

Entwurf einer notariellen Urkunde

(Stand:16.08.2023)

verfasst von

lic. iur. Thomas Käser

Rechtsanwalt und Notar,
aargauische Urkundsperson mit Büro in Aarau

VEREINBARUNG

BETREFFEND

ABTAUSCH

**SPORTANLAGE TELLI / SCHULANLAGE OSA SCHACHEN
AARAU**

A. PARTEIEN

1. **Einwohnergemeinde Aarau**

handelnd durch den Stadtrat; dieser wird vertreten durch den Stadtpräsidenten Herrn Dr. Hanspeter Hilfiker und durch den Stadtschreiber Herrn Dr. Fabian Humbel
(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 den Stadtschreiber Herrn Dr. Fabian Humbel
(unterzeichnet vorbehältlich rechtskräftiger Genehmigung durch die Ortsbürgergemeindeversammlung Aarau)

B. PRÄAMBEL

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 (Verkäuferchaft) und dem Staat Aargau (Käuferchaft)

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

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 (Verkäuferchaft) und dem Staat Aargau (Käuferchaft)

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 (der Baurechtszins ist bis zur Aufhebung des Baurechtsvertrages in unveränderter Höhe geschuldet, anschliessend entfällt die Pflicht des Staats Aargau zur Bezahlung eines Baurechtszinses)

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 (Verkäuferchaft) und der Ortsbürgergemeinde Aarau (Käuferchaft)

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 (Baurechtszins und Pachtzins sind bis zur Aufhebung des Baurechtsvertrages in unveränderter Höhe geschuldet, anschliessend entfällt die Pflicht des Staats Aargau zur Bezahlung eines Baurechts- und Pachtzinses)

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 «Maienzugküche») 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 «Maienzugküche»)

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

2. **Regelung des Innenverhältnisses zwischen Einwohnergemeinde Aarau und Ortsbürgergemeinde Aarau**

Im Zusammenhang mit den hievor genannten Geschäften besteht die Notwendigkeit, dass die Einwohnergemeinde Aarau und die Ortsbürgergemeinde Aarau – ergänzend zur Vereinbarung mit dem Staat Aargau – ihr Innenverhältnis regeln.

Am 27.03.2023 haben die Einwohnergemeinde Aarau und die Ortsbürgergemeinde Aarau eine Absichtserklärung (Letter of Intent) unterzeichnet. Die im Letter of Intent definierten Schritte wurden seither partnerschaftlich ausgeführt und dabei insbesondere Verhandlungen zu folgenden Themen geführt:

– Areal Sportanlage Telli:

Einräumung eines unentgeltlichen Baurechtes durch die Ortsbürgergemeinde Aarau zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aarau, damit die Einwohnergemeinde Aarau auf diesen im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Aarau stehenden Grundstücken ein stufendurchmischtes Oberstufenzentrum realisieren kann;

– Areal Oberstufenschulhaus OSA Schachen:

Vorzeitige Entlassung des Oberstufenschulhauses OSA (Gebäude Nr. 546) aus dem zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aarau bestehenden Baurecht und Übertragung einer angrenzenden Liegenschaft an die Ortsbürgergemeinde Aarau, damit die Ortsbürgergemeinde Aarau die entsprechenden Flächen künftig ertragsbringend im Baurecht an eine andere Baurechtsnehmerin vergeben kann;

– Ertragssituation Ortsbürgergemeinde:

Gegenüberstellung des künftigen Minderertrags (Baurechtszinse betreffend Sportanlage Telli, welche aufgrund der vorzeitigen Beendigung des Baurechtsvertrages mit dem Staat Aargau wegfallen) und des künftigen Ertragspotentials (Möglichkeit, Flächen im Bereich Oberstufenschulhaus OSA künftig im Baurecht ertragsbringend zu vergeben) und Entscheid, wie mit einer allfälligen Differenz umzugehen ist.

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 und auch die separat getroffene Vereinbarung mit dem Staat Aargau von allen zuständigen Instanzen rechtskräftig genehmigt worden ist.

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

C. VERPFLICHTUNG ZUM ABSCHLUSS VON HAUPTVERTRÄGEN

1. Liegenschaft Aarau / 849, Liegenschaft Aarau / 850 und Liegenschaft Aarau / 851

a) Ausgangslage

Die LIG Aarau / 849 (23'400 m², mit Turnhalle / Hallenbad, Sporthallenprovisorium und Leichtathletikanlage), die LIG Aarau / 850 (3'526 m², mit Turnhalle / Hallenbad und Sporthallenprovisorium) und die LIG Aarau / 851 (4'196 m², mit Turnhalle / Hallenbad, Sportplatz, Geräteraum und Buswartehäuschen) stehen nach Vollzug der Vereinbarung mit dem Staat Aargau im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Aarau; die bestehenden Baurechts- und Pachtverträge mit dem Staat Aargau werden beendet (siehe Ziff. B.1.c und B.1.d hievor).

