

Einladung zur a. o. Ortsbürgergemeindeversammlung

vom 20. Januar 2026, 20.00 Uhr, Lagersaal, Tägi Wettingen



Zum Titelbild
Luftaufnahme Tägerhard
Foto: Swisstopo

Druck: Andres Print-Medien GmbH, Wettingen

Ortsbürgergemeindeversammlung vom 20. Januar 2026

Traktandenliste

1. Protokoll der Versammlung vom 8. Dezember 2025
2. Vereinbarung zur Aufhebung resp. Änderung des bestehenden Dienstbarkeitsvertrags mit Tägerhard Kies AG für die Parzellen Nrn. 789 und 3271
3. Baurechtsvertrag zwischen der Ortsbürgergemeinde und Hitachi für die Parzellen Nrn. 789 und 3271
4. Diverses

Im Anschluss an die Ortsbürgergemeindeversammlung besteht die Gelegenheit zum gemütlichen Beisammensein bei einem Umtrunk und Snacks.

Traktandum 1

Protokoll der Versammlung vom 8. Dezember 2025

Das Protokoll der Versammlung vom 8. Dezember 2025 ist zum Schluss dieser Broschüre abgedruckt.

Traktandum 2

Vereinbarung zur Aufhebung resp. Änderung des bestehenden Dienstbarkeitsvertrags mit Tägerhard Kies AG für die Parzellen Nrn. 789 und 3271

2.1 Vorbemerkungen

Die Ortsbürgergemeindeversammlung hat mit dem Entscheid vom 22. April 2025 beschlossen, die Parzellen Nr. 789 und 3271 in ihrem Besitz für die Ansiedlung eines internationalen Industrieunternehmens im Baurecht abzugeben. Der Gemeindeammann wurde beauftragt, die weiteren Verhandlungen zu führen und zu gegebener Zeit der Ortsbürgerversammlung einen Baurechtsvertrag vorzulegen.

Im Rahmen der Wintergemeindeversammlung vom 8. Dezember 2025 konnte der Gemeinderat über die umfangreichen Arbeiten, die mit der möglichen Ansiedlung zusammenhängen, informieren. Die Ortsbürgergemeindeversammlung beschloss daraufhin einen Verpflichtungskredit von Fr. 100'000.00 für die Bearbeitung aller Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Ansiedlung. Anlässlich der gleichen Versammlung konnte auch mit Hitachi der Name des Industrieunternehmens bekannt gegeben werden.

2.2 Sachverhalt

Nach umfassenden Vorabklärungen betreffend die Realisationsmöglichkeiten eines weiteren Kiesabbaus auf den Parzellen Tägerhardächer Nord & Süd wurde mit der Ortsbürgergemeinde Wettingen mit Vereinbarung vom 20. April 2015 ein Dienstbarkeitsvertrag (Materialabbau- und Wiederauffüllungsvertrag) betreffend Kiesabbau im Gebiet Tägerhard [Grundstücke LIG Wettingen / 789 und 3271] geschlossen. Die Tägerhard Kies AG verpflichtete sich im vorgenannten Dienstbarkeitsvertrag zu einer unverzinslichen Anzahlung von Fr. 200'000.00 an die Ortsbürgergemeinde Wettingen.

Heute sind die beiden Standorte Tägerhardächer Nord & Süd im kantonalen Richtplan als Vororientierung vorgemerkt.

Würde nun der Standortentscheid von Hitachi auf Wettingen und damit auf die beiden Parzellen Tägerhardächer Nord & Süd fallen, käme ein Kiesabbau im angedachten Umfang nicht mehr zum Tragen. Der gewünschte Produktionsstart am 1. Januar 2030 auf der Nordparzelle führt zu einem sehr geringen Kiesabbau und Wiederauffüllvolumen. Auf der Südparzelle, welche für die Phase 2 ab 2035 zur Bebauung bereit stehen muss, ergeben sich Möglichkeiten, einen Kiesabbau und eine Wiederauffüllung in einem noch zu bestimmenden Umfang zu realisieren.

Anlässlich der ausserordentlichen Ortbürgergemeinde vom 20. April 2025 wurde unter anderem angemerkt, dass mit der Tägerhard Kies AG eine einvernehmliche Lösung mit einer allfälligen Entschädigungsfolge auszuarbeiten sei.

Zwischen den Parteien Tägerhard Kies AG und Gemeinderat wurde in der Folge in einem konstruktiven Dialog eine Vereinbarung erarbeitet, die folgende Ziele verfolgt:

- a) Ziel der Gemeinde ist es, die der Tägerhard Kies AG an den Parzellen LIG Wettingen 789 und 3271 zustehenden Rechte derart anzupassen, dass diesbezüglich die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung des Industriekonzerne uneingeschränkt geschaffen werden.
- b) Die Tägerhard Kies AG respektiert diesen Wunsch und ist bereit, die Gemeinde Wettingen bei der Schaffung der Rahmenbedingungen für die Ansiedlung des Industriekonzerne zu unterstützen, sofern und soweit ihr durch die Ansiedlung des Industriekonzerne keine negativen Folgen entstehen, bzw. allfällig entstehende negative Folgen minimiert und/oder in geeigneter Form kompensiert werden.
- c) Der Gemeinderat setzt sich dafür ein, dass der Kiesabbau und die Wiederauffüllung vor Baubeginn ermöglicht wird.
- d) Der Gemeinderat setzt sich dafür ein, die planungsrechtliche Sicherstellung für den langfristigen Betrieb der Tägerhard Kies AG zu ermöglichen.

2.3 Lösungsansatz zur Erreichung der Ziele

Die Parteien stützten sich bei der Lösungsfindung auf einen drei Säulenplan, welcher eine Kompensation der mit der Dienstbarkeit verbundenen Leistungen ermöglicht.

Säule A: Kiesabbau bis Baugrubentiefe auf der Nordparzelle für die zu errichtenden Gebäude und Anlagen. Ein einst angedachtes Auffüllen mit unverschmutztem Aushub entfällt gänzlich.

Säule B: Lieferung Baugrube für Phase 1; Privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Hitachi und Trägerhard Kies AG; Kiesabbau und Auffüllung vor Bau für Phase 2 auf der Südparzelle sowie Ausführen von Bodenaufwertungsmassnahmen zu marktüblichen Preisen bei der Kompensation des Wegfalls von Fruchtfolgeflächen.

Säule C: Gemeinderat und Ortsbürgergemeinde setzen sich dafür ein, die planungsrechtliche Sicherstellung für den längerfristigen Betrieb der Trägerhard Kies AG zu ermöglichen.

Kompensation Kiesentnahme – 3 Säulen Konzept

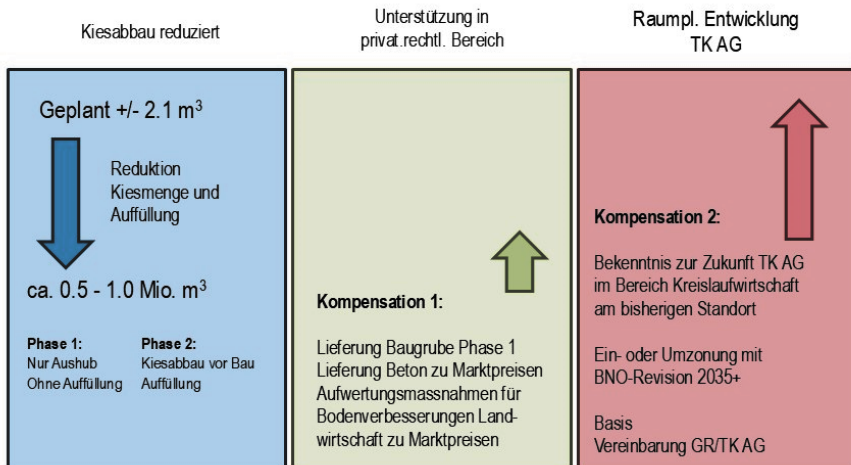


Abbildung 1: 3 Säulenkonzept für die Kompensation der Dienstbarkeit auf den Parzellen Nr. 789 und 3271

Auszug aus der Vereinbarung zwischen Tägerhard Kies AG, Ortsbürgergemeinde Wettingen und Gemeinderat Wettingen

Unter Punkt 2 der Vereinbarung werden die relevanten Positionen zur Auflösung der Dienstbarkeit und der Kompensationsmassnahmen explizit aufgeführt.

Wortlaut:

"2. Vereinbarungen

2.1 Aufhebung resp. Änderung des bestehenden Dienstbarkeitsvertrags

Zwischen der Ortsbürgergemeinde Wettingen und der Tägerhard Kies AG wurde mit Vereinbarung vom 20. April 2015 ein Dienstbarkeitsvertrag (Materialabbau- und Wiederauffüllungsvertrag) betreffend Kiesabbau im Gebiet Tägerhard (Grundstücke LIG Wettingen 789 und 3271) geschlossen.

Die Einwohnergemeinde beabsichtigt, diesen Dienstbarkeitsvertrag anzupassen. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit darüber, dass sofern und so weit die Tägerhard Kies AG zur Anpassung des Dienstbarkeitsvertrags nicht Hand bieten würde, die Einwohnergemeinde Wettingen zwecks Durchsetzung ihres Anliegens zur Anpassung des Dienstbarkeitsvertrags langwierige und kostspielige Rechtsstreitigkeiten zu vergegenwärtigen hätte, welche das Projekt der Einwohnergemeinde Wettingen zur Ansiedlung des Industriekonzerns eminent gefährden würden. Die Tägerhard Kies AG erklärt sich zu einer Aussetzung ihrer Rechte aus dem Dienstbarkeitsvertrag bereit, sofern und so weit der Gemeinderat sein Möglichstes zur Erfüllung der Bedingungen gemäss den nachstehenden Ziff. 2.2, 2.3, und 2.4 der vorliegenden Vereinbarung beiträgt. Die Tägerhard Kies AG erklärt sich dabei so lange zur Aussetzung ihrer Rechte bereit, als die Flächen nicht an Eigentümerin heimfallen und anderweitige Nutzung als Betriebsstätte durch andere Unternehmungen nicht absehbar sind. Sofern der Baubeginn der Fabrik des Industriekonzerns nicht bis Ende des Jahres 2036 erfolgt ist, fällt die Aussetzung der Rechte der Tägerhard Kies AG jedenfalls dahin.

2.2 Kiesabbau und Wiederauffüllung vor Baubeginn

Im Zuge der Ansiedlung des Industriekonzerns werden diverse Bauten zu errichten sein; namentlich ist die Erstellung diverser Fabrikhallen und Verwaltungsgebäude sowie eines Parkhauses beabsichtigt.

Die Parteien vereinbaren, dass bei den Bauarbeiten jeweils im Rahmen des gesetzlich Zulässigen und Möglichen der Tägerhard Kies AG der Kiesabbau vor Baubeginn für das notwendige Aushubvolumen ermöglicht wird. Beabsichtigt ist dabei, unter Berücksichtigung der Planung des Industriekonzerns sowie der Tägerhard Kies AG einen vorzeitigen Kiesabbau und eine Deponierung von Aushubmaterial auf den Standorten «Tägerhardächer Nord» (RVK-ID BaBr-011) und «Tägerhardächer Süd» (RVK-ID BaBr-012) gemäss dem kantonalen Rohstoffversorgungskonzept «Rohstoffe aus Aargauer Boden, Rohstoffversorgungskonzept für Steine und Erden RVK» vom 21. Januar 2020 zu ermöglichen. Dabei soll auf den Standorten «Tägerhardächer Nord» und «Tägerhardächer Süd» ein Abbau- und Wiederauffüllvolumen von 2.1 Millionen m³ (Ausmass Volumen fest). Sowohl der Abbau als auch die Wiederauffüllung werden von der Tägerhard Kies AG mit je CHF 3.00 pro m³ (Ausmass Volumen fest) vergütet. Die Ortsbürgergemeinde strebt an, dass im Rahmen der Ansiedlung des Industrieunternehmens vom maximalen Abbau- und Wiederauffüllvolumen von 2.1 Millionen m³ (Ausmass Volumen fest) mindestens 60 %, mithin 1.26 Millionen m³ (Ausmass Volumen fest) tatsächlich realisiert werden können. Für jeden Kubikmeter, welcher von diesem minimal angestrebten Abbau- und Wiederauffüllvolumen von 1.26 Millionen m³ (Ausmass Volumen fest) nicht realisiert werden kann, ist die Tägerhard Kies AG deshalb berechtigt, CHF 3.00 von der für die effektiv abgebauten und wiederaufgefüllten Volumina zu leistenden, obgenannten Vergütung in Abzug zu bringen, und zwar jeweils CHF 3.00 pro m³ (Ausmass Volumen fest) für Abbau und

Wiederauffüllung, folglich CHF 6.00 pro m³ (Ausmass Volumen fest) bei Nichtrealisierung von Abbau und Wiederauffüllung.

