- und Sportanlagen).



Die Höhe der Pauschalentschädigung von CHF 150'000 pro Jahr (Stand Vertragsabschluss) leitet sich aus dem Betrag zur Schadloshaltung der Ortsbürgergemeinde ab (vgl. ursprüngliche «Vereinbarung zwischen der Ortsbürgergemeinde Aarau und der Einwohnergemeinde Aarau»), welche das Innenverhältnis der Stadt Aarau regeln wollte.

Bei der Schadloshaltung wurde ein Baurechtszins von CHF 154'400 angenommen. Bei einer Baurechtsfläche von 23'400 m² und einem Zinsfuss von 2.25 % ergibt dies einen Bodenwert von CHF 293.25/m². Als Basiszinsfuss für die Berechnung der Baurechtszinspauschale wurde der hypothekarische Referenzzinssatz von 1.75 % zuzüglich des bei Baurechten der Stadt Aarau üblichen Zuschlags von 0.5 % verwendet.

Der Stadtrat erachtet unter Berücksichtigung dieser Vorgeschichte einen pauschalen Baurechtszins in der Höhe von jährlich maximal CHF 150'000.00 (mit jährlicher Teuerungsanpassung) als plausibel.

Berücksichtigt man den Baurechtszins für Schul- und Sportanlagen im Schachen (Parzelle Nr. 3045, SDR 5257, mit dem Maienzugplatz, der Sporthalle Schachen und dem Primar- und Oberstufenschulhaus Schachen) in der Höhe von aktuell CHF 7'575.00 und die Aufgaben der Ortsbürgergemeinde gemäss dem Gesetz über die Ortsbürgergemeinden, § 2 Abs. 2 lit. b, kann sich der Stadtrat auch einen tieferen Baurechtszins vorstellen. Der Stadtrat wird diese Haltung in den Gremien der Ortsbürgergemeinde entsprechend einbringen.

Da der Einwohnerrat der Baurechtsvertrag als erstes Legislativorgan beschliesst, sieht die vorliegende Vorlage einen Maximalzins von CHF 150'000.00 vor. Sollte die Ortsbürgergemeindeversammlung unter Abwägung der verschiedenen Interessen einen tieferen Baurechtszins festlegen, kann dieser berücksichtigt werden.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

1. Der Baurechtsvertrag betreffend Liegenschaft Aarau / 849 zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aarau zur Erstellung von Schul- und Sportanlagen (Anhang 1) wird genehmigt, wobei der anfängliche, jährliche Baurechtszins gemäss Ziff. 4.1 a) max. CHF 150'000 beträgt (Beschluss Ortsbürgergemeindeversammlung).
2. Der Stadtrat wird ermächtigt den Baurechtsvertrag gemäss Anhang 1 zu ergänzen und zu unterzeichnen, sowie den Termin vom Übergang von Nutzen und Schaden (abgestimmt auf die weiteren gestützt auf die Vereinbarung Nr. 2 abzuschliessenden Hauptverträge) festzulegen.

Im Namen des Stadtrats

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

Dr. Marco Salvini
Stadtschreiber



Anhang:

1. Baurechtsvertrag OBG - EWG betreffend Liegenschaft Aarau 849