

## Entwurf einer notariellen Urkunde

(Stand: 14.01.2025)

verfasst von

lic. iur. Thomas Käser

Rechtsanwalt und Notar,  
aargauische Urkundsperson mit Büro in Aarau

# VEREINBARUNG NR. 2

BETREFFEND

ABTAUSCH

SPORTANLAGE TELLI / SCHULANLAGE ZELGLI

AARAU

(ERSETZT DIE VEREINBARUNG VOM 09.11.2023)

UMSETZUNG VON **SZENARIO B2Y**

## 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. Marco Salvini  
(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. Marco Salvini

### 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. VORGESCHICHTE UND PRÄAMBEL

Die Einwohnergemeinde Aarau plant, auf dem Areal der Sportanlage Telli, das heute durch den Staat Aargau genutzt wird, einen stufendurchmischten Oberstufenstandort 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.

### 1. Vereinbarung vom 09.11.2023 zwischen Einwohnergemeinde Aarau, Ortsbürgergemeinde Aarau und Staat Aargau

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 in der Folge 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.

Am 09.11.2023 haben die Einwohnergemeinde Aarau, die Ortsbürgergemeinde Aarau und der Staat Aargau eine entsprechende «Vereinbarung betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli, Aarau» unterzeichnet, worin sie das Verhandlungsergebnis – unter Vorbehalt der Genehmigung durch die zuständigen politischen Instanzen – in rechtsverbindlicher Weise festhielten.

### 2. Vereinbarung zwischen Einwohnergemeinde Aarau und Ortsbürgergemeinde Aarau («Innenverhältnis der Stadt Aarau»)

Zur Umsetzung der zwischen Einwohnergemeinde Aarau, Ortsbürgergemeinde Aarau und Staat Aargau getroffenen «Vereinbarung betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli, Aarau» vom 09.11.2023 hätte es – zur Regelung des «Innenverhältnisses der Stadt Aarau» – einer ergänzenden Vereinbarung (Vorvertrag) zwischen der Einwohnergemeinde Aarau und der Ortsbürgergemeinde Aarau bedurft.

Eine Vereinbarung (Vorvertrag) zwischen Ortsbürgergemeinde Aarau und Einwohnergemeinde Aarau, welche das «Innenverhältnis der Stadt Aarau» regeln wollte, wurde am 13.11.2023 von der Ortsbürgergemeindeversammlung Aarau abgelehnt. Aufgrund der Ablehnung durch die Ortsbürgergemeindeversammlung Aarau wurde dieses Geschäft im Einwohnerrat Aarau nicht mehr traktandiert.

### 3. Beurteilung von Projektvarianten durch die Stadt Aarau

Nachdem die Ortsbürgergemeindeversammlung die Vereinbarung zwischen Ortsbürgergemeinde Aarau und Einwohnergemeinde Aarau, welche das «Innenverhältnis der Stadt Aarau» regeln wollte, abgelehnt hatte, hat die Stadt Aarau entschieden, weitere Optionen für die Erstellung des Oberstufenschulraums zu prüfen. An seiner Sitzung vom 22.01.2024 genehmigte der Einwohnerrat Aarau einen Projektierungskredit für die Suche nach weiteren Lösungsszenarien. Eine Projektdelegation (bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern des Stadtrats, des Einwohnerrats, der Ortsbürgerfinanzkommission, der Kreisschule Aarau-Buchs und der

Verwaltung der Stadt Aarau) hat in der Folge mehrere Varianten geprüft. Die Projektdelegation hat zwei Varianten identifiziert, die aus ihrer Sicht als potenzielle Lösungen für die gestellte Aufgabe in Betracht kommen:

- Szenario C: Weiterverfolgung der ursprünglichen Variante gemäss der zwischen Einwohnergemeinde Aarau, Ortsbürgergemeinde Aarau und Staat Aargau abgeschlossenen «Vereinbarung betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli, Aarau» vom 09.11.2023, mit folgenden Unterschieden:
  - i. Die Liegenschaften Aarau / 850 und 851 (mit Turnhalle / Hallenbad Telli), die heute im Eigentum des Staats Aargau stehen, werden durch die Einwohnergemeinde Aarau erworben (zuvor war vorgesehen, dass diese Parzellen durch die Ortsbürgergemeinde Aarau zu erwerben und im Baurecht an die Einwohnergemeinde Aarau zu überlassen sind);
  - ii. Die einen Teil der Liegenschaft Aarau / 849 betreffende Baurechtsparzelle SDR Aarau / 5254 wird vom Staat Aargau an die Einwohnergemeinde Aarau veräussert; der bestehende Baurechtsvertrag wird in der Folge durch einen neuen, zwischen Ortsbürgergemeinde Aarau und Einwohnergemeinde separat abzuschliessenden Baurechtsvertrag ersetzt (zuvor war eine Aufhebung des bestehenden Baurechtsvertrages mit Heimfall den im Baurecht erstellten Bauten und Anlagen an die Ortsbürgergemeinde Aarau vorgesehen).
- Szenario B2y: Angepasste Variante, die auf vorstehendem Szenario C basiert, bei welcher das bestehende Oberstufenschulhaus Zelgli (Liegenschaft Aarau / 1403, Bezirksschulhaus) jedoch weiterhin durch die Stadt Aarau genutzt und nicht im Baurecht an den Staat Aargau abgegeben wird.

#### **4. Abschluss einer neuen Vereinbarung zwischen Einwohnergemeinde Aarau, Ortsbürgergemeinde Aarau und Staat Aargau**

Am \_\_\_\_\_ haben die Einwohnergemeinde Aarau, die Ortsbürgergemeinde Aarau und der Staat Aargau einen Nachtrag zur Absichtserklärung (Letter of Intent) vom 14.02.2022 / 09.03.2022 unterzeichnet. In diesem (rechtlich unverbindlichen) Nachtrag zum Letter of Intent haben die Parteien ihre Absicht bekundet, dass das Verhältnis zwischen Einwohnergemeinde Aarau, Ortsbürgergemeinde Aarau und Staat Aargau sowohl für die Umsetzung von Szenario C als auch für die Umsetzung von Szenario B2y verbindlich geregelt wird.

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 09.12.2024 beschlossen, dem Einwohnerrat die Umsetzung von Szenario B2y zu beantragen. In der vorliegenden Vereinbarung halten die Parteien das Verhandlungsergebnis für die Umsetzung von Szenario B2y in rechtsverbindlicher Weise fest. Für den Fall, dass sich der Einwohnerrat Aarau für die Umsetzung von Szenario C entscheidet, wird eine separate Vereinbarung aufgesetzt. Vorbehalten bleiben die Genehmigungen durch die zuständigen politischen Instanzen.

Die vorliegende Urkunde ersetzt die zwischen den Parteien abgeschlossene «Vereinbarung betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli, Aarau» vom 09.11.2023.

#### **5. Abschluss von Hauptverträgen**

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.

Die vorliegende Vereinbarung wird unter dem Vorbehalt ihrer Genehmigung durch die zuständigen Instanzen abgeschlossen. Der Abschluss der Hauptverträge erfolgt nur, wenn die Vereinbarung 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 / 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 / Mobilien 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 angemerkten 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 Einwohnergemeinde Aarau (als Käuferschaft) verkauft.

Nach Vollzug dieser Handänderung ist die Einwohnergemeinde Aarau Alleineigentümerin von LIG Aarau / 850 und von LIG Aarau / 851 und zugleich auch Baurechtsnehmerin des Lehrschwimmbeckens und des Buswartehäuschens. Diese Baurechte werden dadurch obsolet und sind zu löschen.

