

2018-0662

## **arwo Stiftung, Wettingen; Verlängerung Baurechtsvertrag Wettingen Parzelle Nr. 5818, Baurechtsnummer 6562 (BR-Nr. 6562)**

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### **Das Wichtigste in Kürze**

Die arwo Stiftung fördert und verwirklicht die Integration von Menschen mit einer Beeinträchtigung in den Berufsalltag sowie in das gesellschaftliche und kulturelle Leben. Als grösste Arbeitgeberin Wettingens und einer der grössten sozialen Institutionen im Kanton Aargau ist die arwo Stiftung bestrebt, ihren Standort Wettingen als wichtigen Stützpfiler in der Dienstleistung für Beeinträchtigte auch künftig zu verankern.

Der am 30. November 1973 mit der Gemeinde Wettingen für das Grundstück mit der Parzellen Nr. 5818 (BR-Nr. 6562) an der Kirchstrasse 18 geschlossene Baurechtsvertrag für die Dauer von 50 Jahren läuft am 3. Dezember 2023 ab. Sowohl seitens arwo Stiftung als auch seitens Gemeinderat besteht ein grosses Interesse, den Baurechtsvertrag zu verlängern resp. neu abzuschliessen.

In Analogie zu den vom Einwohnerrat genehmigten Baurechtsverträgen mit der GGW, Pro Familia Baden sowie der St. Bernhard AG wäre auch der Baurechtsvertrag mit der arwo Stiftung (Nr. 5818 (BR-Nr. 6562)) im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich mit den gleichen Bedingungen abzuschliessen. Unter Beizug des aktuellen Landesindexes der Konsumentenpreise (LIK) und der Tatsache der seither stark steigenden Baulandpreise ist jedoch eine moderate Erhöhung des Basislandpreises auf Fr. 1'200.00 pro m<sup>2</sup> angezeigt und gerechtfertigt. Somit kann das Anliegen des Einwohnerrats betreffend Wechsel von der Objekt- zur Subjektfinanzierung umgesetzt werden.

### **1 Ausgangslage**

Die arwo Stiftung Wettingen, die im Jahr 1973 durch die Initiative der Elternvereinigung und zusammen mit der Gemeinde Wettingen als Stiftung für Behinderte gegründet wurde, ist eine soziale Unternehmung, die neben geschützten vielfältigen Arbeits-, Beschäftigungs- und Ausbildungsplätzen auch differenzierte Wohnformen anbietet. Dadurch fördert und verwirklicht sie die Integration von Menschen mit Beeinträchtigungen in den Berufsalltag sowie in das gesellschaftliche und kulturelle Leben. Mit 542 Personen, davon 256 Angestellte, Aushilfen und

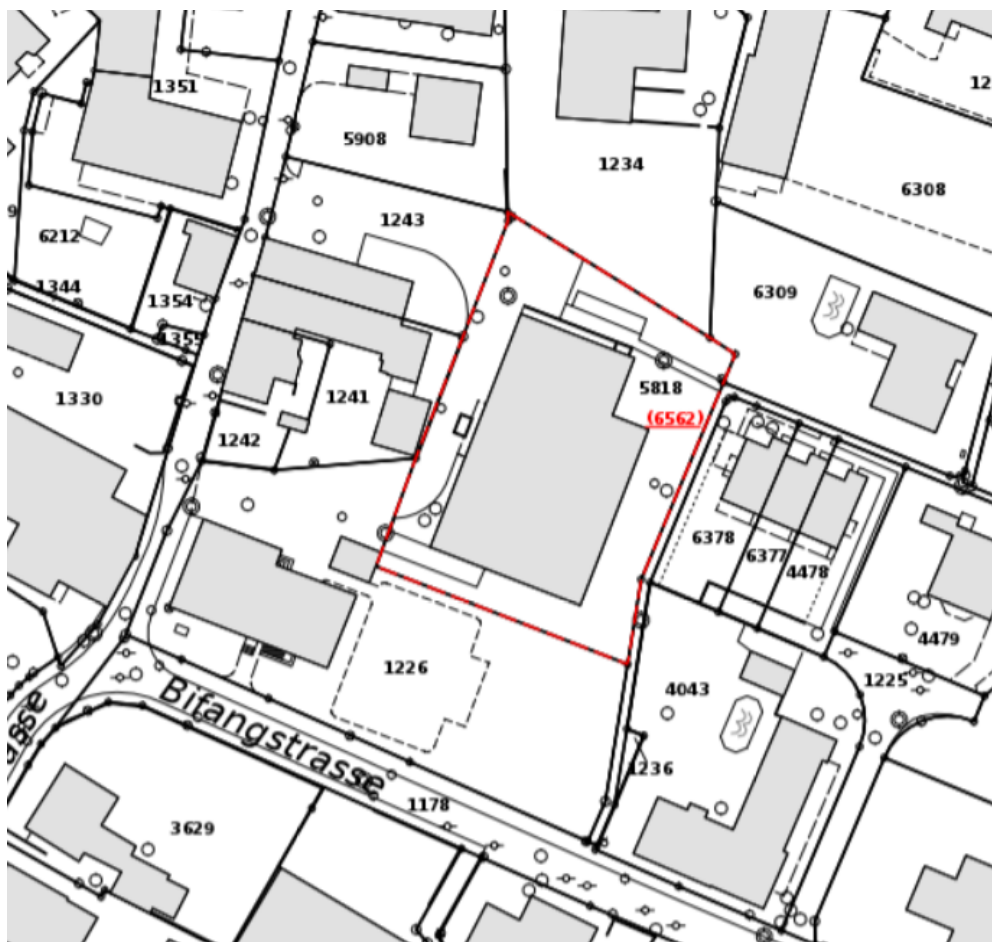
Praktikantinnen und Praktikanten in den Bereichen Betreuung und Verwaltung, ist die arwo Stiftung die grösste Arbeitgeberin Wettingens.

