

ABSICHTSERKLÄRUNG (LETTER OF INTENT)

BETR.

ABTAUSCH SPORTANLAGE TELLI / SCHULANLAGE ZELGLI

A. PARTEIEN

1. Einwohnergemeinde Aarau

handelnd durch den Stadtrat; dieser wird vertreten durch den Stadtpräsidenten Herrn Dr. Hanspeter Hilfiker und durch den Stadtschreiber Herrn Daniel Roth

2. Ortsbürgergemeinde Aarau

handelnd durch den Stadtrat; dieser wird vertreten durch den Stadtpräsidenten Herrn Dr. Hanspeter Hilfiker und durch den Stadtschreiber Herrn Daniel Roth

3. Staat Aargau

handelnd durch den Regierungsrat; dieser wird vertreten durch Herrn Regierungsrat Dr. Markus Dieth, Vorsteher Departement Finanzen und Ressourcen, und durch Herrn Urs Heimgartner, Leiter Immobilien Aargau

B. PRÄAMBEL

Die Stadt Aarau sucht einen geeigneten Schulstandort für die Realisierung eines stufendurchmischten Oberstufenzentrums für rund 66 Abteilungen. Als möglicher Standort wurde das Areal der Sportanlage Telli, das heute durch den Kanton Aargau genutzt wird, evaluiert.

Aufgrund des Ergebnisses dieser Evaluation ist der Stadtrat Aarau in Verhandlungen mit dem Regierungsrat des Kantons Aargau getreten. Am 01.12.2021 haben sich die Exekutiven von der Stadt Aarau und vom Kanton Aargau im Grundsatz darauf verständigt, dass der Kanton Aargau die Sportanlage Telli an die Stadt Aarau und die Stadt Aarau die Schulanlage Zelgli an den Kanton Aargau abgibt.

Mit Abschluss dieser Absichtserklärung bekräftigen die Parteien den am 01.12.2021 getroffenen Grundsatzentscheid und regeln das weitere Vorgehen beim Ausarbeiten der vertraglichen Grundlagen.

Vor diesem Hintergrund halten die Parteien im Sinne einer Absichtserklärung gemeinsam Folgendes fest:

C. BETROFFENE GRUNDSTÜCKE / GEPLANTE ÜBERGABEN

1. Schulanlage Zelgli Aarau

Heutige Eigentumsverhältnisse

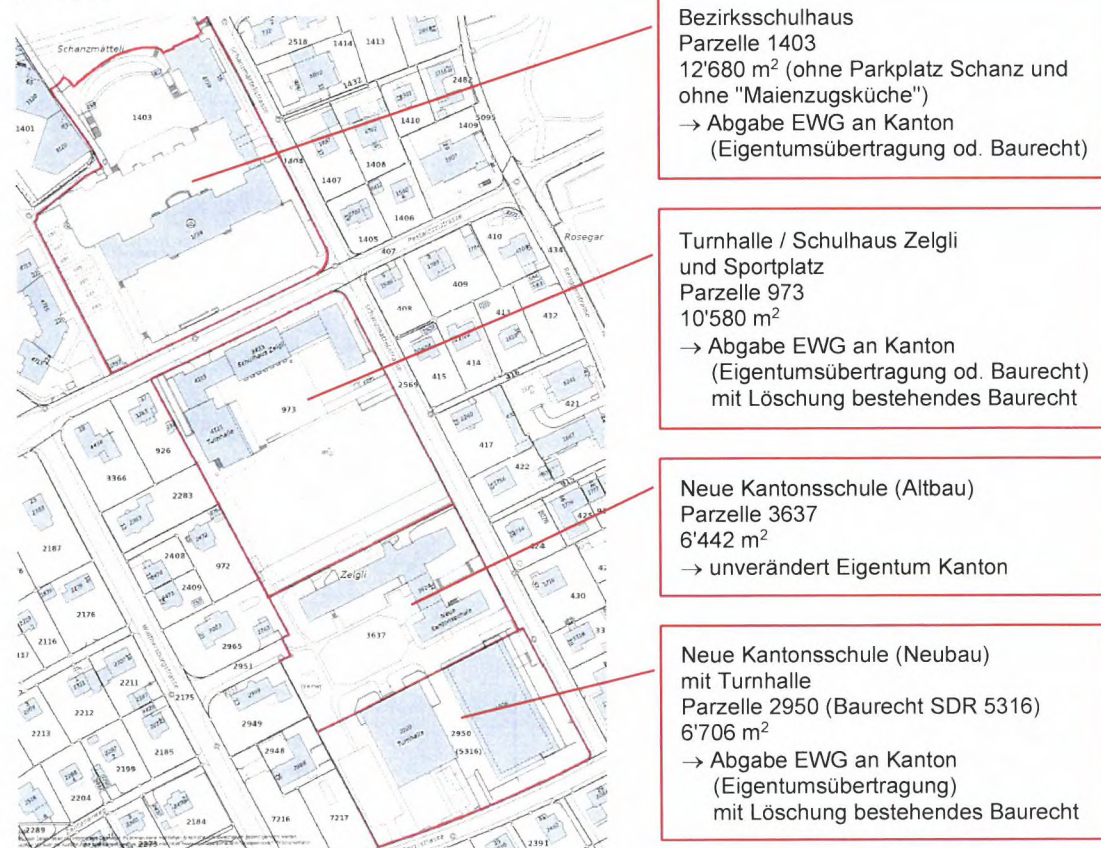
Parzelle	Bezeichnung	Eigentumsverhältnisse	Bemerkungen
1403	Bezirksschulhaus	Einwohnergemeinde Aarau	--
973	Turnhalle / Schulhaus Zelgli und Sportplatz	Einwohnergemeinde Aarau	Kanton Aargau hat Baurecht an Turnhalle (Gebäude Nr. 4125)
3637	Neue Kantonsschule (Altbau)	Kanton Aargau	--
2950	Neue Kantonsschule (Neubau) und Turnhalle	Einwohnergemeinde Aarau	Kanton Aargau hat Baurecht an gesamter Parzelle (SDR Aarau / 5316)

Ziel

Die Parteien beabsichtigen, alle vorgenannten Parzellen – unter Ausklammerung des Parkplatzes Schanz (nördlicher Teil der Parzelle 1403) und der "Maienzugsküche" (im Untergeschoss der Schanzmätteli-Turnhalle gelegen) – an den Kanton Aargau zu übergeben.

Zu diesem Zweck soll das Eigentum an den Parzellen 1403 (ohne Parkplatz Schanz und ohne "Maienzugsküche") und 973 von der Einwohnergemeinde Aarau an den Kanton Aargau übertragen oder dem Kanton ein Baurecht an diesen Parzellen eingeräumt werden. Das Eigentum an der Parzelle 2950 soll von der Einwohnergemeinde Aarau an den Kanton Aargau übertragen werden. Die heute z.G. des Kantons Aargau bestehenden Baurechtsverträge betr. die Parzellen 973 und 2950 werden gegenstandslos; sie sind aufzuheben.