Die Gemeinde Wettingen unterstützt die Tägerhard Kies AG ferner darin, das verlorene Deponievolumen vom anzusiedelnden Industrieunternehmen insofern kompensiert zu erhalten, als dieses die Eduard Meier AG Wettingen, welche wie die Tägerhard Kies AG der Eduard Meier Holding AG angehört, beauftragt, die vom Industrieunternehmen benötigte Baugrube zu Marktpreisen zu erstellen. Bei all dem ist zu berücksichtigen, dass der so ermöglichte Kiesabbau die Bauphase der zu erstellenden Bauten nicht über die Massen verzögern darf, sondern so schnell wie möglich zu vollziehen ist.

Das Risiko, dass vor dem Bau des Industrieunternehmens weniger als 30 % der maximalen Abbau- und Wiederauffüllmenge von 2.1 Millionen m³ (Ausmass Volumen fest), mithin weniger als 630'000 m³ (Ausmass Volumen fest), abgebaut resp. wiederaufgefüllt werden können, trägt die Tägerhard Kies AG, sofern und so weit die Gründe für eine solche Minderabbau- und/oder Minderwiederauffüllmenge nicht in der Verantwortung der Parteien liegen.

2.3 Sicherstellung des Betriebs der Tägerhard Kies AG

2.3.1 Planungsrechtliche Sicherstellung

Aktuell besteht kein Richtplaneintrag für das Gebiet der von der Tägerhard Kies AG benutzten Parzellen ausserhalb des Siedlungsgebiets. Die Parteien beabsichtigen, die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, damit die notwendigen Flächen für den Betrieb der Tägerhard Kies AG sichergestellt werden. Nebst dem Kiesabbau beabsichtigt die Tägerhard Kies AG ihr Werkareal künftig auch als Areal für Anlagen der Kreislaufwirtschaft zu nutzen. Hierzu sichert die Einwohnergemeinde Wettingen der Tägerhard Kies AG zu, die erforderlichen planungsrechtlichen Möglichkeiten zu prüfen und, soweit erfolgsversprechend, im rechtlichen und politischen Prozess so schnell wie möglich voranzutreiben.

Namentlich werden folgende Schritte durch die Einwohnergemeinde Wettingen geprüft und vorangetrieben:

- 1) Planung der Anpassung des Richtplans hinsichtlich einer Kreislaufwirtschaft
- 2) Einzonung oder Umzonung der betroffenen Parzellen, insbesondere Parzellen LIG Wettingen Nr. 4880, Nr. 773, Nr. 772, Nr. 2888, Nr. 2887, Nr. 770, Nr. 769, Nr. 768, Nr. 744 und Nr. 746 sowie die Parzellen LIG Wettingen Nr. 783 und Nr. 3182 (im Folgenden insgesamt: «Werksparzellen») in eine Arbeitszone resp. Industriezone resp. Spezialzone Kreislaufwirtschaft im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsordnung, wobei hierfür das Einverständnis der Eigentümer vorausgesetzt ist.

Die Tägerhard Kies AG plant die zukünftige Nutzung ihres Werkareals konkret wie folgt:

- **Phase 1 [Zeitraum 2026-2030]:** Bau einer RC-Anlage mineralischer Bauabfälle (ab 2026); neue Kieaufgabe ab 2027 mit Depottflächen für End-Produkte sowie Depottflächen für Rohmaterial (2027-2040).
- **Phase 2 [Zeitraum 2030-2036]:** Ertüchtigung Kieswerk, Kombi Waschanlage PFAS; RC; Aushub (2030-2036).
- **Phase 3 [Zeitraum 2036-2040]:** Erweiterung RC Anlage, Bau RC-Halle als Abgrenzung zu Siedlungsschwerpunkt Geisswies (2036-2040).

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Wettingen garantiert der Tägerhard Kies AG deshalb mit Unterzeichnung der vorliegenden Vereinbarung, dass die Nutzung des Werkareals durch die Tägerhard Kies AG gemäss den Phasen 1 bis 3 provisorisch ermöglicht wird. Dies umfasst das im Rahmen der Phasen 1 bis 3 vorgesehene Vorgehen vollumfänglich, namentlich jegliche in diesen Phasen vorgesehene

Nutzung durch die Tägerhard Kies AG und jegliche Erstellung und Änderung von Bauten und sonstige allfällig erforderliche bauliche Massnahmen. Der Tägerhard Kies AG wird mithin garantiert, dass die Umsetzung der Phasen 1 bis 3 zumindest provisorisch bis zur definitiven Ausscheidung der Werkspartzellen der Tägerhard Kies AG gemäss Ziff. 2.3.1 (zweiter Absatz, Ziff. 2) der vorliegenden Vereinbarung möglich ist.

2.3.2 Neu abzuschliessende Dienstbarkeitsverträge

Soweit es zur Ermöglichung und im Hinblick auf einen geplanten Materialabbau resp. die vorgesehene Materialaufbereitung im Rahmen einer Kreislaufwirtschaft notwendig ist auf den obgenannten Werkspartzellen Dienstbarkeiten zu erstellen, verpflichtet sich die Ortsbürgergemeinde Wettingen – unter Berücksichtigung der gesetzlichen und reglementarischen Kompetenzen – Hand zum Abschluss solcher Verträge mit der Tägerhard Kies AG zu bieten. Die diesbezüglichen Konditionen orientieren sich am Dienstbarkeitsvertrag vom 20. April 2015."

Zitat Ende.

Die weiteren Positionen der Vereinbarung betreffen die Kostentragung (50/50), die gegenseitige Informationspflicht, übergeordnete Geheimhaltung sowie Schlussbestimmungen.

2.4 Aufhebung der Vereinbarung

Wortlaut:

"Sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung entfallen und die Vereinbarung wird ersatzlos aufgehoben, sofern das Industrieunternehmen sich gegen eine Ansiedlung auf den Parzellen LIG Wettingen 789 und 3271 entscheidet."

Zitat Ende.

2.5 Antrag

Der Gemeinderat, die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde und die Ortsbürgerkommission beantragen der Ortsbürgergemeinde folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss der Ortsbürgergemeindeversammlung

1. Die Vereinbarung zwischen der Ortsbürgergemeinde, dem Gemeinderat und der Tägerhard Kies AG wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Vereinbarung zur Anpassung resp. Änderung der bestehenden Dienstbarkeit vom 20. April 2015 zu finalisieren und zu unterzeichnen.

Wettingen, im Dezember 2025

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster	Urs Blickenstorfer
Gemeindeammann	Gemeindeschreiber

Traktandum 3

Baurechtsvertrag zwischen der Ortsbürgergemeinde und Hitachi für die Parzellen Nrn. 789 und 3271

3.1 Vorbemerkungen

Die Ortsbürgergemeindeversammlung hat mit dem Entscheid vom 22. April 2025 beschlossen, die Parzellen 789 und 3271 in ihrem Besitz für die Ansiedlung eines internationalen Industrieunternehmens im Bau-recht abzugeben. Der Gemeindeamman wurde beauftragt, die weiteren Verhandlungen zu führen und zu gegebener Zeit der Ortsbürgerversammlung einen Baurechtsvertrag vorzulegen.

3.2 Sachverhalt

Nach intensiven Verhandlungen zwischen den Vertragsparteien kann nachstehend der Vorvertrag zum Abschluss von Baurechtsverträgen und der eigentlichen Begründung eines Baurechts für beide Parzellen zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Noch können nicht alle Flächeninhalte genau beziffert werden, da noch kein abschliessendes Baugesuch mit entsprechenden Ausmassziffern vorliegt. Die Vermassungen werden später vom Geometer zu bestimmen sein.

Für die planungsrechtlichen Belange werden beide Parzellen als Gesamtes betrachtet. Das bedeutet, dass die Richtplananpassung, die Revision der Nutzungsplanung und die Modifikation des Sachplans und damit die allfällige Einzonung für das gesamte Planungsgebiet und über beide Parzellen erfolgt.

Hitachi plant für den Standort Wettingen in zwei Phasen, die zeitlich verzögert realisiert werden sollen. Dieser Umstand führt ebenfalls dazu, dass es sinnvoll ist, für die beiden Parzellen je ein separater Vertrag zu errichten.

Zudem ist der Landwert der beiden Parzellen unterschiedlich, da für die Südparzelle umfangreiche Erschliessungsarbeiten (Unterquerung Eisenbahntrasse) und zusätzliche Baukosten anfallen werden (notwendige Pfählungsarbeiten nach Kiesabbau und Auffüllung vor Bau).

3.3 Vertragsdisposition

Die nachstehende Graphik erläutert die Vertragsdisposition für das komplexe Vertragswerk.

Vertragskonzept Baurecht

Vorvertrag Parzelle Nord mit allgemeinen Positionen	Vorvertrag Parzelle Süd mit allgemeinen Positionen
<ul style="list-style-type: none">• Begründung Baurecht Parzelle Nord<ul style="list-style-type: none">• ca. 60'000 m² (def. gem. Geometer)• Dauer 50 Jahre• Verlängerung 2 x 25 Jahre• Start ab Baubewilligung (ca. 2027)• Landwert Fr. 375.-/m²• Baurechtszins: Referenzzins + 0.25 % (aktuell 1.5 %)• Min./max. Zinssatz	<ul style="list-style-type: none">• Begründung Baurecht Parzelle Süd<ul style="list-style-type: none">• ca. 40'000 m² (def. gem. Geometer)• Dauer 50 Jahre• Verlängerung 2 x 25 Jahre• Start ab Baubewilligung (n.n. (?) 2035-2040)• Landwert Fr. 325.-/m²*• Reservationsgebühr ab Baubewilligung Phase 1 40'000.-/a• Baurechtszins ab Phase 2: Referenzzins + 0.25 % (aktuell 1.5 %)• Min./max. Zinssatz• Kiesabbau vor Bau <p>* Minderung wegen höheren Investitionskosten Unterführung/Pfählung</p>

Abbildung 2: Vertragsdisposition



Abbildung 3: Baurechtsflächen

Wortlaut Vorvertrag Parzelle Nr. 789 und Wortlaut Begründung eines Baurechts Parzelle Nr. 789

Entwurf vom 22.12.2025 / sh

errichtet von

LIC. IUR. SIMON HÄFELI
AARGAUISCHE URKUNDSPERSON

mit Büros in Baden und Wettingen
beurkundet in Wettingen am [Datum]

VORVERTRAG ZUM ABSCHLUSS EINES BAURECHTSVERTRAGS

1 URKUNDSPARTEIEN

1.1 Die Dienstbarkeitsberechtigte und Baurechtsnehmerin:

- Hitachi Energy AG, mit Sitz in Zürich, UID: CHE-339.599.331, Brown-Boveri-Strasse 5, 8050 Zürich

1.2 Die Dienstbarkeitsbelastete und Baurechtsgeberin:

- Ortsbürgergemeinde Wettingen, Alberich Zwysigstrasse 76, 5430 Wettingen

als Alleineigentümerin von LIG Wettingen 789

2 PRÄAMBEL

Die Baurechtsnehmerin beabsichtigt, auf Teilflächen der beiden Liegenschaften LIG Wettingen 789 und 3271 gemäss Situationsplan in zwei Bauphasen eine Betriebsstätte (Produktion, Forschung, Administration etc.) zu errichten. Hierfür sind diverse raumplanungs- und baurechtliche Entscheide sowie die Auflösung oder Anpassung eines Dienstbarkeitsvertrags (Kiesabbau) nötig. Für die beiden Teilflächen sollen separate Baurechtsverträge abgeschlossen werden. Mit diesem Vorvertrag soll der Abschluss des Baurechtsvertrages samt Inhalt für LIG Wettingen 789 gesichert werden.

Ziel der Ortsbürgergemeinde Wettingen ist es, mit der Ansiedlung der Hitachi Energy AG das Steuersubstrat, insbesondere die Unternehmenssteuer, und die Anzahl Arbeitsplätze, der Einwohnergemeinde Wettingen markant zu erhöhen.

Ziel der Hitachi Energy AG ist es, langfristig eine Betriebsstätte zu errichten.

3 VORVERTRAGLICHE VEREINBRUNGEN

3.1 Verpflichtung zum Abschluss des Baurechtsvertrags

Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich, die Teilfläche der Liegenschaft LIG Wettingen 789 (siehe Situationsplan und neue Fläche nach erfolgten Mutationen gem. Ziffer 3.4) im Baurecht abzugeben, und die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, diese Liegenschaft als Baurechtsnehmerin zu übernehmen. Die Parteien sind verpflichtet, nach Massgabe des vorliegenden Vorvertrags den Baurechtsvertrag gemäss Ziff. 5 abzuschliessen und ihn dem Grundbuchamt Baden zur Eintragung anzumelden.

3.2 Zeitpunkt des Abschlusses des Baurechtsvertrags

Die Parteien sind verpflichtet, den Baurechtsvertrag abzuschliessen und dem Grundbuchamt Baden zur Eintragung anzumelden, sobald die Baurechtsnehmerin sich zum Baubeginn auf der Parzelle 789 entscheidet.

Diesen Entscheid hat sie der Baurechtsgeberin innerhalb von sechs Monaten ab Rechtskraft der Baubewilligung mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen. Nach dieser Mitteilung haben die Parteien innerhalb von 90 Tagen vom Geometer die Mutation zu verlangen, den Baurechtsvertrag abzuschliessen und diesen dem Grundbuchamt Baden zur Eintragung anzumelden.

