

**Entwurf einer notariellen Urkunde**

(Stand: 22.01.2023)

verfasst von

lic. iur. Thomas Käser

Rechtsanwalt und Notar,  
aargauische Urkundsperson mit Büro in Aarau

# VEREINBARUNG

BETREFFEND

ABTAUSCH

SPORTANLAGE TELLI / SCHULANLAGE ZELGLI

AARAU

## A. PARTEIEN

**1. Einwohnergemeinde Aarau**

handelnd durch den Stadtrat; dieser wird vertreten durch den Stadtpräsidenten Herrn Dr. Hanspeter Hilfiker und durch die/den Stadtschreiber/in \_\_\_\_\_

(unterzeichnet vorbehältlich rechtskräftiger Genehmigung durch den Einwohnerrat Aarau)

**2. Ortsbürgergemeinde Aarau**

handelnd durch den Stadtrat; dieser wird vertreten durch den Stadtpräsidenten Herrn Dr. Hanspeter Hilfiker und durch die/den Stadtschreiber/in \_\_\_\_\_

(unterzeichnet vorbehältlich rechtskräftiger Genehmigung durch die Ortsbürgergemeindeversammlung Aarau)

**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

(unterzeichnet vorbehältlich rechtskräftiger Genehmigung durch den Grossen Rat des Kantons Aargau)

## B. PRÄAMBEL

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.

Am 14.02.2022 / 09.03.2022 haben die Einwohnergemeinde Aarau, die Ortsbürgergemeinde Aarau und der Staat Aargau eine Absichtserklärung (Letter of Intent) unterzeichnet. In diesem (rechtlich unverbindlichen) Letter of Intent haben die Parteien ihre Absicht bekundet, dass der Staat Aargau die Sportanlage Telli an die Stadt Aarau und die Stadt Aarau die Schulanlage Zelgli an den Staat Aargau abgibt, sowie das weitere Vorgehen geregelt.

Die im Letter of Intent definierten Schritte wurden seither partnerschaftlich ausgeführt; insbesondere wurden die Liegenschaften durch das beigezogene Immobilien-Bewerter-Team bewertet und die Modalitäten für die geplanten Übertragungen verhandelt. Dabei haben sich die Parteien namentlich darauf verständigt, dass für sämtliche Grundstücke derselbe Landwert von CHF 650.00/m<sup>2</sup> gilt (entspricht dem Wert, der von der Einwohnergemeinde Aarau am 24.02.2020 als massgeblich festgelegt worden ist für ihre Grundstücke, die sich in der Zone Öffentliche Nutzung befinden), und dass sämtliche Baurechte, die auf von dieser Vereinbarung betroffenen Grundstücken lasten, entschädigungslos aufgelöst werden.

In der vorliegenden Vereinbarung halten die Parteien das Verhandlungsergebnis in rechtsverbindlicher Weise fest. Die vorliegende Vereinbarung qualifiziert rechtlich als Vorvertrag i.S.v. Art. 22 OR.

Für den Vollzug dieser Vereinbarung ist der Abschluss von mehreren Verträgen (Hauptverträgen) und deren Eintragung im Grundbuch erforderlich. In dieser Vereinbarung regeln die Parteien rechtsverbindlich, welche Hauptverträge abzuschliessen sind und legen die massgebenden Eckpunkte fest.

Diese Vereinbarung wird unter dem Vorbehalt ihrer Genehmigung durch die zuständigen Instanzen abgeschlossen. Der Abschluss der Hauptverträge erfolgt nur, wenn diese Vereinbarung von allen zuständigen Instanzen rechtskräftig genehmigt worden ist und wenn die Einwohnergemeinde Aarau und die Ortsbürgergemeinde Aarau ihr diesbezügliches Innenverhältnis rechtsverbindlich geregelt haben.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien mit vorvertraglicher (rechtsverbindlicher) Wirkung was folgt:

## C. VERPFLICHTUNG ZUM ABSCHLUSS VON HAUPTVERTRÄGEN

### 1. Liegenschaft Aarau / 973

#### a) Ausgangslage

Die LIG Aarau / 973 (10'580 m<sup>2</sup>, Turnhalle / Schulhaus Zelgli, Sportplatz und Zivilschutzanlage) steht heute im Eigentum der Einwohnergemeinde Aarau. An der Turnhalle mit Musikunterrichtsräumen (Gebäude Nr. 4125) besteht ein bis zum 31.12.2064 befristetes Baurecht zu Gunsten des Staats Aargau.

Der aktuelle Grundbuchauszug von LIG Aarau / 973 ist dieser Vereinbarung als Anhang 1 beigelegt.

#### b) Rechtsgeschäfte

Die Parteien verpflichten sich zum Abschluss eines Kaufvertrages, mit welchem die Einwohnergemeinde Aarau (als Verkäuferschaft) die LIG Aarau / 973 an den Staat Aargau (als Käuferschaft) verkauft.

Nach Vollzug dieser Handänderung ist der Staat Aargau Alleineigentümer von LIG Aarau / 973 und zugleich auch Baurechtsnehmer des eine Teilfläche dieser Parzelle betreffenden Baurechts. Das bestehende Baurecht wird dadurch obsolet und ist zu löschen.

#### c) Finanzielle Bestimmungen

Der Staat Aargau (als Käuferschaft) hat an die Einwohnergemeinde Aarau (als Verkäuferschaft) folgenden Kaufpreis zu bezahlen:

Kaufpreis für den Erwerb des Landes (ohne Bauten), 10'580 m <sup>2</sup> à CHF 650.00/m <sup>2</sup> :	CHF	6'877'000.00
Kaufpreis für den Erwerb der bestehenden ober- und unterirdischen Bauten:	CHF	7'560'500.00
<hr/>		
Kaufpreis total:	CHF	14'437'500.00

Der vorstehende Kaufpreis wurde gestützt auf die von den Parteien in Auftrag gegebenen Bewertungen einvernehmlich festgelegt (siehe Anhang 2). Die Turnhalle mit Musikunterrichtsräumen wurde durch den Staat Aargau (auf eigene Kosten) im Baurecht erstellt und muss vom Staat Aargau somit nicht mehr erworben (und bezahlt) werden; dieser Umstand wurde bei der Ermittlung des Kaufpreises berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der Löschung des bestehenden Baurechtes ist keine Entschädigung geschuldet. Die Parteien stellen fest, dass sie bezüglich des bisherigen Baurechtsvertrages per Saldo aller gegenseitigen Ansprüche vollständig auseinandergesetzt sind und keine Partei von der anderen noch etwas zu fordern hat.

#### d) Weitere Bestimmungen

Weiter legen die Parteien fest:

- Der Staat Aargau übernimmt die LIG Aarau / 973 in dem rechtlichen und tatsächlichen Zustand, in dem sie sich im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Vereinbarung befindet. Die Einwohnergemeinde Aarau verpflichtet sich dazu, die erforderlichen Unterhalts- und Investitionsarbeiten bis zum Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Schaden auf den Staat Aargau auf eigene Rechnung ordnungsgemäss auszuführen. Die Parteien bestätigen, dem Zustand bei der Festsetzung des Kaufpreises Rechnung getragen zu haben. Der Staat Aargau hat Kenntnis von den diese Parzelle betreffenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften.
- Sämtliche Rechts- und Sachgewährleistungspflichten der Einwohnergemeinde Aarau werden ausgeschlossen, soweit gesetzlich zulässig und soweit in dieser Vereinbarung nicht ausdrücklich abweichend geregelt.
- Betreffend Altlasten sichert die Einwohnergemeinde Aarau dem Staat Aargau einzig zu, dass die LIG Aarau / 973 nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist. Im Übrigen gibt die Einwohnergemeinde Aarau keinerlei Zusicherungen ab im Hinblick auf das Bestehen von Altlasten, von belasteten Standorten und/oder von Gebäudekontaminationen. Sollten Altlasten und/oder belastete Standorte zum Vorschein kommen, haftet die Einwohnergemeinde Aarau dafür nicht. Sie haftet auch nicht für sogenannte Bauherrenaltlasten, d.h. Mehrkosten bei Aushubentsorgung etc., welche bei künftigen Bauarbeiten anfallen könnten. Ebenso wenig haftet die Einwohnergemeinde Aarau für Gebäudekontaminationen (wie bspw. Asbest- und Radonrisiken im Gebäude oder Grundstück).