Einen wichtigen Bestandteil der arwo Stiftung stellt das Werkstattgebäude an der Kirchstrasse 18 dar. Im Herbst 1974 konnte die damals erste Werkstätte der Stiftung eingeweiht werden. Voraussetzung für den Bau des Werkstattgebäudes war der zuvor am 30. November 1973 mit der Gemeinde und für die Dauer von 50 Jahren abgeschlossene Baurechtsvertrag mit einem indexierten Zins von Fr. 5.00 pro m<sup>2</sup> auf der Parzelle Nr. 5818 (BR-Nr. 6562), Kirchstrasse 18. Die damals übliche Unterstützung sozialer Institutionen mittels Objektfinanzierung machte einen Zins in genannter Höhe möglich.

Der am 3. Dezember 2023 auslaufende Baurechtsvertrag resp. das Werkstattgebäude an der Kirchstrasse 18 spielt für die arwo Stiftung, eine der führenden sozialen Institutionen im Aargau, auch in Zukunft eine grosse Rolle.

## 2 Grundlagen Baurechtsparzelle

Die Baurechtsparzelle Nr. 5818 (BR-Nr. 6562) liegt inmitten des Wettinger Dorfkerns. Mit der Bauzone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBa) bildet sie neben den Parzellen Nrn. 1241, 1242, 1243 und 1226 einen Übergang vom Perimeter Gestaltungsplan Dorf zur angrenzenden Wohnzone W2. Aufgrund der Grösse von 1'962.0 m<sup>2</sup> und der geschützten Lage in zweiter Reihe zur Kirch- und Bifangstrasse bildet die Parzelle auch weiterhin einen idealen Standort für die Arbeits- und Werkstatträume der arwo Stiftung, deren Bestreben eindeutig darin besteht, den Baurechtsvertrag zu verlängern resp. neu abzuschliessen.



Lageplan

### 3 Lösungsansatz

Das Bestreben der arwo Stiftung, den Vertrag zu verlängern und somit auch in Zukunft den Standort Wettingen als wichtigen Stützpfiler in der Dienstleistung für Beeinträchtigte zu verankern, wird vom Gemeinderat gestützt und unterstützt, dies nicht zuletzt aus dem Grund, dass durch die langfristige Nutzung der Parzelle Nr. 5818 für den Gemeinderat keine hohen Investitionen anstehen.

Mit Beschluss vom 19. April 2018 hat der Gemeinderat das Baurecht auf der Parzelle Nr. 5818 (BR-Nr. 6562) für weitere 50 Jahre in Aussicht gestellt. Der damals mit der Begründung des Baurechtsvertrags übliche indexierte Zins von Fr. 5.00 pro m<sup>2</sup> und der daraus resultierende Baurechtszins von jährlich Fr. 9'840.00 kann jedoch aufgrund der seitherigen Teuerung nicht mehr gewährleistet werden.