3.3 Dahinfallen des Vorvertrags

3.3.1 Der Vorvertrag fällt dahin,

- wenn der Verwaltungsrat der Baurechtsnehmerin resp. deren Muttergesellschaft sich nicht bis zum 30. September 2026 für den Standort Wettingen entscheidet;
- wenn die Baubewilligung nicht bis spätestens [DATUM] rechtskräftig geworden ist und die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin mit eingeschriebenem Brief die Auflösung mitteilt.

- wenn die Baurechtsnehmerin nicht spätestens bis am 30. Juni 2031 der Baurechtsgeberin mitteilt, dass sie den Baurechtsvertrag abschliessen möchte.
- 3.3.2 Sofern der vorliegende Vorvertrag dahinfällt, werden die Parteien von ihren Verpflichtungen aus dem Vorvertrag entbunden, ohne jegliche Gegenleistung resp. Schadenersatzzahlung auf beiden Seiten, wobei jede Partei ihre Kosten trägt, vorbehältlich anderslautender vertraglicher Vereinbarungen.
- 3.4 Mutation**
- 3.4.1 Die Mutation erfolgt auf Basis des Situationsplans in Anhang 1, der von den Vertragsparteien anlässlich der Beurkundung des vorliegenden Vorvertrages unterzeichnet und als Vertragsbestandteil erklärt wird, jedoch kleinere Abweichungen erfahren kann.
- 3.4.2 Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass der im Baurechtsvertrag aufgeführte Grundbuchbeschrieb jenem im Zeitpunkt des Abschlusses des Vorvertrages entspricht und Änderungen daran möglich sind resp. vorzunehmen sein werden. Insbesondere ist den Vertragsparteien bekannt, dass im Rahmen der auszuarbeitenden Mutation der Grundbucheintrag zu bereinigen ist, was eine Änderung der Einträge nach sich ziehen kann. Schliesslich nehmen die Vertragsparteien zur Kenntnis, dass die Vermessung der Bodenbedeckung sowie der Gebäude durch den Geometer vorgenommen wird und sich bis zum Zeitpunkt des Abschlusses des Baurechtsvertrages verändern kann.
- 3.5 Kiesabbau**
- 3.5.1 Die Baurechtsgeberin hat mit der Tägerhard Kies AG am 23. März 2015 einen Dienstbarkeitsvertrag betreffend den Abbau von Kies in der LIG Wettingen 789 geschlossen. Sie sorgt für eine Regelung mit der Tägerhard Kies AG, welche mit der Planung, Projektierung und Realisierung der Betriebsstätte der Baurechtsnehmerin vereinbar ist und die Baurechtsnehmerin während der Dauer des Baurechts sowie im Falle einer Übertragung des Baurechts nicht einschränkt. Namentlich ist das Recht, Kies abzubauen, auf die Masse des von der Baurechtsnehmerin beabsichtigten Baugrubenaushubs zu beschränken. Der Baugrubenaushub hat zudem in Übereinstimmung mit dem Bauplan der Baurechtsnehmerin zu erfolgen.
- 3.5.2 Die Baurechtsnehmerin nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die angepasste Regelung des Dienstbarkeitsvertrages beinhaltet, dass die Tägerhard Kies AG im Rahmen eines Kiesabbaus vor Baubeginn die Parzelle 789 Kies abbauen darf, soweit dies für den beabsichtigten Aushub des Baus notwendig ist und nicht zu einer Bauverzögerung führt. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, der Baurechtsgeberin (zuhanden der Tägerhard Kies AG) rechtzeitig die Masse der Baugrube ihres Bauvorhabens und den Bauplan bekannt zu geben.
- 3.6 Pachtverträge**
- Die Baurechtsfläche ist im Zeitpunkt der Errichtung des Baurechts miet- und pachtfrei zu übergeben.
- 3.7 Vertragsunterzeichnung**
- Dieser Vorvertrag wird innert Monatsfrist, nachdem der Beschluss der Ortsbürgergemeinde über die Erteilung des Baurechts an den beiden Teilflächen der Parzellen Wettingen 789 und 3271 rechtskräftig geworden ist, unterzeichnet.

4 OBLIGATORISCHE VERPFLICHTUNGEN WÄHREND DER DAUER DES VORVERTRAGES

4.1 Vollmacht

4.1.1 Die Baurechtsgeberin erteilt der Baurechtsnehmerin mit separatem Dokument die Bevollmächtigung, alle Handlungen vorzunehmen, welche für die Planung, Projektierung und Realisierung der Betriebsstätte notwendig sind.

4.1.2 Die Baurechtsgeberin ist sodann verpflichtet, die Baurechtsnehmerin im Rahmen ihrer Möglichkeiten bei diesen Bemühungen zu unterstützen, so dass die Baurechtsnehmerin so schnell als möglich die Baubewilligung erteilt erhält.

4.2 Nutzung durch die Baurechtsnehmerin

Insbesondere ist die Baurechtsnehmerin berechtigt, das Grundstück unter Achtung einer Ankündigungsfrist von 10 Arbeitstagen zu betreten, Vermessungen durchzuführen, Sondierungsgrabungen auszuführen. Sollte der Baurechtsvertrag nicht zustande kommen, hat die Baurechtsnehmerin keinerlei Anspruch auf eine Entschädigung für ihre Bemühungen und die ihr entstandenen Kosten.

4.3 Verzicht auf Einwendung

Die Baurechtsgeberin unterlässt Einwendungen gegen das Bauvorhaben der Baurechtsnehmerin, sofern dieses den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

5 VERTRAGSWORTLAUT

Für den im Sinne dieses Vorvertrages vereinbarten Bestimmungen notwendigen Baurechtsvertrag vereinbaren die Parteien folgendem Vertragstext zu folgen:

**«LIC. IUR. SIMON HÄFELI
AARGAUISCHE URKUNDSPERSON**

mit Büros in Baden und Wettingen
beurkundet in Wettingen am [Datum]

BEGRÜNDUNG EINES BAURECHTS

1 URKUNDSPARTEIEN

1.1 Die Dienstbarkeitsberechtigte und Baurechtsnehmerin:

- Hitachi Energy AG, mit Sitz in Zürich, UID: CHE-339.599.331, Brown-Boveri-Strasse 5, 8050 Zürich

1.2 Die Dienstbarkeitsbelastete und Baurechtsgeberin:

- Ortsbürgergemeinde Wettingen, Alberich Zwyssigstrasse 76, 5430 Wettingen

als Alleineigentümerin von LIG Wettingen 789

2 PRÄAMBEL

Die Parteien schliessen den vorliegenden Vertrag mit dem ausdrücklichen Willen, eine langfristige Ansiedlung der Baurechtsnehmerin auf dem Gebiet der Einwohnergemeinde Wettingen, namentlich den baurechtsbelasteten Parzellen zu ermöglichen und im Bewusstsein darum, dass im Hinblick auf die Ansiedlung diverse Projekte der öffentlichen Hand oder von Gesellschaften mit Aufgaben im allgemeinen Interesse geplant oder angepasst werden, so etwa des öffentlichen Verkehrs, der Elektrizitätswerke, Fernwärmanlagen oder der Tägli AG. Vor diesem Hintergrund schliessen die Parteien den Vertrag im Bewusstsein darum, dass künftig Anpassungen notwendig sein können und vereinbaren, betreffend solcher Projekte partnerschaftlich und zielorientiert Lösungen zu erarbeiten.

3 GRUNDBUCHBESCHRIEB VON LIG WETTINGEN 789

[Es folgt der dannzumals aktuelle Grundbuchbeschrieb der Stammparzelle]

4 BEGRÜNDUNG EINES SELBSTÄNDIGEN UND DAUERNDEN BAURECHTS

4.1 Einräumung des Baurechts

Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin an ihrem Grundstück LIG Wettingen 789 ein befristetes, selbständiges Baurecht ein.

4.2 Umfang und Inhalt des Baurechts

- 4.2.1 Das Baurecht umfasst die auf LIG **Wettingen 789** rot umrandete Fläche von [REDACTED] m². Diese ist auf beiliegender Mutationstabelle, Massstab 1: [REDACTED], ausgestellt durch den zuständigen Grundbuchgeometer am [REDACTED], rot umrandet.
- 4.2.2 Das Baurecht weist im Zeitpunkt der Einräumung Leitungen auf, deren Lage der Baurechtsnehmerin bekannt ist. Die Baurechtsnehmerin ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den damit belasteten Boden zu verfügen und Bauten und Anlagen auf und unter dem Boden zu erstellen, die in ihrem Sondereigentum stehen. Falls eine Verlegung der Leitungen notwendig ist, ist diese mit der Baurechtsnehmerin abzusprechen.
- 4.2.3 Die Parteien anerkennen, dass eine Teilfläche der Baurechtsfläche für die Erschliessung der Limmatalbahn beansprucht werden könnte. Dies kann bei Realisierung zu einer Anpassung der Baurechtsfläche führen.

4.3 Zweck

Die Baurechtsfläche dient der Baurechtsnehmerin der Errichtung einer Betriebsstätte. Sie ist berechtigt, im Rahmen der jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften sämtliche hierfür notwendigen Bauten und Anlagen zu errichten und zu nutzen.

4.4 Verselbständigung

Die Baurechtsfläche wird unter SDR Wettingen 789.1 als neues Grundbuchblatt aufgenommen und verselbständigt. Als Eigentümerin ist die Baurechtsnehmerin einzutragen.

4.5 Nachgang

Das Baurecht geht bestehenden Belastungen und Rechten des Stammgrundstücks im Rang nach.

4.6 Dauer und Verlängerungsoption

- 4.6.1 Das Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und wird für 50 Jahre errichtet, mithin bis am [REDACTED].
- 4.6.2 Die Baurechtsnehmerin hat das einseitige Recht, das Baurecht zu gleichen Konditionen für die Dauer von 25 Jahren und danach noch einmal 25 Jahre zu verlängern. Eine solche Verlängerung ist der Baurechtsgeberin fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtdauer per Einschreiben anzuzeigen.

4.7 Übertragbarkeit

- 4.7.1 Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.
- 4.7.2 Die Übertragbarkeit ist insoweit eingeschränkt, als dieselbe der schriftlichen Zustimmung durch die Baurechtsgeberin bedarf. Diese Zustimmung kann in den folgenden zwei Fällen verweigert werden:
- a. Bei mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers;

- b. Wenn vom Erwerber nicht alle obligatorischen Verpflichtungen dieses Vertrages übernommen werden.
- 4.7.3 Liegt keiner dieser Verweigerungsgründe vor, muss die Baurechtsgeberin die Zustimmung erteilen.
- 4.7.4 Die Beschränkung der Übertragbarkeit ist im Grundbuch vorzumerken.
- 4.7.5 Rein obligatorisch wird der Baurechtsgeberin das Recht eingeräumt, anstelle der Zustimmung zur Übertragung den vorzeitigen Heimfall gemäss Ziffer 4.9. hernach zu verlangen.
- 4.8 Nutzen und Gefahr**

Nutzen und Gefahr am Baurecht gehen mit dem Grundbucheintrag auf die Baurechtsnehmerin über.
- 4.9 Heimfall**
 - 4.9.1 Nach Ablauf der Baurechtsdauer (ordentlicher Heimfall) oder beim vorzeitigen Heimfall fallen die Bauten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin. Die Einrichtungen, Apparate und Installationen, welche nicht funktionell zum Gebäude gehören, verbleiben im Eigentum der Baurechtsnehmerin und werden bei Heimfall von ihr auf eigene Kosten entfernt. Ebenso verbleiben sämtliche Einrichtungen, Apparate und Installationen im Eigentum der Baurechtsnehmerin, welche zwar nicht leicht demontierbar sind, jedoch spezifisch für den Produktionsbetrieb der Baurechtsnehmerin installiert wurden und nicht den Bauten an sich dienen (wie beispielsweise Anlagen im Zusammenhang mit der Stromproduktion, der Wärme oder der Kälteproduktion).
 - 4.9.2 Beim ordentlichen Heimfall beträgt die Heimfallentschädigung 100 % (einhundert Prozent) des dannzumaligen Verkehrswertes der Gebäude. Die Parteien werden rechtzeitig vor Ablauf des Baurechts gemeinsam einen unabhängigen Experten bestimmen, der die Höhe der Heimfallentschädigung gemäss den dannzumal anerkannten Bewertungsmethoden festlegt. Können sich die Parteien nicht auf einen Schätzer einigen, so ist der Verkehrswert durch das Gericht festzulegen (unter Beizug eines gerichtlichen Gutachtens gemäss Ermessen des erkennenden Gerichts).
 - 4.9.3 Falls die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt und diese trotz Mahnung nicht erfüllt, hat der Baurechtsgeber das Recht, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen. Im Falle eines vorzeitigen Heimfalls im Sinne von Art. 779f ZGB sind lediglich 75% (fünfundsiebzig Prozent) der ordentlichen Entschädigung geschuldet.
 - 4.9.4 Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts
 - 4.9.5 Anstelle der Eigentumsübernahme hat die Baurechtsgeberin das Recht, von der Baurechtsnehmerin die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands der Baurechtsparzelle zu verlangen. Dies beinhaltet die Entfernung und fachgerechte Entsorgung sämtlicher auf dem Baurecht bestehenden Bauten und Anlagen sowie allfälliger durch die Bauberechtigte verursachten Verschmutzungen des Baugrundes. Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes anfallen, bezahlt die Baurechtsnehmerin. Die Baurechtsgeberin schuldet der Bauberechtigten hierfür keinerlei Entschädigung.