c) Finanzielle Bestimmungen

Die Einwohnergemeinde 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). Lehrschwimmbecken und Buswartehäuschen wurden durch die Einwohnergemeinde Aarau (auf eigene Kosten) im Baurecht erstellt und müssen von der Einwohnergemeinde Aarau somit nicht mehr erworben (und bezahlt) werden; dieser Umstand wurde bei der Ermittlung des Kaufpreises berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit der Löschung dieser Baurechte ist keine Entschädigung geschuldet. Die Parteien stellen fest, dass sie bezüglich der Baurechtsverträge 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 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 Einwohnergemeinde Aarau auf eigene Kosten zurückzubauen und den ordnungsgemässen Zustand wiederherzustellen. Die Einwohnergemeinde 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 Einwohnergemeinde 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 Einwohnergemeinde Aarau 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 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 Einwohnergemeinde 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 Einwohnergemeinde 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 Einwohnergemeinde 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 Einwohnergemeinde 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 Einwohnergemeinde Aarau übergehen, ist im Hauptvertrag festzulegen. Den Parteien ist bekannt, dass die Turnhallen der Einwohnergemeinde 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 «Rössliquet»-Parzellen, vgl. Ziff. E.1 hienach). Der Staat Aargau verpflichtet sich dazu, die entsprechenden Planungsarbeiten mit hoher 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 Einwohnergemeinde 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 Einwohnergemeinde 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 Einwohnergemeinde Aarau im Zusammenhang mit der Übernahme dieser Grundstücke auch Inventar / Mobilien erwirbt, regeln die Parteien im Hauptvertrag.

#### e) Festlegung der definitiven Modalitäten und Abschluss des Hauptvertrages

Der Staat Aargau und die Einwohnergemeinde 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 Übertragung des bestehenden Baurechts vom Staat Aargau an die Einwohnergemeinde Aarau als neue Baurechtsnehmerin. Dadurch gehen die vom Staat Aargau im Baurecht erstellten Gebäude, Anlagen und Einrichtungen in das Eigentum der Einwohnergemeinde Aarau über; die Ortsbürgergemeinde stimmt dieser Übertragung ausdrücklich zu. Dieser bestehende Baurechtsvertrag ist in der Folge durch einen neuen, zwischen der Ortsbürgergemeinde Aarau und der Einwohnergemeinde separat abzuschliessenden Baurechtsvertrag zu ersetzen (vgl. Ziff. C.4.f hienach). Das Pachtverhältnis zwischen Ortsbürgergemeinde Aarau und Staat Aargau wird beendet.

#### c) Finanzielle Bestimmungen

Die Einwohnergemeinde Aarau hat an den Staat Aargau für die Übernahme der im Baurecht erstellten Gebäude, Anlagen und Einrichtungen folgende Entschädigung zu bezahlen:

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

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

Im Zusammenhang mit der Übertragung des bestehenden Baurechtes auf die Einwohnergemeinde Aarau stellen die Ortsbürgergemeinde Aarau und der Staat Aargau fest, dass sie bezüglich des bestehenden 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 150.00/m<sup>2</sup>; Zinssatz 2.75 %; diese Konditionen bleiben bis zur Übertragung des Baurechtes auf die Einwohnergemeinde Aarau als neue Baurechtsnehmerin unverändert und werden nicht mehr angepasst), bis zum Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Schaden an den im Baurecht erstellten Bauten auf die Einwohnergemeinde 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 im Baurecht erstellten Bauten auf die Einwohnergemeinde Aarau auf eigene Kosten zurückzubauen und den ordnungsgemässen Zustand wiederherzustellen. Die Einwohnergemeinde 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 Einwohnergemeinde 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 Einwohnergemeinde Aarau auf eigene Rechnung ordnungsgemäss auszuführen. Die Parteien bestätigen, dem Zustand bei der Festsetzung der Entschädigung Rechnung getragen zu haben. Die Einwohnergemeinde Aarau hat Kenntnis von den diese Parzelle betreffenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften.
- Sämtliche Rechts- und Sachgewährleistungspflichten des Staats Aargau für die im Baurecht erstellten 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 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 Einwohnergemeinde Aarau übergehen (wie bspw. Asbest- und Radonrisiken im Gebäude oder Grundstück).
- Sofern im Zusammenhang mit der Handänderung an den im Baurecht erstellten Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen eine Kontrolle von elektrischen Installationen zu erfolgen hat, ist diese Kontrolle nach der Übertragung 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.
- Die im Baurecht erstellten Gebäude, Anlagen und Einrichtungen werden miet- und pachtfrei an die Einwohnergemeinde Aarau übergeben.
- Der Zeitpunkt, in welchem Nutzen und Schaden an den im Baurecht erstellten Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen auf die Einwohnergemeinde Aarau übergehen, ist im Hauptvertrag festzulegen.

