

Ortsbürgergemeinde Baden

Traktanden

**Ortsbürgergemeindeversammlung
vom 15. Juni 2026**

Einladung zur Ortsbürgergemeindeversammlung vom Montag, 15. Juni 2026, 19.30 Uhr, im Waldgasthaus Baldegg

Traktanden:

1. Finanzkommission; Ersatzwahl
2. Bürgeraufnahmen
3. Rechenschaftsbericht 2025
4. Rechnung 2025
5. Waldgasthaus Baldegg; Sanierung und Küchenerweiterung; Planungskredit
6. Verkauf landwirtschaftliche Grundstücke; Parzellen Nr. 135, Im Mätteli 93, und Nr. 136, Badenerstrasse 25, 5454 Bellikon

Die Auflageakten werden vom 26. Mai bis 15. Juni 2026 während der Bürozeiten in der Stadtkanzlei zur Einsichtnahme aufliegen.

Die Versammlung wird im Waldgasthaus Baldegg (bei schönem Wetter eventuell in der Gartenwirtschaft) stattfinden. Nach der Versammlung wird ein kleiner Imbiss offeriert.

Fahrgelegenheit (Bus Nr. 5):

- ab Bahnhof Ost: jeweils .14, .29, .44, .59
- ab Schlossbergplatz: jeweils .00, .15, .30, .45

NAMENS DES STADTRATS

Markus Schneider
Stadtmann

Marco Sandmeier
Stadtschreiber

1. Finanzkommission; Ersatzwahl

Philipp Krämer trat per 19. Januar 2026 aus der Finanzkommission aus. Die Ortsbürgergemeindeversammlung hat für den Rest der Amtsdauer 2026/2029 ein neues Mitglied zu wählen. Die Wahlvorschläge sind an der Versammlung zu machen. Sie dürfen kurz begründet werden (§ 38 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR)).

Usanzgemäss wird das Ortsbürgerforum an der Versammlung einen Wahlvorschlag präsentieren. Selbstverständlich können der Versammlung darüber hinaus auch weitere Wahlvorschläge unterbreitet werden.

Antrag:

Es sei ein neues Mitglied der Finanzkommission für den Rest der Amtsdauer 2026/2029 zu wählen.

2. Bürgeraufnahmen

Um die Aufnahme in das Bürgerrecht der Ortsbürgergemeinde Baden ersuchen:

- Ackermann Markus Alois, geb. 10. Mai 1960, von Tafers FR und Baden AG, in Baden wohnhaft seit 10. Juni 2020
- Baumgartner Rita, geb. 10. Juni 1972, von Hombrechtikon ZH, Altstätten SG und Baden AG, in Baden wohnhaft seit 1. Oktober 2017
- Baumgartner Jan Dominik, geb. 4. Februar 1970, von Altstätten SG und Baden AG, in Baden wohnhaft seit 1. Februar 2020
- Baumgartner Leonardo Elias Jan, geb. 29. Dezember 2011, von Altstätten SG und Baden AG, in Baden wohnhaft seit 1. Oktober 2017
- Bucefari Anita Elisabeth, geb. 9. Januar 1966, von Bichelsee-Balterswil TG, Fischingen TG und Baden AG, in Baden wohnhaft seit Geburt
- Christen Hansjürg Ernst, geb. 2. Oktober 1969, von Solothurn SO, Madiswil BE und Baden AG, wohnhaft in Baden seit 1. Juli 2003
- Christen Jonas, geb. 3. Februar 2005, von Solothurn SO, Madiswil BE und Baden AG, wohnhaft in Baden seit Geburt
- Christen Lino David, geb. 24. August 2009, von Solothurn SO, Madiswil BE und Baden AG, in Baden wohnhaft seit Geburt
- Dürst Christian, geb. 10. Dezember 1962, von Frick AG und Baden AG, in Baden wohnhaft seit 1. April 1999
- Gloor Christen Regula, geb. 4. November 1971, von Solothurn SO, Madiswil BE, Leutwil AG und Baden AG, in Baden wohnhaft seit 31. Juli 1998

- Müller Dürst Margot, geb. 23. Februar 1963, von Frick AG, Aarau AG und Baden AG, in Baden wohnhaft seit 1. Juni 2004
- Roggensinger Björn Roger, geb. 9. April 1992, von Zürich ZH und Baden AG, wohnhaft in Baden seit 1. Dezember 2014
- Roggensinger Mia, geb. 11. Mai 2023, von Zürich ZH und Baden AG, in Baden wohnhaft seit Geburt
- Ruppli-Geiler Iris, geb. 27. Mai 1963, von Schaffhausen SH und Baden AG, in Baden wohnhaft seit 1. Dezember 1983
- Schmid Till Samuel, geb. 2. April 1991, von Dietwil AG und Baden AG, in Baden wohnhaft seit Geburt

Antrag:

Die vorstehend aufgeführten Personen seien in das Bürgerrecht der Ortsbürgergemeinde Baden aufzunehmen.