Übersicht



m det

2. Sportanlage Telli Aarau

Heutige Eigentumsverhältnisse

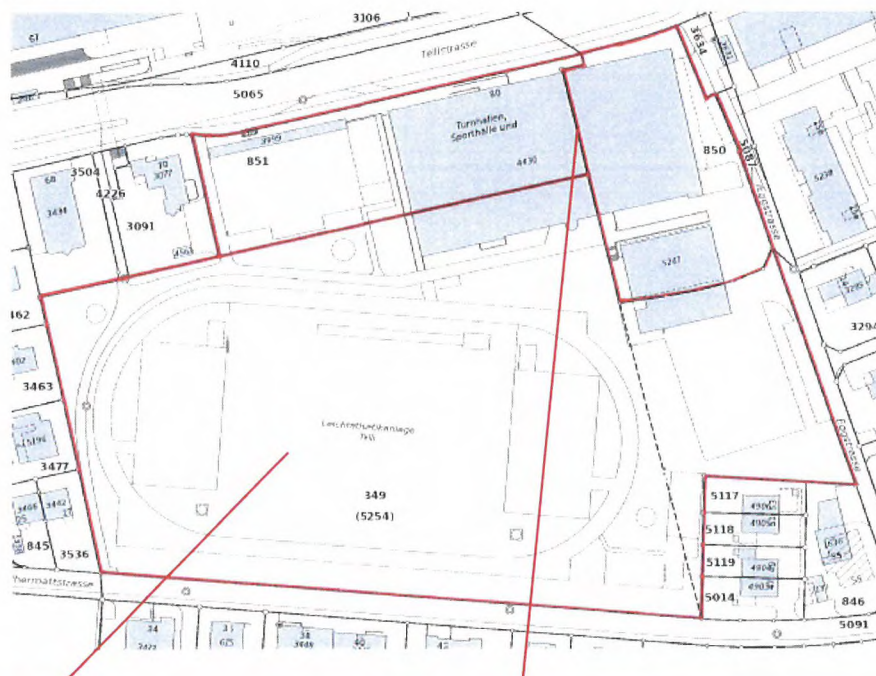
Parzelle	Bezeichnung	Eigentumsverhältnisse	Bemerkungen
849	Leichtathletikanlage Telli	Ortsbürgergemeinde Aarau	Kanton Aargau hat Baurecht (SDR Aarau / 5254) oder Pacht an gesamter Parzelle
850	Turnhalle und Hallenbad (östlicher Teil)	Kanton Aargau	--
851	Turnhalle und Hallenbad (westlicher Teil)	Kanton Aargau	--

Ziel

Die Parteien beabsichtigen, alle vorgenannten Parzellen an die Stadt Aarau (Ortsbürgergemeinde oder Einwohnergemeinde) zu übergeben.

Zu diesem Zweck soll das die Parzelle 849 betreffende Baurecht gelöscht und das Pachtverhältnis beendet werden, sodass diese Parzelle im unbeschwertem Eigentum der Ortsbürgergemeinde Aarau steht. Das Eigentum an den Parzellen 850 und 851 soll vom Kanton Aargau an die Ortsbürgergemeinde Aarau oder die Einwohnergemeinde Aarau übertragen werden.

Übersicht



Leichtathletikanlage Telli
Parzelle 849 (Baurecht SDR 5254)
23'400 m²
→ Löschung bestehendes Baurecht
und Beendigung Pacht

Turnhalle und Hallenbad
Parzellen 850 und 851
insgesamt 7'722 m²
→ Abgabe Kanton an OBG oder EWG
(Eigentumsübertragung)

in ob

3. Weitere Themen

Aus Sicht der Parteien haben die Übergaben gem. Ziff. C.1 (Schulanlage Zelgli) und Ziff. C.2 (Sportanlage Telli) Einfluss auf weitere in Aarau gelegene Grundstücke:

- Rössliguet:
Die Parzellen Aarau 722 (Zeughaus-Areal, Rössliguet westlich) und 723 (Zeughaus-Areal, Rössliguet östlich) stehen im Eigentum des Kantons Aargau. Der Kanton Aargau beabsichtigt, auf diesen Parzellen eine Sportanlage als Ersatz für die Sportanlage Telli (welche gem. Ziff. C.2 hievor an die Ortsbürgergemeinde Aarau oder die Einwohnergemeinde Aarau übergeben werden soll) zu realisieren.
- Torfeld Nord:
Die Parzelle Aarau 713 (Zeughaus-Areal, Torfeld Nord) steht im Eigentum der Schweizerischen Eidgenossenschaft, wobei an der ganzen Parzelle ein Baurecht zu Gunsten des Kantons Aargau besteht (SDR Aarau / 5255). Der Kanton Aargau beabsichtigt eine Nutzung dieser Parzelle als Ersatz für die heutige Nutzung der Rössliguet-Parzellen 722 und 723.
- Alte Reithalle:
Die Parzelle Aarau 1044 (Kantonaler Waffenplatz / Kasernen-Areal) steht im Eigentum des Kantons Aargau. Auf dieser Parzelle ist auch die Alte Reithalle gelegen, für welche ein Baurecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aarau besteht (SDR Aarau / 7202). Im Zusammenhang mit den Übergaben gem. Ziff. C.1 und C.2 ist zu prüfen, ob allenfalls das Baurecht an der Alten Reithalle beendet und die betreffende Fläche von 2'263 m² in das Eigentum der Einwohnergemeinde Aarau überführt werden soll.

