

4. Genehmigung Baurechtsvertrag für Grundwasserpumpwerk im Gebiet „Suret“

Die Einwohnergemeindeversammlung Rapperswil vom 22. November 2024 hatte einem Bruttoverpflichtungskredit von 11.36 Mio. Franken für den Bau einer neuen gemeinsamen Wasserbeschaffung der Gemeinden Rapperswil, Hunzenschwil und Staufen im Buchser Waldgebiet «Suret» zugestimmt. Der Kostenanteil der Gemeinde Rapperswil beträgt 3.44 Mio. Franken. Sinngemäße Entscheide sind auch von den Gemeindeversammlungen in Hunzenschwil und Staufen getroffen worden.

Parallel zur Ausarbeitung dieses Bauprojekts wurden mit der Ortsbürgergemeinde (OBG) Buchs Verhandlungen über den Abschluss eines Baurechtsvertrags geführt. Die OBG Buchs ist Grundeigentümerin der als Standort vorgesehenen Parzelle 882 im Gemeindebann Buchs. Das gestützt auf diese Verhandlungen verfasste Vertragswerk konnte zu Jahresbeginn 2025 finalisiert und allen Vertragsparteien – der Ortsbürgergemeinde Buchs (nachfolgend „Baurechtsgeberin“) und den Einwohnergemeinden Hunzenschwil, Rapperswil und Staufen (nachfolgend „Baurechtsnehmer“) – zur Genehmigung vorgelegt werden.

Der Baurechtsvertrag sieht im Wesentlichen folgende Bestimmungen / Konditionen vor:

- Die Baurechtsgeberin räumt den Baurechtsnehmern an einer Fläche von 449 m² ihres Grundstückes (Parzelle 882 in Buchs) und für die Dauer von 80 Jahren ein selbstständiges und dauerndes Baurecht für ein Grundwasserpumpwerk ein. Die definitive Baurechtsfläche wird nach Abschluss der Bauarbeiten festgelegt. Über eine allfällige Verlängerung des Baurechts sind 3 Jahre vor Ablauf Verhandlungen aufzunehmen.
- Die Baurechtsgeberin räumt den Baurechtsnehmern auf Parzelle 882 ein unbefristetes, jedoch ans Baurecht geknüpftes Fuss- und Fahrwegrecht ein, welches im Zusammenhang mit der Erstellung bzw. Erneuerung sowie dem Unterhalt und Betrieb des zu erstellenden Grundwasserpumpwerks genutzt werden darf.
- Die Baurechtsgeberin räumt den Baurechtsnehmern auf Parzelle 882 ein unbefristetes, jedoch ans Baurecht geknüpftes Durchleitungsrecht

ein, welches die Baurechtsnehmer berechtigt, die im Zusammenhang mit der Erstellung und dem Betrieb des Grundwasserpumpwerks erforderlichen Wasser-, Abwasser- und Elektroleitungen (inkl. Schächte und Steuerkabel) zu erstellen, beizubehalten und zu erneuern.

- Bei der erstmaligen Erstellung des Grundwasserpumpwerks dürfen die im Vertrag separat bezeichneten Waldwege für den Baustellenverkehr und die im Vertrag separat bezeichneten Flächen als Installationsplatz benutzt werden.
- Die Baurechtsnehmer sind alleinige Eigentümerinnen aller sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen. Sie sind alleine für Erstellung, Installation, Betrieb, Unterhalt, Reparaturen, Wiederaufbau etc. verantwortlich und tragen alle damit zusammenhängenden Kosten.
- Für die Einräumung und Ausübung der in diesem Vertrag begründeten Rechte und als Abgeltung der sich daraus ergebenden Einschränkungen (Baurechtszins, Entschädigung für Einräumung von Dienstbarkeiten, Entschädigung von Ertragsausfall, Abgeltung von Einschränkungen während Bauphase, Entschädigung von Inkonvenienzen, etc.) haben die Baurechtsnehmer eine jährlich geschuldete, pauschale Entschädigung von CHF 12'000.00 an die Baurechtsgeberin zu leisten.
- Für die im Zusammenhang mit dem Bau der Grundwasserfassung entstehenden Bewirtschaftungseinschränkungen sind in der Schutzzonen S2 pauschale Entschädigungen von CHF 214.95 pro Hektare und Jahr und in der Schutzzonen S3 CHF 154.20 pro Hektare und Jahr zu bezahlen.
- Alle vorerwähnten Entschädigungen sind indexiert und dürfen im 5-Jahres-Rhythmus entsprechend der prozentualen Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise angepasst werden.
- Die im Vertrag definierten Entschädigungen zu Gunsten der Baurechtsgeberin werden von den Baurechtsnehmern im Verhältnis der maximalen Wasserbezugsmengen (Anteil Hunzenschwil 29.2%, Rapperswil 43.8% und Staufen 27.0%) getragen.

- Die im Zusammenhang mit dem Abschluss des Baurechtsvertrags zusammenhängenden Verschreibungskosten (Grundbuchamt, Geometer, Urkundsperson etc.) werden von den Baurechtsnehmern zu je 1/3 übernommen.

Gemäss § 37 Abs. 2 lit. h des Gesetzes über die Einwohnergemeinden obliegt die abschliessende Genehmigung des vorliegenden Baurechtsvertrags den Einwohnergemeinden der Gemeinden Hunzenschwil, Rapperswil und Staufen. Die Ortsbürgergemeinde Buchs als Baurechtsgeberin hat die Kompetenz zum Abschluss dieses Vertrages an den Gemeinderat Buchs (AG) übertragen, weshalb dort kein Versammlungsentscheid benötigt wird.

Antrag:

Der zwischen der Ortsbürgergemeinde Buchs AG (als Baurechtsgeberin) und den Einwohnergemeinden Hunzenschwil, Rapperswil und Staufen (als Baurechtsnehmer) erstellte Baurechtsvertrag für die Errichtung und den Betrieb eines Grundwasserpumpwerks im Waldgebiet „Suret“ (Gemeindebann Buchs) sei zu genehmigen.

5. Genehmigung Teilrevision des Friedhof- und Bestattungsreglements

Auf Antrag des Gemeinderates hatte die Einwohnergemeindeversammlung vom 10. Juni 2022 einer umfassenden Revision des damals fast 40-jährigen Friedhof- und Bestattungsreglements zugestimmt und das revisede Reglement per 1. Januar 2023 in Kraft gesetzt. Mit der Revision wurde das Reglement unter anderem den geänderten übergeordneten Rechtsgrundlagen des Bestattungswesens sowie auch den zwischenzeitlichen Veränderungen in der Gemeindeorganisation angepasst. Nebst weiteren Modernisierungen wurden auch in der Gebührenregelung Änderungen vollzogen, indem sowohl die Beisetzungskosten für auswärts wohnhaft gewesene Personen als auch die kommunalen Leistungen an die Bestattungskosten von EinwohnerInnen erhöht wurden.