- Auf den Zeitpunkt hin, in welchem Nutzen und Schaden an den im Baurecht erstellten Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen auf die Einwohnergemeinde 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. Ortsbürgergemeinde Aarau und Staat Aargau 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 den im Baurecht auf LIG Aarau / 849 erstellten Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen auf die Einwohnergemeinde 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 Einwohnergemeinde Aarau im Zusammenhang mit der Übernahme der im Baurecht erstellten 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 Einwohnergemeinde Aarau verpflichten sich hiermit ausdrücklich zum Abschluss eines Hauptvertrages nach Massgabe der unter Ziff. C.4.b bis C.4.d genannten Bestimmungen.

f) Abschluss von Baurechtsvertrag zwischen Ortsbürgergemeinde Aarau und Einwohnergemeinde Aarau

Die Ortsbürgergemeinde Aarau und die Einwohnergemeinde Aarau verpflichten sich hiermit dazu, den bestehenden Baurechtsvertrag (betreffend eine Teilfläche von 19'863 m<sup>2</sup> der LIG Aarau / 849, verselbständigt unter SDR Aarau / 5254) durch einen neuen Baurechtsvertrag zu ersetzen. Im neu abzuschliessenden Baurechtsvertrag, der den bestehenden Baurechtsvertrag ersetzt, ist zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aarau (als Baurechtsnehmerin) ein selbständiges und dauerndes Baurecht an der gesamten Fläche der Liegenschaft Aarau / 849 für Schul- und Sportanlagen zu begründen. Der neue Baurechtsvertrag ist per Datum von Übergang von Nutzen und Schaden an den im Baurecht erstellten Bauten auf die Einwohnergemeinde Aarau (gem. Ziff. C.4.d hievor) abzuschliessen.

Ferner verpflichten sich die Ortsbürgergemeinde Aarau und die Einwohnergemeinde Aarau zur Begründung von Überbaurechten für ober- und/oder unterirdische Bauten, welche von LIG Aarau / 850 und/oder LIG Aarau / 851 auf LIG Aarau / 849 überragen.

Die Modalitäten regeln die Ortsbürgergemeinde Aarau und die Einwohnergemeinde Aarau, ohne Mitwirkung des Staats Aargau, in einem separaten Baurechtsvertrag.

## D. FINANZIELLE BESTIMMUNGEN

Die Parteien kommen überein, dass die aufgrund vorstehender Handänderungen an Grundstücken, Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen geschuldeten Entschädigungen soweit möglich verrechnet werden.

In nachfolgender Aufstellung werden die Guthaben der Einwohnergemeinde Aarau und die Guthaben des Staats Aargau einander gegenübergestellt:

	<b>Grundstück</b>	<b>Guthaben EWG Aarau ggü. Staat Aargau</b>	<b>Guthaben Staat Aargau ggü. EWG Aarau</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 EWG 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 EWG Aarau: Land: Bauten: Total:		-- CHF 2'322'500.00 CHF 2'322'500.00
	<b>Total:</b>	<b>CHF 18'796'400.00</b>	<b>CHF 24'935'000.00</b>

Die vorgenannten Guthaben werden im Umfang von CHF 18'796'400.00 miteinander verrechnet. Die Einwohnergemeinde Aarau hat zur Ausgleichung der Differenz eine Zahlung in der Höhe von CHF 6'138'600.00 an den Staat Aargau zu leisten. Die Zahlung hat nach Vollzug der Hauptverträge auf ein Konto des Staats Aargau 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.

## 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 zwischen Staat Aargau und Einwohnergemeinde Aarau abzuschliessenden Hauptverträgen im Zusammenhang stehenden Kosten (Grundbuchamt, Geometer, Notar etc.) werden vom Staat Aargau und von der Einwohnergemeinde Aarau je hälftig getragen.

Die im Zusammenhang mit dem Baurechtsvertrag (inkl. Überbaurecht) zwischen Ortsbürgergemeinde Aarau und Einwohnergemeinde Aarau gem. Ziff. C.4.f hievorigen stehenden Kosten (Grundbuchamt, Geometer, Notar etc.) werden zu 2/3 von der Einwohnergemeinde Aarau und zu 1/3 von der Ortsbürgergemeinde Aarau getragen.