- Sofern im Zusammenhang mit der Handänderung an LIG Aarau / 973 eine Kontrolle von elektrischen Installationen zu erfolgen hat, ist diese Kontrolle nach erfolgter Handänderung durch den Staat Aargau zu veranlassen, welcher auch alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten (inkl. Kosten für die Behebung von allfälligen Mängeln) zu tragen hat.
- LIG Aarau / 973 wird miet- und pachtfrei an den Staat Aargau übergeben.
- Der Zeitpunkt, in welchem Nutzen und Schaden an LIG Aarau / 973 auf den Staat Aargau übergehen, ist im Hauptvertrag festzulegen.
- Über die Nebenkosten rechnen die Parteien auf den Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Schaden hin ab.
- Ob – und falls ja: zu welchen Konditionen – der Staat Aargau im Zusammenhang mit der Übernahme dieses Grundstückes auch Inventar / Mobiliar erwirbt, regeln die Parteien im Hauptvertrag.

e) Festlegung der definitiven Modalitäten und Abschluss des Hauptvertrages

Die Einwohnergemeinde Aarau und der Staat Aargau verpflichten sich hiermit ausdrücklich zum Abschluss eines Hauptvertrages nach Massgabe der unter Ziff. C.1.b bis C.1.d genannten Bestimmungen.

## 2. **Liegenschaft Aarau / 2950**

a) Ausgangslage

Die LIG Aarau / 2950 (6'706 m<sup>2</sup>, mit Schulgebäude und Turnhalle der Neuen Kantonsschule Aarau [«Neubau»]) steht heute im Eigentum der Einwohnergemeinde Aarau. Es besteht ein die gesamte Parzelle betreffendes Baurecht zu Gunsten des Staats Aargau, welches bis zum 31.12.2078 befristet und unter SDR Aarau / 5316 verselbständigt ist.

Der aktuelle Grundbuchauszug von LIG Aarau / 2950 ist dieser Vereinbarung als Anhang 3, der aktuelle Grundbuchauszug von SDR Aarau / 5316 als Anhang 4 beigelegt.

b) Rechtsgeschäfte

Die Parteien verpflichten sich zum Abschluss eines Kaufvertrages, mit welchem die Einwohnergemeinde Aarau (als Verkäuferschaft) die LIG Aarau / 2950 an den Staat Aargau (als Käuferschaft) verkauft.

Nach Vollzug dieser Handänderung ist der Staat Aargau Alleineigentümer von LIG Aarau / 2950 und zugleich auch Baurechtsnehmer des diese Parzelle betreffenden Baurechts (verselbständigt unter SDR Aarau / 5316). Das bestehende Baurecht wird dadurch obsolet und ist zu löschen. Dabei sind die beiden auf der Baurechtsparzelle angemarkten Reverse (betr. Trocken- und Parkplatz sowie betr. Parkplätze und Fahrradunterstände) auf LIG Aarau / 2950 zu übertragen.

### c) Finanzielle Bestimmungen

Der Staat Aargau (als Käuferschaft) hat an die Einwohnergemeinde Aarau (als Verkäuferschaft) folgenden Kaufpreis zu bezahlen:

Kaufpreis für den Erwerb des Landes (ohne Bauten), 6'706 m <sup>2</sup> à CHF 650.00/m <sup>2</sup> :	CHF	4'358'900.00
<hr/>		
Kaufpreis total:	CHF	4'358'900.00

Der vorstehende Kaufpreis (für das Land) wurde von den Parteien einvernehmlich festgelegt.

Alle sich auf dieser Parzelle befindlichen Bauten wurden durch den Staat Aargau (auf eigene Kosten) im Baurecht erstellt und müssen vom Staat Aargau somit nicht mehr erworben (und bezahlt) werden; dieser Umstand wurde bei der Ermittlung des Kaufpreises berücksichtigt.

Auch im Zusammenhang mit der Löschung des bestehenden Baurechtes ist keine Entschädigung geschuldet. Die Parteien stellen fest, dass sie bezüglich des bisherigen Baurechtsvertrages per Saldo aller gegenseitigen Ansprüche vollständig auseinandergesetzt sind und keine Partei von der anderen noch etwas zu fordern hat. Davon ausgenommen ist die Pflicht des Staats Aargau zur Bezahlung des Baurechtszinses, zu den bisher gültigen Konditionen (Landwert CHF 275.00/m<sup>2</sup>; Zinssatz 2.75 %; diese Konditionen bleiben bis zur Beendigung des Baurechtsvertrages unverändert und werden nicht mehr angepasst), bis zum Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Schaden an LIG Aarau / 2950 auf den Staat Aargau (bei angebrochenen Jahren ist der Baurechtszins pro rata temporis geschuldet).

### d) Weitere Bestimmungen

Weiter legen die Parteien fest:

- Der Staat Aargau übernimmt die LIG Aarau / 2950 in dem rechtlichen und tatsächlichen Zustand, in dem sie sich im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Vereinbarung befindet. Die Parteien bestätigen, dem Zustand bei der Festsetzung des Kaufpreises Rechnung getragen zu haben. Der Staat Aargau hat Kenntnis von den diese Parzelle betreffenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften.
- Sämtliche Rechts- und Sachgewährleistungspflichten der Einwohnergemeinde Aarau werden ausgeschlossen, soweit gesetzlich zulässig und soweit in dieser Vereinbarung nicht ausdrücklich abweichend geregelt.
- Betreffend Altlasten sichert die Einwohnergemeinde Aarau dem Staat Aargau einzig zu, dass die LIG Aarau / 2950 nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist. Im Übrigen gibt die Einwohnergemeinde Aarau keinerlei Zusicherungen ab im Hinblick auf das Bestehen von Altlasten, von belasteten Standorten und/oder von Gebäudekontaminationen. Sollten Altlasten und/oder belastete Standorte zum Vorschein kommen, haftet die Einwohnergemeinde Aarau dafür nicht. Sie haftet auch nicht für sogenannte Bauherrenaltlasten, d.h. Mehrkosten bei Aushubentsorgung etc., welche bei künftigen Bauarbeiten anfallen könnten. Ebenso wenig haftet die Einwohnergemeinde Aarau für Gebäudekontaminationen (wie bspw. Asbest- und Radonrisiken im Gebäude oder Grundstück).
- Sofern im Zusammenhang mit der Handänderung an LIG Aarau / 2950 eine Kontrolle von elektrischen Installationen zu erfolgen hat, ist diese Kontrolle nach erfolgter Handänderung durch den Staat Aargau zu veranlassen, welcher auch alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten (inkl. Kosten für die Behebung von allfälligen Mängeln) zu tragen hat.
- LIG Aarau / 2950 wird miet- und pachtfrei an den Staat Aargau übergeben.