Auflageakten:

Dossiers (auszugsweise).

3. Rechenschaftsbericht 2025

Es wird auf die separate Broschüre verwiesen.

Antrag:

Der Rechenschaftsbericht 2025 sei zu genehmigen.

4. Rechnung 2025

Es wird auf die separate Broschüre verwiesen.

Antrag:

Die Rechnung 2025 sei zu genehmigen.

5. Waldgasthaus Baldegg; Sanierung und Küchenerweiterung; Planungskredit

Das Wichtigste in Kürze

Die betrieblich relevanten Infrastrukturen wie Küche, Lager, Haustechnik und Funktionsräume des Waldgasthofs Baldegg weisen erhebliche Defizite auf und müssen umfassend erneuert werden. Neben den betrieblich notwendigen Optimierungen besteht ein erheblicher Teil des Handlungsbedarfs aus aufgestautem Unterhalt. Es sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Umbau bestehende Küche inkl. Betriebseinrichtungen, Kälte und Lüftung
- Erweiterung Küche inkl. Betriebseinrichtungen, Kälte und Lüftung
- Heizungsersatz
- PV-Anlage
- Umgebungsarbeiten

Die geschätzten Baukosten für die erwähnten vorgesehenen Massnahmen betragen CHF 6'577'000. Daraus resultieren Projektierungskosten in der Höhe von CHF 653'095.

Mit dem Projekt wird der langfristige Betrieb des Waldgasthauses Baldegg gesichert – im Sinne der Vision und Verantwortung der Ortsbürgergemeinde.

Sachverhalt/Ausgangslage

Die Ortsbürgergemeinde Baden (OBG) ist seit 1916 Eigentümerin des Waldgasthauses Baldegg, eines beliebten Ausflugsrestaurants mit historischer Bedeutung. Der besondere Ort Baldegg, verbunden mit ausgezeichneter Gastronomie, einer einladenden Terrasse mit Blick bis in die Alpen, machen das traditionsreiche Lokal zu einem beliebten Ziel für Personen, die wandern, Sport treiben, Feste feiern oder sich einfach erholen wollen. Um dieses Image langfristig zu erhalten, sind Sanierungsmassnahmen am Gebäudebestand vorzunehmen und geeignete Voraussetzungen für einen dauerhaft erfolgreichen Gastronomiebetrieb zu schaffen.

Die Baldegg ist der Ort der Gastfreundschaft der Ortsbürgergemeinde Baden. Sie heisst alle – Jung und Alt, Einzelpersonen und Familien, Vereine und Firmen – willkommen zu Genuss von Speis und Trank, zu Erholung und zu Festen. Die Baldegg ist damit eine praktisch erlebbare Umsetzung der Vision der Ortsbürgergemeinde, nämlich «Miteinander Heimat in der Vielfalt» zu sein, und trägt so zur positiven Ausstrahlung bei. Das Waldgasthaus wird im Auftrag der Ortsbürgergemeinde durch einen Pächter oder eine Pächterin geführt und ist wirtschaftlich selbsttragend.

Vision Waldgasthaus Baldegg der OBG

Die Nachfrage nach einem qualitativ hochwertigen gastronomischen Angebot an diesem aussergewöhnlichen Standort ist ungebrochen hoch und das öffentliche Interesse an einem verlässlichen, ganzjährig funktionierenden Betrieb ist deutlich erkennbar. Der anforderungsreiche Gastronomiebetrieb wird stark durch saisonale Schwankungen und witterungsbedingte Einflüsse geprägt und hat sich an unterschiedlichsten Kundengruppen auszurichten.

Die vorgesehenen Massnahmen verfolgen das Ziel, den langfristigen Betrieb, unabhängig von der jeweiligen Pächterin bzw. vom jeweiligen Pächter, zu sichern und das Haus im Sinne der Vision der Ortsbürgergemeinde nachhaltig zu stärken.

