Urnenabstimmung

vom 8. März 2026

Baurechtsvertrag betreffend Parzelle 849 (Telli) zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aarau für die Erstellung von Schul- und Sportanlagen



Ortsbürgergemeinde
Aarau

Weitere Informationen finden Sie unter

aarau.ch/oss

Baurechtsvertrag betreffend die Parzelle 849 (Telli) zwischen der Ortsbürgergemeinde und der Einwohnergemeinde Aarau für die Erstellung von Schul- und Sportanlagen

Das Wichtigste in Kürze

Schulraumbedarf

Die heutigen Oberstufenschulhäuser sind zum Teil überlastet und renovationsbedürftig. Zudem benötigt die Primarschule an verschiedenen Standorten mehr Platz. Die Einwohnergemeinde Aarau beabsichtigt daher, 36 Oberstufenabteilungen in der Telli zu realisieren und das bestehende Zelglischulhaus für mindestens 18 Oberstufenabteilungen zu erneuern.

Baurechtsvertrag

Zur Sicherung des langfristigen Bedarfes an Schulraum für alle Kinder und Jugendlichen in der Stadt Aarau soll der Einwohnergemeinde Aarau ein entgeltliches Baurecht für 100 Jahre an der ortsbürgerlichen Parzelle 849 in der Telli eingeräumt werden. Zudem ist ein Landabtausch zwischen der Einwohnergemeinde Aarau und dem Kanton Aargau notwendig.

Ortsbürgergemeinde-versammlung

Die Ortsbürgergemeindeversammlung hat den Baurechtsvertrag am 16. Juni 2025 mit 164 Ja-Stimmen zu 134 Nein-Stimmen gutgeheissen.

Referendum

Das Komitee «Aarau auf Kurs» hat erfolgreich das Referendum ergriffen. Das Geschäft wird deshalb den stimmberechtigten Ortsbürgerinnen und Ortsbürgern zum Entscheid an der Urne unterbreitet.

Abstimmungszweck

Alle stimmberechtigten Ortsbürgerinnen und Ortsbürger erhalten aufgrund des zustande gekommenen Referendums diese Abstimmungsbroschüre und den zugehörigen Stimmzettel. Diese Unterlagen beziehen sich auf den Baurechtsvertrag zwischen der Ortsbürgergemeinde Aarau und der Einwohnergemeinde Aarau betreffend die Parzelle 849 in der Telli für die Erstellung von Schul- und Sportanlagen.

Zur Vereinbarung bezüglich des Landabtausches mit dem Kanton findet in der Einwohnergemeinde Aarau ebenfalls am 8. März 2026 eine Urnenabstimmung statt. Alle stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner erhalten dazu eine separate Abstimmungsbroschüre und den zugehörigen Stimmzettel.

Ausgangslage

Der Stadtrat hat am 19. Februar 2025 im Namen der Ortsbürgergemeinde Aarau sowie der Einwohnergemeinde Aarau die sogenannte «Vereinbarung Nr. 2 betreffend Abtausch der Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli Aarau» mit dem Staat Aargau (Kanton) unterzeichnet. Über diese Vereinbarung Nr. 2 stimmen die stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner von Aarau ebenfalls am 8. März 2026 ab. Zudem bedarf die Vereinbarung Nr. 2 der Genehmigung des Grossen Rats des Kantons Aargau.

Zur Umsetzung der Vereinbarung Nr. 2 ist die rechtskräftige Genehmigung eines Baurechtsvertrags zwischen der Einwohnergemeinde Aarau und der Ortsbürgergemeinde Aarau betreffend Parzelle 849 (Telli) notwendig.

Ursprünglich schlugen die Kreisschule Aarau-Buchs (KSAB) und die Einwohnergemeinde Aarau ein Oberstufenzentrum mit 66 Abteilungen in der Telli vor. Den Vorvertrag lehnte die Ortsbürgergemeindeversammlung Aarau (OBGV) am 13. November 2023 ab. Aufgrund der Ablehnung durch die OBGV beschloss der Einwohnerrat Aarau im Januar 2024 mit separatem Geschäft einen Kredit, um weitere Optionen für die Erstellung des nötigen Oberstufenschulraums zu prüfen.

