

Zusatzvertrag zu Vertrag auf Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechts Tägerhard zwischen der Einwohnergemeinde Wettingen und der Ortsbürgergemeinde Wettingen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Am 17. Juni 1971 haben die Parteien einen Vertrag auf Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechts von der Ortsbürgergemeinde an die Einwohnergemeinde für die Errichtung und den Betrieb des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard abgeschlossen. Dieses Baurecht wurde auf 49 Jahre, das heisst bis zum 31. Dezember 2019, eingeräumt. Der Baurechtsvertrag sieht vor, dass die Parteien sich bis Anfang 2015 über die Heimfallsentschädigung bzw. die Weiterführung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard entscheiden. Um bis zum Entscheid betreffend Realisierung des neuen Sport- und Erholungszentrums Tägerhard Klarheit über die Eigentumsverhältnisse zu haben, wurden die Verhandlungen bereits früher aufgenommen. Im Rahmen einer Mediation mit Prof. Dr. Thomas Pfisterer haben sich die Parteien auf die im vorliegenden Zusatzvertrag festgehaltenen Regelungen geeinigt.

Die Parteien sind sich hauptsächlich einig, dass es in ihrem beiderseitigen Interesse liegt, den bisherigen Vertrag aufrechtzuerhalten. Der neue Vertrag sieht vor, das Baurecht vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2069 zu verlängern. Die Einwohnergemeinde soll der Ortsbürgergemeinde neu jährlich einen Baurechtszins von Fr. 65'000.00 entrichten. Der neue, indexgebundene Baurechtszins wird erstmals per 31. Dezember 2020 zur Zahlung fällig. Der Ortsbürgergemeinde resp. deren Organe wird die Möglichkeit einberäumt, angemessen an der Ausarbeitung ihrer Vorlagen zu Benutzung, Betrieb, Unterhalt und Ausbau der Sport- und Erholungsanlage Tägerhard mitzuwirken, jedoch ohne Entscheidungsrecht. Die übrigen Bestimmungen des ursprünglichen Baurechtsvertrags vom 17. Juni 1971 bleiben bestehen.

I. Ausgangslage

1. Baurechtsvertrag vom 17. Juni 1971

Am 17. Juni 1971 haben die Parteien einen Vertrag auf Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechts von der Ortsbürgergemeinde an die Einwohnergemeinde für die Errichtung und den Betrieb des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard abgeschlossen. Dazu wurde der Einwohnergemeinde eine Fläche von 60'961 m² überlassen.

Die Absicht bestand darin, dass die Ortsbürgergemeinde Wettingen das Land günstig zur Verfügung stellte, damit es der Einwohnergemeinde Wettingen möglich ist, zum Nutzen der Region darauf ein Sport- und Erholungszentrum zu errichten und zu betreiben. Die Parteien haben demnach mit gemeinsamen Mitteln ein gemeinsames Ziel verfolgt.

Das Baurecht wurde für die Dauer von 49 Jahren, das heisst vom 1. Januar 1971 bis zum 31. Dezember 2019, abgeschlossen. Als jährliche symbolische Baurechtsentschädigung wurden Fr. 10'000.00 (ohne Indexierung) festgelegt.

Betreffend Heimfall haben die Parteien vereinbart, sich spätestens fünf Jahre vor Ende des Baurechtes, also auf Anfang 2015, über die Heimfallentschädigung bzw. die Weiterführung der Sport- und Erholungsanlage Tägerhard zu einigen, wobei drei Lösungen zur Verfügung stehen:

"