Im Jahr 2023 wurden verschiedene Investitionen vorgenommen, die jedoch primär auf die Erneuerung und Attraktivierung der Gasträume ausgerichtet waren. Diese Massnahmen verbesserten das Gästelerlebnis im vorderen Bereich des Betriebs und auf der Terrasse, hatten aber nur begrenzten Einfluss auf die betrieblichen Abläufe im Hintergrund. Die nun zur Diskussion stehenden Bereiche – insbesondere Küche, Lager, Haustechnik und Funktionsräume – wurden dabei nicht oder nur marginal berücksichtigt. Genau diese infrastrukturell und betrieblich zentralen Zonen weisen heute jedoch die grössten Defizite auf und bilden den Kern des aktuellen Handlungsbedarfs.

Am Ortsbürgerforum vom 18. Mai 2025 wurden die Ausgangslage und Zielsetzung interessierten Ortsbürgerinnen und Ortsbürgern erläutert und die zahlreichen Teilnehmenden nahmen die Möglichkeit wahr, den Betrieb und die betroffenen Räumlichkeiten zu begehren, Fragen zu stellen und sich persönlich ein Bild zu machen.



Abbildung 1: Übersicht Gesamtanlage

1 Parkplatz
2 Bushaltestelle
3 Wagenremise
4 Scheune

5 Gartensaal
6 Restaurant
7 Küche
8 Anlieferung

9 Lager / Technik
10 Innenhof
11 Terrasse
12 Spielplatz

Baulich, technische Problemstellung

Der aktuelle Küchen- und Infrastrukturbereich des Betriebs weist wesentliche technische, räumliche und funktionale Mängel auf, die den ordnungsgemässen, effizienten und sicheren Gastronomiebetrieb beeinträchtigen. Mehrere Anlagen haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht, und die Kapazitäten der Küche sind aufgrund stark gestiegener Nachfrage ausgeschöpft.

Die Küchenlüftung ist veraltet und stark unterdimensioniert. Sie führt zu unzumutbaren Raumtemperaturen von bis zu 38°C und birgt ein zunehmendes Ausfallrisiko. Die Produktionsküche stösst mit bis zu 800 zubereiteten Essen an Spitzentagen an ihre Grenzen. Sowohl Arbeits- als auch Lagerflächen sind unzureichend bemessen, die Verkehrswege eng, und der vorhandene Aufzug ist für Palettentransporte ungeeignet. Zudem entspricht die Ausstattung nicht mehr den heutigen Anforderungen. Im Bereich der Anlieferung mussten provisorisch zwei Schiffscontainer für Kühlung und Entsorgung eingesetzt werden – ein Zustand, der langfristig nicht tragbar ist. Wichtige Funktionsbereiche fehlen vollständig, insbesondere eine separierte Patisserie sowie ausreichend Lager- und Kühlflächen.

Auch der Abwaschbereich ist ungenügend dimensioniert und nicht betriebssicher ausgestattet. Die Energiekosten des Gebäudes sind zudem sehr hoch. Die Ölheizung hat das Lebensende erreicht und muss im Rahmen einer nachhaltigen Gesamtlösung ersetzt werden. Gleichzeitig sollen Möglichkeiten für Photovoltaik geprüft werden, um Betriebskosten zu senken und ökologische Ziele zu unterstützen, Massnahmen, die dem Energiekonzept 2022–2031 der Stadt Baden entsprechen. Gemäss diesem hat sich die Stadt Baden das Ziel gesetzt, bis spätestens 2050 ihre energiebedingten Treibhausgasemissionen bis spätestens 2050 auf Netto-Null zu senken.

Insgesamt zeigt die Analyse, dass die bestehende Infrastruktur nicht mehr den heutigen betrieblichen, organisatorischen und energetischen Anforderungen entspricht. Die baulichen, technischen und logistischen Defizite limitieren Effizienz, Arbeitsbedingungen und Angebotsmöglichkeiten erheblich. Eine umfassende, konzeptionell abgestimmte Erneuerung von Küche, Lüftung, Lagerbereichen und Haustechnik ist deshalb zwingend notwendig, um einen zeitgemässen, wirtschaftlichen und nachhaltigen Betrieb sicherzustellen.