D. WEITERES VORGEHEN

1. Ausarbeitung der vertraglichen Grundlagen

Die Parteien erklären, die Leistungen, welche für die Ausarbeitung und den Abschluss der vertraglichen Grundlagen zur Umsetzung der hievor geplanten Übergaben erforderlich sind, nach Treu und Glauben zu erbringen und zur Erreichung dieses Zwecks partnerschaftlich zusammenzuarbeiten.

Sie arbeiten die vertraglichen Grundlagen gemeinsam aus, wobei sie insbesondere die folgenden Punkte beachten:

a) Übergaben

Es sollen folgende Übergaben erfolgen (vgl. Ziff. C.1 und C.2 hievor):

- Die Einwohnergemeinde Aarau soll das Eigentum an der Parzelle 2950 (Neue Kantonsschule, Neubau und Turnhalle) an den Kanton Aargau übertragen. Weil Stammgrundstück und Baurechtsparzelle sodann mit dem Kanton Aargau den gleichen Eigentümer haben, ist das zu Gunsten des Kantons Aargau bestehende Baurecht aufzulösen.
- Der Kanton Aargau soll das Eigentum an den Parzellen 850 und 851 (Turnhalle und Hallenbad Telli) an die Ortsbürgergemeinde Aarau oder die Einwohnergemeinde Aarau übertragen.
- Ob die Übergabe der Parzellen 1403 (Bezirksschulhaus, ohne Parkplatz Schanz und ohne "Maienzugs-küche") und 973 (Turnhalle / Schulhaus Zelgli und Sportplatz) von der Einwohnergemeinde Aarau an den Kanton Aargau mittels Eigentumsübertragung oder durch Einräumung eines Baurechts erfolgen soll, ist von den Parteien noch zu bestimmen. Das einen Teil der Parzelle 973 (Turnhalle Zelgli) betreffende, zu Gunsten des Kantons Aargau begründete Baurecht soll aufgelöst werden.

in Abst

- Das die Parzelle 849 (Leichtathletikanlage Telli) betreffende, zu Gunsten des Kantons Aargau begründete Baurecht soll zusammen mit dem dazugehörigen Pachtvertrag aufgelöst werden, sodass es zum Heimfall der auf dieser Parzelle durch den Kanton Aargau erstellten Anlagen in das Eigentum der Ortsbürgergemeinde Aarau kommt.
- Zu prüfen ist, ob im Zusammenhang mit dem Vollzug der vorgenannten Übergaben der Kanton Aargau auch jenen Teil der Parzelle 1044 (Kantonaler Waffenplatz / Kasernen-Areal), auf welchem die Alte Reithalle gelegen ist, an die Einwohnergemeinde Aarau übertragen sollte. Weil Stammgrundstück und Baurechtsparzelle sodann mit der Einwohnergemeinde Aarau die gleiche Eigentümerin hätten, wäre das zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aarau bestehende Baurecht diesfalls aufzulösen.

Die Übergabe aller Areale soll im heutigen Zustand erfolgen.

Die Einzelheiten und Modalitäten betreffend den Abschluss der in diesem Zusammenhang erforderlichen Verträge sowie betreffend die Beendigung von bestehenden Baurechts- und Pachtverträgen (Heimfall) regeln die Parteien in gemeinsamen Verhandlungen.

b) Baubewilligungen / Gestaltungsplan

Der Kanton Aargau entwickelt die Parzellen 722 und 723 (Rössliguet) zwecks Neubau einer Sportanlage und die Parzelle 713 (Torfeld Nord) als Ersatz für die heutige Nutzung des Rössliguet-Areals. Eine solche Ersatz-Nutzung ist für den Kanton Aargau Voraussetzung dafür, dass die Landflächen in der Telli an die Ortsbürgergemeinde Aarau oder an die Einwohnergemeinde Aarau abgegeben werden können.

c) Bewertung

Beim Vollzug der Übergaben gem. Ziff. C.1 (Schulanlage Zelgli) gibt die Einwohnergemeinde Aarau Landfläche im Umfang von rund 29'960 m² an den Kanton Aargau ab (Heimfall, Eigentumsübertragung und/oder Abgabe im Baurecht); der Kanton Aargau gibt bei Vollzug der Übergaben gem. Ziff. C.2 (Sportanlage Telli) Landfläche im Umfang von rund 31'120 m² an die Ortsbürgergemeinde Aarau oder die Einwohnergemeinde Aarau ab (Heimfall, Beendigung Pacht und Eigentumsübertragung).