Der aktuelle Grundbuchauszug von LIG Aarau / 849 ist dieser Vereinbarung als Anhang 1, der aktuelle Grundbuchauszug von LIG Aarau / 850 als Anhang 2 und der aktuelle Grundbuchauszug von LIG Aarau / 851 als Anhang 3 beigelegt.

b) Rechtsgeschäfte

Die Parteien verpflichten sich zum Abschluss eines Baurechtsvertrages, mit welchem die Ortsbürgergemeinde Aarau (als Baurechtsgeberin) der Einwohnergemeinde Aarau (als Baurechtsnehmerin) an der gesamten Fläche von 31'122 m² ein selbständiges und dauerndes Baurecht einräumt. Zu diesem Zweck sind die LIG Aarau / 849, LIG Aarau / 850 und LIG Aarau / 851 vorgängig zu einer Gesamtparzelle zu vereinigen (diese vereinigte Gesamtparzelle im Halte von 31'122 m² wird im Folgenden als «Baurechtsparzelle» bezeichnet). Mit Begründung des Baurechtes werden die Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, welche sich auf der Baurechtsparzelle befinden, in das Eigentum der Einwohnergemeinde Aarau übertragen.

c) Finanzielle Bestimmungen

Das Baurecht wird der Einwohnergemeinde Aarau unentgeltlich gewährt; die Einwohnergemeinde Aarau hat somit keinen Baurechtszins an die Ortsbürgergemeinde Aarau zu bezahlen.

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

Kaufpreis für die sich auf der Baurechtsparzelle befindlichen Bauten:	CHF	19'915'700.00
Kaufpreis total:	CHF	19'915'700.00

Der vorstehende Kaufpreis entspricht jenem Preis, den die Ortsbürgergemeinde Aarau gemäss Vereinbarung mit dem Staat Aargau für die Übernahme dieser Gebäude, Anlagen und Einrichtungen an den Staat Aargau zu bezahlen hat (siehe Ziff. B.1.c und B.1.d hievor). Im Übrigen ist im Zusammenhang mit der Begründung des Baurechtes keine Entschädigung geschuldet.

d) Weitere Bestimmungen betreffend Baurecht

Betreffend das zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aarau 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.
- Die Einwohnergemeinde Aarau (als Baurechtsnehmerin) darf über die sich auf der Baurechtsparzelle befindlichen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen verfügen. Der Umbau und/oder Rückbau von bestehenden Bauten und die Erstellung von neuen Bauten ist uneingeschränkt zulässig, sofern die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen vorliegen.
- Alle sich auf der Baurechtsparzelle befindlichen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen stehen während der Dauer des Baurechtes im Eigentum der Baurechtsnehmerin. Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Gebäude, Anlagen und Einrichtungen 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 von der Baurechtsnehmerin 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 Baurechtes.
- Sofern die Baurechtsgeberin dies wünscht, hat die Einwohnergemeinde Aarau auf den Zeitpunkt des Ablaufs der Baurechtsdauer alle sich bereits auf der Baurechtsparzelle befindlichen Gebäude, Einrichtungen und Anlagen (welche von der Einwohnergemeinde Aarau übernommen werden) und alle durch die Einwohnergemeinde Aarau im Baurecht künftig erstellten Gebäude, Anlagen und Einrichtungen auf eigene Kosten vollständig zurückzubauen. Dabei sind auch allfällige Altlasten, belastete Standorte sowie Kontaminationen auf der Baurechtsparzelle und/oder in den 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. Die Einzelheiten sind im Hauptvertrag zu regeln.

- Die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Grundeigentümerin am Baurechtsgrundstück und der Baurechtsnehmerin am Bodengrundstück (Art. 682 Abs. 2 ZGB) werden nicht aufgehoben.
- 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. Die übrigen Modalitäten werden im Hauptvertrag geregelt.

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

In Bezug auf 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 der Einwohnergemeinde Aarau übertragen werden legen die Parteien weiter fest:

- Gemäss entsprechender Regelung in der Vereinbarung mit dem Staat Aargau hat der Staat Aargau das auf LIG Aarau / 849 und LIG Aarau / 850 erstellte Sporthallenprovisorium (Gebäude Nr. 5247) vor Übergang von Nutzen und Schaden auf eigene Kosten zurückzubauen und den ordnungsgemässen Zustand wiederherzustellen. Vorbehältlich von davon abweichenden, zwischen dem Stadtrat Aarau und dem Regierungsrat des Kantons Aargau separat getroffenen Vereinbarungen übernimmt die Einwohnergemeinde Aarau die Baurechtsparzelle somit ohne das Sporthallenprovisorium (Gebäude Nr. 5247).
- Im Übrigen übernimmt die Einwohnergemeinde Aarau 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. In der Vereinbarung mit dem Staat Aargau hat sich der Staat Aargau dazu verpflichtet, die erforderlichen Unterhalts- und Investitionsarbeiten bis zum Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Schaden auf eigene Rechnung ordnungsgemäss auszuführen. Die Parteien bestätigen, dem Zustand bei der Festsetzung des Kaufpreises Rechnung getragen zu haben. Die Einwohnergemeinde Aarau hat Kenntnis von den die Baurechtsparzelle betreffenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften.
- Sämtliche Rechts- und Sachgewährleistungspflichten der Ortsbürgergemeinde 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 Ortsbürgergemeinde Aarau der Einwohnergemeinde Aarau einzig zu, dass die Baurechtsparzelle nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist. Im Übrigen gibt die Ortsbürgergemeinde 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 Ortsbürgergemeinde 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 Ortsbürgergemeinde 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 die Einwohnergemeinde Aarau zu veranlassen, welche auch alle in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten (inkl. Kosten für die Behebung von allfälligen Mängeln) zu tragen hat.