- Der Zeitpunkt, in welchem Nutzen und Schaden an LIG Aarau / 2950 auf den Staat Aargau übergehen, ist im Hauptvertrag festzulegen.
- Auf eine Nebenkostenabrechnung wird verzichtet.
- Die Parteien vereinbaren, dass sie aus der Bestimmung betr. «Abtretung der baurechtsbelasteten Parzelle gegen Realersatz» (Art. 16 des Baurechtsvertrages vom 04.03.1980, abgeschlossen zwischen der Einwohnergemeinde Aarau und dem Staat Aargau) gegenseitig keinerlei Rechte mehr ableiten.

e) Festlegung der definitiven Modalitäten und Abschluss des Hauptvertrages

Die Einwohnergemeinde Aarau und der Staat Aargau verpflichten sich hiermit ausdrücklich zum Abschluss eines Hauptvertrages nach Massgabe der unter Ziff. C.2.b bis C.2.d genannten Bestimmungen.

### 3. Liegenschaft Aarau / 850 und Liegenschaft Aarau / 851

a) Ausgangslage

Die LIG Aarau / 850 (3'526 m<sup>2</sup>, mit Turnhalle / Hallenbad und Sporthallenprovisorium) und die LIG Aarau / 851 (4'196 m<sup>2</sup>, mit Turnhalle / Hallenbad, Sportplatz, Geräteraum und Buswartehäuschen) stehen heute beide im Eigentum des Staats Aargau. An dem sich im Hallenbad befindlichen Lehrschwimmbecken und am Buswartehäuschen (Gebäude Nr. 609) besteht je ein unbefristetes Baurecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aarau.

Der aktuelle Grundbuchauszug von LIG Aarau / 850 ist dieser Vereinbarung als Anhang 5, der aktuelle Grundbuchauszug von LIG Aarau / 851 als Anhang 6 beigelegt.

b) Rechtsgeschäfte

Die Parteien verpflichten sich zum Abschluss eines Kaufvertrages, mit welchem der Staat Aargau (als Verkäuferschaft) die LIG Aarau / 850 und die LIG Aarau / 851 an die Ortsbürgergemeinde Aarau (als Käuferschaft) verkauft.

c) Finanzielle Bestimmungen

Die Ortsbürgergemeinde Aarau (als Käuferschaft) hat an den Staat Aargau (als Verkäuferschaft) folgenden Kaufpreis zu bezahlen:

Kaufpreis für den Erwerb des Landes (ohne Bauten), 7'722 m <sup>2</sup> à CHF 650.00/m <sup>2</sup> :	CHF	5'019'300.00
Kaufpreis für den Erwerb der bestehenden ober- und unterirdischen Bauten:	CHF	17'593'200.00
<hr/>		
Kaufpreis total:	CHF	22'612'500.00

Der vorstehende Kaufpreis wurde gestützt auf die von den Parteien in Auftrag gegebenen Bewertungen einvernehmlich festgelegt (siehe Anhang 2). Die bestehenden Baurechte (betreffend Lehrschwimmbecken und betreffend Buswartehäuschen) wurden bei der Ermittlung des Kaufpreises – soweit relevant – berücksichtigt.

#### d) Weitere Bestimmungen

Weiter legen die Parteien fest:

- Der Staat Aargau hat das auf LIG Aarau / 850 erstellte Sporthallenprovisorium (Gebäude Nr. 5247) bis zum Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Schaden an LIG Aarau / 850 auf die Ortsbürgergemeinde Aarau auf eigene Kosten zurückzubauen und den ordnungsgemässen Zustand wiederherzustellen. Die Ortsbürgergemeinde Aarau erwirbt die LIG Aarau / 850 somit ohne das Gebäude Nr. 5247. (Vorbehalten bleiben allfällige davon abweichende, zwischen dem Stadtrat Aarau und dem Regierungsrat des Kantons Aargau separat getroffene Vereinbarungen.)
- Im Übrigen übernimmt die Ortsbürgergemeinde Aarau die LIG Aarau / 850 sowie die LIG Aarau / 851 in dem rechtlichen und tatsächlichen Zustand, in dem sie sich im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Vereinbarung befinden. Der Staat Aargau verpflichtet sich dazu, die erforderlichen Unterhalts- und Investitionsarbeiten bis zum Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Schaden auf die Ortsbürgergemeinde Aarau auf eigene Rechnung ordnungsgemäss auszuführen. Die Parteien bestätigen, dem Zustand bei der Festsetzung des Kaufpreises Rechnung getragen zu haben. Die Ortsbürgergemeinde Aarau hat Kenntnis von den diese Parzellen betreffenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften.
- Sämtliche Rechts- und Sachgewährleistungspflichten des Staats Aargau werden ausgeschlossen, soweit gesetzlich zulässig und soweit in dieser Vereinbarung nicht ausdrücklich abweichend geregelt.
- Betreffend Altlasten sichert der Staat Aargau der Ortsbürgergemeinde Aarau einzig zu, dass die LIG Aarau / 850 und die LIG Aarau / 851 nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen sind. Im Übrigen gibt der Staat Aargau keinerlei Zusicherungen ab im Hinblick auf das Bestehen von Altlasten, von belasteten Standorten und/oder von Gebäudekontaminationen. Sollten Altlasten und/oder belastete Standorte zum Vorschein kommen, haftet der Staat Aargau dafür nicht. Er haftet auch nicht für sogenannte Bauherrenaltlasten, d.h. Mehrkosten bei Aushubentsorgung etc., welche bei künftigen Bauarbeiten anfallen könnten. Ebenso wenig haftet der Staat Aargau für Gebäudekontaminationen (wie bspw. Asbest- und Radonrisiken im Gebäude oder Grundstück).
- Sofern im Zusammenhang mit der Handänderung an LIG Aarau / 850 und LIG Aarau / 851 eine Kontrolle von elektrischen Installationen zu erfolgen hat, ist diese Kontrolle nach erfolgter Handänderung durch die Ortsbürgergemeinde Aarau zu veranlassen, welche auch alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten (inkl. Kosten für die Behebung von allfälligen Mängeln) zu tragen hat.
- Es bestehen diverse formlose Vereinbarungen betreffend die Nutzung von Hallenbad und Turnhalle mit Laufzeiten von jeweils einem Jahr. Die Ortsbürgergemeinde Aarau (als neue Eigentümerin) anerkennt diese vom Staat Aargau getroffenen formlosen Vereinbarungen als gültig; sie tritt per Übergang von Nutzen und Schaden in die bestehenden Vereinbarungen ein und stellt die Anlagen den bisherigen Nutzern während der Dauer der Vereinbarungen weiterhin zu den vereinbarten Konditionen zur Verfügung. Die Regelung der Nutzung von Hallenbad und Turnhalle für den Zeitraum nach Ablauf der Vereinbarungen ist Sache der Ortsbürgergemeinde Aarau. Im Übrigen erfolgt die Übergabe dieser Liegenschaften miet- und pachtfrei.