Im Rahmen eines partizipativen Prozesses wurden im Verlauf des Jahres 2024 mehrere Standort-Kombinationen erarbeitet und mit der Bevölkerung, den Lehrpersonen und den Mitarbeitenden der Kreisschule im Rahmen von fünf Informationsveranstaltungen diskutiert. Die Auswertung der Standort-Kombinationen erfolgte in einem politisch breit abgestützten Begleitgremium, der «Projektdelegation Variantenentscheid», bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern des Einwohnerrats, des Stadtrats, der städtischen Verwaltung, der Ortsbürgergemeinde Aarau sowie der Kreisschule Aarau-Buchs. Auch seitens Kanton floss eine Beurteilung der jeweiligen Vor- und Nachteile ein.

Anhand eines umfassenden Kriterienkatalogs entlang der Nachhaltigkeitskriterien Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt wurden die unterschiedlichen Standortkombinationen analysiert und beurteilt.

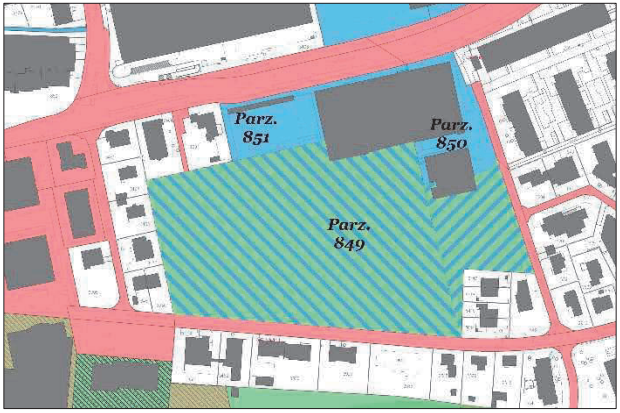
Der Einwohnerrat Aarau hat sich an seiner Sitzung vom 24. März 2025 für das vom Stadtrat vorgeschlagene Szenario B2y entschieden. Dies bedeutet, dass der Oberstufenschulraum auf das bestehende Schulhaus Zelgli mit 18 Abteilungen und die neue Schulhausanlage in der Telli mit 36 Abteilungen verteilt wird. Zusätzlich liess der Einwohnerrat überprüfen, ob 24 Abteilungen auf dem Zelgliareal umsetzbar wären.

Für die Umsetzung der neuen Standort-Kombination (Vereinbarung Nr. 2) braucht es seitens der Ortsbürgergemeinde die Übertragung und Auflösung des bisherigen Baurechtsvertrags mit dem Kanton Aargau in der Telli (Parzelle 849) sowie der Begründung eines neuen Baurechtsvertrags mit der Einwohnergemeinde auf vorgenannter Parzelle. Die OBGV hat am 16. Juni 2025 den Baurechtsvertrag inklusive der Änderungsanträge der Ortsbürgerfinanzkommission genehmigt. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen, weshalb der Baurechtsvertrag nun der Urnenabstimmung unterstellt wird.

Anpassung der Eigentums- und Baurechts-verhältnisse am Standort Sportanlage Telli

Die Vereinbarung Nr. 2 sieht bezogen auf den Standort Telli den nachfolgend dargestellten Mechanismus zum Abtausch der Eigentums- und Baurechtsverhältnisse vor.

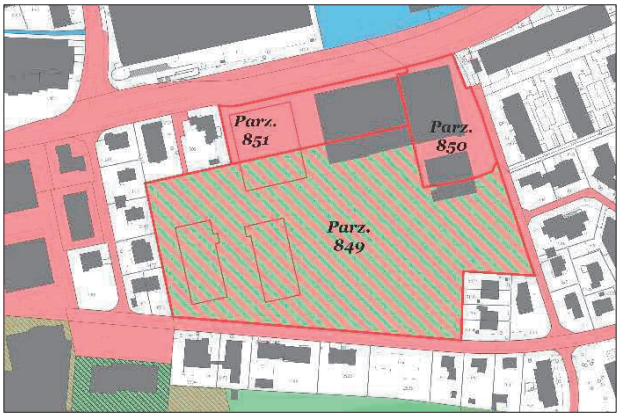
Eigentumsverhältnisse IST



Legende

- = Eigentum Kt. AG
- = Eigentum EWG
- = Eigentum OBG
- = Eigentum OBG, Baurecht Kt. AG
- = Eigentum OBG, Pacht Kt. AG
- = Eigentum OBG, Baurecht EWG