- Gemäss entsprechender Regelung in der Vereinbarung mit dem Staat Aargau wird die zwischen der Einwohnergemeinde Aarau und dem Staat Aargau in Bezug auf das Schwimmbad abgeschlossene Nutzungsvereinbarung vom 19.12.2001 auf das Datum von Übergang von Nutzen und Schaden hin beendet. Ab diesem Zeitpunkt sind alle sich auf der Baurechtsparzelle befindlichen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen durch die Einwohnergemeinde Aarau auf eigene Kosten zu betreiben, zu unterhalten und zu sanieren (insbesondere sind auch alle Betriebs- und Unterhaltskosten des Schwimmbads durch die Einwohnergemeinde Aarau zu tragen).
- Es bestehen diverse formlose, vom Staat Aargau getroffene Vereinbarungen betreffend die Nutzung von Hallenbad und Turnhalle mit Laufzeiten von jeweils einem Jahr. Die Einwohnergemeinde Aarau (als Baurechtsnehmerin und damit neue Eigentümerin von Hallenbad und Turnhalle) 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 Einwohnergemeinde Aarau. Im Übrigen erfolgt die Übergabe dieser Liegenschaften miet- und pachtfrei.
- Nutzen und Schaden an der Baurechtsparzelle und an den sich darauf befindlichen Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen gehen im gleichen Zeitpunkt auf die Einwohnergemeinde Aarau über, wie Nutzen und Schaden an LIG Aarau / 850 und LIG Aarau / 851 sowie an den sich auf LIG Aarau / 849 befindlichen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen gemäss den zwischen dem Staat Aargau und der Ortsbürgergemeinde Aarau abzuschliessenden Hauptverträgen auf die Ortsbürgergemeinde Aarau übergehen. Dieser Termin ist im Hauptvertrag festzulegen (wobei für einzelne Bereiche unterschiedliche Termine festgelegt werden können).
- Über die Nebenkosten rechnen die Parteien auf den Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Schaden hin ab. Weil Nutzen und Schaden an der Baurechtsparzelle und an den sich darauf befindlichen Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen im gleichen Zeitpunkt auf die Einwohnergemeinde Aarau übergehen, wie Nutzen und Schaden an LIG Aarau / 850 und LIG Aarau / 851 sowie an den sich auf LIG Aarau / 849 befindlichen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen gemäss den zwischen dem Staat Aargau und der Ortsbürgergemeinde Aarau abzuschliessenden Hauptverträgen auf die Ortsbürgergemeinde Aarau, hat die Nebenkostenabrechnung sinnvollerweise direkt zwischen Staat Aargau und Einwohnergemeinde Aarau (ohne Einbezug der Ortsbürgergemeinde Aarau) zu erfolgen.
- Ob – und falls ja: zu welchen Konditionen – die Einwohnergemeinde Aarau im Zusammenhang mit der Übernahme dieser Gebäude, Anlagen und Einrichtungen auch Inventar / Mobiliar erwirbt, regeln die Parteien im Hauptvertrag.

f) Festlegung der definitiven Modalitäten und Abschluss des Hauptvertrages

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

2. **Liegenschaft Aarau / 195**

a) Ausgangslage

Die LIG Aarau / 195 (2'841 m², mit Velounterstand) steht heute im Eigentum der Einwohnergemeinde Aarau.

Der aktuelle Grundbuchauszug von LIG Aarau / 195 ist dieser Vereinbarung als Anhang 4 beigelegt.

b) Rechtsgeschäfte

Die Parteien verpflichten sich zum Abschluss eines Kaufvertrages, mit welchem die Einwohnergemeinde Aarau (als Verkäuferschaft) die LIG Aarau / 195 an die Ortsbürgergemeinde Aarau (als Käuferschaft) verkauft. Nach Vollzug dieser Handänderung ist die Ortsbürgergemeinde Aarau Alleineigentümerin von LIG Aarau / 195.

c) Finanzielle Bestimmungen

Die Ortsbürgergemeinde Aarau (als Käuferschaft) hat an die Einwohnergemeinde Aarau (als Verkäuferschaft) folgenden Kaufpreis zu bezahlen:

Kaufpreis für den Erwerb des Landes (ohne Bauten), 2'841 m ² à CHF 520.00/m ² :	CHF	1'477'320.00
Kaufpreis für den Erwerb der bestehenden ober- und unterirdischen Bauten:	CHF	1.00
<hr/>		
Kaufpreis total:	CHF	1'477'321.00

Den Landwert der Parzelle (CHF 520.00/m²) haben die Parteien entsprechend der vom Stadtrat Aarau beschlossenen Leitplanken (PA Nr. 20-72 vom 24.02.2020) festgelegt: Weil die Ortsbürgergemeinde Aarau plant, die LIG Aarau / 195 künftig im Baurecht zu vergeben, wird der aktuelle Bodenwert von CHF 650.00/m² gemäss den genannten Leitplanken um 20 % reduziert, sodass für die Berechnung des Kaufpreises von einem Landwert von CHF 520.00/m² auszugehen ist. Der auf LIG Aarau / 195 bestehende Velounterstand stellt aus Sicht der Ortsbürgergemeinde Aarau keinen Mehrwert dar, sodass sich die Parteien einvernehmlich darauf verständigt haben, dass die Ortsbürgergemeinde Aarau für die Übernahme dieses Gebäudes lediglich einen symbolischen Preis von CHF 1.00 zu bezahlen hat.