- Der Zeitpunkt, in welchem Nutzen und Schaden an LIG Aarau / 850 und an LIG Aarau / 851 auf die Ortsbürgergemeinde Aarau übergehen, ist im Hauptvertrag festzulegen. Den Parteien ist bekannt, dass die Turnhallen der Stadt Aarau spätestens im August 2029 zur Nutzung (resp. zur Ausführung von Sanierungsarbeiten) zur Verfügung stehen müssen. Der Staat Aargau sichert zu, dass die Übergabe der Turnhallen spätestens auf diesen Zeitpunkt hin erfolgen kann, unter der Bedingung, dass der Staat Aargau bis dahin über Hallenplätze in einer Turnhalle an einem alternativen Standort (kein Provisorium) verfügt (bspw. auf den «Rössliguet»-Parzellen, vgl. Ziff. E.1 hienach). Der Staat Aargau verpflichtet sich dazu, die entsprechenden Planungsarbeiten unverzüglich an die Hand zu nehmen und mit grosser Priorität voranzutreiben.
- Über die Nebenkosten rechnen die Parteien auf den Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Schaden hin ab.
- Auf den Zeitpunkt hin, in welchem Nutzen und Schaden an LIG Aarau / 850 und LIG Aarau / 851 auf die Ortsbürgergemeinde Aarau übergehen, wird auch die bestehende Nutzungsvereinbarung vom 19.12.2001 ohne weiteres Dazutun der Parteien beendet. Im Zusammenhang mit der Beendigung dieser Nutzungsvereinbarung ist keine Entschädigung geschuldet. Ab dem Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Schaden an LIG Aarau / 850 und LIG Aarau / 851 auf die Ortsbürgergemeinde Aarau beteiligt sich der Staat Aargau nicht mehr an den Betriebs- und Unterhaltskosten des Schwimmbads und der Turnhallen.
- Ob – und falls ja: zu welchen Konditionen – die Ortsbürgergemeinde Aarau im Zusammenhang mit der Übernahme dieses Grundstückes auch Inventar / Mobilien erwirbt, regeln die Parteien im Hauptvertrag.

e) Festlegung der definitiven Modalitäten und Abschluss des Hauptvertrages

Der Staat Aargau und die Ortsbürgergemeinde Aarau verpflichten sich hiermit ausdrücklich zum Abschluss eines Hauptvertrages nach Massgabe der unter Ziff. C.3.b bis C.3.d genannten Bestimmungen.

#### 4. Liegenschaft Aarau / 849

a) Ausgangslage

Die LIG Aarau / 849 (23'400 m<sup>2</sup>, mit Turnhalle / Hallenbad, Sporthallenprovisorium und Leichtathletikanlage) steht heute im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Aarau. An einer Teilfläche dieser Parzelle (19'863 m<sup>2</sup>), worauf sich die Leichtathletikanlage und ein Teil der Turnhalle / des Hallenbads befindet, besteht ein Baurecht zu Gunsten des Staats Aargau. Dieses Baurecht ist bis zum 31.12.2052 befristet und unter SDR Aarau / 5254 verselbständigt. Der restliche Teil der Parzelle ist an den Staat Aargau verpachtet.

Der aktuelle Grundbuchauszug von LIG Aarau / 849 ist dieser Vereinbarung als Anhang 7, der aktuelle Grundbuchauszug von SDR Aarau / 5254 als Anhang 8 beigelegt.

b) Rechtsgeschäfte

Die Parteien verpflichten sich zur Löschung des bestehenden Baurechts. Dadurch wird ein (vorzeitiger) Heimfall herbeigeführt, sodass die vom Staat Aargau im Baurecht erstellten Gebäude, Anlagen und Einrichtungen in das Eigentum der Ortsbürgergemeinde Aarau fallen. Das Pachtverhältnis wird beendet.



### c) Finanzielle Bestimmungen

Die Ortsbürgergemeinde Aarau hat an den Staat Aargau für die in ihr Eigentum fallenden Gebäude, Anlagen und Einrichtungen folgende Heimfallentschädigung zu bezahlen:

Heimfallentschädigung	CHF	2'322'500.00
<hr/>		
Entschädigung total:	CHF	2'322'500.00

Die vorstehende Heimfallentschädigung wurde gestützt auf die von den Parteien in Auftrag gegebenen Bewertungen einvernehmlich festgelegt (siehe Anhang 2).

Im Zusammenhang mit der Löschung des bestehenden Baurechtes ist im Übrigen keine Entschädigung geschuldet. Die Parteien stellen fest, dass sie bezüglich des Baurechtsvertrages per Saldo aller gegenseitigen Ansprüche vollständig auseinandergesetzt sind und keine Partei von der anderen noch etwas zu fordern hat. Davon ausgenommen ist die Pflicht der Ortsbürgergemeinde Aarau zur Bezahlung der hievor genannten Heimfallentschädigung und die Pflicht des Staats Aargau zur Bezahlung des Baurechtszinses, zu den bisher gültigen Konditionen (Landwert CHF 150.00/m<sup>2</sup>; Zinssatz 2.75 %; diese Konditionen bleiben bis zur Beendigung des Baurechtsvertrages unverändert und werden nicht mehr angepasst), bis zum Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Schaden an den heimfallenden Bauten auf die Ortsbürgergemeinde Aarau (bei angebrochenen Jahren ist der Baurechtszins pro rata temporis geschuldet).

### d) Weitere Bestimmungen

Weiter legen die Parteien fest:

- Der Staat Aargau hat das auf LIG Aarau / 849 erstellte Sporthallenprovisorium (Gebäude Nr. 5247) bis zum Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Schaden an den heimfallenden Bauten auf die Ortsbürgergemeinde Aarau auf eigene Kosten zurückzubauen und den ordnungsgemässen Zustand wiederherzustellen. Die Ortsbürgergemeinde Aarau erwirbt das Gebäude Nr. 5247 nicht. (Vorbehalten bleiben allfällige davon abweichende, zwischen dem Stadtrat Aarau und dem Regierungsrat des Kantons Aargau separat getroffene Vereinbarungen.)
- Im Übrigen übernimmt die Ortsbürgergemeinde Aarau die vom Staat Aargau auf LIG Aarau / 849 im Baurecht erstellten Gebäude, Anlagen und Einrichtungen in dem rechtlichen und tatsächlichen Zustand, in dem sie sich im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Vereinbarung befinden. Der Staat Aargau verpflichtet sich dazu, die erforderlichen Unterhalts- und Investitionsarbeiten bis zum Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Schaden auf die Ortsbürgergemeinde Aarau auf eigene Rechnung ordnungsgemäss auszuführen. Die Parteien bestätigen, dem Zustand bei der Festsetzung der Heimfallentschädigung Rechnung getragen zu haben. Die Ortsbürgergemeinde Aarau hat Kenntnis von den diese Parzelle betreffenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften.
- Sämtliche Rechts- und Sachgewährleistungspflichten des Staats Aargau für die heimfallenden Gebäude, Anlagen und Einrichtungen werden ausgeschlossen, soweit gesetzlich zulässig und soweit in dieser Vereinbarung nicht ausdrücklich abweichend geregelt.
- Betreffend Altlasten gibt der Staat Aargau keinerlei Zusicherungen ab im Hinblick auf das Bestehen von Altlasten, von belasteten Standorten und/oder von Gebäudekontaminationen. Sollten auf dem vom (zu löschenden) Baurecht betroffenen Teil der Parzelle Altlasten und/oder belastete Standorte zum Vorschein kommen, haftet der Staat Aargau dafür nicht. Er haftet auch nicht für sogenannte Bauherrenaltlasten, d.h. Mehrkosten bei Aushubentsorgung etc., welche bei künftigen Bauarbeiten anfallen könnten. Ebenso wenig haftet der Staat Aargau für Gebäudekontaminationen in den Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen, welche an die Ortsbürgergemeinde Aarau heimfallen (wie bspw. Asbest- und Radonrisiken im Gebäude oder Grundstück).

