



Gemeinde Kaiseraugst

# Baulandreglement in der Rinau



Ausschnitt aus dem Ortsplan aus dem Jahre 1954 mit dem Gebiet «Rheinau – Stalden».

## R E G L E M E N T

### für die Abgabe von Baurechten in der Rinau

#### 1. Absicht

Die Ortsbürgergemeinde Kaiseraugst ist Eigentümerin der Parzelle 306 in Kaiseraugst. Sie beabsichtigt, eine Teilfläche für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zur etappenweisen Ueberbauung im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Für den Erwerb eines Baurechtes hat der Bewerber bestimmten Kriterien zu genügen.

#### 2. Anforderungen an den Bewerber

##### 2.1 Eigenbedarf

Das Baurecht darf nur für den Eigenbedarf erworben und muss überwiegend selbst genutzt werden.

##### 2.2 Wohnsitz und -dauer

Wer sich für den Erwerb eines Baurechtes interessiert, muss die letzten zehn Jahre ununterbrochen in der Gemeinde Kaiseraugst wohnhaft gewesen sein. Kann sich ein Bewerber mit ungenügender Wohnsitzdauer über einen früheren Wohnsitz in der Gemeinde Kaiseraugst aus-

weisen, so wird ihm dieser zur Hälfte angerechnet. Bei einer maximal fünfjährigen Unterbrechung des Wohnsitzes, berufsbedingt oder infolge Ausbildung, hat der Bewerber Anspruch auf die volle Anrechnung seiner Wohnsitzdauer in der Gemeinde. Ist der Bewerber verheiratet, so werden die Wohnsitzverhältnisse des Ehepartners gleich berücksichtigt, als wäre er selbst Bewerber. Eine kumulative Wirkung ist ausgeschlossen.

Einwohner und Ortsbürger von Kaiseraugst werden gleich behandelt.

### 2.3 Weiterer Liegenschaftsbesitz

Bewerber (inkl. Ehegatten und deren unmündige Kinder), welche bereits in Kaiseraugst über Immobilienbesitz mit Wohnmöglichkeiten verfügen, werden nur berücksichtigt, wenn sie sich verpflichten, ihren Liegenschaftsbesitz innerhalb von drei Jahren seit Uebernahme des Baurechtes zu veräussern. Zur Sicherung dieser Verpflichtung steht der Ortsbürgergemeinde Kaiseraugst ein Rückübertragungsrecht im Sinne des vorzeitigen Heimfalls zu (Art. 779 ff. ZGB).

### 3. Zuweisung

Ist die Nachfrage grösser als Baurechte vorhanden sind, so werden diejenigen Interessenten bevorzugt, welche eine längere Wohnsitzdauer in der Gemeinde Kaiseraugst nachweisen können, wobei früherer Wohnsitz in der Gemeinde Kaiseraugst zur Hälfte angerechnet wird (sinngemäss nach Ziff. 2.2), und in zweiter Linie in der Reihenfolge der Anmeldung. Die Gemeinde führt eine entsprechende Warteliste.

Die Zuweisung erfolgt endgültig durch die Ortsbürgerkommission und den Gemeinderat gemeinsam.

#### 4. Bauverpflichtungen und -vorschriften

##### 4.1 Bauverpflichtungen

Erhält der Bewerber ein Baurecht zugeteilt, so verpflichtet er sich, innerhalb von drei Jahren seit Zuteilung (Beginn von Nutzen und Schaden) mit dem Bau des Hauses (Errichtung der Fundamente) zu beginnen und das Gebäude spätestens innerhalb von zwei weiteren Jahren fertigzustellen (Bauabnahme). Er hat ein bau- und zonenkonformes Gebäude zu errichten und dabei die Vorschriften dieses Reglementes einzuhalten. Kommt er diesen Verpflichtungen innerhalb dieser gesetzten Zeit nicht nach, so steht der Ortsbürgergemeinde Kaiseraugst das Rückübertragungsrecht zu. Die getätigten Investitionen verfallen entschädigungslos der Grundeigentümerin im Sinne eines vorzeitigen Heimfalles. Dieses Rückübertragungsrecht fällt nach Bauabnahme des Bauobjektes durch die Baupolizeibehörde der Gemeinde Kaiseraugst automatisch dahin.