d) Weitere Bestimmungen

Weiter legen die Parteien fest:

- Die Ortsbürgergemeinde Aarau übernimmt die LIG Aarau / 195 in dem rechtlichen und tatsächlichen Zustand, in dem sie sich im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Vereinbarung befindet. Die Einwohnergemeinde Aarau verpflichtet sich dazu, die für die Erhaltung des heutigen Zustands erforderlichen Unterhalts- und Investitionsarbeiten bis zum Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Schaden auf die Ortsbürgergemeinde Aarau auf eigene Rechnung ordnungsgemäss auszuführen. Die Ortsbürgergemeinde Aarau 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 der Ortsbürgergemeinde Aarau einzig zu, dass die LIG Aarau / 195 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 / 195 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.

- Die LIG Aarau / 195 wird miet- und pachtfrei an die Ortsbürgergemeinde Aarau übergeben.
- Die Parteien haben sich darauf verständigt, dass LIG Aarau / 915 nach Bezug des Oberstufenzentrums Telli an die Ortsbürgergemeinde Aarau zu übergeben ist. Die Einwohnergemeinde Aarau verpflichtet sich dazu, die Ortsbürgergemeinde Aarau umgehend zu informieren, sobald die Baubewilligung für das Oberstufenzentrum Telli rechtskräftig erteilt worden ist, um der Ortsbürgergemeinde Aarau eine zeitlich angemessene Planung der künftigen Nutzung dieser Parzelle zu ermöglichen. Die Einzelheiten sind 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 – 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

Die Einwohnergemeinde Aarau und die Ortsbürgergemeinde Aarau 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 / 3045

a) Ausgangslage

Die LIG Aarau / 3045 (33'954 m², mit Sporthalle, Schulhaus, Oberstufenschulhaus, Kinderkrippe u.w.) steht heute im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Aarau. An der gesamten Fläche besteht ein Baurecht für Schul- und Sportanlagen zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aarau. Dieses Baurecht ist bis zum 31.12.2076 befristet und unter SDR Aarau / 5257 verselbständigt.

Der aktuelle Grundbuchauszug von LIG Aarau / 3045 ist dieser Vereinbarung als Anhang 5, der aktuelle Grundbuchauszug von SDR Aarau / 5257 als Anhang 6 beigelegt.

b) Rechtsgeschäfte

Die Parteien sind übereingekommen, dass der nordwestliche Teil (mit dem Oberstufenschulhaus OSA) aus dem Baurecht entlassen wird. Entsprechend verpflichten sich die Parteien dazu, einen Nachtrag zum bestehenden Baurechtsvertrag abzuschliessen, mit welchem die Fläche des bestehenden Baurechtes um 6'718 m² auf neu 27'236 m² verkleinert wird. Die Lage und Ausdehnung der verkleinerten Baurechtsparzelle ist im Situationsplan eingezeichnet, welcher dieser Vereinbarung als Anhang 7 beiliegt. Mit der Verkleinerung der Baurechtsparzelle werden die Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, welche sich auf der aus dem Baurecht zu entlassenden Fläche befinden, in das Eigentum der Ortsbürgergemeinde Aarau übertragen (vorzeitiger Heimfall).

c) Finanzielle Bestimmungen

Auf der aus dem Baurecht zu entlassenden Fläche befindet sich das Oberstufenschulhaus OSA (Gebäude Nr. 546); dieses Gebäude wird bei der Verkleinerung der Baurechtsfläche – zusammen mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen – in das Eigentum der Ortsbürgergemeinde Aarau übertragen (vorzeitiger Heimfall). Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass sich das Oberstufenschulhaus OSA in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet und dass es im heutigen Zustand objektiv betrachtet keiner vernünftigen Nutzung mehr zugeführt werden kann.

Vor diesem Hintergrund haben sich die Parteien einvernehmlich darauf verständigt, dass die Ortsbürgergemeinde Aarau für die Übernahme der Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, welche sich auf der aus dem Baurecht zu entlassenden Fläche befinden, keine Entschädigung an die Einwohnergemeinde Aarau zu leisten hat. Im Zusammenhang mit der Verkleinerung der Baurechtsfläche ist somit keine Entschädigung geschuldet.