- Sofern im Zusammenhang mit der Handänderung an den heimfallenden Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen eine Kontrolle von elektrischen Installationen zu erfolgen hat, ist diese Kontrolle nach dem Heimfall durch die Ortsbürgergemeinde Aarau zu veranlassen, welche auch alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten (inkl. Kosten für die Behebung von allfälligen Mängeln) zu tragen hat.
- Die heimfallenden Gebäude, Anlagen und Einrichtungen werden miet- und pachtfrei an die Ortsbürgergemeinde Aarau übergeben.
- Der Zeitpunkt, in welchem Nutzen und Schaden an den heimfallenden Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen auf die Ortsbürgergemeinde Aarau übergehen, ist im Hauptvertrag festzulegen.
- Auf den Zeitpunkt hin, in welchem Nutzen und Schaden an den heimfallenden Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen auf die Ortsbürgergemeinde Aarau übergehen, wird auch das bestehende Pachtverhältnis zwischen der Ortsbürgergemeinde Aarau (als Verpächterin) und dem Staat Aargau (als Pächter) betreffend den östlichen Teil von LIG Aarau / 849 ohne weiteres Dazutun der Parteien beendet. Im Zusammenhang mit der Beendigung des Pachtverhältnisses ist keine Entschädigung geschuldet. Die Parteien stellen fest, dass sie bezüglich des Pachtverhältnisses per Saldo aller gegenseitigen Ansprüche vollständig auseinandergesetzt sind und keine Partei von der anderen noch etwas zu fordern hat. Davon ausgenommen ist die Pflicht des Staats Aargau zur Bezahlung des Pachtzinses, zu den bisher gültigen Konditionen (CHF 8'270.65 p.a.; dieser Pachtzins bleibt bis zur Beendigung des Pachtverhältnisses unverändert und wird nicht mehr angepasst), bis zum Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Schaden an LIG Aarau / 849 auf die Ortsbürgergemeinde Aarau (bei angebrochenen Jahren ist der Pachtzins pro rata temporis geschuldet).
- Über die Nebenkosten rechnen die Parteien auf den Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Schaden hin ab.
- Ob – und falls ja: zu welchen Konditionen – die Ortsbürgergemeinde Aarau im Zusammenhang mit der Übernahme dieser Gebäude und Anlagen auch Inventar / Mobiliar erwirbt, regeln die Parteien im Hauptvertrag.

e) Festlegung der definitiven Modalitäten und Abschluss des Hauptvertrages

Der Staat Aargau und die Ortsbürgergemeinde Aarau verpflichten sich hiermit ausdrücklich zum Abschluss eines Hauptvertrages nach Massgabe der unter Ziff. C.4.b bis C.4.d genannten Bestimmungen.

## 5. Liegenschaft Aarau / 1403

a) Ausgangslage

Die LIG Aarau / 1403 (16'581 m<sup>2</sup>, mit Zelglischulhaus [Bezirksschule], Turnhalle und diversen weiteren Bauten) steht heute im Eigentum der Einwohnergemeinde Aarau.

Der aktuelle Grundbuchauszug von LIG Aarau / 1403 ist dieser Vereinbarung als Anhang 9 beigelegt.

b) Rechtsgeschäfte

Die Parteien verpflichten sich zum Abschluss eines Baurechtsvertrages, mit welchem die Einwohnergemeinde Aarau (als Baurechtsgeberin) dem Staat Aargau (als Baurechtsnehmer) an einer Teilfläche von 12'312 m<sup>2</sup> ein selbständiges und dauerndes Baurecht einräumt. Die Lage und Ausdehnung des zu begründenden Baurechtes ist im Situationsplan eingezeichnet, welcher dieser Vereinbarung als Anhang 10 beiliegt. Mit Begründung des Baurechtes werden die Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, welche sich auf der Baurechtsparzelle befinden, in das Eigentum des Staats Aargau übertragen.

### c) Finanzielle Bestimmungen

Der Staat Aargau hat an die Einwohnergemeinde Aarau für die sich auf der Baurechtsparzelle befindlichen Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen, die mit Begründung des Baurechtes in das Eigentum des Staats Aargau übergehen, folgende Entschädigung (Kaufpreis) zu bezahlen:

Kaufpreis für die sich auf der Baurechtsparzelle befindlichen Bauten:	CHF	30'399'700.00
Kaufpreis total:	CHF	30'399'700.00

Der vorstehende Kaufpreis wurde gestützt auf die von den Parteien in Auftrag gegebenen Bewertungen einvernehmlich festgelegt (siehe Anhang 2). Der Umstand, dass für die «Maienzugsküche» zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aarau ein ausschliessliches Benützungsberechtigung begründet wird, wurde bei der Ermittlung des Kaufpreises – soweit relevant – berücksichtigt.

Ab dem Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Schaden an der Baurechtsparzelle auf den Staat Aargau hat der Staat Aargau (als Baurechtsnehmer) an die Einwohnergemeinde Aarau (als Baurechtsgeberin) einen Baurechtszins zu bezahlen. Der Baurechtszins beträgt CHF 112'039.20 p.a.

Die Parteien haben diesen Baurechtszins entsprechend der vom Stadtrat Aarau beschlossenen Leitplanken (PA Nr. 20-72 vom 24.02.2020) festgelegt. Demnach wird der Bodenwert von CHF 650.00/m<sup>2</sup> für die Berechnung des Baurechtszinses um 20 % reduziert, sodass für die Berechnung des Baurechtszinses von einem Basiswert von CHF 520.00/m<sup>2</sup> auszugehen ist. Als massgebenden Zinssatz legen die Parteien den vom Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung gestützt auf Art. 12a VMWG ermittelten hypothekarischen Referenzzinssatz (Stand 01.09.2022: 1.25 %) mit einem Zuschlag von 0.5 % fest (somit per 01.09.2022: 1.75 %). Der vorgenannte Baurechtszins von CHF 112'039.20 p.a. gilt auch dann, wenn sich die Verhältnisse zwischen Abschluss dieser Vereinbarung und Abschluss des Hauptvertrages ändern sollten. Während der Dauer des Baurechtes ist der Baurechtszins periodisch an allenfalls veränderte Verhältnisse (Landwert und Zinssatz) anzupassen; die Einzelheiten sind im Hauptvertrag zu regeln. Im Übrigen ist im Zusammenhang mit der Begründung des Baurechtes keine Entschädigung geschuldet.

### d) Weitere Bestimmungen betreffend Baurecht

Betreffend das zu Gunsten des Staats Aargau zu begründende Baurecht legen die Parteien weiter fest:

- Es wird ein selbständiges und dauerndes Baurecht begründet. Für die Baurechtsparzelle ist ein neues Grundstück (SDR) anzulegen. Das definitive Ausmass der Baurechtsparzelle ergibt sich aus der durch den Geometer zu erstellenden Mutationstabelle.
- Der Staat Aargau (als Baurechtsnehmer) darf über die sich auf der Baurechtsparzelle befindlichen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen verfügen. Der Umbau von bestehenden Bauten und die Erstellung von neuen Bauten ist zulässig, sofern – neben den erforderlichen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen – eine vorgängige schriftliche Zustimmung der Grundeigentümerin vorliegt.
- Alle sich auf der Baurechtsparzelle befindlichen Bauten stehen während der Dauer des Baurechtes im Eigentum des Baurechtsnehmers. Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, die Bauten, Einrichtungen und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der gesamten Baurechtsdauer auf eigene Kosten fachmännisch und richtig zu unterhalten und für Ordnung und Sauberkeit besorgt zu sein.
- Die Baurechtsparzelle und die sich darauf befindlichen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen dürfen vom Baurechtsnehmer entsprechend den öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden (Zone Öffentliche Nutzung).