Als ursprünglicher Zustand gilt dabei ein jener Zustand, welchen die Parzelle hatte, nachdem die Wiederauffüllung nach Kiesentnahme abgeschlossen war, mithin also jener Zustand, welcher vor sämtlichen durch die Baurechtsnehmerin vorgenommenen Bauarbeiten bestand.

- 4.9.6 Die vorliegende Regelung des Heimfalles gemäss Ziff. 4.9.1 ist im Grundbuch vorzumerken.

4.10 Baurechtszins

- 4.10.1 Die Baurechtsnehmerin hat der Baurechtsgeberin ab Eintragung des Baurechts einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen, der im Voraus halbjährlich jeweils am 1. Januar und am 1. Juli zu entrichten ist.
- 4.10.2 Der Zins berechnet sich aufgrund eines Basiswertes von CHF 375.– (Schweizer Franken dreihundertfünfundsiebzig/nullnull) pro m² der Baurechtsfläche und eines Jahreszinssatzes, der dem jeweiligen schweizerischen Referenzzinssatz für Mietzinsanpassungen entspricht, zuzüglich 0.25% Marge. Der Referenzzinssatz beträgt gegenwärtig 1.25%.
- 4.10.3 Für die jeweilige Zinsberechnung der am 1. Juli beginnenden Jahresperiode wird von dem am vorausgehenden 1. April geltenden schweizerischen Referenzzinssatz für Mietzinsanpassungen ausgegangen.

Der diesem Vertrag zugrunde liegende Zinssatz darf dabei die Untergrenze von 1% nicht unterschreiten und die Obergrenze von 3.5% nicht überschreiten.

- 4.10.4 Bei der gegebenen Fläche von [] m² beträgt der Landwert demnach CHF [].– (Schweizer Franken []/nullnull), was gegenwärtig einen Baurechtszins von CHF [].– (Schweizer Franken []/nullnull) pro Jahr ergibt.
- 4.10.5 Ändert sich die Fläche des Baurechtsgrundstücks, so ändert sich der massgebende Landwert entsprechend.
- 4.10.6 Der für den Baurechtszins massgebliche Landwert von derzeit CHF 375.– pro m² richtet sich nach der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik (BFS). Grundlage der Berechnung bildet der Basisindex des BFS vom 1. Januar []. Massgeblich ist die Differenz zum Indexstand am jeweiligen 1. Januar, der dem Anpassungstag (1. Juli) vorausgeht.
- 4.10.7 Die Anpassung wird alle fünf Jahre vorgenommen, erstmals auf den 1. Juli [] (Indexstand per 1. Januar []).

4.11 Gewährleistung

- 4.11.1 Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192-196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.
- 4.11.2 Die Baurechtsnehmerin übernimmt die Vertragsobjekte in dem ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand.

- 4.11.3 Jede Gewährspflicht (Haftung) der Baurechtsgeber für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die Baurechtsgeber haben auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherung für das Vertragsobjekt abgegeben. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die Baurechtsgeber der Baurechtsnehmerin die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

4.12 Altlasten und Verschmutzungen

- 4.12.1 Die Urkundsparteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort gemäss Art. 32bis Abs. 3 USG liegt.
- 4.12.2 Soweit jedoch Schadstoffbelastungen des Bodens vorhanden sind, verpflichtet sich die Baurechtsgeberin, diese auf eigene Kosten zu beheben resp. die Baurechtsnehmerin diesbezüglich schadlos zu halten. Die Baurechtsnehmerin erteilt dabei den Auftrag zur Schadstoffbeseitigung und verpflichtet sich, der Baurechtsgeberin die eingeholte(n) Offerte(n) vorab zur Genehmigung innert Frist von 20 Tagen einzureichen.
- 4.12.3 Die Baurechtsnehmerin haftet für alle nachweisbaren Verschmutzungen des Untergrundes und/oder der unter- und oberirdischen Gewässer, die durch den Bau, Betrieb (und Entfernung) der von ihr auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Gebäude und Anlagen verursacht werden.
- 4.12.4 Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, bei Beendigung des vorliegenden Vertrages eine Altlastenvoruntersuchung durch eine Fachperson resp. eine Fachstelle auf ihre Kosten vorzunehmen und diese den Baurechtsgebern spätestens einen Monat vor Vertragsende vorzulegen. Der Baurechtsgeber ist vor der Auftragserteilung an die Fachperson resp. Fachstelle zu orientieren und hat das Recht, einen neutralen Experten vorzuschlagen. Liegen aufgrund der Altlastenvoruntersuchung allfällige durch die Baurechtsnehmerin gemäss Abs. 1 verursachte und nachweisbare Verschmutzungen vor, so ist die Baurechtsnehmerin auf ihre Kosten zur sofortigen Sanierung im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften verpflichtet.

4.13 Dienstbarkeiten

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass die Urkundsperson sie über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten orientiert hat. Sie verzichtet auf Wiedergabe der Dienstbarkeiten im Wortlaut.

4.14 Erschliessung

Die Erschliessung der Baurechtsfläche mit Kanalisation, Wasser, Elektrizität etc. ab den öffentlichen Leitungssystemen ist vollumfänglich Sache der Baurechtsnehmerin. Ebenso ist sie allein verantwortlich für den Anschluss der Baurechtsfläche an die Tägerhardstrasse.

4.15 Miet- und Pachtfreiheit

Der baurechtsbelastete Boden ist frei von Miet- und Pachtverhältnissen sowie von sonstigen Benutzungsverhältnissen. Die Baurechtsgeberin hält die Baurechtsnehmerin schadlos für allfällige aus diesem Mietverhältnis entstehende Verzögerungen.

4.16 Vorkaufsrecht

- 4.16.1 Die gesetzlichen Vorkaufsrechte von Baurechtsgeberin und Baurechtsnehmerin gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB bleiben während der gesamten Dauer des Baurechts (vgl. Ziff. 4.6 hievor) bestehen.
- 4.16.2 Das Vorkaufsrecht wird nicht limitiert und ist zu Drittbedingungen auszuüben.
- 4.16.3 Die Parteien schränken das Vorkaufsrecht insoweit ein, als dass eine Eigentumsübertragung der Stammliegenschaft an die Einwohnergemeinde Wettingen nicht als Vorkaufsfall gilt.
- 4.16.4 Die veräusserungswillige Vertragspartei hat den beabsichtigten Verkauf der anderen Vertragspartei schriftlich mitzuteilen, und zwar unter Beilage des mit dem Dritten rechtsgültig, unter entsprechendem Vorbehalt abgeschlossenen Veräusserungsvertrages sowie – bei entgeltlicher Veräusserung – der Bestätigung einer Bank, dass die Bezahlung des vereinbarten Erwerbspreises sichergestellt ist.
- 4.16.5 Beabsichtigt die Berechtigte ihr Vorkaufsrecht auszuüben, so hat sie dies der verkaufswilligen Vertragspartei innert 180 Tagen nach Erhalt der Unterlagen gemäss vorstehendem Absatz hier- vor mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen.
- 4.16.6 Wird das Vorkaufsrecht nicht frist- und formgerecht ausgeübt, so kann die veräusserungswillige Vertragspartei die Veräusserung gemäss den mitgeteilten Bedingungen durchführen.
- 4.16.7 Wird die Veräusserung an den Dritten nicht innert 360 Tagen nach Ablauf der Frist zur Aus- übung des Vorkaufsrechts abgewickelt, lebt das Vorkaufsrecht wieder auf.

5 GRUNDBUCHEINTRÄGE

Folgende Grundbucheinträge sind vorzunehmen:

5.1 Grundbuchliche Eintragungen auf LIG Wettingen 789:

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht, befristet bis am [REDACTED], übertragbar und vererblich, zG SDR 789.1.1

5.2 Blattanlage

Unter SDR 789.1 ist ein neues Grundbuchblatt mit Halte von [REDACTED] m² zu eröffnen. Als Eigen- tümerin ist die Baurechtsnehmerin einzutragen.

5.3 Grundbuchliche Eintragungen auf SDR 789.1

Vormerkungen

- a) Beschränkung der Übertragbarkeit (Ziff. 4.7.2)
- b) Baurechtszins (Ziff. 4.10)
- c) Vorkaufsrecht (Ziff. 4.16)
- d) Heimfall (Ziff. 4.9)

6 OBLIGATORISCHE BESTIMMUNGEN

6.1 Unterhaltungspflicht

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die mit dem Baurecht belastete Grundstücksfläche einschliesslich den darauf erstellten Anlagen während der ganzen Dauer des Baurechts sachgemäss zu unterhalten. Die Baurechtsgeberin ist befugt, zur Kontrolle des baulichen Zustandes die mit dem Baurecht belastete Parzelle und die darauf stehenden Bauten nach vorgängiger Avisierung der Baurechtsnehmerin zu betreten. Bei Verletzung dieser Unterhaltungspflicht ist die Baurechtsgeberin nach fruchtloser Mahnung der Baurechtsnehmerin berechtigt, die notwendigen Unterhaltsarbeiten im eigenen Namen, aber auf Kosten der Baurechtsnehmerin ausführen zu lassen.

6.2 Haftung

Die Baurechtsnehmerin haftet als Werkeigentümerin für alle auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauten, Anlagen und Einrichtungen und ist verpflichtet, diese Haftpflichtrisiken angemessen zu versichern, einschliesslich der Haftung aus Gewässerverunreinigung. Sollte die Baurechtsgeberin für irgendwelche Schäden, die aus der Errichtung, dem Bestand und Betrieb der Gebäude und Anlagen entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat die Baurechtsnehmerin hierfür vollen Ersatz zu leisten.

6.3 Kaufoption resp. Erneuerung des Baurechts

Sollte nach Ablauf der Baurechtsdauer die Baurechtsnehmerin Interesse an einem Kauf der Liegenschaft haben, so beabsichtigen die Parteien, in guten Treuen über einen Kauf oder einen neuen Baurechtsvertrag zu verhandeln. Die getätigten Investitionen beider Parteien sind dabei bei der Preisbestimmung zu berücksichtigen.

6.4 Abgaben und Lasten

Die öffentlichen Abgaben und Lasten, welche sich auf Grund und Boden beziehen, gehen zu Lasten der Baurechtsgeberin.

Alle mit den Bauten und Anlagen zusammenhängenden Abgaben und Lasten sind von der Baurechtsnehmerin zu tragen, insbesondere Gebühren für Wasser, Abwasser, Elektrizität, Werkleitungsanschlüsse, Telefon, Strassenkostenbeitrag, Kehrichtabfuhr, Gebäudeversicherung und Steuern.

6.5 Obligatorische Weiterüberbindungspflicht

Die Vertragsparteien sind verpflichtet, alle in dieser Urkunde enthaltenen Pflichten im Fall der Handänderung auf den jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen mit der Pflicht der Weiterüberbindung auf diesen und alle späteren Rechtsnachfolger, unter Schadensersatzfolge im Unterlassungsfalle.

6.6 Vorrang des öffentlichen Rechts

Die Urkundsparteien nehmen davon Kenntnis, dass unabhängig von privatrechtlichen Vereinbarungen öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen bestehen können und Vorrang haben. Insbesondere sind die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften einzuhalten.

6.7 Anwendbares Recht, Zuständigkeit bei Streit

Auf den vorliegenden Vertrag ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Zuständig sind die ordentlichen Gerichte.

Gerichtsstand ist Wettingen.

6.8 Entschädigungs- und Kostenfolgen

Die Kosten dieses Vertrages (Notar und Grundbuch) gehen je hälftig zu Lasten der Vertragsparteien.

6.9 Anmeldung und Vollmachten

Die Urkundspersonen [REDACTED] werden beauftragt und mit Substitutionsrecht bevollmächtigt, sämtliche Rechtshandlungen vorzunehmen, damit dieser Vertrag im Grundbuch eingetragen werden kann sowie eine allfällige Abweisungsverfügung des Grundbuchamtes anstelle der Urkundsparteien entgegenzunehmen und einen allfälligen Beschwerdeverzicht für die Urkundsparteien zu leisten.

6.10 Ausfertigung

Diese Urkunde wird elektronisch ausgefertigt. Die Urkundsparteien erhalten je eine beglaubigte Kopie als Beweismittel.