Den Parteien ist bekannt, dass die Ortsbürgergemeinde Aarau plant, die aus dem Baurecht zu entlassende Fläche künftig im Baurecht an eine andere Baurechtsnehmerin zu vergeben. Ob das bestehende Oberstufenschulhaus OSA im Hinblick auf den Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages zurückzubauen ist, ist – gestützt auf die noch vorzunehmende Planung – zu gegebener Zeit zu entscheiden. Beim Entscheid, ob ein Rückbau zu erfolgen hat, ist das Interesse der Ortsbürgergemeinde Aarau an einer ertragsbringenden Nutzung dieses Areals massgebend zu berücksichtigen. Sofern in diesem Sinne beschlossen wird, dass ein Rückbau des Oberstufenschulhauses OSA zu erfolgen hat, sind die anfallenden Rückbaukosten durch die Einwohnergemeinde Aarau zu tragen. Die Einzelheiten sind im Hauptvertrag zu regeln.

d) Weitere Bestimmungen betreffend vorzeitigen Heimfall der Gebäude, Anlagen und Einrichtungen

Weiter legen die Parteien fest:

- Die Ortsbürgergemeinde Aarau übernimmt die Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, welche sich auf der aus dem Baurecht zu entlassenden Fläche befinden, in dem rechtlichen und tatsächlichen Zustand, in dem sie sich im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Vereinbarung befinden. Die Einwohnergemeinde Aarau verpflichtet sich dazu, die für die Erhaltung des heutigen Zustands erforderlichen Unterhalts- und Investitionsarbeiten bis zum Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Schaden auf die Ortsbürgergemeinde Aarau auf eigene Rechnung ordnungsgemäss auszuführen. Die Ortsbürgergemeinde Aarau hat Kenntnis von den diese Parzelle betreffenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften.
- Sämtliche Rechts- und Sachgewährleistungspflichten der Einwohnergemeinde Aarau für die heimfallenden Gebäude, Anlagen und Einrichtungen werden ausgeschlossen, soweit gesetzlich zulässig und soweit in dieser Vereinbarung nicht ausdrücklich abweichend geregelt.
- Die Einwohnergemeinde Aarau gibt keinerlei Zusicherungen ab im Hinblick auf das Bestehen von Altlasten, von belasteten Standorten und/oder von Gebäudekontaminationen. Sollten auf der aus dem Baurecht zu entlassenden Fläche Altlasten und/oder belastete Standorte zum Vorschein kommen, haftet die Einwohnergemeinde Aarau dafür nicht. Sofern nach Massgabe von Ziff. C.3.c kein Rückbau des Oberstufenschulhauses OSA (Gebäude Nr. 546) zu erfolgen hat, haftet die Einwohnergemeinde Aarau auch nicht für sogenannte Bauherrenaltlasten, d.h. Mehrkosten bei Aushubentsorgung etc., welche bei künftigen Bauarbeiten anfallen könnten und auch nicht für Gebäudekontaminationen in den Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen, welche an die Ortsbürgergemeinde Aarau heimfallen (wie bspw. Asbest- und Radonrisiken im Gebäude oder Grundstück). Sofern hingegen nach Massgabe von Ziff. C.3.c ein Rückbau des Oberstufenschulhauses OSA (Gebäude Nr. 546) zu erfolgen hat, gehen sämtliche Rückbaukosten (auch solche, die im Zusammenhang mit Bauherrenaltlasten und Gebäudekontaminationen stehen) nach Massgabe von Ziff. C.3.c hievon zu Lasten der Einwohnergemeinde Aarau. Die Einzelheiten sind im Hauptvertrag zu regeln.
- 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.

- Die Parteien haben sich darauf verständigt, dass die aus dem Baurecht zu entlassende Fläche (und die sich darauf befindlichen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen) nach Bezug des Oberstufenzentrums Telli an die Ortsbürgergemeinde Aarau zu übergeben ist. Die Einwohnergemeinde Aarau verpflichtet sich dazu, die Ortsbürgergemeinde Aarau umgehend zu informieren, sobald die Baubewilligung für das Oberstufenzentrum Telli rechtskräftig erteilt worden ist, um der Ortsbürgergemeinde Aarau eine zeitlich angemessene Planung der künftigen Nutzung der aus dem Baurecht zu entlassenden Fläche zu ermöglichen. Die Einzelheiten sind 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 – die Ortsbürgergemeinde Aarau im Zusammenhang mit der Übernahme dieser Gebäude, Anlagen und Einrichtungen auch Inventar / Mobiliar erwirbt, regeln die Parteien im Hauptvertrag.

e) Weitere Bestimmungen betreffend Baurechtsvertrag

Weiter legen die Parteien fest:

- Das definitive Ausmass der verkleinerten Baurechtsparzelle ergibt sich aus der durch den Geometer zu erstellenden Mutationstabelle.
- Die Einwohnergemeinde Aarau hat zurzeit (gemäss den Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom 24.06.1977 mit Nachtrag vom 27.06.2000) für die Nutzung der gesamten Baurechtsfläche von 33'954 m² einen Baurechtszins von CHF 7'250.00 an die Ortsbürgergemeinde Aarau zu entrichten. Mit der Entlassung einer Fläche von 6'718 m² aus dem Baurecht reduziert sich der geschuldete Baurechtszins – proportional zur Fläche – von CHF 7'250.00 um CHF 1'434.45 auf neu CHF 5'815.55. Der reduzierte Baurechtszins gilt ab dem Zeitpunkt, in welchem Nutzen und Schaden an der aus dem Baurecht zu entlassenden Fläche auf die Ortsbürgergemeinde Aarau übergehen.
- Im Übrigen erfahren die Bestimmungen des Baurechtsvertrages vom 24.06.1977 mit Nachtrag vom 27.06.2000 keine Anpassungen und gelten unverändert fort.

f) Festlegung der definitiven Modalitäten und Abschluss des Hauptvertrages

Die Einwohnergemeinde Aarau und die Ortsbürgergemeinde Aarau verpflichten sich hiermit ausdrücklich zum Abschluss eines Hauptvertrages nach Massgabe der unter Ziff. C.3.b bis C.3.e genannten Bestimmungen.

D. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

1. Baurechtszinse (Wegfall und Potential)

Die Parteien halten fest, dass die mit dem Staat Aargau vereinbarte vorzeitige Beendigung des Baurechtsvertrages zwischen der Ortsbürgergemeinde Aarau und dem Staat Aargau betreffend Sportanlage Telli (vgl. Ziff. B.1.d hievor) für die Ortsbürgergemeinde Aarau einen Minderertrag zur Folge hat, welcher durch das Ertragspotential im Bereich der Schulanlage Schachen (Übernahme der LIG Aarau / 195 und der aus dem Baurecht zu entlassenden Fläche von 6'718 m² auf LIG Aarau / 3045 gem. Ziff. C.2 und C.3 hievor) nicht vollständig kompensiert wird. Die Parteien haben sich darauf verständigt, die folgenden Positionen zu berücksichtigen:

Zeitraum	Minder- resp. Mehr- ertrag für OBG
<u>2019 bis 2026: Nicht erfolgte Anpassung von Baurechtszins an gestiegenen Bodenwert</u> Für die Nutzung des Areals Telli bezahlt der Staat Aargau einen Baurechtszins von CHF 94'401.00 p.a. an die Ortsbürgergemeinde Aarau. Aus politischen Gründen wurde seit 2019 darauf verzichtet, den Baurechtszins an den gestiegenen Bodenwert anzupassen. Die Differenz zwischen dem effektiv vereinnahmten Baurechtszins (CHF 94'401.00 p.a.) und dem Baurechtszins, der bei einer Anpassung an den Bodenwert gemäss den vertraglichen Bestimmungen hätte vereinnahmt werden können (CHF 137'310.00 p.a.), stellt für die Ortsbürgergemeinde Aarau einen Minderertrag dar. Der Minderertrag während der Periode von 8 Jahren (2019 bis 2026) summiert sich auf CHF 343'272.00.	- CHF 343'272.00
<u>2027 bis 2052: Vorzeitige Beendigung des Baurechtsvertrages</u> Für die Nutzung des Areals Telli durch den Staat Aargau könnte die Ortsbürgergemeinde Aarau vom Staat Aargau bis zum Ablauf der Baurechtsdauer im Jahr 2052 Baurechtszinsen von CHF 137'310.00 p.a. vereinnahmen (Betrag ohne weitere Anpassungen des Bodenwertes). Aufgrund der vorzeitigen Beendigung des Baurechtsvertrages per 2027 (Annahme) entfallen diese Einnahmen. Der Minderertrag während der Periode von 26 Jahren (2027 bis 2052) summiert sich auf CHF 3'570'060.00.	- CHF 3'570'060.00
<u>2030 bis 2052: Hinzukommendes Ertragspotential im Areal Schachen</u> Mit der Übernahme der LIG Aarau / 195 und von 6'718 m ² der LIG Aarau / 3045 (Fläche, welche vorzeitig aus dem zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aarau bestehenden Baurecht entlassen wird) kann die Ortsbürgergemeinde Aarau ab 2030 (Annahme) einen zusätzlichen Baurechtszins von ca. CHF 99'414.00 p.a. erzielen. Das Ertragspotential während der Periode von 23 Jahren (2030 bis 2052) beträgt CHF 2'286'522.00.	+ CHF 2'286'522.00
Total:	- CHF 1'626'810.00

Die Parteien haben sich darauf verständigt, dass der der Ortsbürgergemeinde Aarau erwachsende Minderertrag durch die Einwohnergemeinde Aarau, gestützt auf vorstehende Überlegungen, mit pauschal CHF 1'626'810.00 entschädigt wird. Bei der Festlegung dieses Betrags sind die Parteien davon ausgegangen, dass die Bauzeit des Oberstufenzentrums Telli (während welcher die Ortsbürgergemeinde Aarau weder für das Areal Sportanlage Telli noch für das frei werdende Areal Schulanlage Schachen Baurechtszinse erzielen kann) drei Jahre beträgt. Die Einwohnergemeinde Aarau verpflichtet sich dazu, die Ortsbürgergemeinde Aarau mit CHF 137'310.00 p.a. zusätzlich zu entschädigen, sofern die Bauzeit des Oberstufenzentrums Telli die Dauer von drei Jahren übersteigt. Im Übrigen ist die genannte Entschädigung von CHF 1'626'810.00 auch dann in dieser Höhe geschuldet, wenn es zu Änderungen an den Grundlagen/Annahmen, welche dieser Berechnung zu Grunde gelegt wurden, kommen sollte (bspw. Anpassung von Bodenwerten, etc.).