Planerwahlverfahren

Für die Umsetzung der Massnahmen und zum Erreichen der Projektziele wurde ein leistungsorientiertes Beschaffungsverfahren (Planerwahlverfahren) im offenen Verfahren gemäss SIA 144 durchgeführt. Aus diesem Verfahren ging das Architekturbüro Lippuner Sabbadini, Zürich, als Siegerin hervor. Zusammen mit der Baukommission wurde im Rahmen des bewilligten Budgets 2026 die Planung weiterentwickelt, sodass die Kosten für die Planungskreditvorlage ermittelt sind und vorliegend der Ortsbürgergemeindeversammlung zur Genehmigung beantragt werden können.

Das Konzept des beauftragten Architekturbüros überzeugte durch den sorgfältigen Umgang mit dem bestehenden Ensemble sowie durch ein differenziertes Verständnis der betrieblichen Anforderungen eines anspruchsvollen Gastronomiebetriebs.

Vorgesehen sind eine Erweiterung und funktionale Optimierung der bestehenden Küche. Dabei wird die bestehende Dachlandschaft aufgenommen und im Bereich der Küchenerweiterung in Form eines Satteldachs weitergeführt, sodass sich die Küchenerweiterung harmonisch in das Gesamtbild einfügt. Im Rahmen des Planerwahlverfahrens war die Ausarbeitung eines konzeptionellen Vorschlags für einen Saal mit rund 150 Plätzen ebenfalls Bestandteil der Aufgabenstellung.

Nutzungstechnische Herausforderungen

Eine wirtschaftlich stabile Betriebsführung erfordert insbesondere bei einem stark saisonal und witterungsabhängigen Gastronomiebetrieb, dass die Auslastung möglichst über das ganze Jahr hinweg ausgewogen gestaltet werden kann. Planbare Veranstaltungen und Gruppennutzungen – namentlich im Bankettbereich – können grundsätzlich dazu beitragen, Umsatzschwankungen des Tagesbetriebs abzufedern und die betriebliche Stabilität zu erhöhen. Die heutige räumliche Struktur des Waldgasthauses Baldegg lässt jedoch nur eine begrenzte funktionale Trennung zwischen Bankettbetrieb und à-la-carte-Angebot zu. Dies führt zeitweise zu betrieblichen Überschneidungen und schränkt die Flexibilität in der Organisation der Abläufe ein.

Diesen nutzungstechnischen Herausforderungen mit baulichen Massnahmen zu begegnen, war eine der Aufgaben im Planerwahlverfahren. Innerhalb diesem wurde geprüft, ob eine räumliche Erweiterung – insbesondere in Form eines zusätzlichen Saals im Bereich der Ökonomiegebäude – zur Entschärfung dieser betrieblichen Herausforderungen beitragen könnte. Eine solche Erweiterung ist technisch grundsätzlich möglich.

Projekthalt

Neben den betrieblich notwendigen Optimierungen besteht ein erheblicher Teil des Handlungsbedarfs aus aufgestautem Unterhalt. Verschiedene bauliche und technische Anlagen haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht oder weisen erhebliche funktionale Defizite auf. Die Erneuerung dieser Elemente stellt sogenannte «Ohnehin-Kosten» dar, die unabhängig von der zukünftigen betrieblichen Ausrichtung zwingend anfallen würden. Die Integration dieser erforderlichen Unterhaltsarbeiten in ein gesamthafes Projekt ermöglicht eine koordinierte, effiziente und wirtschaftlich sinnvolle Umsetzung und verhindert, dass kurz hintereinander mehrere Einzelmassnahmen ausgeführt werden müssen.

Werterhaltende Massnahmen

Diese Massnahmen dienen der Erneuerung, Sicherstellung des Betriebs und der langfristigen Werterhaltung des bestehenden Waldgasthauses. Diese Unterhaltskosten fallen unabhängig von den infrastrukturellen Optimierungen für den Betrieb an («Ohnehin-Kosten»). Zu nennen sind die Erneuerung der Lüftung, der Heizungsersatz, die Erneuerung der bestehenden Küche, statisch notwendige Ertüchtigungen oder feuerpolizeiliche Auflagenerfüllung.

Wertvermehrende Massnahmen

Diese Massnahmen schaffen den funktionalen und räumlichen Mehrwert des Vorhabens. Die wesentlichen Punkte sind die Erweiterung der Küche und Schaffung fehlender Flächen, die Gestaltung des Innenhofs und der Umgebung sowie die Idee zur Revitalisierung des Turms. Weitere Überlegungen sind die Schaffung einer betriebsunabhängigen, öffentlich zugänglichen Toilettenanlage (Kostenträgerin Einwohnergemeinde) oder die Beibehaltung der Raumbereitstellungen für den Jagdverein und die Waldspielgruppe mit entsprechenden Massnahmen an geeigneter Stelle.

