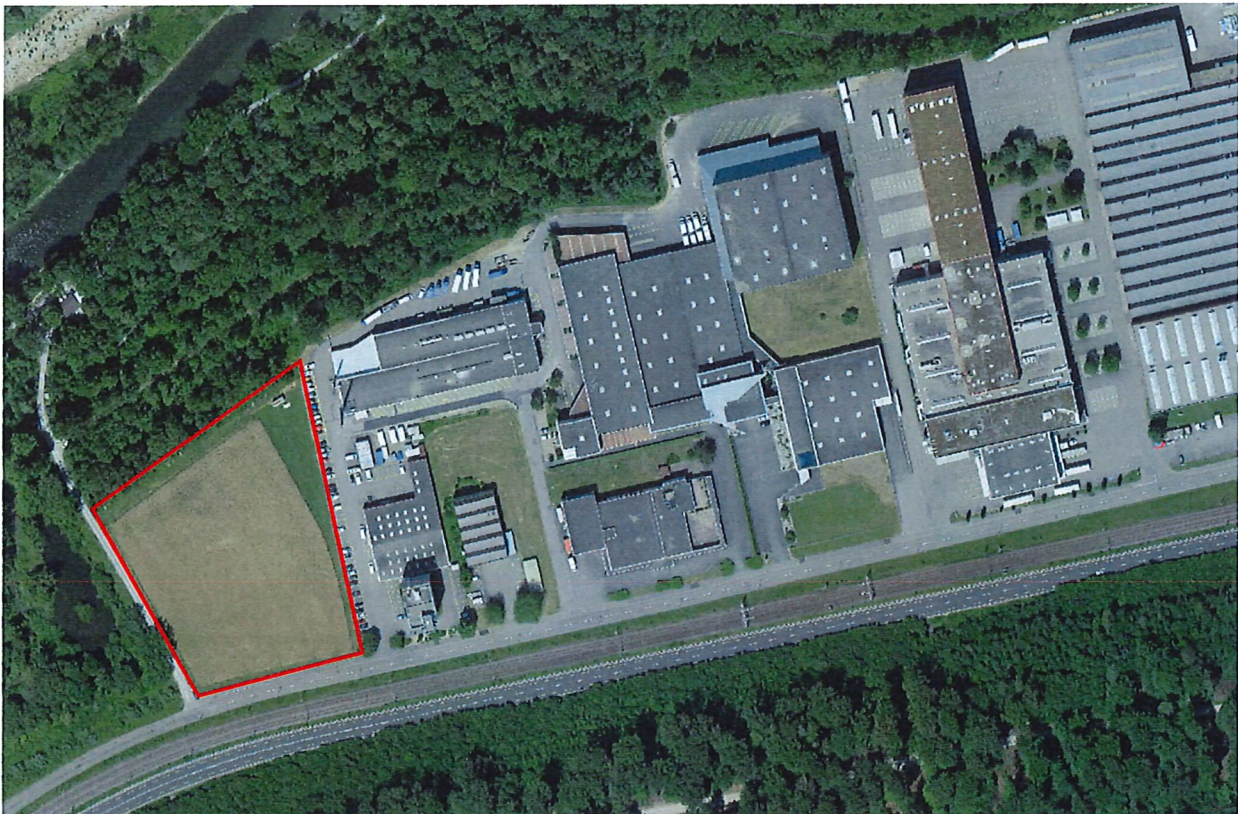


ORTSBÜRGERGEMEINDE BRUGG

Bericht und Anträge des Stadtrates an die Stimmberechtigten der Ortsbürgergemeinde betreffend

Landumlegung der Grundstücke der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde Nr. 1543 und 2357
sowie Baurechtsvergabe an die Axpo Solutions AG für die Realisierung einer Wasserstoff-
produktionsanlage



Orthofoto der Grundstücke Nr. 1543 und 2357 im Wildschachen

1. Ausgangslage

Die Einwohner- und die Ortsbürgergemeinde Brugg besitzen im Gebiet Wildschachen zwei nebeneinander liegende Parzellen. Die Parzelle der Einwohnergemeinde (Parz.-Nr. 1543) hat eine Fläche von 2'186 m². Sie liegt parallel zur Wildschachenstrasse. Die Parzelle der

Ortsbürgergemeinde (Parz.-Nr. 2357), die nördlich der Parzelle der Einwohnergemeinde zur Aare hin liegt, hat eine Fläche von 8'058 m² und ist nur über einen Kiesweg zugänglich.

