

ABSICHTSERKLÄRUNG (LETTER OF INTENT)

BETR.

SPORTANLAGE TELLI / SCHULANLAGE OSA SCHACHEN

A. PARTEIEN

1. Einwohnergemeinde Aarau

handelnd durch den Stadtrat; dieser wird vertreten durch den Stadtpräsidenten Herrn Dr. Hanspeter Hilfiker und durch die Stadtschreiberin-Stv. Frau Andrea Huckele

2. Ortsbürgergemeinde Aarau

Handelnd durch den Stadtrat; dieser wird vertreten durch den Stadtpräsidenten Herrn Dr. Hanspeter Hilfiker und durch die Stadtschreiberin-Stv. Frau Andrea Huckele

B. AUSGANGSLAGE UND ABSICHT

1. Vereinbarung mit dem Staat Aargau

Die Einwohnergemeinde Aarau plant, auf dem Areal der Sportanlage Telli, das heute durch den Staat Aargau genutzt wird, ein stufendurchmisches Oberstufenzentrum zu realisieren. Der Staat Aargau plant, das Areal der Schulanlage Zelgli, das heute sowohl von der Einwohnergemeinde Aarau als auch vom Staat Aargau genutzt wird, für kantonale Schulen zu nutzen. In diesem Zusammenhang haben die Einwohnergemeinde Aarau, die Ortsbürgergemeinde Aarau und der Staat Aargau eine Vereinbarung betreffend «Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli, Aarau» ausgearbeitet (hienach «Vereinbarung mit dem Staat Aargau»).

Aus dieser Vereinbarung mit dem Staat Aargau ergibt sich für die Parteien (d.h. für die Einwohnergemeinde Aarau, die Ortsbürgergemeinde Aarau und den Staat Aargau) im Wesentlichen die Pflicht zum Abschluss der folgenden Rechtsgeschäfte:

a. Liegenschaft Aarau / 973

(10'580 m², mit Turnhalle / Schulhaus Zelgli, Sportplatz und Zivilschutzanlage)

Ausgangslage: Die Liegenschaft steht heute im Eigentum der Einwohnergemeinde Aarau. Am Gebäude Nr. 4125 (Turnhalle) besteht ein bis zum 31.12.2064 befristetes Baurecht zu Gunsten des Staats Aargau

Vorgang: Abschluss Kaufvertrag (mit Beendigung des bestehenden Baurechts) zwischen der Einwohnergemeinde Aarau (Verkäuferschaft) und dem Staat Aargau (Käuferschaft)

Kaufpreis: CHF 14'437'500.00 (CHF 6'877'000.00 Landanteil und CHF 7'560'500.00 Bauten)

Ergebnis: Liegenschaft steht im Eigentum des Staats Aargau; es besteht kein Baurecht mehr

ALL

b. Liegenschaft Aarau / 2950

(6'706 m², mit Schulgebäude und Turnhalle der Neuen Kantonsschule Aarau [«Neubau»])

Ausgangslage: Die Liegenschaft steht heute im Eigentum der Einwohnergemeinde Aarau. An der gesamten Parzelle besteht ein bis zum 31.12.2078 befristetes Baurecht zu Gunsten des Staats Aargau (verselbständigt unter SDR Aarau / 5316)

Vorgang: Abschluss Kaufvertrag (mit Beendigung des bestehenden Baurechts) zwischen der Einwohnergemeinde Aarau (Verkäuferschaft) und dem Staat Aargau (Käuferschaft)

Kaufpreis: CHF 4'358'900.00 (für Landanteil); für die Gebäude ist keine Entschädigung geschuldet, weil diese durch den Staat Aargau selbst erstellt worden sind

Ergebnis: Liegenschaft steht im Eigentum des Staats Aargau; es besteht kein Baurecht mehr

c. Liegenschaften Aarau / 850 und Aarau / 851

(insgesamt 7'722 m², mit Turnhalle / Hallenbad, Sporthallenprovisorium u.w.)

Ausgangslage: Die Liegenschaften stehen heute im Eigentum des Staats Aargau. Am Lehrschwimmbecken und am Buswartehäuschen besteht ein unbefristetes Baurecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aarau

Vorgang: Abschluss Kaufvertrag (mit Beendigung der bestehenden Baurechte) zwischen dem Staat Aargau (Verkäuferschaft) und der Ortsbürgergemeinde Aarau (Käuferschaft)

Kaufpreis: CHF 22'612'500.00 (CHF 5'019'300.00 Landanteil und CHF 17'593'200.00 Bauten)

Ergebnis: Liegenschaften stehen im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Aarau; es besteht kein Baurecht mehr

d. Liegenschaft Aarau / 849

(23'400 m², mit Turnhalle / Hallenbad, Sporthallenprovisorium und Leichtathletikanlage)