1. Die Ortsbürgergemeinde Wettingen übernimmt dannzumal ohne Entschädigung die Sport- und Erholungsanlage Tägerhard, um sie zu den dannzumal in der Region üblichen Eintrittsgeldern und Bedingungen selbst auf eigenes Risiko in gemeinnütziger Weise zu Nutzen und im Interesse der Bevölkerung von Wettingen weiter zu betreiben, sowie die Betriebskosten und den Unterhalt selbst aufzubringen.
2. Die Ortsbürgergemeinde Wettingen stimmt einer Verlängerung des Baurechtsvertrages um weitere 49 Jahre gemäss dannzumal auszuhandelnden, den heutigen Bestimmungen analogen Bedingungen zu.
3. Die Ortsbürgergemeinde Wettingen übernimmt die dannzumaligen Gebäulichkeiten und Einrichtung zu den dannzumaligen Wiederbeschaffungskosten im dannzumaligen Zustand, abzüglich eine jährliche Altersentwertung von $\frac{1}{2}$ (einzwanzigstel) Prozent der dannzumaligen Wiederbeschaffungskosten, entsprechend einer totalen Altersentwertung von 24,5 % (vierundzwanzigeinhalb Prozent) der dannzumaligen Wiederbeschaffungskosten.

Einigen sich die Parteien nicht innert Jahresfrist auf eine dieser Varianten, so gilt die erste Variante."

2. Mediationsverhandlungen der Parteien

Um bis zum Entscheid betreffend Realisierung des neuen Sport- und Erholungszentrums Tägerhard Klarheit über die Eigentumsverhältnisse zu haben, wurden die Verhandlungen bereits in diesem Jahr, also früher, als im Baurechtsvertrag festgelegt, aufgenommen.

Im Rahmen einer Mediation mit Prof. Dr. Thomas Pfisterer haben sich die Parteien zu drei Verhandlungen getroffen, an welchen man sich auf die im vorliegenden Zusatzvertrag festgehaltenen Regelungen einigte. Das Verfahren der Mediation wurde nicht etwa gewählt, weil die beiden Parteien zerstritten sind, sondern es diente dazu, eine für alle Parteien tragfähige und umsetzbare Lösung zu finden.

Mit Prof. Dr. Thomas Pfisterer wurde ein Mediationsvertrag abgeschlossen.

Die drei Lösungen, welche im Baurechtsvertrag aufgezeigt werden, und weitere vorstellbare Lösungen (z.B. Verlängerung des Baurechts zu marktüblicher Entschädigung, Abtretung des Grundeigentums an die Einwohnergemeinde Wettingen, Mitbeteiligung der Ortsbürgergemeinde am Betriebsdefizit der Sport- und Erholungsanlage Tägerhard) wurden diskutiert.

Dabei kam zum Ausdruck, dass beide Parteien an der Weiterführung der Sport- und Erholungsanlage Tägerhard durch die Einwohnergemeinde interessiert sind und darum grundsätzlich den ursprünglichen Baurechtsvertrag vom 17. Juni 1971 - mit Ausnahme der neu getroffenen Regelungen - aufrechterhalten wollen.

II. Vertrag

1. Allgemein

Das Baurecht wird um weitere 49 Jahre, das heisst für die Zeit vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2069, verlängert. Die Verlängerung wird entsprechend im Grundbuch eingetragen.

Die Kosten des Vertrages (Grundbuch und Notar) sowie der Mediation (Honorar und Auslagen) werden von beiden Parteien je zur Hälfte getragen.

2. Gemeinsame Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe

Der Betrieb, die Erneuerung und die allfällige Erweiterung der Sport- und Erholungsanlagen Tägerhard liegt gemäss Baurechtsvertrag im gemeinsamen Interesse der beiden Parteien zum Wohle der Bevölkerung der Gemeinde Wettingen. Dieses Ziel soll gemeinsam verfolgt werden. Angesichts des bisherigen Vertrages kann es nicht im Interesse der Ortsbürgergemeinde liegen, einen Baurechtszins gemäss den heutigen Marktbedingungen anzustreben. Vielmehr wird im Hinblick auf die grossen Kosten und Investitionen ein Baurechtszins zu Bedingungen vereinbart, der denjenigen des ursprünglichen Baurechtsvertrags analog ist.

Mit der Aufnahme der entsprechenden Bestimmung wird dieses Bekenntnis durch beide Parteien unterstrichen.

3. Baurechtszins und Indexierung

Gemäss Baurechtsvertrag vom 17. Juni 1971 beträgt die Baurechtsentschädigung Fr. 10'000.00. Dies entspricht einem symbolischen Betrag. Die Parteien sind sich einig, dass der bisherige Baurechtszins nicht mehr zeitgemäss ist.