[es folgen Unterschriften der Vertragsparteien und die Beurkundung]

Wortlaut Vorvertrag Parzelle Nr. 3271 und Wortlaut Begründung eines Baurechts Parzelle Nr. 3271

Entwurf vom 23.12.2025 / sh

errichtet von

LIC. IUR. SIMON HÄFELI
AARGAUISCHE URKUNDSPERSON

mit Büros in Baden und Wettingen
beurkundet in Wettingen am [Datum]

VORVERTRAG ZUM ABSCHLUSS EINES BAURECHTSVERTRAGS

1 URKUNDSPARTEIEN

1.1 Die Dienstbarkeitsberechtigte und Baurechtsnehmerin:

- Hitachi Energy AG, mit Sitz in Zürich, UID: CHE-339.599.331, Brown-Boveri-Strasse 5, 8050 Zürich

1.2 Die Dienstbarkeitsbelastete und Baurechtsgeberin:

- Ortsbürgergemeinde Wettingen, Alberich Zwysigstrasse 76, 5430 Wettingen

als Alleineigentümerin von LIG Wettingen 3271

2 PRÄAMBEL

Die Baurechtsnehmerin beabsichtigt, auf Teilflächen der beiden Liegenschaften LIG Wettingen 789 und 3271 gemäss Situationsplan in zwei Bauphasen eine Betriebsstätte (Produktion, Forschung, Administration etc.) zu errichten. Hierfür sind diverse raumplanungs- und baurechtliche Entscheide sowie die Auflösung oder Anpassung eines Dienstbarkeitsvertrags (Kiesabbau) nötig. Für die beiden Teilflächen sollen separate Baurechtsverträge abgeschlossen werden. Mit diesem Vorvertrag soll der Abschluss des Baurechtsvertrages samt Inhalt für LIG Wettingen 3271 gesichert werden.

Ziel der Ortsbürgergemeinde Wettingen ist es, mit der Ansiedlung der Hitachi Energy AG das Steuersubstrat, insbesondere die Unternehmenssteuer, und die Anzahl Arbeitsplätze, der Einwohnergemeinde Wettingen markant zu erhöhen.

Ziel der Hitachi Energy AG ist es, langfristig eine Betriebsstätte zu errichten.

3 VORVERTRAGLICHE VEREINBARUNGEN

3.1 Verpflichtung zum Abschluss des Baurechtsvertrags

Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich, die Teilfläche der Liegenschaft LIG Wettingen 3271 (siehe Situationsplan und neue Fläche nach erfolgten Mutationen gem. Ziffer 3.54) im Baurecht abzugeben, und die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, diese Liegenschaft als Baurechtsnehmerin zu übernehmen. Die Parteien sind verpflichtet, nach Massgabe des vorliegenden Vorvertrags den Baurechtsvertrag abzuschliessen und ihn dem Grundbuchamt Baden zur Eintragung anzumelden.

3.2 Zeitpunkt des Abschlusses des Baurechtsvertrags

Die Parteien sind verpflichtet, den Baurechtsvertrag abzuschliessen und dem Grundbuchamt Baden zur Eintragung anzumelden, sobald die Baurechtsnehmerin mit eingeschriebenem Brief der Baurechtsgeberin mitgeteilt hat, dass sie den Baurechtsvertrag abschliessen möchte. Diese Mitteilung ist an folgende Einschränkungen gebunden, damit die Baurechtsgeberin auf der Parzelle 3271 Kies abbauen und die nötigen Auffüllarbeiten durchführen lassen kann, bevor die Baurechtsnehmerin mit ihren Bauarbeiten beginnt:

1. Die Baurechtsnehmerin hat die Mitteilung spätestens zwei Jahre, bevor geplantem Baubeginn (nach Aushub), zu machen.
2. Die Mitteilung darf nicht vor dem 31. Dezember 2030 erfolgen, so dass der Kiesabbau (inkl. Auffüllarbeiten) bis mindestens 31. Dezember 2032 möglich ist.
3. Mit der Mitteilung hat die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin (zuhanden der Tägerhard Kies AG) mitzuteilen, auf welche Höhenkote das Gebiet aufzufüllen ist.

Nach der Mitteilung haben die Parteien innerhalb von 30 Tagen vom Geometer die Mutation zu verlangen, den Baurechtsvertrag abzuschliessen und diesen dem Grundbuchamt Baden zur Eintragung anzumelden.

3.3 Reservationsgebühr

Die Baurechtsnehmerin bezahlt der Baurechtsgeberin eine Reservationsgebühr von CHF 40'000.- pro Jahr. Diese Gebühr ist geschuldet ab dem Zeitpunkt des Abschlusses des Baurechtsvertrages betr. LIG Wettingen 789 und bis zum Zeitpunkt, in welchem entweder dieser Vorvertrag dahinfällt gemäss nachfolgender Ziff. 3.4, oder aber bis zu jenem Zeitpunkt, in welchem erstmals ein Baurechtszins geschuldet ist (pro rata temporis).

3.4 Dahinfallen des Vorvertrags

3.4.1 Der Vorvertrag fällt dahin,

- wenn der Verwaltungsrat der Baurechtsnehmerin resp. deren Muttergesellschaft sich nicht bis zum 30. September 2026 für den Standort Wettingen entscheidet;
- wenn die Baubewilligung nicht bis spätestens [DATUM] rechtskräftig geworden ist und die Baurechtsnehmerin der Baurechtsgeberin mit eingeschriebenem Brief die Auflösung mitteilt.

3.4.2 Sofern der vorliegende Vorvertrag dahinfällt, werden die Parteien von ihren Verpflichtungen aus dem Vorvertrag entbunden, ohne jegliche Gegenleistung resp. Schadenersatzzahlung auf beiden Seiten, wobei jede Partei ihre Kosten trägt, vorbehaltlich anderslautender vertraglicher Vereinbarungen.

3.5 Mutation

3.5.1 Die Mutation erfolgt auf Basis des Situationsplans in Anhang 1, der von den Vertragsparteien anlässlich der Beurkundung des vorliegenden Vorvertrages unterzeichnet und als Vertragsbestandteil erklärt wird, jedoch kleinere Abweichungen erfahren kann.

3.5.2 Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass der im Baurechtsvertrag aufgeführte Grundbuchbeschrieb jenem im Zeitpunkt des Abschlusses des Vorvertrages entspricht und Änderungen daran möglich sind resp. vorzunehmen sein werden. Insbesondere ist den Vertragsparteien bekannt, dass im Rahmen der auszuarbeitenden Mutation der Grundbucheintrag zu bereinigen ist, was eine Änderung der Einträge nach sich ziehen kann. Schliesslich nehmen die Vertragsparteien zur Kenntnis, dass die Vermessung der Bodenbedeckung sowie der Gebäude durch den Geometer vorgenommen wird und sich bis zum Zeitpunkt des Abschlusses des Baurechtsvertrags verändern kann.

3.6 Kiesabbau

3.6.1 Die Baurechtsgeberin hat mit der Tägerhard Kies AG am 23. März 2015 einen Dienstbarkeitsvertrag betreffend den Abbau von Kies in der LIG Wettingen 3271 geschlossen. Sie sorgt für eine Regelung mit der Tägerhard Kies AG, welche mit der Planung, Projektierung und Realisierung der Betriebsstätte der Baurechtsnehmerin vereinbar ist und die Baurechtsnehmerin während der Dauer des Baurechts sowie im Falle einer Übertragung des Baurechts nicht einschränkt. Namentlich ist das Recht, Kies abzubauen, so zu beschränken resp. die Pflicht, die Grube wieder aufzufüllen, so aufzuerlegen, dass die Baurechtsnehmerin innert zweier Jahre nach Mitteilung gemäss Ziffer 3.2 mit den durch sie geplanten Bauarbeiten auf der mitgeteilten Höhenkote beginnen kann. Die Baurechtsgeberin sichert damit zu, dass das Land rechtzeitig im vereinbarten Zustand der Baurechtsnehmerin zur Verfügung steht (siehe Ziff. 3.2 hier oben).

- 3.6.2 Die Baurechtsnehmerin nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die angepasste Regelung des Dienstbarkeitsvertrages beinhaltet, dass die Trägerhard Kies AG in der Parzelle 3271 bis mindestens zwei Jahre nach Mitteilung gemäss Ziffer 3.2 Kies abbauen darf und die nötigen Auf-
füllarbeiten vornehmen muss.

3.7 Pachtverträge

Die Baurechtsfläche ist im Zeitpunkt der Errichtung des Baurechts miet- und pachtfrei zu übergeben.

3.8 Vertragsunterzeichnung

Dieser Vorvertrag wird innert Monatsfrist, nachdem der Beschluss der Ortsbürgergemeinde über die Erteilung des Baurechts an den beiden Teilflächen der Parzellen Wettingen 789 und 3271 rechtskräftig geworden ist, unterzeichnet.

4 OBLIGATORISCHE VERPFLICHTUNGEN WÄHREND DER DAUER DES VORVERTRAGES

4.1 Vollmacht

- 4.1.1 Die Baurechtsgeberin erteilt der Baurechtsnehmerin mit separatem Dokument die Bevollmächtigung, alle Handlungen vorzunehmen, welche für die Planung, Projektierung und Realisierung der Betriebsstätte notwendig sind.

- 4.1.2 Die Baurechtsgeberin ist sodann verpflichtet, die Baurechtsnehmerin im Rahmen ihrer Möglichkeiten bei diesen Bemühungen zu unterstützen, so dass die Baurechtsnehmerin so schnell als möglich die Baubewilligung erteilt erhält.

4.2 Nutzung durch die Baurechtsnehmerin

Insbesondere ist die Baurechtsnehmerin berechtigt, das Grundstück unter Achtung einer Ankündigungsfrist von 10 Arbeitstagen zu betreten, Vermessungen durchzuführen, Sondierungsgrabungen auszuführen. Sollte der Baurechtsvertrag nicht zustande kommen, hat die Baurechtsnehmerin keinerlei Anspruch auf eine Entschädigung für ihre Bemühungen und die ihr entstandenen Kosten.

4.3 Verzicht auf Einwendung

Die Baurechtsgeberin unterlässt Einwendungen gegen das Bauvorhaben der Baurechtsnehmerin, sofern dieses den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

5 VERTRAGSWORTLAUT

Für den im Sinne dieses Vorvertrages vereinbarten Bestimmungen notwendigen Baurechtsvertrag vereinbaren die Parteien folgendem Vertragstext zu folgen:

«

LIC. IUR. SIMON HÄFELI

AARGAUISCHE URKUNDSPERSON

mit Büros in Baden und Wettingen
beurkundet in Wettingen am [Datum]

BEGRÜNDUNG EINES BAURECHTS

1 URKUNDSPARTEIEN

1.1 Die Dienstbarkeitsberechtigte und Baurechtsnehmerin:

- Hitachi Energy AG, mit Sitz in Zürich, UID: CHE-339.599.331, Brown-Boveri-Strasse 5, 8050 Zürich

1.2 Die Dienstbarkeitsbelastete und Baurechtsgeberin:

- Ortsbürgergemeinde Wettingen, Alberich Zwyssigstrasse 76, 5430 Wettingen

als Alleineigentümerin von LIG Wettingen 3271

2 PRÄAMBEL

Die Parteien schliessen den vorliegenden Vertrag mit dem ausdrücklichen Willen, eine langfristige Ansiedlung der Baurechtsnehmerin auf dem Gebiet der Einwohnergemeinde Wettingen, namentlich den baurechtsbelasteten Parzellen zu ermöglichen und im Bewusstsein darum, dass im Hinblick auf die Ansiedlung diverse Projekte der öffentlichen Hand oder von Gesellschaften mit Aufgaben im allgemeinen Interesse geplant oder angepasst werden, so etwa des öffentlichen Verkehrs, der Elektrizitätswerke, Fernwärmeanlagen oder der Tägli AG. Vor diesem Hintergrund schliessen die Parteien den Vertrag im Bewusstsein darum, dass künftig Anpassungen notwendig sein können und vereinbaren, betreffend solcher Projekte partnerschaftlich und zielorientiert Lösungen zu erarbeiten.

3 GRUNDBUCHBESCHRIEB VON LIG WETTINGEN 3271

[Es folgt der dannzumals aktuelle Grundbuchbeschrieb der Stammparzelle]

4 BEGRÜNDUNG EINES SELBSTÄNDIGEN UND DAUERNDEN BAURECHTS

4.1 Einräumung des Baurechts

Die Baurechtsgeberin räumt der Baurechtsnehmerin an ihrem Grundstück LIG Wettingen 3271 ein befristetes, selbständiges Baurecht ein.

4.2 Umfang und Inhalt des Baurechts

4.2.1 Das Baurecht umfasst die auf LIG Wettingen 3271 rot umrandete Fläche von m². Diese ist auf beiliegender Mutationstabelle, Massstab 1: , ausgestellt durch den zuständigen Grundbuchgeometer am , rot umrandet.

4.2.2 Das Baurecht weist im Zeitpunkt der Einräumung Leitungen auf, deren Lage der Baurechtsnehmerin bekannt ist. Die Baurechtsnehmerin ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den damit belasteten Boden zu verfügen und Bauten und Anlagen auf und unter dem Boden zu erstellen, die in ihrem Sondereigentum stehen. Falls eine Verlegung der Leitungen notwendig ist, ist diese mit der Baurechtsnehmerin abzusprechen.