##### 4.2 Bauvorschriften

Auf der gesamten Rinau-Parzelle 306 (Grundbuch Kaiseraugst Nr. 65) dürfen nur Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen erstellt werden, wobei das Dachgeschoss ausgebaut werden kann. Flachdächer sind nicht erlaubt.

### 4.3 Energieversorgung

Der Bewerber eines Baurechtes verpflichtet sich, sein Gebäude an der von der Ortsbürgergemeinde pro jeweilige Bauetappe zur Verfügung gestellten zentralen Energieversorgungsanlage anzuschliessen und sich an den daraus entstehenden Kosten nach einem vom Gemeinderat zu bestimmenden Verteilschlüssel zu beteiligen.

## 5. Berechnung des Baurechtszinses

### 5.1 Bewertung des Landes

Der Landwert wird für jede Bauetappe durch Gemeinderat und Ortsbürgerkommission neu festgelegt. Das ganze Baugrundstück wird ferner in Lageklassen aufgeteilt. Pro Lageklasse kommt ein Umrechnungsfaktor von 0.6 bis 1.0 zur Anwendung. Die hienach aufgeführte Bewertung des Landes basiert auf dem Umrechnungsfaktor 1.0. Die Kompetenz zur entgeltigen Einteilung in Lageklassen liegt bei der Ortsbürgerkommission und dem Gemeinderat, welche darüber gemeinsam beschliessen.

Für die 1. Bauetappe beträgt der Landwert Fr. 300.--/m<sup>2</sup> (in Worten: Franken dreihundert). Je nach Klasse ist dieser Wert mit dem Umrechnungsfaktor zu multiplizieren, was den Basiswert für die Berechnung des Baurechtszinses ergibt. Bei der Anpassung für weitere Bauetappen ist von einem Landwert von Fr. 300.--/m<sup>2</sup> (in Worten: dreihundert Fank- en) auszugehen, vermehrt je um die Hälfte des effektiven Bauland-Mehrwertes im Zeitpunkt der Preisfestlegung und der Erhöhung des Landesindex für Konsumentenpreise (Basis Landesindex Wert 30. Juni 1990: 120.9 Punkte).

Liegt ein Baurechtsgrundstück teilweise in einer Bauverbotszone (z. B. Waldabstand, Rheinunferschutzzone u. a.), so ist für diese Fläche lediglich mit dem Faktor 0.25 zu werten, sofern sie nicht in die Berechnung der Ausnützung einbezogen wird.

Rechnungsbeispiel:

Basislandwert/m <sup>2</sup>		Fr.	300.--
Mehrwert Fr. 300.--, davon 1/2	Fr.	150.--	
Teuerung gemäss Index (120,9 Punkte			
Stand 30.6.90; 137,9 Punkte neu),			
Erhöhung um 17 Punkte oder 14.06 %			
des Basiswertes, davon 1/2 oder 7,03 %			
= Fr. 21.09 oder gerundet	Fr.	21.10	Fr. 171.10
Neuer Landwert			Fr. 471.10
effektiver Marktwert/m <sup>2</sup>	Fr.	600.--	

5.2 Zinssatz

Der Baurechtszins ist das arithmetische Mittel zwischen dem Bruttozins für Einlagen auf Sparheften und für 1. Hypotheken für bestehende Wohnbauten (sog. Althypotheken) bei der Aargauischen Kantonalbank am 1. Oktober eines jeden Jahres (Stichtag) jeweils für das nächstfolgende Abrechnungsjahr (1. Januar - 31. Dezember). Der Baurechtszins ist somit variabel ausgestaltet.

Rechnungsbeispiel:

Sparheftzinssatz	4,00 %
Hypothekarzinssatz	6,50 %
<u>Subtotal</u>	<u>10,50 %</u>
 Mittel	 <u>5,25 %</u>

Der Zins pro Quadratmeter beträgt somit bei einem Landwert von Fr. 471.10 und einem Zinssatz von 5,25 % Fr. 24.73 oder gerundet Fr. 24.75.