Ausgangslage: Die Liegenschaft steht heute im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Aarau. An einer Teilfläche dieser Parzelle (19'863 m², mit Leichtathletikanlage und einem Teil der Turnhalle / des Hallenbads) besteht ein bis zum 31.12.2052 befristetes Baurecht zu Gunsten des Staats Aargau (verselbständigt unter SDR Aarau / 5254), der restliche Teil der Parzelle ist an den Staat Aargau verpachtet

Vorgang: Beendigung des bestehenden Baurechts und des Pachtvertrages; die heimfallenden Anlagen gehen vom Staat Aargau (Verkäuferschaft) in das Eigentum der Ortsbürgergemeinde Aarau (Käuferschaft) über

Kaufpreis: CHF 2'322'500.00 (Entschädigung für die heimfallenden Anlagen)

Ergebnis: Liegenschaft steht im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Aarau; es besteht kein Baurecht und auch kein Pachtverhältnis mehr

e. Liegenschaft Aarau / 1403

(16'581 m², mit Zelglischulhaus [Bezirksschule], Turnhalle u.w.)

Ausgangslage: Die Liegenschaft steht heute im Eigentum der Einwohnergemeinde Aarau

Vorgang: Begründung eines Baurechtes an einer Teilfläche von 12'312 m² (ohne Parkplatz Schanz und ohne «Maienzugsküche») zu Gunsten des Staats Aargau; die sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Bauten gehen von der Einwohnergemeinde Aarau (Verkäuferschaft) in das Eigentum des Staats Aargau (Käuferschaft) über

Kaufpreis: CHF 30'399'700.00 (Kaufpreis für die bestehenden Gebäude)

Ergebnis: Der Staat Aargau hat ein auf 100 Jahre befristetes Baurecht an einer Teilfläche dieser Liegenschaft (ohne Parkplatz Schanz und ohne «Maienzugsküche»)

Die Parteien haben Kenntnis von der Vereinbarung mit dem Staat Aargau und verzichten darauf, dass in der vorliegenden Absichtserklärung weitere Bestimmungen wiedergegeben werden.

ALL

2. Darstellung der Geldflüsse

In der Vereinbarung mit dem Staat Aargau haben sich die Parteien (d.h. die Einwohnergemeinde Aarau, die Ortsbürgergemeinde Aarau und der Staat Aargau) auf folgende finanziellen Eckpunkte geeinigt:

- Soweit Eigentum an Grundstücken übertragen wird, ist für sämtliche Grundstücke von einem Landwert von CHF 650.00 / m² auszugehen.
- Soweit Bauten übertragen werden, erfolgt die Übertragung zu den Werten, welche durch das von den Parteien beigezogene Immobilien-Bewerter-Team partnerschaftlich ermittelt worden sind.
- Soweit Baurechte beendet werden, ist einzig der aktuelle Wert der heimfallenden Gebäude und Anlagen zu entschädigen. Im Übrigen ist im Zusammenhang mit der vorzeitigen Beendigung des jeweiligen Baurechtes keine Entschädigung zu leisten.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich aus der Vereinbarung mit dem Staat Aargau folgende Guthaben:

a. <u>Guthaben Einwohnergemeinde Aarau gegenüber Staat Aargau</u>		
Kaufpreis Bauten LIG Aarau / 973 (Ziff. B.1.a hievor):	CHF	7'560'500.00
Kaufpreis Land LIG Aarau / 973 (Ziff. B.1.a hievor):	CHF	6'877'000.00
Kaufpreis Land LIG Aarau / 2950 (Ziff. B.1.b hievor):	CHF	4'358'900.00
<u>Kaufpreis Gebäude LIG Aarau / 1403 (Ziff. B.1.e hievor):</u>	CHF	<u>30'399'700.00</u>
Total:	CHF	49'196'100.00

b. <u>Guthaben Staat Aargau gegenüber Einwohnergemeinde Aarau</u>		
	CHF	0.00

Guthaben Einwohnergemeinde Aarau gegenüber Staat Aargau:	CHF	49'196'100.00
--	-----	---------------

c. <u>Guthaben Ortsbürgergemeinde Aarau gegenüber Staat Aargau</u>		
	CHF	0.00

d. <u>Guthaben Staat Aargau gegenüber Ortsbürgergemeinde Aarau</u>		
Kaufpreis Bauten LIG Aarau / 850 und 851 (Ziff. B.1.c hievor):	CHF	17'593'200.00
Kaufpreis Land LIG Aarau / 850 und 851 (Ziff. B.1.c hievor):	CHF	5'019'300.00
<u>Kaufpreis Bauten LIG Aarau / 849 (Ziff. B.1.d hievor):</u>	CHF	<u>2'322'500.00</u>
Total:	CHF	24'935'000.00