Eigentumsverhältnisse SOLL



Parzelle Nr. 849:
Fläche: 23400 m²

Parzelle Nr. 850:
Fläche: 3526 m²

Parzelle Nr. 851:
Fläche: 4196 m²

Die Parzelle Nr. 849 steht im Eigentum der Ortsbürgergemeinde und ist heute grösstenteils im Baurecht an den Kanton abgegeben. Eine Teilfläche von rund 3500 m² ist an den Kanton verpachtet. Der gültige Baurechtsvertrag zwischen der Ortbürgergemeinde und dem Kanton läuft bis 31. Dezember 2052. Der Kanton kann den Baurechtsvertrag auflösen, sofern er die Sportanlagen nicht mehr betreibt. Der Baurechtszins und der

Pachtzins bleiben bis zum Übergang von Nutzen und Schaden zu den bestehenden Konditionen vom Kanton geschuldet. Die Parzellen Nr. 850 und 851 stehen im Eigentum des Kantons.

Neu wird der Einwohnergemeinde Aarau an der gesamten Parzelle Nr. 849 ein Baurecht eingeräumt. Der Baurechtsvertrag und der Pachtvertrag mit dem Kanton werden aufgelöst. Die Bauten und Anlagen auf der Parzelle Nr. 849 gehen vom Kanton ins Eigentum der Einwohnergemeinde Aarau über. Die beiden Parzellen 850 und 851 werden inklusive aller Bauten vom Kanton an die Einwohnergemeinde Aarau überschrieben.

Der vorliegende Baurechtsvertrag regelt konkret was folgt:

Das zu Lasten der Parzelle Nr. 849 (Eigentum OBG) bestehende Baurecht zu Gunsten des Kantons Aargau mit einer Dauer bis 31. Dezember 2052 und die entsprechenden Dienstbarkeiten und Anmerkungen werden entschädigungslos gelöscht (vgl. Baurechtsvertrag, Seite 20, lit. D, Anhang). Die Löschung erfolgt abgestimmt auf den Termin von Übergang von Nutzen und Schaden der neuen Baurechtsparzelle.

Somit kann auf der Parzelle Nr. 849 ein neues, die gesamte Fläche dieser Parzelle umfassendes Baurecht eingeräumt werden. Damit kann die Einwohnergemeinde Aarau als Baurechtsnehmerin auf eigene Rechnung Schul- und Sportanlagen (mit allen dazugehörigen Bauten, Einrichtungen und Anlagen) erstellen. Die Laufzeit des Baurechtsvertrages beträgt 100 Jahre.

Die Ortsbürgergemeindeversammlung hat die Erteilung des Baurechts an Bedingungen geknüpft: Sie entschied im Juni 2025, dass nur ein Teil der Fläche in der Telli bebaut werden darf (siehe Abschnitt «Beratung an der Ortsbürgergemeindeversammlung»). Nur mit der erneuten Zustimmung der Ortsbürgergemeindeversammlung könnte die bebaubare Fläche vergrössert werden. Damit ist die Grösse der Schule limitiert und es verbleiben mehr Flächen für die Aufenthaltsbereiche und Sportnutzungen. Wie bei allen Schulanlagen stehen diese auch der Bevölkerung zur Verfügung.