Priorisierung

Bei der weiteren Nachbearbeitung des Konzepts zeigte sich, dass eine Umsetzung aller im Programm des Planerwahlverfahrens definierten Massnahmen hohe Kostenfolgen nach sich ziehen würde. Aus diesem Grund sollen Massnahmen realisiert werden, welche primär der Werterhaltung, der energetischen Ertüchtigung und der Optimierung der Mängel für den eigentlichen Betrieb dienen (qualitative Verbesserung). Auf eine räumliche Weiterentwicklung mit Saal und der dazugehörigen Bankettküche wird verzichtet. Der Schwerpunkt liegt stattdessen darauf, die bestehenden betrieblichen Abläufe innerhalb der vorhandenen Struktur zu optimieren und die infrastrukturellen Defizite gezielt zu beheben. Mit den vorgesehenen Massnahmen soll der Betrieb befähigt werden, sich unter den gegebenen räumlichen Rahmenbedingungen weiter zu stabilisieren und zu konsolidieren. Damit wird eine verlässliche Grundlage für einen langfristig wirtschaftlich tragfähigen Betrieb des Waldgasthauses Baldegg geschaffen, ohne die Gesamtanlage baulich zu erweitern.

Mit diesem Antrag wird ein Projektierungskredit für folgende baulichen Massnahmen beantragt:

- Umbau bestehende Küche inkl. Betriebseinrichtungen, Kälte und Lüftung
- Erweiterung Küche inkl. Betriebseinrichtungen, Kälte und Lüftung
- Heizungsersatz
- PV-Anlage
- Umgebungsarbeiten

Projektierungskosten

Die Abschätzung der benötigten Planungsgelder wurde mittels einer Abschätzung der Eingriffstiefe und mittels Kennzahlensystem durch das Architekturbüro Lippuner Sabbadini ermittelt und durch die Baukommission verifiziert. Es wird aktuell mit Grobkosten von CHF 6,577 Mio. gerechnet (Basis Kostenschätzung +/- 25 %, inkl. MwSt., Baukostenstand 1. Oktober 2025).

	in CHF
Umbau (bestehende Küche, Anteil UG)	1'367'000
Erweiterung Küche	3'704'000
Heizung	1'472'000
Umgebung	34'000
Total Kostenschätzung	6'577'000

Von den Gesamtkosten beträgt der Anteil Kosten für werterhaltende und energetische Massnahmen rund 30 % (rund CHF 1,9 Mio.). Kosten also, die Instandsetzungscharakter haben und sowieso zyklisch für den Werterhalt der Liegenschaft anfallen würden («Ohnehin-Kosten»).

Auf Basis der Kostenschätzung leitet sich der Anteil für die Projektierung ab:

Kalkulation Projektierungskredit		CHF
<i>Honorar Berechnungsgrundlage</i>		<i>100 %</i>
		<i>1'405'624</i>
Honorare		
SIA Phase 31	Vorprojekt	9 %
		126'506
SIA Phase 32	Bauprojekt	21 %
		295'181
SIA Phase 33	Bewilligungsverfahren	2,5 %
		35'141
SIA Phase 41	Ausschreibungsplanung Teil 1	9 %
		126'506
Total Honorare inkl. MWST		41,5 %
		583'334
Nebenkosten (NK) pa. 4%		23'333
Total Honorare inkl. NK inkl. MWST		606'667
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten (Aufnahmen, Sondagen etc.) 50%		30'000
Total Honorare inkl. Vorbereitungsarbeiten inkl. MWST		636'667
Total Projektierungskredit CHF inkl. MWST		650'000
Total Projektierungskredit CHF exkl. MWST*		601'295
BKP 5 Bauherrenleistungen exkl. MWST		51'800
Total Projektierungskredit CHF exkl. MWST*		653'095

*Das Mietobjekt ist mehrwertsteuerlich optiert. Dadurch kann die Ortsbürgergemeinde als Vermieterin die auf Investitions- und Unterhaltskosten anfallende MWST vollständig als Vorsteuer abziehen. Für die Projektkosten bedeutet dies, dass sie ohne MWST-Belastung bei der Vermieterin anfallen. Der Aufwand für die Honorare beträgt CHF 653'095 (exkl. MWST).