Zu Beginn der Verhandlungen klafften die Vorstellungen über die Höhe der Baurechtsentschädigung der beiden Parteien allerdings weit auseinander.

Es wurde versucht, für die Festlegung einer Baurechtsentschädigung eine Landpreisbewertung vorzunehmen. Man musste allerdings feststellen, dass nach den dafür anzuwendenden Kriterien des Verwaltungsgerichtes keine Vergleichspreise für die Festsetzung des Verkehrswerts der Parzelle Tägerhard vorliegen.

Für die Herleitung des neuen Baurechtszinses wurden folgende Überlegungen angestellt:

- Ein Baurechtszins auf der Basis von landwirtschaftlichen Pachtzinsen ist angesichts der baulichen Entwicklungen in diesem Gebiet nicht vertretbar.
- Ein Baurechtszins auf der Basis von Bauland ist einerseits wegen der Zonenqualifikation (Zone OeBA) und andererseits wegen der damals vereinbarten gemeinsamen Zielsetzung nicht vertretbar.
- Massgeblich ist der im ursprünglichen Baurechtsvertrag für den künftigen Baurechtszins festgehaltene Passus "den heutigen Bestimmungen analoge Bedingungen". Dabei ist zu berücksichtigen, dass der derzeitige Baurechtszins seit 1971 unverändert ist und dass der neue Baurechtszins erst ab 2020 gilt.

Für die Kalkulation wurde der Baurechtszins von 1971 in Relation gesetzt zu den damaligen Preisverhältnissen von Bauland und Landwirtschaftsland und danach hochgerechnet auf die heutigen Preisverhältnisse.

- Angemessen ist nach den vorerwähnten Überlegungen ein Basis-Baurechtszins von Fr. 60'000.00. Da der Zusatzvertrag erst auf 1. Januar 2020 in Kraft tritt, gilt auf dieser Basis ein Teuerungszuschlag von Fr. 5'000.00 für 10 Jahre als angemessen.

Somit beträgt der neu vereinbarte Baurechtszins Fr. 65'000.00 und ist jeweils auf den 31. Dezember jedes Jahres, erstmals per 31. Dezember 2020, zur Zahlung fällig.

Für die Indexierung wurde vereinbart, den Landesindex der Konsumentenpreise des BIGA anzuwenden und den Baurechtszins jährlich anzupassen, und zwar jeweils dem Indexstand am 30. Juni des laufenden Jahres. Die Anpassung erfolgt erstmals am 31. Dezember 2021. Der genannte Baurechtszins von Fr. 65'000.00 ist vereinbart auf Basis des Indexstandes vom 30. Juni 2020 (Basis Dezember 2005 mit 100 Punkten).

4. Mitwirken der Ortsbürgergemeinde

Da man sich dazu bekennt, die öffentliche Aufgabe gemeinsam zu erfüllen, soll auch die Ortsbürgergemeinde an der Ausgestaltung der Zukunft der Sport- und Erholungsanlage tägi beteiligt sein. Aus diesem Grund wurde neben dem Baurechtszins und der Indexierung unter den obligatorischen Vereinbarungen auch die Bestimmung aufgenommen, dass die Einwohnergemeinde der Ortsbürgergemeinde bzw. deren Organen die Möglichkeit einräumt, angemessen an der Ausarbeitung der Vorlagen zur Benutzung, Betrieb, Unterhalt und Ausbau der Sport- und Erholungsanlage Tägerhard mitzuwirken. Das Entscheidungsrecht bleibt allerdings alleine bei der Einwohnergemeinde.

* * *

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Der Zusatzvertrag zum Vertrag auf Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechts Tägerhard zwischen der Ortsbürgergemeinde Wettingen und der Einwohnergemeinde Wettingen wird genehmigt

Wettingen, 4. November 2010

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Daniela Betschart
Gemeindeschreiber-Stv.

Beilage

- Zusatzvertrag zum Vertrag auf Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechts Tägerhard zwischen der Ortsbürgergemeinde Wettingen und der Einwohnergemeinde Wettingen