### 4 Baurechtsvertrag

Vor dem Hintergrund des Wechsels von der Objekt- zur Subjektfinanzierung hat der Einwohnerrat in Zusammenhang mit den Baurechtsverträgen mit der gemeinnützigen Gesellschaft Wettingen, der Pro Familia Baden und der St. Bernhard AG festgelegt, dass die Baurechtsflächen zu marktüblichen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden sollen. Diese Haltung hat der Einwohnerrat anlässlich vergangener Sitzungen betreffend die in Aussichtstellung von Baurechten im Grundsatz bestätigt. Gestützt auf diese Grundhaltung, jedoch in Anbetracht der Teuerungen in den letzten Jahren, stellt sich folgende Ausgangslage:

- Baurechtsdauer	50 Jahre
- Basislandwert	Fr. 1'200.00 pro m <sup>2</sup>
- Fläche	1'962.0 m <sup>2</sup>
- Landesindex der Konsumentenpreise (LIK)	100.6 % (Stand 03/2021, Basisjahr 2020)

#### a. Baurechtsdauer

Die Baurechtsdauer auf den maximal möglichen Wert von 99 Jahren festzulegen, macht vorliegend insofern keinen Sinn, dass die Baurechtsnehmerin nicht auf längere Amortisationszeiten aufgrund hoher Investitionskosten angewiesen ist. Eine Baurechtsdauer von 50 Jahren ist sowohl für die Baurechtsnehmerin als auch für die Baurechtsgeberin unter den gegebenen Umständen eine zweckmässige Lösung.

Das Baurecht wird somit um 50 Jahre verlängert bis 3. Dezember 2073.

#### b. Basislandwert

Die in der Vergangenheit vom Gemeinderat genehmigten Baurechtsverträge mit der GGW (Januar 2014) und der St. Bernhard AG (September 2017) wurden mit einem mit der GGW verhandelten Basislandpreis von Fr. 1'100.00 pro m<sup>2</sup> abgeschlossen. Unter Beizug des aktuellen LIK und der Tatsache der seither stark steigenden Baulandpreise ist eine moderate Erhöhung des Basislandpreises auf Fr. 1'200.00 pro m<sup>2</sup> angezeigt und gerechtfertigt.

#### c. Baurechtszins

Der für den Baurechtszins massgebliche Basislandwert von Fr. 1'200.00 richtet sich nach der Entwicklung des LIK des Bundesamts für Statistik (BFS). Grundlage der Berechnung bildet der aktuelle Basisindex des BFS vom 1. März 2021. Die Anpassung wird alle fünf Jahre vorgenommen, erstmals auf den 1. März 2026.

Die Baurechtnehmerin hat der Baurechtgeberin ab Rechtskraft des Baurechtsvertrags einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen, der im Voraus halbjährlich jeweils am 1. Januar und am 1. Juli zu entrichten ist. Sollten die veränderten wirtschaftlichen Verhältnisse zu einer Senkung des Basislandwerts führen, darf derselbe Fr. 1'200.00 pro m<sup>2</sup> nie unterschreiten.

## **5 Finanzen**

### **Baurechtszins**

Gestützt auf den Basislandpreis von Fr. 1'200.00 pro m<sup>2</sup> kann ab der Verlängerung des Baurechtsvertrags, also ab 3. Dezember 2023 und unter Berücksichtigung des aktuellen LIK, mit Erträgen von Fr. 29'430.00 pro Jahr gerechnet werden.

## **6 Alternativen**

Beim Heimfall gehen die Bauten ohne Entschädigung in das Eigentum der Einwohnergemeinde Wettingen über. Weiter gelten die Bestimmungen des bestehenden Baurechtsvertrags unter Punkt 2 Entschädigungsvereinbarung mit Vormerkung.

\* \* \*

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

## **BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES**

Dem Baurechtsvertrag Wettingen Parzelle Nr. 5818, Baurechtsnummer 6562 (BR-Nr. 6562) zwischen der Einwohnergemeinde Wettingen und der arwo Stiftung Wettingen wird zugestimmt.

Wettingen, 6. Mai 2021

### **Gemeinderat Wettingen**

Roland Kuster  
Gemeindeammann

Barbara Wiedmer  
Gemeindeschreiberin

### Aktenauflage

- Entwurf Baurechtsvertrag
- bestehender Baurechtsvertrag