CHF 80'000 wurden bereits über das ordentliche Budget 2025 bewilligt und sind schlussendlich über den Kredit abzurechnen.

Im Rahmen der SIA Phase 31, Vorprojekt, werden die baulichen Massnahmen kritisch hinterfragt und wo sinnvoll optimiert, mit dem Ziel, die Gesamtkosten im Hinblick auf den zu beantragenden Baukredit reduzieren zu können. Geprüft werden soll zudem die Umsetzung einer PV-Anlage.

Im Investitionsplan der Ortsbürgergemeinde 2026-2029 sind aktuell zwei grössere Projekte enthalten: Der Umbau der Liegehalle und das Projekt Herzoghütte. Geplant und noch nicht beschlossen sind die Investitionen für das Restaurant Baldegg, welche mittels der Auslösung des Planerwahlverfahrens initialisiert wurden. Zu beachten ist zudem der Erlös aus der Veräusserung des Hofes in Bellikon.

Weiteres Vorgehen, Kommunikation

Projektierung	August 2026 bis April 2027
Genehmigung Baukredit Ortsbürgergemeindeversammlung	Sommerngemeinde 2027
Baubewilligungsverfahren	Herbst 2027 bis Frühling 2028
Realisierung (unter Betrieb)	Sommer 2028 bis Herbst 2029
Inbetriebnahme	Ende 2029

Die Ortsbürgergemeinde leistet mit diesem Projekt auch zukünftig einen wertvollen Beitrag an das öffentliche Leben, an die Identität der Stadt Baden und zum Wohl ihrer Bevölkerung.

Antrag:

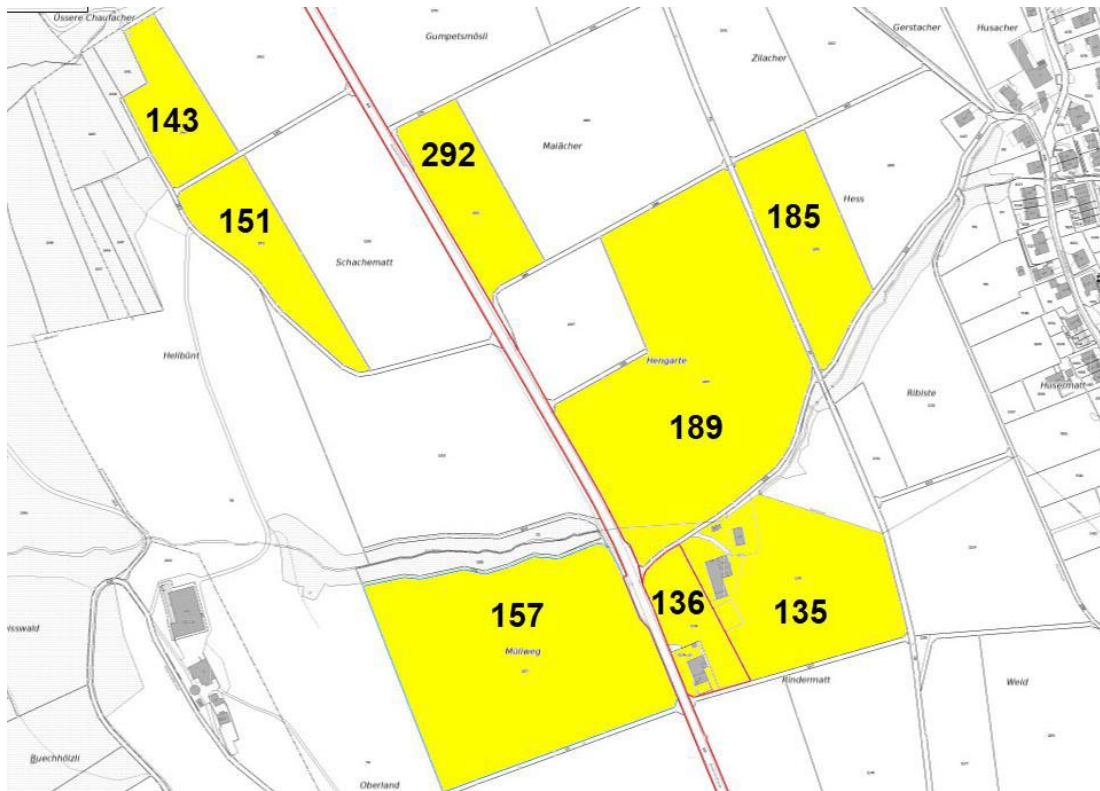
Für die Projektierung des Umbaus des Waldgasthauses Baldegg sei ein Kredit von CHF 653'095 exkl. MWST zu genehmigen.