2. Darstellung der Geldflüsse

Aus der Vereinbarung mit dem Staat Aargau und aus der vorliegenden Vereinbarung ergeben sich folgende Geldflüsse⁽¹⁾:

a. Geldfluss aus Sicht Staat Aargau

Erwerb von Land LIG Aarau / 973:	CHF	- 6'877'000.00	(Ziff. B.1.a hievor)
Erwerb von Bauten LIG Aarau / 973:	CHF	- 7'560'500.00	(Ziff. B.1.a hievor)
Erwerb von Land LIG Aarau / 2950:	CHF	- 4'358'900.00	(Ziff. B.1.b hievor)
Erwerb von Bauten LIG Aarau / 1403:	CHF	- 30'399'700.00	(Ziff. B.1.e hievor)
Veräusserung von Land LIG Aarau / 850 und 851:	CHF	+5'019'300.00	(Ziff. B.1.c hievor)
Veräusserung von Bauten LIG Aarau / 850 und 851:	CHF	+17'593'200.00	(Ziff. B.1.c hievor)
Veräusserung von Bauten LIG Aarau / 849:	CHF	+ 2'322'500.00	(Ziff. B.1.d hievor)
Summe:	CHF	- 24'261'100.00	

b. Geldfluss aus Sicht Einwohnergemeinde Aarau

Erwerb von Bauten LIG Aarau / 850 und 851:	CHF	- 17'593'200.00	(Ziff. C.1 hievor)
Erwerb von Bauten LIG Aarau / 849:	CHF	- 2'322'500.00	(Ziff. C.1 hievor)
Veräusserung von Land LIG Aarau / 973:	CHF	+ 6'877'000.00	(Ziff. B.1.a hievor)
Veräusserung von Bauten LIG Aarau / 973:	CHF	+ 7'560'500.00	(Ziff. B.1.a hievor)
Veräusserung von Land LIG Aarau / 2950:	CHF	+ 4'358'900.00	(Ziff. B.1.b hievor)
Veräusserung von Bauten LIG Aarau / 1403:	CHF	+ 30'399'700.00	(Ziff. B.1.e hievor)
Veräusserung von Land und Bauten LIG Aarau / 195:	CHF	+ 1'477'321.00	(Ziff. C.2 hievor)
Ausgleichszahlung Minderertrag Baurechtszinsen:	CHF	- 1'626'810.00	(Ziff. D.1 hievor)
Summe:	CHF	+ 29'130'911.00	

c. Geldfluss aus Sicht Ortsbürgergemeinde Aarau

Erwerb von Land LIG Aarau / 850 und 851:	CHF	- 5'019'300.00	(Ziff. B.1.c hievor)
Erwerb von Bauten LIG Aarau / 850 und 851:	CHF	- 17'593'200.00 ⁽²⁾	(Ziff. B.1.c hievor)
Veräusserung von Bauten LIG Aarau / 850 und 851:	CHF	+ 17'593'200.00 ⁽²⁾	(Ziff. C.1 hievor)
Erwerb von Bauten LIG Aarau / 849:	CHF	- 2'322'500.00 ⁽²⁾	(Ziff. B.1.d hievor)
Veräusserung von Bauten LIG Aarau / 849:	CHF	+ 2'322'500.00 ⁽²⁾	(Ziff. C.1 hievor)
Erwerb von Land und Bauten LIG Aarau / 195:	CHF	- 1'477'321.00	(Ziff. C.2 hievor)
Ausgleichszahlung Minderertrag Baurechtszinsen	CHF	+ 1'626'810.00	(Ziff. D.1 hievor)
Summe:	CHF	- 4'869'811.00	

Gemäss Vereinbarung mit dem Staat Aargau leistet der Staat Aargau nach Vollzug der Hauptverträge eine Zahlung in der Höhe von CHF 24'261'100.00 auf ein auf die Einwohnergemeinde Aarau lautendes Bankkonto. Um die vorstehenden Guthaben resp. Schulden auszugleichen, hat ergänzend dazu eine Ausgleichszahlung von CHF 4'869'811.00 von der Ortsbürgergemeinde Aarau an die Einwohnergemeinde Aarau zu erfolgen. Die Modalitäten sind beim Abschluss der Hauptverträge festzulegen.

(1) In dieser Darstellung nicht berücksichtigt sind die bei einem allfälligen Rückbau des Oberstufenschulhauses OSA von der Einwohnergemeinde Aarau zu tragenden Rückbaukosten (gem. Ziff. C.3.c hievor), Baurechtszinse sowie die im Zusammenhang mit den Hauptverträgen anfallenden Vertragskosten (vgl. dazu Ziff. D.3 hienach).

(2) Die Ortsbürgergemeinde Aarau erwirbt vom Staat Aargau die Liegenschaften Aarau / 850 und 851 (Land und Bauten) sowie die sich auf LIG Aarau / 849 befindlichen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen. Alle sich auf den Liegenschaften Aarau / 849, 850 und 851 befindlichen Gebäude, Anlagen und Einrichtungen werden von der Ortsbürgergemeinde bei der Begründung des Baurechtes – zu den gleichen Preisen – an die Einwohnergemeinde Aarau weiter verkauft. Im Resultat erwirbt die Ortsbürgergemeinde Aarau daher im Areal Tellli einzig die Liegenschaften Aarau / 850 und 851 (nur Land, ohne Bauten) zum Kaufpreis von insgesamt CHF 5'019'300.00.