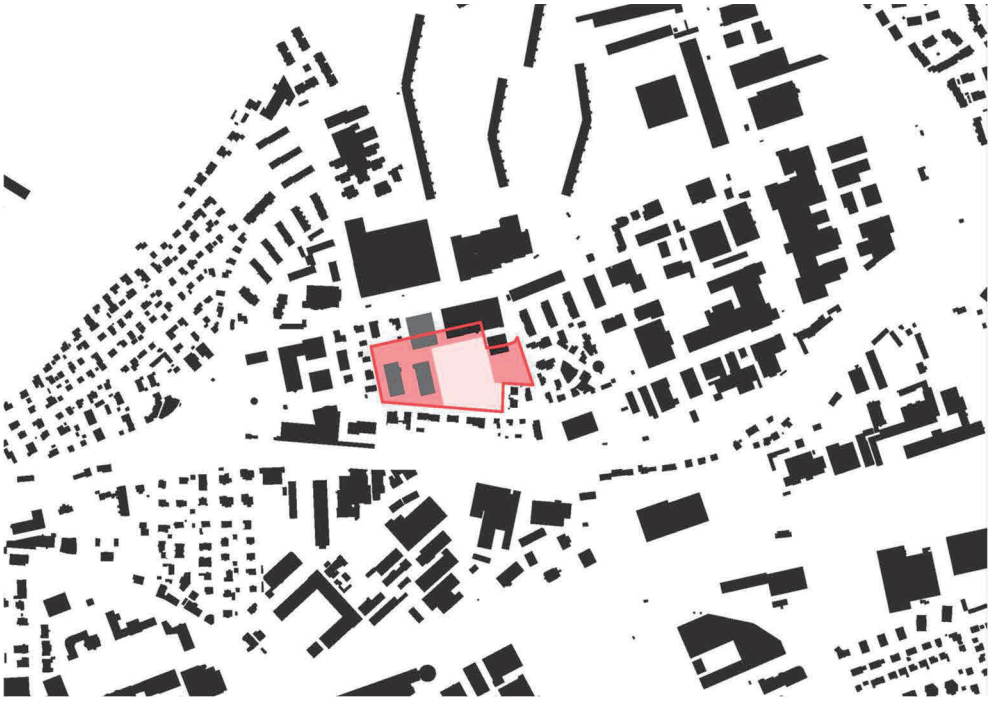
Finanzielles

Zur Berechnung des Baurechtszinses wird die Baurechtsfläche in zwei Nutzungsarten unterteilt. Die bebaubare Fläche im Umfang von 14 200 m² ermöglicht die Umsetzung des aktuellen Projektes der Oberstufenschulhäuser. Hochbauten dürfen nur auf diesem, im untenstehenden Situationsplan violett sowie grün eingezeichneten Teil (bebaubare Fläche), errichtet werden. Für diese Fläche ist ein Baurechtszins geschuldet. Für die übrigen in blau eingezeichneten Flächen ist aktuell kein Baurechtszins geschuldet. Auf dieser Fläche dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden, sondern nur offene Turn-, Sport- und Parkanlagen.

Legende

= bebaubare Fläche 1	10 923 m²
= Turn-, Sport- und Parkanlage	9200 m²
= bebaubare Fläche 2	3277 m²





Telli mit eingerahmter Parzelle Nr. 849 (Baurecht OBG-EWG, bebaubar – nicht bebaubar).

Der Baurechtszins berechnet sich wie folgt:
Basislandwert x Zinssatz = Baurechtszins

Als Basislandwert werden 650 Franken pro Quadratmeter eingesetzt, der Zinssatz entspricht dem jeweils aktuellen Referenzzinssatz gemäss Art. 12a der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), 1,25 % (Stand Dezember 2025), plus einen Zuschlag von 0,5 %, aktuell somit 1,75 %. Der Baurechtszins ist ab dem Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Schaden geschuldet.

Der Landwert wird alle zehn Jahre entsprechend dem aktuellen Verkehrswert angepasst. Die Periode der ersten zehn Jahre, mit einem Basislandwert von 650 Franken pro Quadratmeter, beginnt ab dem Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Schaden auf die Baurechtsnehmerin. Der Stadtrat definiert den für die jeweils nächsten zehn Jahre gültigen Bodenwert.

Die Baurechtsgeberin (Ortsbürgergemeinde) kann der Baurechtsnehmerin (Einwohnergemeinde) einen Rabatt auf den gemäss dem üblichen Verfahren ermittelten Baurechtszins gewähren. Die Ortsbürgergemeindeversammlung legt den Rabatt alle zehn Jahre neu fest.

Bei der Berechnung des Baurechtszinses wird zwischen der bebaubaren und der nicht bebaubaren Fläche unterschieden. Für die ersten zehn Jahre gewährt die Ortsbürgergemeinde auf die bebaubare Fläche von 14 200 m² jährlich einen Rabatt von 20 %, entsprechend den üblichen Reduktionen bei Wohnbaugenossenschaften. Für die nicht bebaubare Fläche von 9200 m² beträgt der Rabatt 100 %.

Der durch die Einwohnergemeinde an die Ortsbürgergemeinde zu entrichtende Baurechtszins beträgt bei einem aktuell anzuwendenden Zinssatz von 1,75 % jährlich 129 220 Franken. Zum Zeitpunkt der Ortsbürgergemeindeversammlung im Juni 2025 betrug der Referenzzinssatz 1,5 %, womit sich inklusive des Zuschlages ein für die Baurechtszinsberechnung anwendbarer Zinssatz von 2,0 % ergab. Der anfängliche Baurechtszins pro Jahr wurde daher mit rund 150 000 Franken angegeben.