6. Verkauf landwirtschaftliche Grundstücke; Parzellen Nr. 135, Im Mätteli 93, und Nr. 136, Badenerstrasse 25, 5454 Bellikon

Ausgangslage

Der Pachtbetrieb im Mättli 93, Bellikon, entstand in den Jahren 1962/1963 aus dem Kauf der zwei Kleinbetriebe im Mättli 93 und Badenerstrasse 25. Die Gebäudeparzellen Nr. 135 und 136 umfassen 33'213 m² und die übrigen sechs unbebauten Parzellen umfassen 120'622 m². An der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 30. März 1962 wurde beschlossen, die Liegenschaft Mättli 93 zu erwerben (drei Grundstücke: Nr. 135, 185 und 189). Der Kauf erfolgte, weil der von Verkäufen aus Ortsbürgerland erzielte Erlös wieder in Ersatzland investiert werden sollte. Das Land in Bellikon schien damals für eine Überbauung oder auch zum Abtausch bzw. für Realersatz gut geeignet. Da das bäuerliche Bodenrecht erst per 1. Januar 1994 in Kraft trat, waren solche Käufe durch «Nichtselbstbewirtschafter» möglich. Heute sind Landkäufe nur noch in Ausnahmefällen möglich, z. B. zur Arrondierung von bestehenden Pachtbetrieben oder dem Erwerb von langjährig verpachteten Gewerben zu deren Erhaltung als Pachtbetriebe.

Im Jahre 1963 erwarb die Ortsbürgergemeinde unmittelbar neben dem Hof Mättli die Liegenschaft Badenerstrasse 25, welche die Grundstücke Nrn. 136, 143, 151, 157, 292 umfasst.



Landwirtschaftliche Grundstücke in Bellikon; Eigentümerin Ortsbürgergemeinde Baden

Anschliessend verpachtete die Ortsbürgergemeinde Baden die Grundstücke. Ab 1. August 1991 wurde mit einem Bauern ein Pachtvertrag über die Liegenschaft im Mättli 93 abgeschlossen, welcher zusammen mit seiner Ehepartnerin die Liegenschaft seither bewirtschaftet. Die lange Pachtdauer wurde hinsichtlich der vom Pächter vorgesehenen Sanierungen vereinbart. Am 1. August 2021 erneuerte sich das Pachtverhältnis letztmals um sechs Jahre. Die Pacht der gesamten Liegenschaft wird vom Pächter aus Altersgründen aufgegeben. Deshalb wird der landwirtschaftliche Pachtvertrag per 31. Dezember 2027 aufgehoben.

Ab 1. August 1991 wurde ein Baurecht über das Gebäude an der Badenerstrasse Nr. 25 auf Grundstück Nr. 136 eingeräumt. Dieses Baurecht wurde am 4. November 2021 infolge Ablauf der Baurechtsdauer gelöscht. Die Baurechtsnehmer vermieteten kurz vor Ablauf des Baurechtsvertrags das Wohnhaus an der Badenerstrasse 25 an Dritte. Das Mietverhältnis besteht weiterhin. Der angebaute Stall ist an den Pächter des Hofes Mättli 93 verpachtet. Die Pacht endet am 31. Dezember 2027.

Zustand Gebäude, Stall, Scheune

Die Gebäude auf den zu verkaufenden Grundstücken Nr. 135 und Nr. 136 wurden letztmals vor mehr als 30 Jahren teilsaniert. Es erfolgten später u. a. Anpassungen im Pferdestall und an der Mistplatte aufgrund neuer Anforderungen, welche durch den Pächter ausgeführt wurden.

Mittelfristig besteht grösserer Investitionsbedarf, der durch Miet- und Pachtzinseinnahmen nicht zu amortisieren ist.

Beurteilung der landwirtschaftlichen Grundstücke

Da die Grundstücke dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) unterstellt sind, wurde für die fachliche Beurteilung SBV Agriexpert, Brugg, beigezogen. Als spezialisiertes Beratungsunternehmen hat sie sämtliche im Rahmen der Gesetzgebung zulässigen Szenarien geprüft.