Der Landwert kann alle 10 Jahre im Sinne von Ziffer 5.1 hievore angepasst werden, wobei maximal 80 % des dannzumaligen realen Landwertes für die Baurechtszinsberechnung zu Grunde gelegt werden darf.

Wird das Baurecht einem Dritten verkauft, so ist der Landwert neu festzulegen.

Die Vorschriften dieses Reglementes sind einem Bewerber zu überbinden.

### 5.3 Sozialfaktor

In Härtefällen kann die Ortsbürgerkommission und der Gemeinderat mit übereinstimmendem Beschluss für die Baurechtszinsberechnung für die ersten 15 Jahre einen Sozialfaktor zwischen 0.6 - 1.0 gewähren.

Der ermittelte Baurechtszins wird mit dem Sozialfaktor multipliziert. Die Idee soll sein, dass für Bewerber, welche eine hohe Anfangsbelastung haben, eine Vergünstigung im Sinne einer Wohnbauförderung gewährt werden kann.

In Härtefällen kann der Gemeinderat und die Ortsbürgerkommission auf begründetes Begehren mit übereinstimmendem Beschluss auch Rentnern einen Sozialfaktor von 0.6 - 1.0 gewähren.

Die Kriterien für die Vergünstigungen sind in Richtlinien festzulegen, die von der Ortsbürgerkommission und dem Gemeinderat gemeinsam zu erlassen sind. Die Berechtigung kann alle 4 Jahre aufgrund der Steuerdeklaration überprüft und neu beurteilt werden.

Diese Vergünstigung ist bei einem Verkauf zurückzuerstatten.

### 5.4 Baurechtsdauer

Das Baurecht ist für die Dauer von 70 Jahren ab Vertragsabschluss zu gewähren.

## 6. Vorkaufsrecht

Die Grundeigentümerin hat von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht. Dieses Vorkaufsrecht hat auch Gültigkeit bei Tauschverträgen, bei Einbringung in eine juristische Person, bei Fremdvermietung und bei Schenkungen. Kein Vorkaufsrechtsfall dagegen stellt die güterrechtliche Auseinandersetzung im Erb- und Scheidungsfall, die Veräusserung oder Schenkung an den Ehegatten, die Nachkommen oder deren Ehegatten sowie an Pflegekinder des Veräusserers dar. Das Vorkaufsrecht ist limitiert.

Der für die Parteien verbindliche Uebernahmewert ist gleich dem Brandversicherungswert (inkl. Teuerungs- und Zusatzversicherung) der Aargauischen Gebäudeversicherungsanstalt. Es ist Sache des Baurechtnehmers, für eine regelmässige Anpassung des Versicherungswertes besorgt zu sein.

Das Vorkaufsrecht des Bewerbers (Baurechtsnehmer) wird wegbedungen.

## 7. Gebühren

Sämtliche Anschluss- und Erschliessungsgebühren sowie allfällig später entstehende Perimeterbeiträge trägt ausschliesslich der Bewerber.

## **8. Belastungsgrenze**

Erhält der Bewerber ein Baurecht zugewiesen, so verpflichtet er sich, dasselbe nie mehr als 90 % des effektiven Verkehrswertes zu belasten. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, diese Verpflichtung periodisch beim entsprechenden Hypothekarinstitut zu überprüfen. Der Bewerber erteilt der Grundeigentümerin hiermit die ausdrückliche Bewilligung dazu.

## **9. Schlussbestimmungen**

### **9.1 Reglementsänderungen**

Soweit es sich um öffentlich-rechtliche Reglementsänderungen handelt, welche beispielsweise durch die Ortsbürgergemeindeversammlung erlassen werden oder durch Gesetz zwingend sind, so haben dieselben für sämtliche Bewerber Geltung.

### **9.2 Beschwerden**

Beschwerden werden vom hienach genannten Schiedsgericht endgültig entschieden.