Guthaben Staat Aargau gegenüber Ortsbürgergemeinde Aarau:	CHF	24'935'000.00
---	-----	---------------

In der Vereinbarung mit dem Staat Aargau werden die Einwohnergemeinde Aarau und die Ortsbürgergemeinde Aarau in finanzieller Hinsicht fiktiv als eine Einheit – als «Stadt Aarau» – behandelt und die geschuldeten Entschädigungen miteinander verrechnet (Netto-Betrachtungsweise):

Guthaben «Stadt Aarau» gegenüber Staat Aargau:	CHF	49'196'100.00
<u>Guthaben Staat Aargau gegenüber «Stadt Aarau» (Verrechnung):</u>	CHF	<u>- 24'935'000.00</u>
Differenz:	CHF	24'261'100.00

Aufgrund der mit dem Staat Aargau getroffenen Vereinbarung, wonach die Guthaben zwischen dem Staat Aargau und der «Stadt Aarau» miteinander zu verrechnen sind, erfolgt im Zusammenhang mit den unter Ziff. B.1 hievor dargestellten Rechtsgeschäften eine einzige Zahlung, nämlich eine Überweisung in der Höhe von CHF 24'261'100.00 vom Staat Aargau an die «Stadt Aarau».

Diese Abmachung (Netto-Betrachtungsweise) macht im Verhältnis «Stadt Aarau» / Staat Aargau durchaus Sinn; im Innenverhältnis zwischen Einwohnergemeinde Aarau und Ortsbürgergemeinde Aarau sind die Geldflüsse jedoch zu entflechten.

Dabei ist zu beachten:

Gestützt auf die noch abzuschliessende Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Aarau und der Ortsbürgergemeinde Aarau erwirbt die Einwohnergemeinde Aarau von der Ortsbürgergemeinde Aarau alle auf den LIG Aarau / 849, 850 und 851 gelegenen Bauten (und zwar im selben Zeitpunkt, wie die Ortsbürgergemeinde Aarau diese Bauten vom Staat Aargau erwirbt). Für die Übernahme dieser Bauten hat die Einwohnergemeinde Aarau den gleichen Kaufpreis an die Ortsbürgergemeinde Aarau zu bezahlen, wie die Ortsbürgergemeinde Aarau an den Staat Aargau bezahlt. (vgl. dazu Ziff. D.1.c hienach)

Im Resultat erwirbt die Ortsbürgergemeinde Aarau daher einzig die Liegenschaften Aarau / 850 und 851 (nur Land, ohne Bauten) zum Kaufpreis von insgesamt CHF 5'019'300.00. Die sich auf den Liegenschaften Aarau / 849, 850 und 851 befindlichen Bauten (ohne Land) werden im Resultat zum Preis von insgesamt CHF 19'915'700.00 durch die Einwohnergemeinde Aarau erworben.

3. Absicht

Im Zusammenhang mit den hievor beschriebenen Geschäften besteht die Notwendigkeit, dass die Einwohnergemeinde Aarau und die Ortsbürgergemeinde Aarau ihr Innenverhältnis regeln (ergänzend zu der bereits ausgearbeiteten Vereinbarung mit dem Staat Aargau).

Mit Abschluss der vorliegenden Absichtserklärung bekräftigen die Parteien, dass sie die sich im Verhältnis Einwohnergemeinde Aarau und Ortsbürgergemeinde Aarau stellenden Fragen partnerschaftlich regeln wollen. Zur Regelung dieser Fragen wollen die Parteien eine Vereinbarung treffen. Im vorliegenden Dokument legen die Parteien das weitere Vorgehen beim Ausarbeiten dieser Vereinbarung (betreffend das Verhältnis zwischen Einwohnergemeinde Aarau und Ortsbürgergemeinde Aarau) fest.

Vor diesem Hintergrund erklären die Parteien im Sinne einer Absichtserklärung gemeinsam was folgt:

C. GRUNDSÄTZE

Die Einwohnergemeinde Aarau strebt an, eine zeitgemässe Schulinfrastruktur zu erstellen. Der Ortsbürgergemeinde Aarau obliegt in erster Linie die Aufgabe der Erhaltung und der guten Verwaltung ihres Vermögens; sofern ihre Mittel (vor allem der Ertrag ihres Vermögens) ausreichen, obliegt ihr unter anderem auch die Mithilfe bei der Erfüllung von Aufgaben der Einwohnergemeinden (vgl. § 2 des aargauischen Gesetzes über die Ortsbürgergemeinden vom 19.12.1978). Die Parteien beabsichtigen, eine Vereinbarung abzuschliessen, welche die Interessen der Parteien bestmöglich vereint.