### 3. Ausübung Wahlrecht

Der Einwohnergemeinde Aarau steht das Recht zu, einseitig zu entscheiden, ob das Szenario C oder das Szenario B2y umgesetzt werden soll. Die Parteien vereinbaren, dass der Stadtrat Aarau gestützt auf die Beschlüsse des Einwohnerrats Aarau den Regierungsrat des Kantons Aargau nach deren Rechtskraft schriftlich zu informieren hat, ob das Szenario C oder das Szenario B2y umgesetzt wird.

Wird das Szenario B2y gewählt, gilt die vorliegende Vereinbarung und die Vereinbarung vom heutigen Datum betr. Umsetzung von Szenario C fällt dahin. Wird hingegen das Szenario C gewählt, fällt die vorliegende Vereinbarung dahin und es gilt stattdessen die Vereinbarung vom heutigen Datum betr. Umsetzung von Szenario C.

## F. GENEHMIGUNGSVORBEHALT UND VOLLZUG

### 1. Genehmigungsvorbehalt

Der Stadtrat Aarau (mit Beschluss vom \_\_\_\_\_) sowie der Regierungsrat des Kantons Aargau (mit Beschluss 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 dieser Vereinbarung durch den Grossen Rat des Kantons Aargau
- Auf Seiten Ortsbürgergemeinde Aarau:  
Rechtskräftige Genehmigung des zwischen der Einwohnergemeinde Aarau und der Ortsbürgergemeinde Aarau separat abzuschliessenden Baurechtsvertrages (gem. Ziff. C.4.f hievor) durch die Ortsbürgergemeindeversammlung Aarau
- Auf Seiten Einwohnergemeinde Aarau:  
Rechtskräftige Genehmigung dieser Vereinbarung und des zwischen der Einwohnergemeinde Aarau und der Ortsbürgergemeinde Aarau separat abzuschliessenden Baurechtsvertrages (gem. Ziff. C.4.f hievor) durch den Einwohnerrat Aarau

Diese Genehmigungen und allfällige (fakultative oder obligatorische) Referendumsabstimmungen sowie Rechtsmittel betreffend diesen Vertrag und/oder betreffend den zwischen der Einwohnergemeinde Aarau und der Ortsbürgergemeinde Aarau separat abzuschliessenden Baurechtsvertrag (gem. Ziff. C.4.f hievor) bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die Parteien nehmen zustimmend Kenntnis davon, dass der Stadtrat Aarau dem Einwohnerrat Aarau beantragen wird, diese Vereinbarung i.S.v. § 5 Abs. 1 i.f. der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Aarau einer Urnenabstimmung zu unterstellen, sofern sie 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. Diese dem Stadtrat Aarau erteilte Vollmacht erlangt Gültigkeit, sobald sowohl die vorliegende Vereinbarung durch den Einwohnerrat Aarau als auch der zwischen der Einwohnergemeinde Aarau und der Ortsbürgergemeinde Aarau separat abzuschliessende Baurechtsvertrag (gem. Ziff. C.4.f hievor) durch die Ortsbürgergemeindeversammlung Aarau und durch den Einwohnerrat Aarau rechtskräftig genehmigt worden sind.

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 31.12.2026 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 31.12.2026.

Sollte sich abzeichnen, dass die Hauptverträge nicht bis zum 31.12.2026 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 31.12.2026 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.

### **5. Verhältnis zur Vereinbarung vom 09.11.2023**

Die vorliegende Vereinbarung tritt an die Stelle der zwischen Einwohnergemeinde Aarau, Ortsbürgergemeinde Aarau und Staat Aargau getroffenen «Vereinbarung betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli, Aarau» vom 09.11.2023. Mit Abschluss der vorliegenden Vereinbarung wird die Vereinbarung vom 09.11.2023 in allen Teilen aufgehoben.

## **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.



Telli-Hochhaus, Tellstrasse 67, 5004 Aarau, den \_\_\_\_\_

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

**Für den Staat Aargau:**

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

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

\_\_\_\_\_  
Dr. Marco Salvini,  
Stadtschreiber

\_\_\_\_\_  
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