

## **FINANZKOMMISSION**

---

### Traktandum 2: Baurechtsvertrag, Alter Forstwerkhof, Spittelweg 10, Parzelle 2424

Der Gemeinderat ersucht die Ortsbürgergemeindeversammlung vom 13. November 2025 auf Antrag der Ortsbürgerkommission, dass er zu ermächtigen sei, einen Baurechtsvertrag zwischen der Ortsbürgergemeinde als Baurechtsgeberin und der der Volare Group AG als Baurechtsnehmerin für die Parzelle LIG Suhr 2404, Alter Forstwerkhof, Spittelweg 10, abzuschliessen.

Der Baurechtsvertrag soll mit folgenden Eckpunkten abgeschlossen werden:

- Baurecht über 80 Jahre mit Option für Verlängerung um 20 Jahre.
- Baurechtszins gekoppelt an den Landesindex für Konsumentenpreise.
- Anpassung alle 5 Jahre, erste Anpassung per 1. Januar 2031.
- Zahlung Baurechtszins vorschüssig, erstmals per 3 Januar 2026.
- Grundpfandrecht zur Sicherstellung des Baurechtszinses.
- Berechtigung zur zonenkonformen Nutzung.
- Allfällig notwendige Werkleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, etc.) sind von Gesetzes wegen zu dulden.
- Die bestehenden Gebäulichkeiten Versicherungs-Nrn. 50 und 1867 gehen in das Eigentum der Baurechtsnehmerin über.
- Bei ordentlichem Heimfall, das heisst beim Erlöschen des Baurechtes infolge Zeitablaufs sowie auch im Falle einer Auflösung des Vertragsverhältnisses unter den Vertragsparteien gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Bauten und Anlagen in das Eigentum der Ortsbürgergemeinde als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin über.
- Für die übernommenen Gebäude und mit diesen fest verbundenen Einrichtungen, nicht aber für betriebsspezifische Einbauten und Installationen, bezahlt die Ortsbürgergemeinde als Grundeigentümerin der Baurechtsnehmerin eine Entschädigung in der Höhe von 80 % des dannzumal aktuellen Verkehrswertes der heimfallenden Bauten und Anlagen.
- Soweit die Gebäude keinen oder einen negativen Verkehrswert aufweisen, insbesondere, wenn wegen der schlechten Bausubstanz nur ein Abbruch sinnvoll ist, so ist keine Entschädigung geschuldet und die Abbruchkosten gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

- Während der Baurechtsdauer entstandene Verunreinigungen und Altlasten, welche durch die Baurechtsnehmerin verursacht worden sind, sind von der Baurechtsnehmerin auf eigene Kosten zu beseitigen.
- Die Ortsbürgergemeinde als Grundeigentümerin kann den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, wenn die Baurechtsnehmerin das ihr eingeräumte Baurecht in grober Weise überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt.

Der Gemeinderat hält in seiner Botschaft fest, dass er den Auftrag der Ortsbürgergemeindeversammlung respektiert, Bauland, Wald und Ackerland für künftige Generationen zu halten. Damit sei gewährleistet, dass die Ortsbürgergemeinde Suhr nach Ablauf des Baurechtes wieder über das Land verfügen kann. Mit dieser Haltung bekräftigt der Gemeinderat, dass er beim Abschluss des beabsichtigten Baurechtsvertrags den vorstehend erwähnten Auftrag der Ortsbürgergemeindeversammlung einhalten wird.

Die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde Suhr hat dieses Geschäft geprüft. Die diesbezüglichen Ausführungen des Gemeinderats geben für die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde Suhr keinen Anlass zu Bemerkungen aus inhaltlicher und finanzieller Sicht.

Die Finanzkommission der Ortsbürgergemeinde Suhr empfiehlt der Ortsbürgergemeindeversammlung, dem gemeinderätlichen Antrag

*Es sei der Gemeinderat zu ermächtigen, einen Baurechtsvertrag mit der Volare Group AG für die Parzelle 2424 gemäss Ziffer II. vorstehend abzuschliessen*

*zuzustimmen.*

Suhr, 30. Oktober 2025 / Ca.

Ortsbürgergemeinde Suhr  
Finanzkommission  
Präsident



Erich Zehnder