Bei der zu treffenden partnerschaftlichen Regelung sind demnach vorab folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Erfüllung von öffentlichen Aufgaben
- Auswirkungen auf das Vermögen
- Auswirkungen auf die Erträge
- Kostentragung

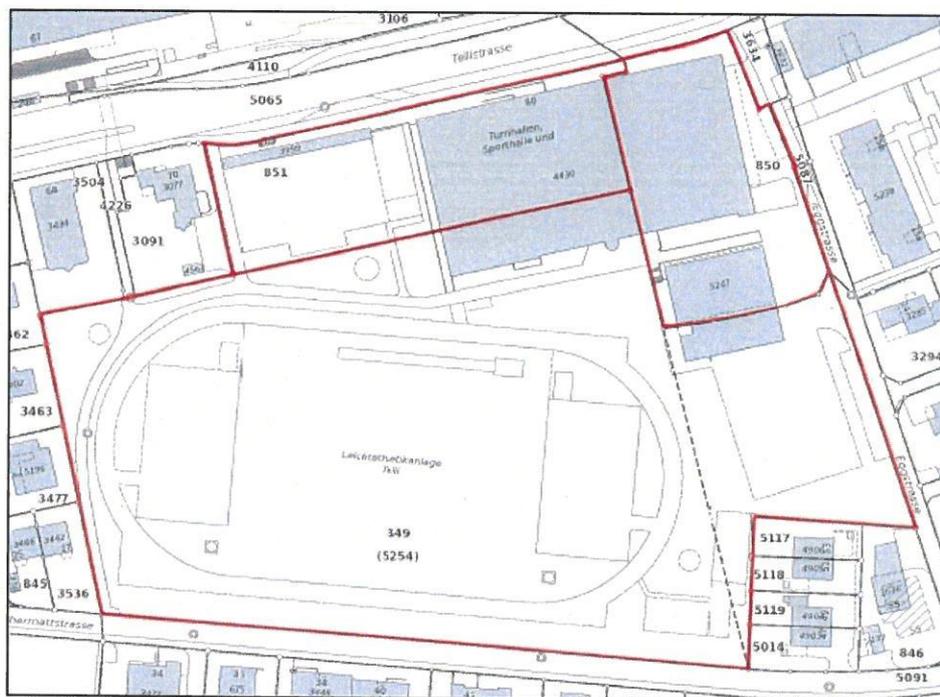
ALL

D. ECKPUNKTE

1. Sportanlage Telli Aarau

a) Eigentumsverhältnisse heute

Parzelle	Bezeichnung	Eigentumsverhältnisse	Bemerkungen
849	Leichtathletikanlage Telli	Ortsbürgergemeinde Aarau	Staat Aargau hat Baurecht an Teilfläche (SDR Aarau / 5254, bis 31.12.2052) sowie Pacht an restlichem Teil der Parzelle; der Baurechts- und Pachtzins beträgt insgesamt CHF 94'401.00 p.a.
850	Turnhalle und Hallenbad (östlicher Teil)	Staat Aargau	--
851	Turnhalle und Hallenbad (westlicher Teil)	Staat Aargau	--



b) Eigentumsverhältnisse nach Vollzug der Vereinbarung mit dem Staat Aargau

Gestützt auf die Vereinbarung mit dem Staat Aargau wird der die LIG Aarau / 849 betreffende Baurechtsvertrag (inkl. Pachtvertrag) vorzeitig beendet und es werden die LIG Aarau / 850 und LIG Aarau / 851 durch die Ortsbürgergemeinde Aarau erworben. Nach Vollzug der Vereinbarung mit dem Staat Aargau steht das ganze Areal (insgesamt 31'122 m², mit Turnhalle / Hallenbad, Leichtathletikanlage u.w.) im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Aarau.

Gemäss Vereinbarung mit dem Staat Aargau bleiben Baurechts- und Pachtzins bis zum Vollzug dieser Geschäfte unverändert und dürfen nicht angepasst werden. Bereits in der Vergangenheit ist – mit Hinweis auf die anstehenden Rechtsgeschäfte – keine Anpassung der Baurechts- und Pachtzinse mehr erfolgt.

ALL

c) Ziel

Die Einwohnergemeinde Aarau plant, auf dem Areal der LIG Aarau / 849, 850 und 851 das Oberstufenzentrum Telli zu realisieren. Vor diesem Hintergrund beabsichtigen die Parteien, die genannten Grundstücke zu einer Parzelle zu vereinigen. An der gesamten vereinigten Parzelle soll der Einwohnergemeinde Aarau ein Baurecht eingeräumt werden, sodass die Einwohnergemeinde Aarau die ganze Fläche von insgesamt 31'122 m² nutzen kann, um darauf im Baurecht das geplante Oberstufenzentrum und allfällige weitere zonenkonforme Bauten zu erstellen sowie die bestehenden Turnhallen und – solange angezeigt – das bestehende Hallenbad im Baurecht zu betreiben.

