

Entwurf einer öffentlichen Urkunde  
68653 Ergänzung zum Baurechtsvertrag vom 26. September 2019  
SDR Arni (AG) 1106  
Stand: 25.03.2026 cs

## ERGÄNZUNG ZUM BAURECHTSVERTRAG

vom 26. September 2019

### I. Vertragsparteien

1. Einwohnergemeinde Arni, von Gesetzes wegen vertreten durch den Gemeinderat, Gemeindehaus, Staldenstrasse 10, 8905 Arni,

als Baurechtsgeberin.

2. Stiftung Biberbau, Stiftung mit Sitz in 8905 Arni (UID CHE-328.937.932), c/o Herr Daniel Walter, Hedingerstrasse 28 a, 8905 Arni AG,

als Baurechtsnehmerin.

## II. Beschriebe des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks und des Baurechts

1. Der Grundbuchbeschrieb des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks lautet wie folgt:

### Liegenschaft Arni (AG) 1015

#### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Arni (AG) (BFS-Nr. 4061)	
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch	
Grundstück-Nr	1015	
Form der Führung	Eidgenössisch	
E-GRID	CH131577507945	
Fläche	2'126 m <sup>2</sup> ,	
Mutation	Geometergeschäft: 2019/3/0, AV-Mutation	
Plan-Nr.	7	
Lagebezeichnung	Moosmatt	
Bodenbedeckung	Gebäude, 541 m <sup>2</sup> Übrige befestigte Fläche, 960 m <sup>2</sup> Acker, Wiese, Weide, 88 m <sup>2</sup> Gartenanlage, 140 m <sup>2</sup> Fließendes Gewässer, 50 m <sup>2</sup> Übrige bestockte Fläche, 347 m <sup>2</sup>	
Gebäude / Bauten	Werkhof, Versicherungs Nr.: 656, 355 m <sup>2</sup> Trainingshalle Jugendzirkus, Versicherungs Nr.: 738 Gesamtfläche 186 m <sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken)	Moosmatt 10 Moosmatt 12
Bemerkungen Grundbuch Dominierte Grundstücke	(LB 1015) Keine.	

#### Anmerkungen

Keine.

#### Dienstbarkeiten

27.09.2019 023-2019/10341/0	(L) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für Anbau von Trainings- und Lagerräumen an bestehenden Werkhof (Vers. Nr. 656), bis 30.06.2055 ID.023-2019/003706 z.G. SDR Arni (AG) 4061/1106
27.09.2019 023-2019/10342/0	(R) Fuss- und Fahrwegrecht ID.023-2020/000009 z.L. SDR Arni (AG) 4061/1106
27.09.2019 023-2019/10342/0	(R) Platzmitbenützungsrecht ID.023-2020/000010 z.L. SDR Arni (AG) 4061/1106

#### Grundlasten

Keine.

#### Vormerkungen

27.09.2019 023-2019/10341/0	Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts ID.023-2019/003707 Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.023-2019/003706
27.09.2019 023-2019/10341/0	Vereinbarung betr. Heimfall zu DB ID 023-2019/003706 ID.023-2019/003708 Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.023-2019/003706
27.09.2019 023-2019/10341/0	Vereinbarung betr. Baurechtszins zu DB ID 023-2019/003706 ID.023-2019/003710 Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.023-2019/003706
27.09.2019 023-2019/10341/0	Schiedsgerichtsklausel ID.023-2019/003711 Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.023-2019/003706

#### Grundpfandrechte

Keine.

2. Der Grundbuchbeschrieb des selbständigen und dauernden Rechts (Baurecht) lautet wie folgt:

## Selbständig und dauerndes Recht (Baurecht) Arni (AG) 1106

### Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Arni (AG) (BFS-Nr. 4061)	
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch	
Grundstück-Nr	1106	
Form der Führung	Eidgenössisch	
E-GRID	CH531577508203	
SD-Recht	27.09.2019 023-2019/10341/0	(R) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für Anbau von Trainings- und Lagerräumen an bestehenden Werkhof (Vers. Nr. 656), bis 30.06.2055 ID.023-2019/003706 z.L. LIG Arni (AG) 4061/1015
Fläche	813 m <sup>2</sup> ,	
Mutation	Geometergeschäft: 2019/3/0, AV-Mutation	
Plan-Nr.	7	
Lagebezeichnung	Moosmatt	
Gebäude / Bauten	Trainingshalle Jugendzirkus, Versicherungs Nr.: 738	Moosmatt 12
	Gesamtfläche 186 m <sup>2</sup> (auf mehreren Grundstücken)	
Bemerkungen Grundbuch		
Dominierte Grundstücke	Keine.	