Die "Landfläche Telli" und die "Landfläche Zelgli" werden grundsätzlich als gleichwertig betrachtet, sodass im Zusammenhang mit der Übergabe der Landflächen im Grundsatz zwischen Kanton Aargau und Stadt Aarau (Ortsbürgergemeinde und Einwohnergemeinde) keine Entschädigung geschuldet ist.

Die Gebäude, welche übertragen werden, nämlich

- sämtliche Gebäude auf Parz. 1403 (ohne "Maienzugsküche")
- die Gebäude auf Parz. 973, soweit daran kein Baurecht zu Gunsten des Kantons Aargau besteht
- sämtliche Gebäude auf Parz. 849, 850 und 851

sind durch ein Immobilien-Bewerter-Team (bestehend aus drei Personen) bewerten zu lassen. Zu diesem Zweck bestimmen die Stadt Aarau und der Kanton Aargau gemeinsam zwei Immobilien-Fachpersonen und eine juristische Fachperson.

Die auf der Parzelle 2950 gelegenen Gebäude sind nicht schätzen zu lassen, weil diese – da im Baurecht erstellt – bereits im Eigentum des Kantons Aargau stehen.

Das Verhältnis von Ortsbürgergemeinde Aarau und Einwohnergemeinde Aarau untereinander ist nicht Gegenstand dieser Absichtserklärung, sondern wird von den zuständigen Organen intern geregelt.

u. d. d. t.

d) Bestehende Baurechte

Die Parteien legen bei ihren Verhandlungen die Modalitäten betreffend Beendigung der bestehenden Baurechtsverträge fest, insb. auch im Zusammenhang mit Anpassungen der Baurechtszinse an veränderte Bodenwerte.

e) Kommunikation

Über Abschluss und Inhalt dieser Absichtserklärung und über die weiteren Entwicklungen dieses Projektes kommunizieren die Parteien gemeinsam. Sie legen zu diesem Zweck eine gemeinsame Kommunikationsstrategie fest.

f) Ausarbeitung der Vereinbarung

Für die Ausarbeitung der Vereinbarung bestimmen die Parteien gemeinsam einen externen Notar.

2. Zeitplan

Phase	Termin	Zuständigkeit Stadt	Zuständigkeit Kanton	
1	Erarbeitung Grundlagen	bis Mai 2022	PFM EWG	IMAG PFM
2	Verhandlungen / Entwurf von Vereinbarung	ab Juni 2022	PFM EWG	IMAG PFM
3	Erstellung Vereinbarung	August 2022	Externer Notar	Externer Notar
4	Genehmigung Vereinbarung	Q4/2022 bis Q1/2023	Stadtrat / Einwohnerrat / Ortsbürgergemeindeversammlung	Regierungsrat, evtl. Grosser Rat
5	Vollzug Vereinbarung	ab Q2/2023	PFM EWG	IMAG PFM

3. Ansprechperson

Als zuständige Ansprechpersonen auf Stufe Verwaltung werden definiert:

a) Für die Stadt Aarau (Einwohnergemeinde und Ortsbürgergemeinde):

Jan Hlavica, Stadtbaumeister
 Stadtbauamt Aarau, Rathausgasse 1, 5000 Aarau
 Tel. 062 836 05 20, E-Mail jan.hlavica@aarau.ch

b) Für den Kanton Aargau

Urs Heimgartner, Leiter Immobilien Aargau
 Immobilien Aargau, Tellstrasse 67, 5001 Aarau
 Tel. 062 835 35 01, E-Mail urs.heimgartner@ag.ch

Beide Parteien werden im Rahmen der Umsetzung des Projektes resp. bei den Verhandlungen situativ weitere Personen beiziehen.

in ch

E. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Dauer

Diese Absichtserklärung tritt mit der Unterzeichnung durch beide Parteien in Kraft und endet ohne weiteres Dazutun der Parteien mit dem Abschluss der von den Parteien angestrebten Vereinbarung.