Die Parteien haben sich in diesem Zusammenhang bereits darauf verständigt,

- dass die Ortsbürgergemeinde Aarau der Einwohnergemeinde Aarau an der gesamten Fläche von insgesamt 31'122 m² ein selbständiges und dauerndes Baurecht einräumt.
- dass alle sich auf LIG Aarau / 849, 850 und 851 befindlichen Gebäude und Anlagen durch die Einwohnergemeinde Aarau zu übernehmen sind (und zwar zu den Werten gem. Vereinbarung mit dem Staat Aargau); somit hat die Einwohnergemeinde Aarau an die Ortsbürgergemeinde Aarau für die Übernahme dieser Gebäude und Anlagen den Betrag von insgesamt CHF 19'915'700.00 (vgl. Ziff. B.1.c und B.1.d sowie B.2 hievor) zu bezahlen.
- dass alle sich bereits auf LIG Aarau / 849, 850 und 851 befindlichen Gebäude und Anlagen (welche von der Einwohnergemeinde Aarau übernommen werden) und alle durch die Einwohnergemeinde Aarau im Baurecht künftig erstellten Gebäude und Anlagen durch die Einwohnergemeinde Aarau auf eigene Kosten zu betreiben, zu unterhalten und sanieren resp. zu erstellen sind.
- dass alle sich bereits auf LIG Aarau / 849, 850 und 851 befindlichen Gebäude und Anlagen (welche von der Einwohnergemeinde Aarau übernommen werden) und alle durch die Einwohnergemeinde Aarau im Baurecht künftig erstellten Gebäude und Anlagen durch die Einwohnergemeinde Aarau spätestens bei Ablauf der Baurechtsdauer auf eigene Kosten vollständig zurückzubauen sind (dabei sind auch allfällige Altlasten, belastete Standorte sowie Kontaminationen in Grundstücken oder Gebäuden durch die Einwohnergemeinde Aarau auf eigene Kosten vollständig zu sanieren, und zwar auch dann, wenn diese Belastungen im Zeitpunkt des Abschlusses des Baurechtsvertrages bereits vorhanden waren).
- dass die Einwohnergemeinde Aarau keinen Baurechtszins an die Ortsbürgergemeinde Aarau zu bezahlen hat.

Ergänzend sind durch die Parteien namentlich noch die folgenden Punkte partnerschaftlich zu regeln:

- Dauer: Für welche Dauer soll das Baurecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aarau begründet werden?
- Ertragsausfall I: Wie ist mit dem Umstand umzugehen, dass die Ortsbürgergemeinde Aarau auf diesem Areal künftig keinen Baurechtszins mehr erzielen kann? (siehe dazu Ziff. D.3.a hienach)
- Ertragsausfall II: Es sind Abklärungen zu tätigen, aus welchen Gründen in der Vergangenheit – mit Hinweis auf die anstehenden Rechtsgeschäfte – keine Anpassung der Baurechts- und Pachtzinse mehr erfolgt ist, und festzulegen, wie die Parteien mit diesem Umstand umgehen wollen. (siehe dazu Ziff. D.3.a hienach)
- Kostentragung I: Wer trägt die Kosten der Hauptverträge mit dem Staat Aargau, namentlich die Kosten von Geometer, Grundbuchamt und Notar, welche im Zusammenhang mit dem Abschluss und Vollzug des Kaufvertrages betr. LIG Aarau / 850 und LIG Aarau / 851 und im Zusammenhang mit der Beendigung des Baurechtsvertrages betr. LIG Aarau / 849 anfallen?

ALL

- Kostentragung II: Wer trägt die Kosten der Hauptverträge zwischen der Ortsbürgergemeinde Aarau und der Einwohnergemeinde Aarau, namentlich die Kosten von Geometer, Grundbuchamt und Notar, welche im Zusammenhang mit dem Abschluss und Vollzug des Vereinigungsbegehrens betr. LIG Aarau / 849, 850 und 851 und im Zusammenhang mit dem Abschluss und Vollzug des Baurechtsvertrages anfallen?

2. Schulanlage Schachen Aarau

a) Eigentumsverhältnisse heute

Parzelle	Bezeichnung	Eigentumsverhältnisse	Bemerkungen
195	Velounterstand (mit nördlichem Teil des OSA-Gebäudes)	Einwohnergemeinde Aarau	--
3045	Areal Schachen mit OSA-Gebäude, Schachenschulhaus, Sporthalle Schachen u.w.	Ortsbürgergemeinde Aarau	Einwohnergemeinde Aarau hat Baurecht an gesamter Parzelle (SDR Aarau / 5257, bis 31.12.2076); der Baurechtszins beträgt CHF 7'250.00 p.a.



b) Eigentumsverhältnisse nach Vollzug der Vereinbarung mit dem Staat Aargau

Die Schulanlage Schachen ist von der Vereinbarung mit dem Staat Aargau nicht betroffen.