### Anmerkungen

Keine.

### Dienstbarkeiten

27.09.2019 023-2019/10342/0	(L) Fuss- und Fahrwegrecht ID.023-2020/000009 z.G. LIG Arni (AG) 4061/1015
27.09.2019 023-2019/10342/0	(L) Platzmitbenützungsberecht ID.023-2020/000010 z.G. LIG Arni (AG) 4061/1015

### Grundlasten

Keine.

### Vormerkungen

27.09.2019 023-2019/10341/0	Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts ID.023-2019/003707
27.09.2019 023-2019/10341/0	Vereinbarung betr. Heimfall zu DB ID 023-2019/003706 ID.023-2019/003708 Im Nachgang zu Grundpfandrecht ID.023-2019/001123
27.09.2019 023-2019/10341/0	Vereinbarung betr. Baurechtszins zu DB ID 023-2019/003706 ID.023-2019/003710
27.09.2019 023-2019/10341/0	Schiedsgerichtsklausel ID.023-2019/003711

### Grundpfandrechte

27.09.2019 023-2019/10341/0	Grundpfandverschreibung, Fr. 18'000.00, 1. Pfandstelle, MH, Baurechtszins-Sicherung, ID.023-2019/001123, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Einwohnergemeinde Arni, Arni Im Nachgang zu Vormerkung ID.023-2019/003710 Im Nachgang zu Vormerkung ID.023-2019/003711
Bemerkung:	Beweismittel ausgestellt
08.04.2025 023-2025/4278/0	Register-Schuldbrief, Fr. 250'000.00, 2. Pfandstelle, Max. 10%, ID.023-2025/000482, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger SIX SIS AG, Olten (UID: CHE-106.842.854)

### **III. Einleitende Feststellungen**

1. Am 27. September 2019 (Tagebuch-Nummer 10341) wurde im Grundbuch der Baurechtsvertrag vom 26. September 2019 eingetragen.
2. An der Einwohnergemeindeversammlung vom 11. Juni 2025 wurde ein Überweisungsantrag des Soveräns angenommen, wonach im Biberbau vertraglich eine erweiterte Nutzung zugelassen werden soll.

### **IV. Zweck der Baute**

Artikel 6 des Baurechtsvertrages wird wie folgt ergänzt:

Bei der Nutzung des Biberbaus wird der Verein Jugend Circus Biber prioritär behandelt. In Zeiten, in welchen der Verein Jugend Circus Biber keine Trainings im Biberbau durchführt, darf der Biberbau Dritten zur Nutzung überlassen werden (sog. Drittnutzung).

Bei der Drittnutzung ist seitens der Stiftung Biberbau sicherzustellen, dass das Polizeireglement von Arni AG Bestandteil der Nutzungsvereinbarung darstellt. Das heisst, dass sich insbesondere auch die Betriebszeiten des Biberbaus für alle Nutzer auf die im Polizeireglement aufgeführten Zeiten der Nachtruhe (7.00 Uhr bis 22.00 Uhr) beschränkt. Ausserhalb dieses Zeitfensters ist keine Nutzung des Biberbaus gestattet.

Drittnutzer ergeben sich aus dem Konzept Drittnutzung der Stiftung Biberbau vom 13. März 2026. Dabei darf die Drittnutzung nur zur Sicherstellung des Stiftungszwecks erfolgen und es ist folgende Priorisierung zu berücksichtigen:

1. Ortsansässige Vereine (Sitz in Arni)
2. Ortsansässige Organisationen und/oder Personen ohne kommerziellen Zweck.

Eine Vergabe an auswärtige Vereine, Organisationen und Personen wird nicht angestrebt und erfolgt nur in Ausnahmefällen und nach Absprache zwischen der Stiftung Biberbau und der Gemeinde Arni.

Unter „ohne kommerziellen Zweck“ versteht sich in diesem Fall keine Gewinnerzielung (nur Kostendeckung) und keine Deckung des Lebensunterhalts (nur Hobby, keine haupt- oder nebenberufliche Tätigkeit).