Die Axpo Solutions AG (Axpo), eine hundertprozentige Tochter der Axpo Holding AG, beabsichtigt, auf Teilen der Parzellen der Ortsbürger- und der Einwohnergemeinde eine Wasserstoffproduktionsanlage zu errichten. Der für die Produktion von Wasserstoff mittels Elektrolyseverfahren benötigte erneuerbare Strom soll vom nahegelegenen Wasserkraftwerk Wildegg-Brugg bezogen werden. Die Wasserstoffproduktionsanlage soll dazu mit einem direkten Kabel ans Kraftwerk angeschlossen werden. Für die Realisierung der Anlage wird eine Fläche von rund 6'500 m² benötigt.

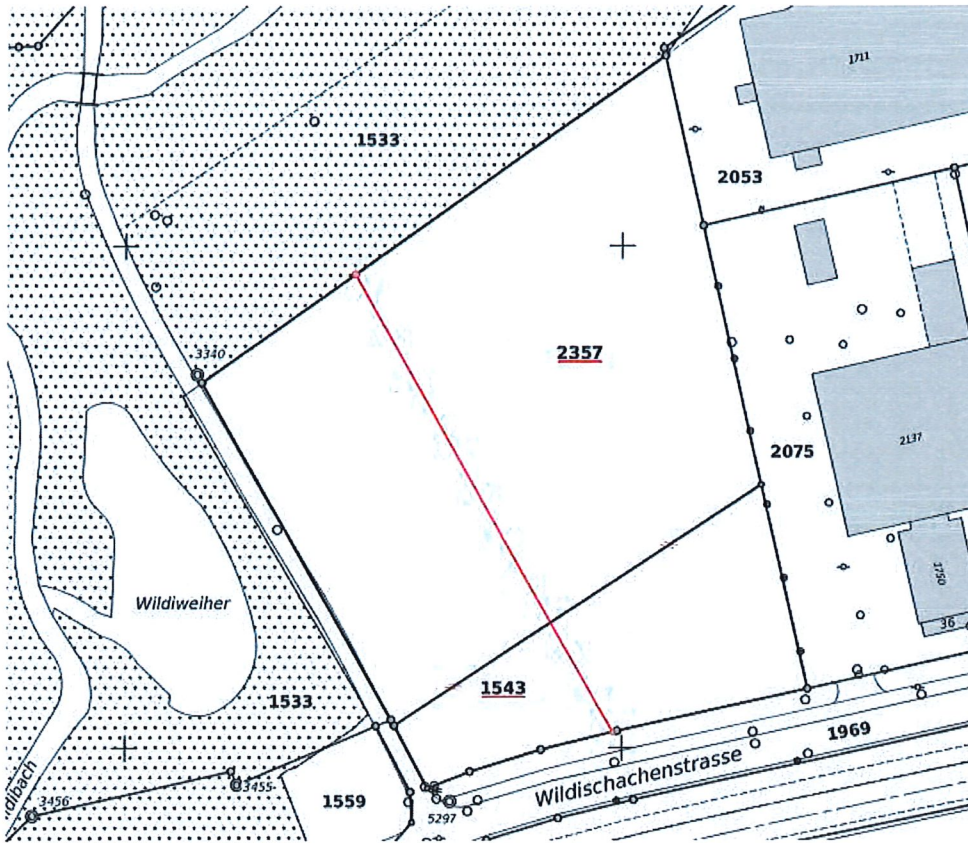
Ebenfalls im Wildschachen soll die im kantonalen Richtplan vorgesehene Zone für die Realisierung eines allfälligen Standplatzes für Fahrende umgesetzt werden. Die dafür benötigte Fläche beträgt rund 2'000 m².