Abh

c) Ziel

Weil die Einwohnergemeinde Aarau das OSA-Gebäude nach Bezug des Oberstufenzentrums Tellli nicht mehr benötigen wird und es ab diesem Zeitpunkt der Ortsbürgergemeinde Aarau zur Nutzung zur Verfügung stehen soll, beabsichtigen die Parteien,

- dass die Einwohnergemeinde Aarau die LIG Aarau / 195 (2'841 m² mit Velounterstand und nördlichem Teil des OSA-Gebäudes Nr. 546) allenfalls ganz oder teilweise an die Ortsbürgergemeinde Aarau verkauft,

und

- dass die Fläche des zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aarau bestehenden Baurechts um ca. 7'000-8'000 m² verkleinert wird; der nordwestliche Teil von LIG Aarau / 3045 (mit dem OSA-Gebäude Nr. 546) soll künftig nicht mehr Teil des Baurechts sein.

In diesem Zusammenhang sind durch die Parteien namentlich noch die folgenden Punkte partnerschaftlich zu regeln:

- **Betreffend LIG Aarau / 195 (Grundsätzliches):** Soll dieses Grundstück von der Einwohnergemeinde Aarau an die Ortsbürgergemeinde Aarau verkauft werden? Falls ja: Soll das ganze Grundstück oder nur ein Teil davon übertragen resp. soll allenfalls an einer Teilfläche ein Nutzungsrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde begründet werden? (Für die Beantwortung dieser grundsätzlichen Fragen ist durch die Einwohnergemeinde Aarau vorab zu klären, ob sie für die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben auf die Nutzung dieses Grundstücks angewiesen ist, bspw. als künftiger Standort eines Kindergartens).
- **Betreffend LIG Aarau / 195 (weitere Punkte):** Sofern dieses Grundstück von der Einwohnergemeinde Aarau ganz oder teilweise an die Ortsbürgergemeinde Aarau verkauft werden soll: Zu welchem Zeitpunkt und in welchem Zustand ist es an die Ortsbürgergemeinde Aarau zu übertragen? Hat die Ortsbürgergemeinde Aarau für die Übernahme eine Entschädigung an die Einwohnergemeinde Aarau zu leisten? Falls ja: wie hoch ist diese?
- **Betreffend LIG Aarau / 3045:** Wie soll die Grenze der Baurechtsparzelle nach der geplanten Reduktion der Baurechtsfläche um ca. 7'000-8'000 m² verlaufen? (Eine denkbare Variante ist in dem auf S. 7 hievordargestellten Plan zu Zwecken der Illustration grün gestrichelt eingezeichnet; der massgebende Verlauf ist von den Parteien unter Einbezug der Kreisschule Aarau-Buchs noch festzulegen.) Zu welchem Zeitpunkt und in welchem Zustand ist der aus dem Baurecht zu entlassende Teil an die Ortsbürgergemeinde Aarau zu übergeben? Sofern kein Rückbau durch die Einwohnergemeinde Aarau zu erfolgen hat: Hat die Ortsbürgergemeinde Aarau für die Übernahme der heimfallenden Baute (OSA-Gebäude Nr. 546) eine Entschädigung an die Einwohnergemeinde Aarau zu leisten? Falls ja: wie hoch ist diese?
- **Ertragspotential:** Welchen Mehrertrag wird die Ortsbürgergemeinde Aarau künftig auf diesem Areal erzielen können? (siehe dazu Ziff. D.3.a hienach)
- **Kostentragung:** Wer trägt die Kosten der Hauptverträge zwischen der Ortsbürgergemeinde Aarau und der Einwohnergemeinde Aarau, namentlich die Kosten von Geometer, Grundbuchamt und Notar, welche im Zusammenhang mit dem Abschluss und Vollzug des Kaufvertrages betr. LIG Aarau / 195 und im Zusammenhang mit der Anpassung des Baurechtsvertrages betr. LIG Aarau / 3045 (Reduktion der Baurechtsfläche) anfallen?

ALL

Um die vorstehenden Punkte partnerschaftlich festlegen zu können, werden die Parteien vorab gemeinsam die für eine Schätzung wesentlichen Parameter definieren und anschliessend folgende Werte durch ein Immobilien-Bewerter-Team (bestehend aus drei Personen) ermitteln lassen:

- Aktueller Wert der Gebäude Nr. 546 (OSA-Gebäude) und Nr. 1794 (Velounterstand), unter Berücksichtigung des aktuellen Zustands und allfälliger Altlasten / Gebäudekontaminationen
- und
- Kosten eines allfälligen Rückbaus der Gebäude Nr. 546 (OSA-Gebäude) und Nr. 1794 (Velounterstand).