4.2.3 Die Parteien anerkennen, dass eine Teilfläche der Baurechtsfläche für die Erschliessung der Limmattalbahn beansprucht werden könnte. Dies kann bei Realisierung zu einer Anpassung der Baurechtsfläche führen.

4.3 Zweck

Die Baurechtsfläche dient der Baurechtsnehmerin der Errichtung einer Betriebsstätte. Sie ist berechtigt, im Rahmen der jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften sämtliche hierfür notwendigen Bauten und Anlagen zu errichten und zu nutzen.

4.4 Verselbständigung

Die Baurechtsfläche wird unter SDR Wettingen 3271.1 als neues Grundbuchblatt aufgenommen und verselbständigt. Als Eigentümerin ist die Baurechtsnehmerin einzutragen.

4.5 Nachgang

Das Baurecht geht bestehenden Belastungen und Rechten des Stammgrundstücks im Rang nach.

4.6 Dauer und Verlängerungsoption

4.6.1 Das Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und wird für 50 Jahre errichtet, mithin bis am .

4.6.2 Die Baurechtsnehmerin hat das einseitige Recht, das Baurecht zu gleichen Konditionen für die Dauer von 25 Jahren und danach noch einmal 25 Jahre zu verlängern. Eine solche Verlängerung ist der Baurechtsgeberin fünf Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer per Einschreiben anzuzeigen.

4.7 Übertragbarkeit

4.7.1 Das Baurecht ist übertragbar und vererblich.

4.7.2 Die Übertragbarkeit ist insoweit eingeschränkt, als dieselbe der schriftlichen Zustimmung durch die Baurechtsgeberin bedarf. Diese Zustimmung kann in den folgenden zwei Fällen verweigert werden:

- a. Bei mangelnder Kreditwürdigkeit des Erwerbers;
- b. Wenn vom Erwerber nicht alle obligatorischen Verpflichtungen dieses Vertrages übernommen werden.

4.7.3 Liegt keiner dieser Verweigerungsgründe vor, muss die Baurechtsgeberin die Zustimmung erteilen.

4.7.4 Die Beschränkung der Übertragbarkeit ist im Grundbuch vorzumerken.

4.7.5 Rein obligatorisch wird der Baurechtsgeberin das Recht eingeräumt, anstelle der Zustimmung zur Übertragung den vorzeitigen Heimfall gemäss Ziffer 4.9. hernach zu verlangen.

4.8 Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr am Baurecht gehen mit dem Grundbucheintrag auf die Baurechtsnehmerin über.

4.9 Heimfall

4.9.1 Nach Ablauf der Baurechtsdauer (ordentlicher Heimfall) oder beim vorzeitigen Heimfall fallen die Bauten und Anlagen in das Eigentum der Baurechtsgeberin. Die von der Baurechtsnehmerin installierten und leicht demontierbaren Einrichtungen, Apparate und Installationen verbleiben im Eigentum der Baurechtsnehmerin und werden bei Heimfall von ihr auf eigene Kosten entfernt. Ebenso verbleiben sämtliche Einrichtungen, Apparate und Installationen im Eigentum der Bau-

rechnungnehmerin, welche zwar nicht leicht demontierbar sind, jedoch spezifisch für den Produktionsbetrieb der Baurechnnehmerin installiert wurden und nicht den Bauten an sich dienen (wie beispielsweise Anlagen im Zusammenhang mit der Stromproduktion, der Wärme oder der Kälteproduktion).

- 4.9.2 Beim ordentlichen Heimfall beträgt die Heimfallentschädigung 100 % (einhundert Prozent) des dannzumaligen Verkehrswertes der Gebäude. Die Parteien werden rechtzeitig vor Ablauf des Baurechts gemeinsam einen unabhängigen Experten bestimmen, der die Höhe der Heimfallentschädigung gemäss den dannzumal anerkannten Bewertungsmethoden festlegt. Können sich die Parteien nicht auf einen Schätzer einigen, so ist der Verkehrswert durch das Gericht festzulegen (unter Beizug eines gerichtlichen Gutachtens gemäss Ermessen des erkennenden Gerichts).
- 4.9.3 Falls die Baurechnnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt und diese trotz Mahnung nicht erfüllt, hat der Baurechtsgeber das Recht, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen. Im Falle eines vorzeitigen Heimfalls im Sinne von Art. 779f ZGB sind lediglich 75% (fünfundsechzig Prozent) der ordentlichen Entschädigung geschuldet.
- 4.9.4 Die Heimfallentschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechts
- 4.9.5 Anstelle der Eigentumsübernahme hat die Baurechtsgeberin das Recht, von der Baurechnnehmerin die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands der Baurechtsparzelle zu verlangen. Dies beinhaltet die Entfernung und fachgerechte Entsorgung sämtlicher auf dem Baurecht bestehenden Bauten und Anlagen sowie allfälliger durch die Bauberechtigte verursachten Verschmutzungen des Baugrundes. Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands anfallen, bezahlt die Baurechnnehmerin. Die Baurechtsgeberin schuldet der Bauberechtigten hierfür keinerlei Entschädigung.

Als ursprünglicher Zustand gilt dabei ein jener Zustand, welchen die Parzelle hatte, nachdem die Wiederauffüllung nach Kiesentnahme abgeschlossen war, mithin also jener Zustand, welcher vor sämtlichen durch die Baurechnnehmerin vorgenommenen Bauarbeiten bestand.

- 4.9.6 Die vorliegende Regelung des Heimfalles gemäss Ziff. 4.9.1 ist im Grundbuch vorzumerken.

4.10 Baurechtszins

- 4.10.1 Die Baurechnnehmerin hat der Baurechtsgeberin ab Eintragung des Baurechts einen jährlichen Baurechtszins zu bezahlen, der im Voraus halbjährlich jeweils am 1. Januar und am 1. Juli zu entrichten ist.
- 4.10.2 Der Zins berechnet sich aufgrund eines Basiswertes von CHF 325.– (Schweizer Franken dreihundertfünfundsiebenzig/nullnull) pro m² der Baurechtsfläche und eines Jahreszinssatzes, der dem jeweiligen schweizerischen Referenzzinssatz für Mietzinsanpassungen entspricht, zuzüglich 0.25% Marge. Der Referenzzinssatz beträgt gegenwärtig 1.25%.
- 4.10.3 Für die jeweilige Zinsberechnung der am 1. Juli beginnenden Jahresperiode wird von dem am vorausgehenden 1. April geltenden schweizerischen Referenzzinssatz für Mietzinsanpassungen ausgegangen.

Der diesem Vertrag zugrunde liegende Zinssatz darf dabei die Untergrenze von 1% nicht unterschreiten und die Obergrenze von 3.5% nicht überschreiten.

- 4.10.4 Bei der gegebenen Fläche von [] m² beträgt der Landwert demnach CHF [].– (Schweizer Franken []/null), was gegenwärtig einen Baurechtszins von CHF [].– (Schweizer Franken []/null) pro Jahr ergibt.
- 4.10.5 Ändert sich die Fläche des Baurechtsgrundstücks, so ändert sich der massgebende Landwert entsprechend.
- 4.10.6 Der für den Baurechtszins massgebliche Landwert von derzeit CHF 325.– pro m² richtet sich nach der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik (BFS). Grundlage der Berechnung bildet der Basisindex des BFS vom 1. Januar []. Massgeblich ist die Differenz zum Indexstand am jeweiligen 1. Januar, der dem Anpassungstag (1. Juli) vorausgeht.
- 4.10.7 Die Anpassung wird alle fünf Jahre vorgenommen, erstmals auf den 1. Juli [] (Indexstand per 1. Januar []).

4.11 Gewährleistung

- 4.11.1 Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192-196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.
- 4.11.2 Die Baurechtsnehmerin übernimmt die Vertragsobjekte in dem ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand.
- 4.11.3 Jede Gewährspflicht (Haftung) der Baurechtsgeber für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die Baurechtsgeber haben auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherung für das Vertragsobjekt abgegeben. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die Baurechtsgeber der Baurechtsnehmerin die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

4.12 Altlasten und Verschmutzungen

- 4.12.1 Die Urkundsparteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort gemäss Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG liegt.
- 4.12.2 Soweit jedoch Schadstoffbelastungen des Bodens vorhanden sind, verpflichtet sich die Baurechtsgeberin, diese auf eigene Kosten zu beheben resp. die Baurechtsnehmerin diesbezüglich schadlos zu halten. Die Baurechtsnehmerin erteilt dabei den Auftrag zur Schadstoffbeseitigung und verpflichtet sich, der Baurechtsgeberin die eingeholte(n) Offerte(n) vorab zur Genehmigung innert Frist von 20 Tagen einzureichen.
- 4.12.3 Die Baurechtsnehmerin haftet für alle nachweisbaren Verschmutzungen des Untergrundes und/oder der unter- und oberirdischen Gewässer, die durch den Bau, Betrieb (und Entfernung) der von ihr auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Gebäude und Anlagen verursacht werden.
- 4.12.4 Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, bei Beendigung des vorliegenden Vertrages eine Altlastenvoruntersuchung durch eine Fachperson resp. eine Fachstelle auf ihre Kosten vorzunehmen und diese den Baurechtsgebern spätestens einen Monat vor Vertragsende vorzulegen.

Der Baurechtsgeber ist vor der Auftragserteilung an die Fachperson resp. Fachstelle zu orientieren und hat das Recht, einen neutralen Experten vorzuschlagen. Liegen aufgrund der Altlastenvoruntersuchung allfällige durch die Baurechtsnehmerin gemäss Abs. 1 verursachte und nachweisbare Verschmutzungen vor, so ist die Baurechtsnehmerin auf ihre Kosten zur sofortigen Sanierung im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften verpflichtet.

4.13 Dienstbarkeiten

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass die Urkundsperson sie über den wesentlichen Inhalt und die Bedeutung der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten orientiert hat. Sie verzichtet auf Wiedergabe der Dienstbarkeiten im Wortlaut.

4.14 Erschliessung

Die Erschliessung der Baurechtsfläche mit Kanalisation, Wasser, Elektrizität etc. ab den öffentlichen Leitungssystemen ist vollumfänglich Sache der Baurechtsnehmerin. Ebenso ist sie allein verantwortlich für den Anschluss der Baurechtsfläche an die Tägerhardstrasse.

4.15 Miet- und Pachtfreiheit

Der baurechtsbelastete Boden ist frei von Miet- und Pachtverhältnissen sowie von sonstigen Benutzungsverhältnissen. Die Baurechtsgeberin hält die Baurechtsnehmerin schadlos für allfällige aus diesem Mietverhältnis entstehende Verzögerungen.

4.16 Vorkaufsrecht

- 4.16.1 Die gesetzlichen Vorkaufsrechte von Baurechtsgeberin und Baurechtsnehmerin gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB bleiben während der gesamten Dauer des Baurechts (vgl. Ziff. 4.6 hievor) bestehen.
- 4.16.2 Das Vorkaufsrecht wird nicht limitiert und ist zu Drittbedingungen auszuüben.
- 4.16.3 Die Parteien schränken das Vorkaufsrecht insoweit ein, als dass eine Eigentumsübertragung der Stammliogenschaft an die Einwohnergemeinde Wettingen nicht als Vorkaufsfall gilt.
- 4.16.4 Die veräusserungswillige Vertragspartei hat den beabsichtigten Verkauf der anderen Vertragspartei schriftlich mitzuteilen, und zwar unter Beilage des mit dem Dritten rechtsgültig, unter entsprechendem Vorbehalt abgeschlossenen Veräusserungsvertrages sowie – bei entgeltlicher Veräusserung – der Bestätigung einer Bank, dass die Bezahlung des vereinbarten Erwerbspreises sichergestellt ist.
- 4.16.5 Beabsichtigt die Berechtigte ihr Vorkaufsrecht auszuüben, so hat sie dies der verkaufswilligen Vertragspartei innert 180 Tagen nach Erhalt der Unterlagen gemäss vorstehendem Absatz hier- vor mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen.
- 4.16.6 Wird das Vorkaufsrecht nicht frist- und formgerecht ausgeübt, so kann die veräusserungswillige Vertragspartei die Veräusserung gemäss den mitgeteilten Bedingungen durchführen.
- 4.16.7 Wird die Veräusserung an den Dritten nicht innert 360 Tagen nach Ablauf der Frist zur Aus- übung des Vorkaufsrechts abgewickelt, lebt das Vorkaufsrecht wieder auf.

5 GRUNDBUCHEINTRÄGE

Folgende Grundbucheinträge sind vorzunehmen:

5.1 Grundbuchliche Eintragungen auf LIG Wettingen 3271:

Last: Selbständiges und dauerndes Baurecht, befristet bis am [REDACTED], übertragbar und vererblich, zG SDR 3271.1.1

5.2 Blattanlage

Unter SDR 3271.1 ist ein neues Grundbuchblatt mit Halte von [REDACTED] m² zu eröffnen. Als Eigentümerin ist die Baurechtsnehmerin einzutragen.