2. Landumlegung der Parzellen Nr. 1543 und Nr. 2357

Die Realisierung der Wasserstoffproduktionsanlage sowie eines allfälligen Standplatzes für Fahrende auf jeweils einem einzigen Grundstück würde die Rechtsverhältnisse und die weiteren Verfahrensschritte massiv vereinfachen. Mit einer Neuparzellierung und einem wertgleichen Landabtausch zwischen den Parzellen der Ortsbürger- und der Einwohnergemeinde lassen sich diese Voraussetzungen schaffen, sodass auf der Parzelle der Ortsbürgergemeinde die Wasserstoffproduktionsanlage und auf der Parzelle der Einwohnergemeinde ein allfälliger Standplatz für Fahrende realisiert werden können. Die Einwohnergemeinde tritt dazu einen Flächenabschnitt von 1'465 m² an die Ortsbürgergemeinde ab, die Ortsbürgergemeinde einen Flächenabschnitt von 2'966 m² an die Einwohnergemeinde. Die Landabtretungen erfolgen unentgeltlich. Beide Parzellen werden neu so angeordnet, dass sie Anschluss an die Wildschachenstrasse haben.

Die Tausch- und Abtretungsobjekte sind insgesamt wertgleich, da es durch die Neuaufteilung der beiden Grundstücke mehrheitlich zu einer Verlagerung der nicht bebaubaren Flächen innerhalb des Waldabstandes kommt und neu auch das Grundstück der Ortsbürgergemeinde

einen direkten Zugang zur Wildschachenstrasse erhält und somit nach der Neuparzellierung besser erschlossen ist.



Entwurf Mutationsurkunde, Stand 14. September 2021

Damit die beiden Parzellen gut bebaubar bleiben, räumen sich die Ortsbürger- und die Einwohnergemeinde gegenseitig ein Grenz- und Näherbaurecht für die Erstellung und Beibehaltung von bauordnungskonformen Bauten ein. Dieses Recht beinhaltet, dass in einem beliebigen Unterabstand zur Grenze und an die gesamte Grenze bauordnungskonforme Bauten erstellt werden können. Die Einräumung dieser Dienstbarkeiten erfolgt unentgeltlich und zeitlich unbefristet.

Gemäss vorliegendem Entwurf zum Tauschvertrag wird sich die Axpo Solutions AG hälftig an den Kosten (Geometer, Notar und Grundbuch) für die Landumlegung beteiligen. Einwohner- und Ortsbürgergemeinde haben demnach je einen Viertel der Kosten, rund je Fr. 2'000.-, zu tragen.

Gemäss § 7 Abs. 2 lit. d des Gesetzes über die Ortsbürgergemeinden bedarf das Landgeschäft der Zustimmung der Ortsbürgergemeindeversammlung. Seitens der Einwohnergemeinde liegt die Zuständigkeit beim Stadtrat, bedarf jedoch der Zustimmung der Finanzkommission. Diese liegt mit Datum vom 20. Oktober 2021 vor.

3. Baurechtsvertrag und Baurechtskonditionen

Zur Sicherung des Produktionsstandorts soll der Axpo Solutions AG ein Baurecht auf der umgelegten Ortsbürgerparzelle eingeräumt werden. Ein entsprechender Vertragsentwurf, datiert vom 24. August 2021, liegt vor. Darin sind folgende wesentlichen Konditionen festgehalten:

- Die Baurechtsfläche beträgt 6'557 m² und betrifft somit die gesamte Fläche des neu parzellierten Grundstücks Nr. 2357.
- Die Axpo Solutions AG bezahlt der Ortsbürgergemeinde Brugg ab Datum des Grundbucheintrags bis zum 31. Dezember 2033 einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 101'175.-. Der Baurechtszins basiert auf einer von der Livio Plüss GmbH vorgenommenen Marktwertschätzung (Marktwert Fr. 417.-/m²) sowie einem Zinssatz von jährlich 3.7 %.
- Ab Vertragsunterzeichnung bis zum Grundbucheintrag hat die Baurechtsnehmerin im Sinne einer Reservationsgebühr einen Betrag in der Höhe von ¼ des Baurechtszinses (jährlich Fr. 25'310.-) an die Baurechtsgeberin zu zahlen. Die Reservationsgebühr ist längstens bis 31. Dezember 2023 geschuldet. Ist das Baurecht bis am 31. Dezember 2023 nicht im Grundbuch eingetragen, fällt der Vertrag beidseitig, vollständig und entschädigungslos dahin.
- Es besteht für die Baurechtsnehmerin die Option, den Baurechtsvertrag einmalig um 10 Jahre zu verlängern (bis zum 31. Dezember 2043).
- Die Baurechtsnehmerin ist nach Ablauf des Baurechts verpflichtet, sämtliche Bauten und Anlagen auf eigene Kosten zurückzubauen, damit die Baurechtsfläche wieder landwirtschaftlich genutzt werden könnte. Es besteht für die Ortsbürgergemeinde die Option, die Fundamente der erstellten Bauten und Anlagen unentgeltlich zu übernehmen.
- Die Kosten (Geometer, Notariat und Grundbuch) für den Baurechtsvertrag übernimmt die Axpo Solutions AG vollständig. Dies auch bei einer allfälligen Nichtrealisierung der Wasserstoffproduktionsanlage.

Gemäss § 7 Abs. 2 lit. d des Gesetzes über die Ortsbürgergemeinden bedarf die Einräumung von Dienstbarkeiten der Zustimmung der Ortsbürgergemeindeversammlung.

4. Bestehende Pacht- und Vertragsverhältnisse

Die Parzellen Nr. 1543 und Nr. 2357 werden derzeit an einen Landwirt verpachtet. Da der Pachtvertrag ordentlich erst per 2025 (31. Oktober 2025) gekündigt werden kann, ist für eine vorzeitige Kündigung eine Ertragsentschädigung an den Pächter zu leisten. Die Entschädigungskosten für die vier gemäss Vertrag noch ausstehenden Jahre wird auf ein Total von Fr. 15'000.– veranschlagt. Die Entschädigung des Landwirts wird mit der Zustimmung der Ortsbürgergemeinde zur Baurechtsvergabe an die Axpo Solutions AG fällig.

5. Würdigung und Anträge

Der wertgleiche Landabtausch erhöht die Handlungsmöglichkeiten sowohl für die Ortsbürger- als auch die Einwohnergemeinde und ermöglicht die Realisierung einer Wasserstoffproduktionsanlage und eines allfälligen Standplatzes für Fahrende im Wildischachen.

Mit der Baurechtsvergabe an die Axpo Solutions AG kann für das bereits sehr lange brachliegende Grundstück für die nächsten 10 bis 20 Jahre eine höhere Wertschöpfung zu Gunsten der Ortsbürgergemeinde generiert werden. Die Baurechtsvergabe für lediglich 10, allenfalls 20 Jahre, bietet die Möglichkeit, das Grundstück längerfristig wieder für andere Nutzungen oder Betriebe zur Verfügung zu stellen.

Demgemäss die

Anträge:

1. Sie wollen dem Landabtausch zwischen den Parzellen Nr. 2357 der Ortsbürgergemeinde und Nr. 1543 der Einwohnergemeinde zustimmen.
2. Sie wollen der Einräumung eines Grenz- und Näherbaurechts zwischen den Parzellen Nr. 2357 der Ortsbürgergemeinde und Nr. 1543 der Einwohnergemeinde zustimmen.

3. Sie wollen der Einräumung eines Baurechts an die Axpo Solutions AG an der gesamten Fläche der Parzelle Nr. 2357 zustimmen.

Brugg, 20. Oktober 2021

NAMENS DES STADTRATES

Frau Stadtammann: Der Stadtschreiber-Stv.:

B. Horlacher *Stadtschreiber-Stv.*

Folgende Akten können bei der Stadtkanzlei zu den Bürozeiten eingesehen werden:

- Entwurf Tauschvertrag mit Parzellierung und Vereinigungen und Begründung von Dienstbarkeiten
- Entwurf Mutationsurkunde
- Entwurf Dienstbarkeitsvertrag zur Begründung eines Baurechts