- Das Baurecht wird für die Dauer von 100 Jahren seit Unterzeichnung des Baurechtsvertrages (Hauptvertrag) begründet. Rechtzeitig vor Ablauf der Baurechtsdauer treten die Parteien in Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Baurechts.
- Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen alle sich auf der Baurechtsparzelle befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen nach Massgabe der gesetzlichen Bestimmungen über die Folgen beim Ablauf der Baurechtsdauer (Art. 779c und 779d ZGB) in das Eigentum der Grundeigentümerin über. Die Grundeigentümerin hat dem Baurechtsnehmer für die heimfallenden Gebäude, Einrichtungen und Anlagen beim ordentlichen Heimfall eine Entschädigung in der Höhe des Verkehrswertes der heimfallenden Gebäude, Einrichtungen und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls zu leisten. Die Parteien ermitteln den massgebenden Wert gemeinsam, allenfalls unter Beizug eines von den Parteien gemeinsam zu bestimmenden, neutralen Experten. Die Einzelheiten sind im Hauptvertrag zu regeln.
- Wenn der Baurechtsnehmer in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder seine vertraglichen Pflichten verletzt (beispielsweise bei der Erstellung von unzulässigen Bauten, bei rechtswidriger Benutzung der Bauten oder Freiflächen, bei Nicht-Bezahlung des Baurechtszinses, bei Nicht-Einhalten von vertraglichen Auflagen etc.), kann die Grundeigentümerin nach Massgabe von Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. Die beim vorzeitigen Heimfall geschuldete Entschädigung ist nach Massgabe der vorstehenden Bestimmung betreffend ordentlichen Heimfall zu berechnen, wobei das schuldhafte Verhalten des Baurechtsnehmers als Herabsetzungsgrund zwingend zu berücksichtigen ist.
- In dem auf der Baurechtsparzelle gelegenen Gebäude Nr. 1738 befindet sich die «Maienzugsküche». Dieser Raum wird auch künftig durch die Einwohnergemeinde Aarau genutzt. Entsprechend ist zu Lasten der Baurechtsparzelle ein ausschliessliches Benützungsrecht an der «Maienzugsküche» zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aarau zu begründen (inkl. allenfalls erforderlicher Wegrechte) und als Dienstbarkeit in das Grundbuch einzutragen.
- Die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Grundeigentümerin am Baurechtsgrundstück und des Baurechtsnehmers am Bodengrundstück (Art. 682 Abs. 2 ZGB) werden nicht aufgehoben. Sofern die Grundeigentümerin ihr Vorkaufsrecht am Baurechtsgrundstück ausübt, beträgt der Kaufpreis maximal den Betrag, der nach Massgabe der vorstehenden Bestimmungen bei einem Heimfall geschuldet wäre.
- Allfällige Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Baurechtsvertrag sind, unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte, durch ein Dreier-Schiedsgericht mit Sitz in Aarau zu entschieden. Beide Parteien bestimmen je eine/n Schiedsrichter/in; die von den Parteien bestimmten Schiedsrichter/innen bestimmen gemeinsam die/den Vorsitzende/n des Schiedsgerichts. Alle Schiedsrichter/innen müssen Rechtsanwältinnen/Rechtsanwälte sein. Die übrigen Modalitäten werden im Hauptvertrag geregelt.

e) Weitere Bestimmungen betreffend Übernahme der bestehenden Gebäude, Anlagen und Einrichtungen

Betreffend den Eigentumsübergang an den Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen, welche sich auf der Baurechtsparzelle befinden und welche im Zusammenhang mit der Begründung des Baurechtes in das Eigentum des Staats Aargau übertragen werden, legen die Parteien weiter fest:

- Der Staat Aargau übernimmt die sich auf der Baurechtsparzelle befindlichen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen in dem rechtlichen und tatsächlichen Zustand, in dem sie sich im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Vereinbarung befinden. Die Einwohnergemeinde Aarau verpflichtet sich dazu, die erforderlichen Unterhalts- und Investitionsarbeiten bis zum Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Schaden auf den Staat Aargau auf eigene Rechnung ordnungsgemäss auszuführen. Die Parteien bestätigen, dem Zustand bei der Festsetzung des Kaufpreises Rechnung getragen zu haben. Der Staat Aargau hat Kenntnis von den die Baurechtsparzelle betreffenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften (bspw. auch betr. Denkmalschutz).

- Sämtliche Rechts- und Sachgewährleistungspflichten der Einwohnergemeinde Aarau für die Baurechtsparzelle und die sich darauf befindlichen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen werden ausgeschlossen, soweit gesetzlich zulässig und soweit in dieser Vereinbarung nicht ausdrücklich abweichend geregelt.
- Betreffend Altlasten sichert die Einwohnergemeinde Aarau dem Staat Aargau einzig zu, dass die Baurechtsparzelle nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist. Im Übrigen gibt die Einwohnergemeinde Aarau keinerlei Zusicherungen ab im Hinblick auf das Bestehen von Altlasten, von belasteten Standorten und/oder von Gebäudekontaminationen. Sollten Altlasten und/oder belastete Standorte zum Vorschein kommen, haftet die Einwohnergemeinde Aarau dafür nicht. Sie haftet auch nicht für sogenannte Bauherrenaltlasten, d.h. Mehrkosten bei Aushubentsorgung etc., welche bei künftigen Bauarbeiten anfallen könnten. Ebenso wenig haftet die Einwohnergemeinde Aarau für Gebäudekontaminationen (wie bspw. Asbest- und Radonrisiken im Gebäude oder Grundstück).
- Sofern im Zusammenhang mit der Handänderung an den sich auf der Baurechtsparzelle befindlichen Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen eine Kontrolle von elektrischen Installationen zu erfolgen hat, ist diese Kontrolle nach Begründung des Baurechtes durch den Staat Aargau zu veranlassen, welcher auch alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten (inkl. Kosten für die Behebung von allfälligen Mängeln) zu tragen hat.
- Die Baurechtsparzelle und die sich darauf befindlichen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen werden miet- und pachtfrei an den Staat Aargau übergeben.
- Der Zeitpunkt, in welchem Nutzen und Schaden an der Baurechtsparzelle und an den sich darauf befindlichen Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen auf den Staat Aargau übergehen, ist im Hauptvertrag festzulegen.
- Über die Nebenkosten rechnen die Parteien auf den Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Schaden hin ab.
- Ob – und falls ja: zu welchen Konditionen – der Staat Aargau im Zusammenhang mit der Übernahme dieser Gebäude und Anlagen auch Inventar / Mobilier erwirbt, regeln die Parteien im Hauptvertrag.

f) Festlegung der definitiven Modalitäten und Abschluss des Hauptvertrages

Die Einwohnergemeinde Aarau und der Staat Aargau verpflichten sich hiermit ausdrücklich zum Abschluss eines Hauptvertrages nach Massgabe der unter Ziff. C.5.b bis C.5.e genannten Bestimmungen.

## **D. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN**

Die Parteien kommen überein, dass die aufgrund vorstehender Handänderungen an Grundstücken, Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen geschuldeten Entschädigungen soweit möglich verrechnet werden. Dabei wird die Einwohnergemeinde Aarau und die Ortsbürgergemeinde Aarau fiktiv als eine Einheit – als «Stadt Aarau» – behandelt.