Die zuständige Person der kantonalen Bodenrechtsbehörde von Landwirtschaft Aargau nahm einen Augenschein vor.

Die Errichtung eines Baurechts über die Gebäude wurde geprüft, aber verworfen. Bei einem Baurecht würde ein deutlich tieferer Verkaufserlös erzielt und mit einem Baurechtszins nicht kompensiert. Zudem wäre die Finanzierung bei einem Baurecht für Kaufparteien erschwert. Da die Grundstücke unmittelbar aneinandergrenzen, sich im Siedlungstrenngürtel befinden, also kein Bauerwartungsland sind, und keine strategische Landreserve darstellen, ist ein Verkauf der beiden Grundstücke die wirtschaftlich beste Lösung. Der maximal zulässige Verkaufspreis für die beiden Grundstücke auf Nr. 135 und Nr. 136 GB Bellikon wurde auf CHF 2'075'000 festgelegt.

Die Grundstücke wurden in landwirtschaftlichen Fachzeitschriften zum Kauf inseriert und die Verkaufsdokumentation auch auf der Webseite der Ortsbürgergemeinde Baden aufgeschaltet.

Einschätzung ortsbürgerliche Liegenschaftsverwaltung

Nach Prüfung des Berichts empfiehlt die ortsbürgerliche Liegenschaftsverwaltung den Verkauf der Grundstücke Nr. 135 und Nr. 136 GB Bellikon, da für den langfristigen Erhalt grössere Investitionen unumgänglich sind und nicht im Verhältnis zum Ertrag stehen. Um die strategische Kontrolle über die weiteren Grundstücke zu behalten, verbleiben die unbebauten Parzellen, welche in Bellikon verpachtet waren, im Eigentum der Ortsbürgergemeinde. Dem künftigen Eigentümer wird das dazugehörige Pachtland bevorzugt zur Bewirtschaftung angeboten.

Der Erwerb von neuem Landwirtschaftsland ist heute an Auflagen gebunden, da die Grundstücke dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) unterstellt sind. Die Ortsbürgergemeinde kann solche Grundstücke nicht mehr erwerben. Aufgrund dessen verfolgt die Ortsbürgergemeinde eine langfristige Strategie zur Sicherung ihres Landbesitzes. Entsprechend der bewährten Praxis wird aus strategischen Überlegungen konsequent auf den Verkauf von Landwirtschaftsland verzichtet. Aus diesem Grund wird das Landwirtschaftsland zur Pacht angeboten.

Der Verkaufserlös wird ordnungsgemäss der Rechnung der Ortsbürgergemeinde gutgeschrieben.

Empfehlung Finanzkommission

Die Finanzkommission stützt die Empfehlung von SBV Agriexpert und befürwortet den Verkauf Grundstücke Nr. 135 und Nr. 136, GB Bellikon. Gemäss Beschluss der Finanzkommission vom 17. Juni 2024 sollen die übrigen, nicht überbauten, landwirtschaftlichen Grundstücke in Bellikon im Eigentum der Ortsbürgergemeinde verbleiben und der künftigen Käuferschaft vorrangig zur Pacht angeboten werden.

Haltung Stadtrat/Entscheidungskompetenz

Der Stadtrat kommt gestützt auf den Bericht von SBV Agriexpert, Brugg und die Einschätzung der ortsbürgerlichen Liegenschaftsverwaltung und der Empfehlung der Finanzkommission zum Schluss, dass ein Verkauf der zwei Grundstücke, auf denen die Gebäude stehen, zum maximal zulässigen Verkaufspreis von CHF 2'075'000, sowie die Verpachtung der übrigen Grundstücke die wirtschaftlich beste Lösung darstellt.

Gemäss § 7 Abs. 2 lit. d des Gesetzes über die Ortsbürgergemeinden (Ortsbürgergemeindegesez; SAR 171.100) fällt es in die Zuständigkeit der Ortsbürgergemeindeversammlung, über den Verkauf von Grundstücken zu entscheiden.

Antrag:

Dem Verkauf der landwirtschaftlichen Grundstücke der Parzellen Nr. 135, Im Mättli 93, und Nr. 136, Badenerstrasse 25, 5454 Bellikon, zum Preis von CHF 2'075'000, sei zuzustimmen.

Auflageakten:

Kaufvertragsentwurf
Verkaufsdokumentation Bellikon; agriexpert