Zu diesem Zweck bestimmen die Einwohnergemeinde Aarau und die Ortsbürgergemeinde Aarau gemeinsam zwei Immobilien-Fachpersonen und eine juristische Fachperson.

3. Weitere finanzielle Aspekte

a) Baurechtszinse (Wegfall und Potential)

Für die Beurteilung der wegfällenden und künftig potentiell hinzukommenden Erträge, welche die Ortsbürgergemeinde Aarau durch die Vereinnahmung von Baurechtszinsen erzielen kann, unterscheiden die Parteien folgende Phasen:

Phase	Beginn	Ende	Bemerkungen
1	--	Abschluss Vereinbarung mit dem Staat Aargau (Annahme: 2023)	<p>Telli: Es wird ein Baurechts- und Pachtzins von insgesamt CHF 94'401.00 p.a. erzielt. In der Vergangenheit ist – mit Hinweis auf die anstehenden Rechtsgeschäfte – keine Anpassung der Baurechts- und Pachtzinse mehr erfolgt.</p> <p>Schachen: Es wird ein Baurechtszins von CHF 7'250.00 p.a. erzielt.</p>
2	Abschluss Vereinbarung mit dem Staat Aargau (Annahme: 2023)	Baubeginn OSZ Telli (Annahme: 2027)	<p>Telli: Es wird ein Baurechts- und Pachtzins von insgesamt CHF 94'401.00 p.a. erzielt. Aufgrund der mit dem Staat Aargau getroffenen Vereinbarung darf keine Anpassung der Baurechts- und Pachtzinse mehr erfolgen.</p> <p>Schachen: Es wird ein Baurechtszins von CHF 7'250.00 p.a. erzielt.</p>
3	Baubeginn OSZ Telli (Annahme: 2027)	Bezug OSZ Telli und Rückgabe OSA Schachen (Annahme: 2030)	<p>Telli: Ab Baubeginn werden reduzierte Zinseinnahmen (nur noch für Nutzung der – ausserhalb des Baufelds OSZ Telli gelegenen – Turnhallen durch Staat Aargau) und sodann (nach Beendigung der Nutzung der Turnhallen durch den Staat Aargau) gar keine Zinseinnahmen mehr erzielt. Baurechts- und Pachtvertrag mit Staat Aargau werden beendet; der Einwohnergemeinde Aarau wird das Baurecht zinslos gewährt.</p> <p>Schachen: Es wird ein Baurechtszins von CHF 7'250.00 p.a. erzielt.</p>

Phase	Beginn	Ende	Bemerkungen
4	Bezug OSZ Telli und Rückgabe OSA Schachen (Annahme: 2030)	--	<p>Telli: Es werden keine Zinseinnahmen mehr erzielt; der Einwohnergemeinde Aarau wird das Baurecht zinslos gewährt.</p> <p>Schachen: Weil die Nutzung des OSA-Gebäudes durch die Einwohnergemeinde Aarau wegfällt und die zu ihren Gunsten bestehende Baurechtsfläche verkleinert wird, reduziert sich der von der Einwohnergemeinde Aarau zu bezahlende Baurechtszins (aktuell CHF 7'250.00 p.a.). Die Ortsbürgergemeinde Aarau hat sodann die Möglichkeit, für die freiwerdende Fläche und eine allenfalls hinzukommende Fläche einen höheren Baurechtszins als den bisher vereinnahmten zu erzielen.</p>

Die Parteien werden sowohl die wegfallenden als auch die künftig potentiell hinzukommenden Erträge partnerschaftlich quantifizieren und sich darüber verständigen, ob und in welcher Höhe eine allfällige Differenz auszugleichen ist.

b) Übersicht

Aus der zwischen der Einwohnergemeinde Aarau und der Ortsbürgergemeinde Aarau noch abzuschliessenden Vereinbarung ergeben sich folgende Guthaben:

Bezeichnung	Guthaben OBG	Guthaben EWG
Kaufpreis für die sich auf LIG Aarau / 849, 850 und 851 befindlichen Bauten und Anlagen, welche die Einwohnergemeinde Aarau von der Ortsbürgergemeinde Aarau erwirbt (gem. Ziff. D.1.c hievor)	CHF 19'915'700.00	--
Allfälliger Kaufpreis für LIG Aarau / 195 (Land und Bauten, ganz oder teilweise, unter Berücksichtigung eines allfälligen Nutzungsrechts an einer Teilfläche zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aarau), welche die Ortsbürgergemeinde Aarau von der Einwohnergemeinde Aarau allenfalls erwirbt (gem. Ziff. D.2.c hievor)	--	noch zu beziffern
Allfällige Entschädigung für OSA-Gebäude Nr. 546, das bei der Verkleinerung der Baurechtsfläche (SDR Aarau / 5257) von der Einwohnergemeinde Aarau an die Ortsbürgergemeinde Aarau heimfällt (gem. Ziff. D.2.c hievor)	--	noch zu beziffern
Allfälliger von der Einwohnergemeinde Aarau im Zusammenhang mit wegfallenden und künftig potentiell hinzukommenden Baurechtszinsen an die Ortsbürgergemeinde Aarau zu leistender Ausgleich (gem. D.3.a hievor)	noch zu beziffern	--

Die Parteien werden die ausstehenden Werte partnerschaftlich ermitteln und beziffern.