In nachfolgender Aufstellung werden die Guthaben der «Stadt Aarau» (Einwohner- und Ortsbürgergemeinde) und die Guthaben des Staats Aargau einander gegenübergestellt:

	<b>Grundstück</b>	<b>Guthaben Stadt Aarau (OBG + EWG) ggü. Staat Aargau</b>	<b>Guthaben Staat Aargau ggü. Stadt Aarau (OBG + EWG)</b>
1.	LIG Aarau / 973 (Turnhalle / Schulhaus Zelgli, Sportplatz und Zivilschutzanlage) Verkauf des Grundstücks (Land + Bauten, soweit nicht im Baurecht erstellt) von EWG Aarau an Staat Aargau: Land: Bauten: Total:	CHF 6'877'000.00 CHF 7'560'500.00 CHF 14'437'500.00	
2.	LIG Aarau / 2950 (Schulgebäude und Turnhalle Neue Kantonsschule [Neubau]) Verkauf des Grundstücks (nur Land) von EWG Aarau an Staat Aargau (Gebäude durch Staat Aargau im Baurecht erstellt und bereits in dessen Eigentum): Land: Bauten: Total:	CHF 4'358'900.00 -- CHF 4'358'900.00	
3.	LIG Aarau / 850 und 851 (Turnhalle / Hallenbad Telli) Verkauf des Grundstücks (Land + Bauten) von Staat Aargau an OBG Aarau: Land: Bauten: Total:		CHF 5'019'300.00 CHF 17'593'200.00 CHF 22'612'500.00
4.	LIG Aarau / 849 (Leichtathletikanlage Telli) Verkauf der Anlagen (nur Bauten) von Staat Aargau an OBG Aarau (Beendigung Baurecht mit Heimfall der Bauten; Land bereits im Eigentum der OBG Aarau): Land: Heimfallende Bauten: Total:		-- CHF 2'322'500.00 CHF 2'322'500.00
5.	LIG Aarau / 1403 (Zelgli-Schulhaus [Bezirksschule]) Verkauf der Bauten (ohne Land) von EWG Aarau an Staat Aargau (Begründung eines Baurechts zu Gunsten Staat Aargau, Land wird nicht verkauft): Land: Bauten: Total:	-- CHF 30'399'700.00 CHF 30'399'700.00	
	<b>Total:</b>	<b>CHF 49'196'100.00</b>	<b>CHF 24'935'000.00</b>

Die vorgenannten Guthaben werden im Umfang von CHF 24'935'000.00 miteinander verrechnet. Zur Ausglei-  
chung der Differenz hat der Staat Aargau an die Stadt Aarau eine Zahlung in der Höhe von  
CHF 24'261'100.00 zu leisten. Die Zahlung hat nach Vollzug der Hauptverträge auf ein Konto der  
Einwohnergemeinde Aarau zu erfolgen; im Übrigen sind die Zahlungsmodalitäten beim Abschluss der  
Hauptverträge festzulegen.

Nicht Gegenstand der vorstehenden Aufstellung sind die von den Parteien geschuldeten Baurechts- und  
Pachtzinse u.dgl. Diesbezüglich wird auf die vorstehenden Bestimmungen verwiesen, welche vorbehalten  
bleiben.

Die Einwohnergemeinde Aarau und die Ortsbürgergemeinde Aarau regeln ihr internes Verhältnis ausserhalb  
dieser Vereinbarung. Das Zustandekommen einer diesbezüglichen Vereinbarung zwischen der Einwohner-  
und der Ortsbürgergemeinde Aarau ist eine Bedingung für die Wirksamkeit der vorliegenden Vereinbarung.

## E. WEITERE BESTIMMUNGEN

### 1. Ersatz für Sportanlage Telli

Für den Staat Aargau ist es von entscheidender Bedeutung, dass er an geeigneter Lage einen Ersatz für die in der Telli wegfallende Sportanlage realisieren kann.

Zu diesem Zweck plant der Staat Aargau, die «Rössliguet»-Parzellen (LIG Aarau / 722 und LIG Aarau / 723, beide im Eigentum des Staats Aargau) zu entwickeln und darauf eine Sportanlage zu realisieren. Im Zuge dessen soll die bisherige Nutzung (sowie die bis anhin für diese Parzelle vorgesehene künftige Nutzung) der «Rössliguet»-Parzellen (LIG Aarau / 722 und LIG Aarau / 723) auf die «Torfeld Nord»-Parzelle (LIG Aarau / 713, im Eigentum der Schweizerischen Eidgenossenschaft, mit Baurecht SDR Aarau / 7207 zu Gunsten des Staats Aargau) verlegt werden.

Die Einwohnergemeinde Aarau bestätigt, Kenntnis von diesen Absichten des Staats Aargau zu haben.

### 2. Kosten der Hauptverträge

Die mit den jeweiligen Hauptverträgen im Zusammenhang stehenden Kosten (Grundbuchamt, Geometer, Notar etc.) werden von den Parteien des jeweiligen Hauptvertrages je hälftig getragen.

## F. GENEHMIGUNGSVORBEHALT UND VOLLZUG

### 1. Genehmigungsvorbehalt

Der Stadtrat Aarau (mit PA \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_) sowie der Regierungsrat des Kantons Aargau (mit RRB \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_) haben dem Abschluss der vorliegenden Vereinbarung bereits zugestimmt.

Den Parteien ist bekannt, dass der Abschluss dieser Vereinbarung ferner folgender Genehmigungen bedarf (kumulativ):

- Auf Seiten Staat Aargau:  
Rechtskräftige Genehmigung dieses Vertrages durch den Grossen Rat des Kantons Aargau
- Auf Seiten Ortsbürgergemeinde Aarau:  
Rechtskräftige Genehmigung dieses Vertrages und der separat zwischen der Einwohnergemeinde Aarau und der Ortsbürgergemeinde Aarau abzuschliessenden Vereinbarung (vgl. Ziff. D, letzter Absatz) durch die Ortsbürgergemeindeversammlung Aarau
- Auf Seiten Einwohnergemeinde Aarau:  
Rechtskräftige Genehmigung dieses Vertrages und der separat zwischen der Einwohnergemeinde Aarau und der Ortsbürgergemeinde Aarau abzuschliessenden Vereinbarung (vgl. Ziff. D, letzter Absatz) durch den Einwohnerrat Aarau

Diese Genehmigungen und allfällige (fakultative oder obligatorische) Referendumsabstimmungen sowie Rechtsmittel betreffend diesen Vertrag und/oder betreffend die separat zwischen der Einwohnergemeinde Aarau und der Ortsbürgergemeinde Aarau abzuschliessende Vereinbarung (vgl. Ziff. D, letzter Absatz) bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Parteien nehmen zustimmend Kenntnis davon, dass der Stadtrat Aarau dem Einwohnerrat Aarau beantragen wird, dieses Geschäft i.S.v. § 5 Abs. 1 i.f. der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Aarau einer Urnenabstimmung zu unterstellen, sofern es nicht ohnehin dem obligatorischen Referendum unterliegt.

## 2. Vollmacht

Die Ortsbürgergemeinde Aarau und die Einwohnergemeinde Aarau beauftragen und ermächtigen hiermit je den Stadtrat Aarau (mit dem Recht der Doppelvertretung) dazu, die definitiven Modalitäten der Hauptverträge nach Massgabe der Bestimmungen dieser Vereinbarung festzulegen und die Hauptverträge rechtsgültig zu unterzeichnen; soweit einzelne Aspekte in dieser Vereinbarung nicht geregelt resp. weiter zu präzisieren sind (wie bspw. Terminliches, Zahlungsbestimmungen, etc.), ist der Stadtrat Aarau auch ermächtigt, gemeinsam mit dem Regierungsrat des Kantons Aargau rechtsverbindlich ergänzende Abmachungen zu treffen und diese in die jeweiligen Hauptverträge aufzunehmen. Somit wird der Stadtrat Aarau hiermit ausdrücklich bevollmächtigt, die Hauptverträge namens der Ortsbürgergemeinde Aarau und der Einwohnergemeinde Aarau rechtsverbindlich zu unterzeichnen (ohne dass dafür erneut eine Genehmigung durch die Ortsbürgergemeindeversammlung Aarau bzw. durch den Einwohnerrat Aarau erforderlich wäre). Diese dem Stadtrat Aarau erteilte Vollmacht erlangt Gültigkeit, sobald die vorliegende Vereinbarung sowohl durch die Ortsbürgergemeindeversammlung Aarau als auch durch den Einwohnerrat Aarau rechtskräftig genehmigt worden ist.