### **9.3 Schiedsgericht**

Im Falle der Beschwerde sowie für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Reglement inklusive der Auslegung und Anwendung entscheidet ein Schiedsgericht, bestehend

aus drei Personen. Jede Partei ernennt einen Schiedsrichter, welche ihrerseits den Obmann wählen. Können sich die beiden Schiedsrichter in der Person des Obmanns nicht einigen, so wird dieser durch den Präsidenten des Bezirksgerichtes Rheinfelden bestimmt, welcher auch den Schiedsrichter ernennt, sofern eine der Parteien der Aufforderung durch die Gegenpartei innert 30 Tagen nicht nachkommt. Das Konkordat betreffend dem Schiedsgerichtsverfahren ist sinngemäss anzuwenden. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

#### **9.4 Gerichtsstand**

Als Gerichtsstand vereinbaren die Parteien **Rheinfelden.**

#### **9.5 Verhältnis zum Baurechtsvertrag**

Dieses Reglement ist Grundlage der zwischen den Bewerbern und der Grundeigentümerin abzuschliessenden Baurechtsverträge. Der Gemeinderat wird gleichzeitig ermächtigt, die entsprechenden Baurechtsverträge und deren Aenderungen sowie Ergänzungen in eigener Kompetenz abzuschliessen, die Ausübung bezüglich dem gesetzlichen Vorkaufsrecht resp. den Verzicht auf das Vorkaufsrecht zu erklären, den vorzeitigen Heimfall zu verlangen inkl. dessen Durchsetzung, allfällig durch Vorkaufsrecht bzw. vorzeitigen Heimfall in den Besitz der Gemeinde gelangende Baurechte analog dem Reglement weiterzuveräussern, somit sämtliche Rechtshandlungen vorzunehmen, Rechtsgeschäfte abzuschliessen und Erklärungen aller Art im Zusammenhang und in Vollzug mit diesem Reglement abzugeben. Er hat diese Geschäfte in Absprache mit der Ortsbürgerkommission zu tätigen.

**9.6 Aenderungen**

Aenderungen, Ausnahmen und Abweichungen von diesem Reglement erfordern die Zustimmung der Ortsbürgergemeindeversammlung.

**9.7 Inkrafttreten**

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Ortsbürgergemeindeversammlung in Kraft.

**Kaiseraugst, den 31. Mai 1990**

**Ortsbürgergemeinde Kaiseraugst**

**GEMEINDERAT KAISERAUGST  
Der Gemeindeammann:**

gez. Meinrad Schmid-Tremel

**Der Gemeindeschreiber:**

gez. Fritz Kammermann

genehmigt durch die Ortsbürgerversammlung vom 31. Mai 1990  
rechtskräftig seit 10. Juli 1990

**Aenderungen von Ziffer 5.1 - 5.3 genehmigt durch die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 17. Juni 1992; rechtskräftig seit 31. Juli 1992**

I N H A L T V E R Z E I C H N I S

	<u>Seite</u>
1. Absicht	1
2. Anforderungen an den Bewerber	2
2.1 Eigenbedarf	2
2.2 Wohnsitz und -dauer	2
2.3 Weiterer Liegenschaftsbesitz	3
3. Zuweisung	3
4. Bauverpflichtungen und -vorschriften	3
4.1 Bauverpflichtungen	3
4.2 Bauvorschriften	3
4.3 Energieversorgung	4
5. Berechnung des Baurechtszinses	4
5.1 Bewertung des Landes	4
5.2 Zinssatz	5
5.3 Sozialfaktor	6
5.4 Baurechtsdauer	6
6. Vorkaufsrecht	6
7. Gebühren	7
8. Belastungsgrenze	7
9. Schlussbestimmungen	8
9.1 Reglementsänderungen	8
9.2 Beschwerden	8
9.3 Schiedsgericht	8
9.4 Gerichtsstand	9
9.5 Verhältnis zum Baurechtsvertrag	9
9.6 Änderungen	9
9.7 Inkrafttreten	10