5.3 Grundbuchliche Eintragungen auf SDR 3271.1

Vormerkungen

- a) Beschränkung der Übertragbarkeit (Ziff. 4.7.2)
- b) Baurechtszins (Ziff. 4.10)
- c) Vorkaufsrecht (Ziff. 4.16)
- d) Heimfall (Ziff. 4.9)

6 OBLIGATORISCHE BESTIMMUNGEN

6.1 Unterhaltungspflicht

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die mit dem Baurecht belastete Grundstücksfläche einschliesslich den darauf erstellten Anlagen während der ganzen Dauer des Baurechts sachgemäss zu unterhalten. Die Baurechtsgeberin ist befugt, zur Kontrolle des baulichen Zustandes die mit dem Baurecht belastete Parzelle und die darauf stehenden Bauten nach vorgängiger Avisierung der Baurechtsnehmerin zu betreten. Bei Verletzung dieser Unterhaltungspflicht ist die Baurechtsgeberin nach fruchtloser Mahnung der Baurechtsnehmerin berechtigt, die notwendigen Unterhaltsarbeiten im eigenen Namen, aber auf Kosten der Baurechtsnehmerin ausführen zu lassen.

6.2 Haftung

Die Baurechtsnehmerin haftet als Werkeigentümerin für alle auf dem Baurechtsgrundstück erstellten Bauten, Anlagen und Einrichtungen und ist verpflichtet, diese Haftpflichtrisiken angemessen zu versichern, einschliesslich der Haftung aus Gewässerverunreinigung. Sollte die Baurechtsgeberin für irgendwelche Schäden, die aus der Errichtung, dem Bestand und Betrieb der Gebäude und Anlagen entstehen, in Anspruch genommen werden, so hat die Baurechtsnehmerin hierfür vollen Ersatz zu leisten.

6.3 Kaufoption resp. Erneuerung des Baurechts

Sollte nach Ablauf der Baurechtsdauer die Baurechtsnehmerin Interesse an einem Kauf der Liegenschaft haben, so beabsichtigen die Parteien, in guten Treuen über einen Kauf oder einen neuen Baurechtsvertrag zu verhandeln. Die getätigten Investitionen beider Parteien sind dabei bei der Preisbestimmung zu berücksichtigen.

6.4 Abgaben und Lasten

Die öffentlichen Abgaben und Lasten, welche sich auf Grund und Boden beziehen, gehen zu Lasten der Baurechtsgeberin.

Alle mit den Bauten und Anlagen zusammenhängenden Abgaben und Lasten sind von der Baurechtsnehmerin zu tragen, insbesondere Gebühren für Wasser, Abwasser, Elektrizität, Werkleitungsanschlüsse, Telefon, Strassenkostenbeitrag, Kehrriichtabfuhr, Gebäudeversicherung und Steuern.

6.5 Obligatorische Weiterüberbindungspflicht

Die Vertragsparteien sind verpflichtet, alle in dieser Urkunde enthaltenen Pflichten im Fall der Handänderung auf den jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen mit der Pflicht der Weiterüberbindung auf diesen und alle späteren Rechtsnachfolger, unter Schadensersatzfolge im Unterlassungsfall.

6.6 Vorrang des öffentlichen Rechts

Die Urkundsparteien nehmen davon Kenntnis, dass unabhängig von privatrechtlichen Vereinbarungen öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen bestehen können und Vorrang haben. Insbesondere sind die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften einzuhalten.

6.7 Anwendbares Recht, Zuständigkeit bei Streit

Auf den vorliegenden Vertrag ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Zuständig sind die ordentlichen Gerichte.

Gerichtsstand ist Wettingen.

6.8 Entschädigungs- und Kostenfolgen

Die Kosten dieses Vertrages (Notar und Grundbuch) gehen je hälftig zu Lasten der Vertragsparteien.

6.9 Anmeldung und Vollmachten

Die Urkundspersonen [REDACTED] werden beauftragt und mit Substitutionsrecht bevollmächtigt, sämtliche Rechtshandlungen vorzunehmen, damit dieser Vertrag im Grundbuch eingetragen werden kann sowie eine allfällige Abweisungsverfügung des Grundbuchamtes anstelle der Urkundsparteien entgegenzunehmen und einen allfälligen Beschwerdeverzicht für die Urkundsparteien zu leisten.

6.10 Ausfertigung

Diese Urkunde wird elektronisch ausgefertigt. Die Urkundsparteien erhalten je eine beglaubigte Kopie als Beweismittel.

[es folgen Unterschriften der Vertragsparteien und die Beurkundung]

Die finanziellen Konsequenzen aus dem Ansiedlungsprojekt werden anlässlich der Ortsbürgergemeindeversammlung erläutert.

Der Gemeinderat, die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde und die Ortsbürgerkommission sind überzeugt, dass die Ortsbürgerversammlung mit der Zustimmung zur Ansiedlung neben dem Nutzen für die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger in Form von Baurechtszinsen und Arbeitsplätzen auch für die Gemeinde Wettingen, die Region Baden/Wettingen und für den gesamten Kanton Aargau eine erhebliche Chance für die wirtschaftliche Entwicklung leisten kann. Mit der Ansiedlung könnten am Standort rund 3'000 Arbeitsplätze entstehen und bedeutende Steuereinnahmen generiert werden.

Antrag

Der Gemeinderat, die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde und die Ortsbürgerkommission beantragen der Ortsbürgergemeinde folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss der Ortsbürgergemeindeversammlung

1. Die Vertragsdokumente (Vorverträge und Baurechtsverträge) zur Begründung je eines Baurechts auf den Parzellen Nrn. 789 und 3271 zwischen der Ortsbürgergemeinde und der Unternehmung Hitachi werden genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Verträge zu finalisieren und zu unterzeichnen.

Wettingen, im Dezember 2025

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster	Urs Blickenstorfer
Gemeindeammann	Gemeindeschreiber

Traktandum 4 Verschiedenes

Termine

- 29. Januar 2026, 19.00 Uhr, öffentlicher Infoanlass zur Ansiedlung von Hitachi, Tägi Wettingen
- 30. Mai 2026, 13.30 – 17.00 Uhr, Waldumgang
- 15. Juni 2026, 20.00 Uhr, Ortsbürgergemeindeversammlung, Aula Schulanlage Altenburg
- 7. Oktober 2026, Ausflug für Seniorinnen und Senioren
- 8. Dezember 2026, 20.00 Uhr, Ortsbürgergemeindeversammlung, Aula Schulanlage Margeläcker

Sitzung vom 8. Dezember 2025, 20.00 Uhr, Aula Schulanlage Margeläcker

Vorsitz Roland Kuster, Gemeindeammann

Protokoll Urs Blickenstorfer, Gemeindeschreiber

Traktanden:

1. Protokoll der Versammlung vom 17. Juni 2025
2. Budget 2026
3. Ortsbürgerrechte
4. Wahl der Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde für die Amtsperiode 2026/2029
5. Ansiedlung eines internationalen Industrieunternehmens; Stand
6. Verschiedenes
7. Gewährung des Ortsbürgerrechts und des Ehrenbürgerrechts an Roland Kuster, Gemeindeammann

FESTSTELLUNG DER VERHANDLUNGSFÄHIGKEIT

Stimmberechtigt laut Stimmregister	641
Beschlussquorum (1/5)	129
Anwesend sind	140

VERHANDLUNGEN

Gemeindeammann Roland Kuster begrüsst die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger zur Wintergemeindeversammlung in der Aula der Schulanlage Margeläcker.

Ein spezieller Gruss geht an Ehrenortsbürger Dr. Karl Frey mit Gattin, Ehrenortsbürger Philipp Vock, Einwohnerratspräsident Christian Oberholzer, die Finanzkommission unter der Leitung von Josef Meier sowie die Ortsbürgerkommission unter der Leitung von Gemeinderat Martin Egloff. Ebenso werden Förster Moritz Fischer mit Mitarbeitenden und die Gemeinderatsmitglieder Kirsten Ernst, Markus Haas und Markus Maibach speziell begrüsst. Ein Willkommgruss geht auch an Verena Rohner, Leiterin Standortförderung Aargau.

Entschuldigt: Ehrenortsbürger Dr. Markus Dieth und Denise Riederer, Pächterin Restaurant Schloss Schartenfels.

Die Unterlagen zur heutigen Versammlung wurden vorschriftsgemäss zugestellt. Damit ist die Versammlung ordnungsgemäss einberufen worden.

Für das Auszählen der Stimmen werden René Bosshard, Heidi Huser, Monika Ruch und Franziska Widmer gewählt.

* * *

1. Protokoll der Versammlung vom 17. Juni 2025

Das Protokoll der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 17. Juni 2025 wird genehmigt und dem Verfasser verdankt.

2. Budget 2026

Der Gemeindeammann leitet ein, dass das Budget 2026 der Ortsbürgergemeinde Wettingen ausgeglichen ist. Es sieht einen Aufwand und einen Ertrag von je Fr. 1'798'290 vor und ist damit knapp Fr. 70'000 höher als das Budget 2025.

Bei der Verwaltung resultiert ein Ertragsüberschuss von Fr. 43'040. Beim Forst ist ein Ertragsüberschuss von Fr. 1'350 vorgesehen.

Eintreten

Eintreten ist nicht bestritten.

Detailberatung

Der Gemeindeammann ruft den Budgetentwurf kapitelweise auf. Die Diskussion wird nicht verlangt.

Die Ortsbürgergemeindeversammlung fasst mit 140 : 0 Stimmen folgenden Beschluss:

Beschluss der Ortsbürgergemeindeversammlung:

Das Budget 2026 der Ortsbürgergemeinde wird genehmigt.

3. Ortsbürgerrechte; Schärli-Steimer Eliane und Tschudy Roman Mario

Der Versammlung sind die Einbürgerungsgesuche für zwei Personen unterbreitet worden. Das Wort dazu wird nicht verlangt.

Die Ortsbürgergemeindeversammlung fasst folgende Beschlüsse:

Beschluss der Ortsbürgergemeindeversammlung:

1. Schärli Eliane wird mit 116 : 5 Stimmen, bei 19 Enthaltungen, ins Ortsbürgerrecht der Gemeinde Wettingen aufgenommen.
2. Tschudy Roman Mario wird mit 135 : 1 Stimmen, bei 4 Enthaltungen, ins Ortsbürgerrecht der Gemeinde Wettingen aufgenommen.

4. Wahl der Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde für die Amtsperiode 2026/2029

Gemäss § 12 des Gesetzes über die Ortsbürgergemeinden vom 19. Dezember 1978 muss die Ortsbürgergemeindeversammlung jeweils zu Beginn der Amtsperiode die Zahl der Mitglieder für die Finanzkommission festlegen und deren Wahl vornehmen.

Der Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde Wettingen gehörten bis anhin drei Mitglieder an. Es besteht kein Grund, die Anzahl zu ändern. In der zu Ende gehenden Amtsperiode setzte sich die Finanzkommission wie folgt zusammen: Josef Meier (Vorsitz), Judith Bachmann, Thomas Meier.

Judith Bachmann und Thomas Meier stellen sich für eine Wiederwahl zur Verfügung. Josef Meier hat den Rücktritt aus der Finanzkommission erklärt. Die Kommission konstituiert sich selbst. Den Vorsitz wird Judith Bachmann übernehmen.

Als neues Mitglied stellt sich Thomas Benz zur Verfügung.

Beschlüsse der Ortsbürgergemeindeversammlung:

Die Zahl der Mitglieder der Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde wird auf drei belassen.

In die Finanzkommission für die Amtsperiode 2026-2029 werden gewählt:

- Bachmann Judith
- Meier Thomas
- Thomas Benz

5. Ansiedlung

In der Einladung zur heutigen Sitzung ist über den augenblicklichen Stand der Arbeiten informiert worden. Der Gemeindeammann führt weiter aus, dass in 15 Teilprojekten auf verschiedenen Verwaltungsebenen am Thema gearbeitet werde. Die Komplexität machte es nicht möglich schon heute den Baurechtsvertrag verabschieden zu können. Heute kann aber genannt werden, um welche Firma es sich handelt.

Verena Rohrer, Leiterin Standortförderung, berichtet, dass die Firma Hitachi an einer Ansiedlung interessiert ist. Mit der Firma, die eine Kapazitätserweiterung plant, ist man seit zwei Jahren im Austausch. Mit dem Standortentscheid für Wettingen würde sich eine Riesenchance für Wettingen, die Region Baden und den Kanton Aargau eröffnen. Man arbeitet mit Hochdruck an einer nachhaltigen und regional verträglichen Lösung. Mit der Kapazitätserweiterung geht es auch um die Sicherung von Arbeitsplätzen im Aargau.

Der Gemeindeammann stellt fest, dass der Name der Firma in der Region bekannt ist. Die Firma hat in nächster Umgebung, im Aargau oder angrenzenden Gebieten, bereits Industriestandorte. Sie sollen in verschiedenen Phasen in Wettingen zu einem Campus konzentriert werden. Der Standort Wettingen ist noch nicht beschlossen. Die Firma ist auch andernorts noch in einer Evaluation. Wettingen bietet den Vorteil, dass eine Expansion möglich ist. Die Firma ist in einem innovativen Umfeld tätig. Wettingen könnte das Wachstum ermöglichen. Auch wenn der Standortentscheid noch nicht gefällt ist, muss alles unternommen werden, dass Wettingen den Zuschlag erhalten kann. Es sind damit Arbeiten zu erledigen, die möglicherweise als *stranded investments* anzusehen sind, sollte die Wahl nicht auf Wettingen fallen. Die Gemeindeverwaltung und die kantonalen Stellen müssen intensiv weiterarbeiten.