3. Vertragskosten

Die Parteien vereinbaren, die mit den jeweiligen Hauptverträgen im Zusammenhang stehenden Kosten (Grundbuchamt, Geometer, Notar, etc.) wie folgt zu tragen:

a) Hauptverträge zwischen Ortsbürgergemeinde Aarau und Staat Aargau

In Bezug auf die Kosten der Hauptverträge, welche die Ortsbürgergemeinde Aarau mit dem Staat Aargau (gestützt auf die Vereinbarung mit dem Staat Aargau) abzuschliessen hat, wird vereinbart: Die Einwohnergemeinde Aarau beteiligt sich an den gemäss Vereinbarung mit dem Staat Aargau von der Ortsbürgergemeinde Aarau zu tragenden Kosten zu 2/3 (sodass die Kosten dieser Hauptverträge im Resultat zu 3/6 durch den Staat Aargau, zu 1/6 durch die Ortsbürgergemeinde Aarau und zu 2/6 durch die Einwohnergemeinde Aarau getragen werden).

b) Hauptverträge zwischen Einwohnergemeinde Aarau und Staat Aargau

In Bezug auf die Kosten der Hauptverträge, welche die Einwohnergemeinde Aarau mit dem Staat Aargau (gestützt auf die Vereinbarung mit dem Staat Aargau) abzuschliessen hat, wird vereinbart: Die Einwohnergemeinde Aarau trägt die gemäss Vereinbarung mit dem Staat Aargau von der Einwohnergemeinde Aarau zu tragenden Kosten alleine (sodass die Kosten dieser Hauptverträge im Resultat zu 1/2 durch den Staat Aargau und zu 1/2 durch die Einwohnergemeinde Aarau getragen werden).

c) Hauptverträge zwischen Ortsbürgergemeinde Aarau und Einwohnergemeinde Aarau

In Bezug auf die Kosten der Hauptverträge, welche die Ortsbürgergemeinde Aarau mit der Einwohnergemeinde Aarau (gestützt auf die Vereinbarung mit dem Staat Aargau und gestützt auf die vorliegende Vereinbarung) abzuschliessen hat, wird vereinbart: Die Einwohnergemeinde Aarau trägt 2/3 der mit diesen Hauptverträgen anfallenden Kosten, die Ortsbürgergemeinde Aarau 1/3.

E. GENEHMIGUNGSVORBEHALT UND VOLLZUG

1. Genehmigungsvorbehalt

Der Stadtrat Aarau hat dem Abschluss der vorliegenden Vereinbarung (mit PA _____ vom _____) bereits zugestimmt.

Den Parteien ist bekannt, dass diese Vereinbarung erst Gültigkeit erlangt, wenn folgende Genehmigungen erteilt worden sind (kumulativ):

- Auf Seiten Staat Aargau:
Rechtskräftige Genehmigung der separat zwischen dem Staat Aargau, der Einwohnergemeinde Aarau und der Ortsbürgergemeinde Aarau abzuschliessenden Vereinbarung (gem. Ziff. B.1 hievor) durch den Grossen Rat des Kantons Aargau
- Auf Seiten Ortsbürgergemeinde Aarau:
Rechtskräftige Genehmigung der vorliegenden Vereinbarung und der separat zwischen dem Staat Aargau, der Einwohnergemeinde Aarau und der Ortsbürgergemeinde Aarau abzuschliessenden Vereinbarung (gem. Ziff. B.1 hievor) durch die Ortsbürgergemeindeversammlung Aarau

- Auf Seiten Einwohnergemeinde Aarau:
Rechtskräftige Genehmigung der vorliegenden Vereinbarung und der separat zwischen dem Staat Aargau, der Einwohnergemeinde Aarau und der Ortsbürgergemeinde Aarau abzuschliessenden Vereinbarung (gem. Ziff. B.1 hievor) durch den Einwohnerrat Aarau

Diese Genehmigungen und allfällige (fakultative oder obligatorische) Referendumsabstimmungen sowie Rechtsmittel betreffend die vorliegende Vereinbarung und/oder betreffend die separat zwischen dem Staat Aargau, der Einwohnergemeinde Aarau und der Ortsbürgergemeinde Aarau abzuschliessenden Vereinbarung (gem. Ziff. B.1 hievor) 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, 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.

3. Vollzug

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

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.

F. 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. F.4. Vorbehalten bleibt einzig die separat geregelte Formvorschrift für den Abschluss eines Nachtrags betr. Verlängerung der Gültigkeit dieser Vereinbarung (gem. Ziff. E.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 zu 2/3 von der Einwohnergemeinde Aarau und zu 1/3 von der Ortsbürgergemeinde Aarau getragen.

Beurkundet in Aarau, den _____

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

Dr. Hanspeter Hilfiker,
Stadtpräsident

Dr. Fabian Humbel,
Stadtschreiber

- Anhang 1: Grundbuchauszug LIG Aarau / 849 (mit Situationsplan)
- Anhang 2: Grundbuchauszug LIG Aarau / 850 (mit Situationsplan)
- Anhang 3: Grundbuchauszug LIG Aarau / 851 (mit Situationsplan)
- Anhang 4: Grundbuchauszug LIG Aarau / 195 (mit Situationsplan)
- Anhang 5: Grundbuchauszug LIG Aarau / 3045 (mit Situationsplan)
- Anhang 6: Grundbuchauszug SDR Aarau / 5257
- Anhang 7: Situationsplan Baurecht (mit verkleinerter Baurechtsfläche)