

(GKR) der Einwohnergemeinde. Bei der Realisierung von speziellen Projekten (Neubau von Immobilien etc.) können vom GKR abweichende Kompetenzen in einem Projektauftrag festgelegt werden.

§ 7 Inkrafttreten

Das Ortsbürgerstatut in der vorliegenden Fassung tritt per 1. Januar 2026 in Kraft und gilt für die Amtsperiode 2026-2029. (Beschlossen an der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 6. Juni 2025.)»

Antrag:

Das vorliegende Organisationsstatut der Ortsbürgergemeinde für die Amtsperiode 2026/2029 sei zu genehmigen.

4. Genehmigung Baurechtsverträge für Areal ehemalige „ARA Lotten“

Im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Rupperswil wurde das Gelände der ehemaligen ARA Lotten von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Industriezone umgezont. Das betreffende Areal wurde dabei mit einer Sondernutzungsplanungspflicht überlagert. In der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ist zudem explizit festgelegt, dass eine Nutzung durch den Wasserfahrverein zulässig ist. Der ausgearbeitete Erschliessungsplan ist am 20. August 2024 durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau genehmigt worden und in Rechtskraft erwachsen. Die davon betroffene Parzelle 1976 steht im Eigentum der Ortsbürgergemeinde und umfasst eine Fläche von 9'428 m².

Die Immobilienstrategie der Ortsbürgergemeinde sieht vor, sämtliche in der Gewerbe- oder Industriezone liegenden Grundstücke der Ortsbürgergemeinde möglichst im Baurecht abzugeben. Somit hat die Ortsbürgergemeinde wiederkehrende Erträge und hat langfristig keinen Landverlust. Für die Parzelle 1976 wurde daher in einem Bieterverfahren eine Baurechtsnehmerin gesucht. Dafür wurde eine Teilfläche von 8'698 m² ausgeschrieben. Die restliche Teilfläche von 730 m² soll dem Wasserfahrverein Rupperswil (WFVR), welcher dieses Areal schon seit Jahren kostenlos nutzen kann, zur Nutzung überlassen werden.

Das Bieterverfahren wurde vom 3. Juni 2024 bis Ende Dezember 2024 durchgeführt. Das wirtschaftlich interessanteste Angebot reichte dabei die Firma BWR AG, Hinterbergweg 5, 5018 Erlinsbach (AG) ein. Die BWR AG ist zusammen mit ihrer Tochterfirma Hatt Montagebau AG, Brugg, in den Bereichen Anlagen- und Rohrleitungsbau, Planung und Verkauf sowie Ausführung von Montageaufträgen tätig. Die BWR AG plant einen Neubau auf der Baurechtsparzelle und die Steuer-Domizilierung in Rapperswil. Es werden so aktuell und kurzfristig rund 25 Arbeitsplätze nach Rapperswil verlagert. Das mittel- bis langfristige Potential geht sogar von rund 40 Arbeitsplätzen aus. Der mittlerweile ausgearbeitete Baurechtsvertrag sieht die Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechts vor, gültig bis 31. Dezember 2124. Gemäss Vertrag darf die Parzelle baurechtskonform überbaut werden. Der jährlich zu bezahlende Baurechtszins richtet sich nach dem Verkehrswert des baurechtsbelasteten Grundstücks und dem hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen und wird wie folgt berechnet: Fläche x Bodenpreis x Zinsfuss. Beim Bodenpreis wurde berücksichtigt, dass ein grösserer Teil der Baurechtsfläche wegen der einzuhaltenden Waldabstände nicht bebaut oder nur eingeschränkt genutzt werden kann. Dem Bodenwert wird der hypothekarische Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen zugrunde gelegt. Der Baurechtszins ist indexiert und wird jeweils alle fünf Jahre überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Die restliche Teilfläche von 730 m² wird dem Wasserfahrverein Rapperswil (WFVR) zur Nutzung im Zusammenhang mit der Vereinstätigkeit überlassen. Der ausgearbeitete Baurechtsvertrag sieht die Einräumung eines unselbstständigen, nicht übertragbaren und auf unbestimmte Dauer eingeräumten Baurechts im Sinne von Art. 675 und 779 Abs. 1 und 2 ZGB vor. Der WFVR ist berechtigt, auf dem zur Verfügung gestellten Gelände im Rahmen der geltenden Bauvorschriften auf seine Kosten die bestehende Materialbaracke inkl. Werkstatt und Garderobe fortbestehen zu lassen und/oder ein neues Gebäude (Aufenthaltsraum, Werkstatt mit Küche und WC etc.) zu erstellen. Dem WFVR wird das Baurecht weiterhin kostenlos zur Verfügung gestellt.

Die vorbeschriebene Einräumung der beiden Baurechte an Parzelle 1976 ist gestützt auf § 7 Abs. 2 lit. des Gesetzes über die Ortsbürgergemeinden (Ortsbürgergemeindegesetz, OBGG) vom 19. Dezember 1978 durch die Ortsbürgergemeindeversammlung zu genehmigen.

Antrag A

Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, für die Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechts auf Parzelle 1976 der Ortsbürgergemeinde einen Baurechtsvertrag mit der BWR AG, Erlinsbach für eine Teilfläche von 8'698 m² abzuschliessen.

Antrag B

Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, für die Einräumung eines unselbstständigen, nicht übertragbaren und auf unbestimmte Dauer eingeräumten Baurechts auf Parzelle 1976 der Ortsbürgergemeinde einen Baurechtsvertrag mit dem Wasserfahrverein Rapperswil (WFVR) für eine Teilfläche von rund 730 m² abzuschliessen.

5. Verschiedenes