Am 20. Januar 2026 soll in einer ausserordentlichen Ortsbürgergemeindeversammlung über den Baurechtsvertrag abgestimmt werden. Am 5. Januar 2026 wird eine Medienkonferenz mit dem Kanton und der Region zum Ansiedlungsprojekt stattfinden.

Verena Rohner, Leiterin Standortförderung, präzisiert, dass es Stand heute bei der Firma erst um die Frage einer Kapazitätserweiterung geht. Über eine Zusammenlegung heutiger Produktionsstandorte ist noch nichts entschieden.

Der Gemeindeammann lenkt die Diskussion auf die Inhalte der Informationen im Büchlein zur heutigen Versammlung. Noch nichts kann über Steuereinnahmen und Steuerauscheidungen gesagt werden. Ein grosses Thema, das die Versammlung interessieren könnte, betrifft die Dienstbarkeit mit der Tägerhard Kies AG. Mit dieser Firma ist man im intensiven Austausch für eine beiderseitig befriedigende Lösung.

Der Ortsbürgerversammlung wird der Antrag gestellt, für die Bearbeitung der Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Ansiedlungsprojekt einen Verpflichtungskredit von Fr. 100'000.00 zu bewilligen. Viktor Huser bezweifelt, dass dieser Betrag reichen wird. Er mutmasst, dass der Betrag viermal so hoch ausfallen werde. Es stellt sich ihm die Frage, wer den Betrag erhalten soll. Der Gemeindeammann erklärt, dass dieser Betrag für die juristische Begleitung des Projekts insbesondere für die Ausarbeitung des Baurechtsvertrags genutzt wird. Auch weitere externe Begleitungen werden darüber abgegolten. Abklärungen zu allen Geldflussthemen, wie Mehrwertabgaben etc., sind noch im Gange. Diesen Kosten stehen dann Einnahmen aus dem Baurecht gegenüber.

Viktor Huser meint weiter, dass die Ortsbürgergemeinde nicht in die Vorleistung gehen müsse. Steuererträge würde nicht den Ortsbürgern zugutekommen. Dem hält der Gemeindeammann entgegen, dass die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger als Steuerzahlende der Einwohnergemeinde profitieren können. Die Einwohnergemeinde hat im Übrigen schon das Mehrfache an Planungsaufwendungen getragen als die beantragte Kreditsumme. Auf allen Ebenen müssen die planungsrechtlichen Stadien durchlaufen werden. Das benötigt Zeit und Aufwand. Alle diese Planerleistungen sind von der Einwohnergemeinde getragen worden. Die Anpassung der erwähnten Dienstbarkeit muss in der Ortsbürgergemeinde geregelt werden.

Pius Benz erinnert an seine Frage in der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom April 2025. Er stellte damals die Frage, was für Kosten der Ortsbürgergemeinde entstehen würden. Damals erwähnte der Gemeindeammann, dass der Ortsbürgergemeinde keine Kosten entstehen würden. Nun erstaune ihn dieser Antrag. Weiter wollte Pius Benz damals schon wissen, ob der Firma Steuererleichterungen zugestanden würden. Was ist der aktuelle Stand.

Verena Rohrer, Leiterin Standortförderung, erwähnt, dass eine Anfrage bezüglich Steuererleichterungen noch nicht eingegangen ist. Die Firma beurteilt diese Frage auch im Zusammenhang mit der Standortevaluation. Ein Gesuch ist noch nicht gestellt.

Leonardo Curcuruto interessiert, ob die nun getätigten Arbeiten auch für andere Firmen genutzt werden könnten, sollte sich Hitachi nicht für Wettingen entscheiden. Der Gemeindeammann erklärt, dass die Einwohnergemeinde keine Einzonungen auf Vorrat vornehmen. Diese Einzonung kann allein für Hitachi in Betracht kommen. Es geht um eine bedingte Einzonung. Verena Rohrer pflichtet bei, dass heute für die Firma Hitachi die Abklärungen laufen. Sagt sie nein, könnte das Thema für Wettingen erledigt sein. Es kann aber auch sein, dass in einem halben Jahr eine andere Firma Interesse zeigt. Dann müsste man bereit sein, wieder die entsprechenden Abklärungen von Neuem zu tätigen. Die heutigen Vorarbeiten würden den Prozess aber erleichtern.

Viktor Huser interessiert noch, ob die Tägerhard Kies AG von ihrem Recht zurücktreten würde, wenn die Firma Hitachi absagt. Der Gemeindeammann erklärt, dass die Dienstbarkeit dann weiter Bestand haben würde und sie von der Tägerhard Kies AG genutzt werden könnte. Sollte eine andere grosse Firma an Wettingen Interesse zeigen, hätte man heute eine Lösung bereit, wie die Dienstbarkeit aufgelöst werden könnte. Für eine Firma in der Grössenordnung von Hitachi ist man auch auf Stufe Kanton bereit, die Wege für eine Ansiedlung zu ebnen.

Verena Süssli erkundigt sich, ob die Firma den Hauptsitz in Wettingen haben wird. Verena Rohrer bestätigt, dass dies im Sinne eines Gesamtpakets auch vom Kanton gefordert werde.

Beschlüsse der Ortsbürgergemeindeversammlung:

1. Der aktuelle Stand der Arbeiten für das Ansiedlungsprojekt wird zur Kenntnis genommen.
2. Für die Bearbeitung aller Tätigkeiten im Zusammenhang mit dem Ansiedlungsprojekt wird mit 110 : 24 Stimmen, bei 6 Enthaltungen, ein Kostendach von Fr. 100'000.00 bewilligt.

6. Verschiedenes

6.1 Termine:

- 20. Januar 2026, 20.00 Uhr, a. o. Ortsbürgergemeindeversammlung, Tägi AG
- 30. Mai 2025, Waldumgang
- 15. Juni 2026, 20.00 Uhr, Ortsbürgergemeindeversammlung, Aula Schulanlage Altenburg
- 7. Oktober 2026, Seniorenausflug
- 8. Dezember 2026, 20.00 Uhr, Ortsbürgergemeindeversammlung, Aula Schulanlage Margeläcker

6.2 Verabschiedung von Josef Meier als Präsident der Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde

Thomas Meier würdigt das Wirken von Josef Meier. Dieser war 16 Jahre in der Finanzkommission und die letzten acht Jahre Präsident. Er hat sich dabei insbesondere durch seine fachlichen und menschlichen Eigenschaften ausgezeichnet: hoch intelligent, sehr versiert mit Zahlen, erfasst sofort das Wesentliche, kommuniziert verständlich und klar, diskutiert auf Augenhöhe, zeigt Wertschätzung und Respekt, hört zu, akzeptiert andere Meinungen, weiss klar, was er will. Josef Meier war ein Glücksfall für die Finanzkommission. Er hat sich voll und ganz für die Anliegen und Belange der Ortsbürger eingesetzt. Auch wenn er nun die Finanzkommission verlässt, wird er Ortsbürger bleiben.

Die Versammlung dankt Josef Meier seine Arbeit mit einem grossen Applaus. Als Geschenk wird ein Gutschein vom Restaurant Schloss Scharnenfels, Ratswein und ein Blumenstrauss überreicht.

6.3 Dank

Der Gemeindeamman dankt herzlich der Ortsbürgerkommission, der Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde, der Finanzverwaltung mit dem neuen Leiter Beat Röllli, dem Forstpersonal, dem Gemeindeschreiber sowie der Wirtin auf Restaurant Schloss Scharnenfels.

In den Dank sind auch alle weiteren bekannten und unbekannten Helferinnen und Helfer der Ortsbürgergemeinde eingeschlossen. Ein spezieller Dank wird heute den beiden Hauswartehepaaren Anita und Beat Huser sowie Heidi und Ueli Jost ausgerichtet. Sie kümmern sich mit grosser Hingabe dem Forsthaus Muntel. Dieser Dank ist auch von einem Gutschein des Restaurants Schloss Scharnenfels einem Blumengruss und Ratswein begleitet.

7. Gewährung des Ortsbürgerrechts und des Ehrenbürgerrechts an Roland Kuster, Gemeindeamman

Gemeinderat Martin Egloff, Gemeinderat und Präsident Ortsbürgerkommission, leitet in dieses Traktandum ein. Roland Kuster ist seit dem 1. Januar 2017 Gemeindeamman von Wettingen und damit von Gesetzes wegen Vorsteher der Ortsbürgergemeinde. Roland Kuster hat sich in seiner Amtszeit immer mit viel Engagement für die Belange der Ortsbürgergemeinde generell, den Forst und das Restaurant Schloss Scharnenfels eingesetzt. Wie heute schon erlebt ist aber auch das Ansiedlungsprojekt der Firma Hitachi eine Herzensangelegenheit, in die viel Kraft investiert wird.

Während der neun Jahre hat Roland Kuster die Ortsbürgergemeindeversammlung geleitet und sich dabei nie vertreten lassen müssen. Der Versammlung wird beantragt, Roland Kuster unentgeltlich ins Ortsbürgerrecht aufzunehmen und ihn für seine grossen Verdienste, um die Erhaltung und die Entwicklung der Ortsbürgergemeinde zum Ehrenortsbürger zu ernennen.

Je mit 137 : 3 Stimmen fasst die Ortsbürgergemeinde folgende Beschlüsse:

Beschlüsse der Ortsbürgergemeindeversammlung:

1. Roland Kuster, 1. Juni 1959, Gemeindeamman, wird unentgeltlich ins Ortsbürgerrecht aufgenommen.
2. Roland Kuster wird in Anerkennung seiner Verdienste um die Ortsbürgergemeinde das Ehrenortsbürgerrecht der Gemeinde Wettingen verliehen.

Unter Beifall betritt Roland Kuster wieder das Versammlungslokal. Der Geehrte dankt für die Aufnahme ins Ortsbürgerrecht und die Ernennung zum Ehrenbürger. Er bekräftigt, dass einem als Gemeindeamman gewisse Dinge ans Herz gewachsen sind. Sie werden mit immerwährender Freude bearbeitet. Es war ihm deshalb nie zu viel, für die Ortsbürgerbelange tätig zu sein und seinen Beitrag leisten zu können. In diesem Sinne dankt er nochmals mit der Losung: "servir et disparaître".

Gemeinderat Martin Egloff würdigt den Geehrten, der während der letzten neun Jahre das Gesicht der Ortsbürgergemeinde Wettingen war. Verantwortung hat er schon von 1996 – 2016 als Einwohnerrat und Gemeinderat übernommen. Seit 1. Januar 2017 ist er Gemeindeammann. Seine Arbeit als Gemeindeammann und als langjähriges Mitglied in verschiedenen Kommissionen hat gezeigt, dass er Orientierung, Weitsicht und den Willen zum Gemeinwohl über persönliche Interessen gestellt hat. Mit Engagement und Teamgeist hat er sich für die Gemeinde und die Ortsbürger eingesetzt. Auch wenn man politisch nicht immer gleicher Meinung war, konnten unterschiedliche Haltungen sachlich und auf Augenhöhe diskutiert werden. Die Verhandlungen mit Roland Kuster geschehen immer mit Respekt und Anstand.

Roland Kuster trägt Wettingen im Herzen. Er hat wichtige Schritte für die Ortsbürger begleitet. Markant ist dabei das schon angesprochene Jahrhundertwerk einer möglichen Ansiedlung der Firma Hitachi. In dieser Angelegenheit wird der Geehrte noch weiter mitunterstützen. Vergessen werden darf nicht der Vertrag vom 1. Januar 2022 über die gemeinsame Führung des Forstbetriebs Wettingen mit Neuenhof, Würenlos und Staatswald. In diesem Vertrag kommt auch die Leidenschaft Roland Kusters für den Wald zum Ausdruck. Da verbringt er gerne viele Stunden. Die Belegschaft der Gemeindeverwaltung schenkte ihm deshalb einen Holzerkurs von Wald Schweiz. Damit soll er befähigt werden, selbst einmal die Motorsäge bedienen zu dürfen und selbst einen Baum fällen zu können. Als Andenken an sein Wirken wird Roland Kuster noch eine Holzbank geschenkt. Ihr Standort kann in Absprache mit dem Förster noch definiert werden.

Die Versammlung schliesst um 21.20 Uhr.

Wettingen, 8. Dezember 2025

FÜR DAS PROTOKOLL

Der Vorsitzende	Der Protokollführer
Roland Kuster	Urs Blickenstorfer

A-PRIORITY  pro clima



P.P.
CH-5430
Wettingen



Ortsbürgergemeinde Wettingen

Stimmrechts-Ausweis

für die a. o. Ortsbürgergemeindeversammlung vom
20. Januar 2026, Lagersaal, Tägi Wettingen

Dieser Ausweis ist am Eingang abzugeben