Vorbehalten bleibt die baurechtliche Nutzungserweiterung, wofür nach der Verabschiedung durch die Einwohnergemeindeversammlung ein Baugesuchsverfahren durchgeführt werden muss.

## **V. Verschiedene Vertragsbestimmungen**

1. Das Konzept Drittnutzung des Biberbaus der Stiftung Biberbau vom 13. März 2026 bildet einen Bestandteil dieser Urkunde und wird zu den Grundbuchakten gegeben.
2. Die Genehmigung dieser Ergänzung zum Baurechtsvertrag vom 26. September 2019 durch die Einwohnergemeinde Arni AG bleibt ausdrücklich vorbehalten.
3. Die Kosten dieses Vertrages (Urkundsperson und Grundbuchamt) trägt die Stiftung Biberbau alleine, unter solidarischer Haftbarkeit mit der Einwohnergemeinde Arni AG.
4. Diese Urkunde wird in einem Original ausgestellt und beim Grundbuchamt Wohlen deponiert; sie dient diesem als Rechtsgrundausweis.

Die Parteien erhalten beglaubigte Fotokopien dieses Vertrages.

---

Arni, den ..... 2026

Die Parteien

Einwohnergemeinde Arni  
Im Namen des Gemeinderates:

Die Frau Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber-Stv.:

(Evelyn Pfister Meier)

(Kevin Tobler)

Stiftung Biberbau

Der Präsident des Stiftungsrates:

Das Mitglied des Stiftungsrates

(Daniel Walter)

(Stefan Schennach)

## **BEURKUNDUNG**

Der unterzeichnete Dr. iur. Markus Siegrist, aargauische Urkundsperson, in Aarau,

### **bescheinigt:**

1. dass sich die Urkundsparteien mittels Identitätskarte/Pass ausgewiesen haben, nämlich Frau Evelyn Pfister Meier mit ..... Nr..... Herr Kevin Tobler mit ..... Nr. ...., Herr Daniel Walter .....Nr. .... und Herr Stefan Schennach mit ..... Nr. ....;
2. dass die Einwohnergemeinde Arni von Gesetzes wegen durch den Gemeinderat und dieser durch Frau Evelyne Pister Meier, Gemeindeammann, in Arni, und Herrn Kevin Tobler, Gemeindeschreiber, in Arni, rechtsgültig vertreten wird;
3. dass die Stiftung Biberbau eine im Handelsregister eingetragene Stiftung mit Sitz in Arni ist (CHE-328.937.932) und gemäss Zefix-Handelsregisterauszug vom ..... 2025 rechtsgültig vertreten wird durch den Präsidenten des Stiftungsrates, Herr Daniel Walter, geboren am 29. April 1970, von Grächen VS, in Arni, und das Mitglied des Stiftungsrates, Herr Stefan Schennach, geboren am 5. November 1965, von Zürich ZH, in Arni;
4. dass die vier Urkundsparteien die Urkunde in meiner Gegenwart gelesen haben;
5. dass die handlungsfähigen vier Urkundsparteien, nämlich die Frau Evelyne Pfister, Meier, Herr Kevin Tobler, Herr Daniel Walter und Herr Stefan Schennach mir erklärt haben, diese Urkunde enthalte ihren mitgeteilten Willen;
6. dass die vier Urkundsparteien diese Urkunde in meiner Gegenwart eigenhändig unterzeichnet haben.

Arni, den  
Protokoll Nr. /2026

Die Urkundsperson:

(Dr. iur. Markus Siegrist)

## **ANMELDUNG**

Dem Grundbuchamt Wohlen AG wird hiermit diese Ergänzung zum Baurechtsvertrag vom 26. September 2019 zur Eintragung angemeldet, nachdem die Genehmigung durch die Einwohnergemeindeversammlung vom 17. Juni 2026 erfolgt ist.

Das Grundbuchamt wird ersucht,

- auf LIG Arni (AG)1015 die Dienstbarkeit ID.023-2019/003706 und
- auf SDR Arni (AG) 1106 die Grundstückbeschreibung

diese Ergänzung mit Datum und Tagebuch-Nummer festzuhalten.

Aarau, den

Die Urkundsperson:

(Dr. iur. Markus Siegrist)

### **Beilage**

Konzept Drittnutzung inkl. Zu- und Wegfahrt und Parkplätze der Stiftung Biberbau vom 13. März 2026