Der Staat Aargau beauftragt und ermächtigt hiermit den Regierungsrat des Kantons Aargau dazu, die definitiven Modalitäten der Hauptverträge nach Massgabe der Bestimmungen dieser Vereinbarung festzulegen und die Hauptverträge rechtsgültig zu unterzeichnen; soweit einzelne Aspekte in dieser Vereinbarung nicht geregelt resp. weiter zu präzisieren sind (wie bspw. Terminliches, Zahlungsbestimmungen, etc.), ist der Regierungsrat des Kantons Aargau auch ermächtigt, gemeinsam mit dem Stadtrat Aarau rechtsverbindlich ergänzende Abmachungen zu treffen und diese in die jeweiligen Hauptverträge aufzunehmen. Somit wird der Regierungsrat des Kantons Aargau hiermit ausdrücklich bevollmächtigt, die Hauptverträge namens des Staats Aargau rechtsverbindlich zu unterzeichnen (ohne dass dafür erneut eine Genehmigung durch den Grossen Rat des Kantons Aargau erforderlich wäre). Diese dem Regierungsrat des Kantons Aargau erteilte Vollmacht erlangt Gültigkeit, sobald die vorliegende Vereinbarung vom Grossen Rat des Kantons Aargau rechtskräftig genehmigt worden ist.

## 3. Vollzug

Die Parteien verpflichten sich dazu, nach dem Vorliegen aller vorbehaltenen rechtskräftigen Genehmigungen (gem. Ziff. F.1 hievor) unverzüglich die Hauptverträge auszuarbeiten. Die Hauptverträge sollen innert 6 Monaten seit dem Vorliegen aller vorbehaltenen rechtskräftigen Genehmigungen (gem. Ziff. F.1 hievor) rechtsgültig unterzeichnet werden.

Der Vollzug aller Hauptverträge (mit deren Eintragung im Grundbuch) muss gleichzeitig erfolgen.

Die Parteien erklären, alle Leistungen zu erbringen, welche für die Ausarbeitung und den Abschluss der Hauptverträge nach Treu und Glauben erforderlich sind, und zur Erreichung dieses Zwecks partnerschaftlich zusammenzuarbeiten.

## 4. Befristung

Die Parteien gehen davon aus, dass bis spätestens am 31.12.2025 alle unter Ziff. F.1 genannten Genehmigungen rechtskräftig vorliegen und die Hauptverträge abgeschlossen worden sind. Vor diesem Hintergrund wird die Gültigkeit der vorliegenden Vereinbarung befristet bis zum 31.12.2025.



Sollte sich abzeichnen, dass die Hauptverträge nicht bis zum 31.12.2025 abgeschlossen werden können (bspw. weil noch nicht alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen und in Rechtskraft erwachsen sind), verpflichten sich die Parteien dazu, frühzeitig in Verhandlungen betreffend eine allfällige Verlängerung dieser Vereinbarung zu treten. Die Gültigkeit dieser Vereinbarung kann verlängert werden durch einen in einfacher Schriftlichkeit abgefassten Nachtrag, welcher durch den Stadtrat Aarau und den Regierungsrat des Kantons Aargau unterzeichnet ist. Der Stadtrat Aarau wird hiermit von der Ortsbürgergemeinde Aarau und der Einwohnergemeinde Aarau je zum Abschluss eines entsprechenden Nachtrags betr. Verlängerung der Gültigkeit dieser Vereinbarung ermächtigt; der Regierungsrat des Kantons Aargau wird hiermit vom Staat Aargau zum Abschluss eines entsprechenden Nachtrags betr. Verlängerung der Gültigkeit dieser Vereinbarung ermächtigt.

Sofern bis zum 31.12.2025 weder die Hauptverträge noch ein Nachtrag betr. Verlängerung der Gültigkeit dieser Vereinbarung abgeschlossen worden sind, fällt die vorliegende Vereinbarung (und damit auch die Verpflichtung zum Abschluss der Hauptverträge) ohne weiteres Dazutun der Parteien und ohne Schadenersatzfolge dahin.

## **G. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **1. Ausfertigungen**

Diese Urkunde wird in einem Original-Papier-Exemplar ausgefertigt, das beim beurkundenden Notar hinterlegt bleibt.

Für die Parteien werden beglaubigte Kopien in der von ihnen gewünschten Anzahl erstellt.

### **2. Verzicht auf vertragliche Absicherung**

Den Parteien ist bekannt, dass diese Vereinbarung nicht in das Grundbuch eingetragen wird und keine dingliche Wirkung entfaltet. In das Grundbuch werden erst die Hauptverträge, welche in Vollzug dieser Vereinbarung abzuschliessen sind, eingetragen.

Die Parteien verzichten für die Zwischenzeit ausdrücklich auf die vertragliche Vereinbarung von Sicherheiten (wie bspw. Eintragung von Kaufrechten, Pfandrechten o.dgl.).

### **3. Salvatorische Klausel**

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung unwirksam oder unvollständig sein oder sollte die Erfüllung unmöglich werden, wird hiedurch die Wirksamkeit der übrigen Teile der Vereinbarung nicht beeinträchtigt.

Die Parteien verpflichten sich für diesen Fall, unverzüglich die unzulässige resp. unwirksame Bestimmung durch eine zulässige und wirksame Bestimmung zu ersetzen, die nach ihrem Inhalt der ursprünglichen Absicht der Parteien am nächsten kommt.

#### 4. Änderungsklausel

Ergänzungen, Abänderungen und die Aufhebung dieser Vereinbarung können von den Parteien nur einstimmig beschlossen werden. Sie sind nur gültig, wenn sie in der Form der öffentlichen Urkunde erfolgen. Diese Formvorschrift gilt auch für diese Ziff. G.4. Vorbehalten bleibt einzig die separat geregelte Formvorschrift für den Abschluss eines Nachtrags betr. Verlängerung der Gültigkeit dieser Vereinbarung (gem. Ziff. F.4 hievor).

#### 5. Rechtswahl, Gerichtsstand

Diese Vereinbarung untersteht schweizerischem Recht.

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

#### 6. Kostentragung

Die mit dieser Urkunde im Zusammenhang stehenden Kosten werden je hälftig vom Staat Aargau und von der Einwohnergemeinde Aarau getragen.

Beurkundet in Aarau, den \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
Dr. Hanspeter Hilfiker,  
Stadtpräsident

\_\_\_\_\_  
Stadtschreiber/in

**Für den Staat Aargau:**

\_\_\_\_\_  
Dr. Markus Dieth,  
Regierungsrat (Vorsteher DFR)

\_\_\_\_\_  
Urs Heimgartner,  
Leiter Immobilien Aargau

- Anhang 1: Grundbuchauszug LIG Aarau / 973 (mit Situationsplan)
- Anhang 2: Bericht betreffend Verkehrswertschätzungen
- Anhang 3: Grundbuchauszug LIG Aarau / 2950 (mit Situationsplan)
- Anhang 4: Grundbuchauszug SDR Aarau / 5316
- Anhang 5: Grundbuchauszug LIG Aarau / 850 (mit Situationsplan)
- Anhang 6: Grundbuchauszug LIG Aarau / 851 (mit Situationsplan)
- Anhang 7: Grundbuchauszug LIG Aarau / 849 (mit Situationsplan)
- Anhang 8: Grundbuchauszug SDR Aarau / 5254
- Anhang 9: Grundbuchauszug LIG Aarau / 1403 (mit Situationsplan)
- Anhang 10: Situationsplan Baurecht