Sollten die Parteien bis zum 31.12.2023 keine Vereinbarung abgeschlossen haben, fällt diese Absichtserklärung dahin, sofern die Parteien die Laufzeit nicht einvernehmlich verlängern.

2. Genehmigung durch politische Instanzen

Der Abschluss der von den Parteien angestrebten Vereinbarung steht unter dem Vorbehalt ihrer Genehmigung durch die zuständigen politischen Instanzen.

Auf Seiten der Stadt Aarau wird eine rechtskräftige Zustimmung durch den Stadtrat, den Einwohnerrat und die Ortsbürgergemeindeversammlung erforderlich sein; auf Seiten des Kantons Aargau eine rechtskräftige Zustimmung durch den Regierungsrat und allenfalls durch den Grossen Rat des Kantons Aargau.

Die von den Parteien angestrebte Vereinbarung fällt ohne weiteres Dazutun der Parteien (und ohne Schadenersatzfolge) dahin, wenn die erforderlichen Genehmigungen verweigert werden.

3. Kosten

Externe Kosten, die im Zusammenhang mit der Ausarbeitung dieser Absichtserklärung und mit der künftigen Umsetzung des Projektes gestützt auf einen gemeinsamen Auftrag der Parteien anfallen (bspw. Bewertung, Ausarbeitung und Vollzug der Vereinbarung, etc.), werden je hälftig von der Stadt Aarau (Einwohnergemeinde und/oder Ortsbürgergemeinde) und dem Kanton Aargau getragen.

Die übrigen Kosten werden von jener Partei getragen, bei der sie anfallen.

4. Ausfertigung

Diese Absichtserklärung wird in drei Original-Exemplaren ausgefertigt; die Einwohnergemeinde Aarau, die Ortsbürgergemeinde Aarau und der Kanton Aargau erhalten je ein Original-Exemplar ausgehändigt.

5. Änderungsklausel

Ergänzungen, Abänderungen oder die Aufhebung dieser Absichtserklärung bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dies gilt insbesondere auch für diese Klausel selbst.

6. Rechtswahl, Gerichtsstand

Diese Absichtserklärung untersteht schweizerischem Recht.

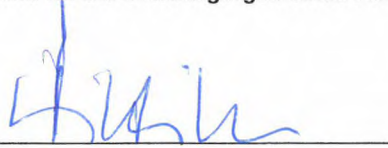
Für die Beurteilung von allfälligen sich aus dieser Absichtserklärung ergebenden Streitigkeiten sind die ordentlichen Gerichte in Aarau ausschliesslich zuständig.

Diese Ziff. E.6 wird von den Parteien ausdrücklich als rechtsverbindliche Verpflichtung verstanden. Bei allen übrigen Klauseln des vorliegenden Dokuments handelt es sich um rechtlich unverbindliche Absichtserklärungen. Sollte zwischen den Parteien keine Vereinbarung abgeschlossen werden können, wird keine der Parteien unter irgendeinem Titel schadenersatzpflichtig.

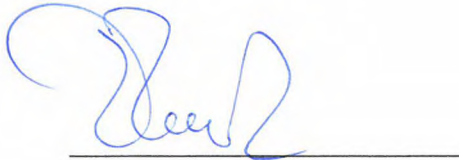
in dkt

Aarau, den 14.2.2022

**Für die Einwohnergemeinde Aarau
und für die Ortsbürgergemeinde Aarau:**




Dr. Hanspeter Hilfiker,
Stadtpräsident



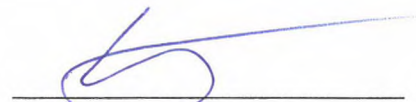
Daniel Roth,
Stadtschreiber

Aarau, den 08.03.2022

Für den Kanton Aargau:



Dr. Markus Dieth,
Regierungsrat (Vorsteher DFR)



Urs Heimgartner,
Leiter Immobilien Aargau