Alh

Die Parteien werden unter Mitwirkung der Abteilung Finanzen und Steuern darstellen, welche buchhalterischen Auswirkungen der Abschluss der Vereinbarung mit dem Staat Aargau und der Abschluss der Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Aarau und der Ortsbürgergemeinde Aarau haben.

E. WEITERES VORGEHEN

1. Ausarbeitung der vertraglichen Grundlagen

a) Grundsätze

Die Einzelheiten und Modalitäten der Verträge, welche in diesem Zusammenhang zwischen der Einwohnergemeinde Aarau und der Ortsbürgergemeinde Aarau abzuschliessen sind, regeln die Parteien in gemeinsamen Verhandlungen. Dabei sind die unter Ziff. C hievor genannten Grundsätze zu beachten.

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

b) Kommunikation

Über Abschluss und Inhalt dieser Absichtserklärung und über die weiteren Entwicklungen kommunizieren die Parteien gemeinsam.

c) Ausarbeitung der Vereinbarung

Für die Ausarbeitung der Vereinbarung bestimmen die Parteien gemeinsam einen externen Notar. Die im Zusammenhang mit der Ausarbeitung der Vereinbarung anfallenden Kosten (Notar und Immobilien-Schätzer-Team) werden von den Parteien wie folgt getragen: Zu 2/3 durch die Einwohnergemeinde Aarau; zu 1/3 durch die Ortsbürgergemeinde Aarau.

2. Zeitplan

Phase	Termin	Zuständigkeit EWG	Zuständigkeit OGB	
0	Beschluss Stadtrat betr. diese Absichtserklärung	27.03.2023	Stadtrat	Stadtrat
1	Erarbeitung der Grundlagen für Vereinbarung	28.03.2023 – 30.04.2023	Marco Palmieri	Anja Bischoff
2	Verhandlungen / Erstellung der Vereinbarung	01.05.2023 – 06.07.2023	Mathias Schneider	Daniel Müller
3	Genehmigung der Vereinbarung	14.08.2023	Stadtrat	Stadtrat
4	Zustimmung Ortsbürgergemeinde Aarau	13.11.2023	--	Ortsbürgergemeindeversammlung
5	Zustimmung Einwohnergemeinde Aarau	20.11.2023	Einwohnerrat	--
6	Obligatorisches Referendum Einwohnergemeinde Aarau	Zusammen mit Planungskredit OSZ Telli (voraussichtlich am 09.06.2024)	Urnenabstimmung	--
7	Vollzug (mit Abschluss und Vollzug der Hauptverträge)			

3. Ansprechperson

Als zuständige Ansprechpersonen auf Stufe Verwaltung werden definiert:

Für die Einwohnergemeinde Aarau: Mathias Schneider, Leiter Abteilung Betrieb Infrastruktur und Sport;
für die Ortsbürgergemeinde Aarau: Daniel Müller, Leiter Abteilung Ortsbürgergut und Mietliegenschaften.

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

F. 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 Einwohnergemeinde Aarau wird eine rechtskräftige Zustimmung durch den Stadtrat, den Einwohnerrat und durch das Volk (Urnenabstimmung) erforderlich sein; auf Seiten der Ortsbürgergemeinde Aarau eine rechtskräftige Zustimmung durch den Stadtrat und die Ortsbürgergemeindeversammlung (vorbehältlich fakultatives Referendum gem. § 9 Abs. 1 OBGG).

3. Kosten

Die Kosten dieser Absichtserklärung werden gemäss Beschluss des Stadtrates (PA Nr. 23-18 vom 23.01.2023) durch die Einwohnergemeinde Aarau getragen.

4. Ausfertigung

Diese Absichtserklärung wird in zwei Original-Exemplaren ausgefertigt; die Einwohnergemeinde Aarau und die Ortsbürgergemeinde Aarau 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. F.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.

Aarau, den 27.03.23

Für die Einwohnergemeinde Aarau



Dr. Hanspeter Hilfiker,
Stadtpräsident

Für die Ortsbürgergemeinde Aarau



Dr. Hanspeter Hilfiker,
Stadtpräsident



Andrea Huckele,
Stadtschreiberin-Stv.



Andrea Huckele,
Stadtschreiberin-Stv.