Auf Basis der bestehenden Verträge mit dem Kanton Aargau auf der Parzelle 849 in der Telli nimmt die Ortsbürgergemeinde Aarau pro Jahr 90 164.25 Franken ein. Im Vergleich mit diesem Vertragsverhältnis werden durch den neuen Baurechtsvertrag mit der Einwohnergemeinde Aarau Mehreinnahmen von rund 39 000 Franken pro Jahr zu Gunsten der Ortsbürgergemeinde Aarau erzielt.

Termine

In Bezug auf den vorliegenden Baurechtsvertrag sind folgende Termine relevant:

Urnenabstimmung OBG (Baurechtsvertrag) und EWG (Vereinbarung Nr. 2)	8. März 2026
Beschluss Einwohnerrat zu Baurechtsvertrag gem. OBGV	2. Quartal 2026

Im Gesamtprojekt der Einwohnergemeinde Aarau sind zudem folgende Termine zu beachten:

Genehmigung Landabtausch Grosser Rat (Kanton)	Ende 2026
Urnenabstimmung Baukredit Schulhausneubau Telli	Mitte 2028
Baubeginn Telli	Ende 2029
Inbetriebnahme Schulanlage Telli	Ende 2031 / Anfang 2032
Sanierung Zelgli (Start abhängig von Inbetriebnahme Telli)	ab Anfang 2032
Inbetriebnahme sanierte Schulanlage Zelgli	2033

Haltung des Referendumskomitees

Baurechtsvertrag: Nein!

Keine Mammut-Schule! Einstehen für Sport und Grünflächen!
Die Ortsbürgerinnen und Ortsbürger haben es in der Hand, die Weichen für die Schulen der Stadt richtig zu stellen: mit einem Nein zum Baurechtsvertrag Telli. Warum ist dieser Baurechtsvertrag abzulehnen? Weil seine Auswirkungen nicht im Interesse der Stadt sind. Das sind die wichtigsten Gründe, den Vertrag abzulehnen:

Mammut-Schule
Die geplante Schule ist zu gross. Mit 36 Abteilungen für mehr als 750 Schüler wird sie doppelt so gross sein wie die Bezirksschule Zelgli. Alle Fachleute sind sich einig: Je grösser eine Anlage, desto anonymer, desto mehr begünstigt sie Gewalt. Wollen wir das? Die beste Gewalt- und Vandalismusprävention besteht in übersichtlichen, kleinräumigen Anlagen, wo die soziale Kontrolle spielt. Die Mammut-Schule basiert zudem auf tönernen Füssen: Die Zukunft der Kreisschule Aarau-Buchs (KSAB) ist mehr als ungewiss. Weiter zeigt die Diskussion um eine Fusion mit Unterentfelden, dass auch hier die Schulfrage das grosse und ungelöste Problem ist.

Der Stadtrat will die Schulstrukturen bis 2028 nicht verändern und erst dann überprüfen, wie eine einheitliche Schulorganisation aussehen könnte. So werden Probleme auf die lange Bank geschoben. Die 2017 geschaffene KSAB zeigt die Folgen: Eine Krise folgt auf die nächste, und bald weiss niemand mehr, wer wofür verantwortlich ist. Die regionalen Strukturen sind zu klären, bevor die Planung von Standorten und Schulen gemacht wird. Dazu gehört auch die Frage, ob Aarau doppelt so viel Schulraum bauen muss und doppelt so viele Oberstufenschüler unterrichtet, wie in der Stadt selber wohnen. Umliegende Gemeinden verursachen diese Mammut-Schule, tragen sie aber nicht kostendeckend mit.

Am falschen Ort
Die Schule in der Telli steht verkehrsmässig komplett am falschen Ort. Die Mehrheit der auswärtigen Schüler kommt mit den Buslinien 1 und 2 direkt zum Holzmarkt oder Kunsthaus. Von dort sind die Schulhäuser Schachen und Zelgli in Fussdistanz perfekt gelegen. Wenn diese Hundertschaften am Bahnhof umsteigen, ist dort das Chaos programmiert. Schon heute sind die Busperrons völlig ungenügend dimensioniert, und die Busse von und zur Berufsschule in der Telli sind überlastet. Wollen wir Schulwege, die völlig an der bestehenden Infrastruktur vorbeigeplant werden? Gleiches gilt für Velos. Ein sicherer Schulweg ist das wichtigste Kriterium für die Planung von Schulbauten. Die Standorte Zelgli und Schachen sind deshalb ideal und die Telli eine komplett falsche Lösung.

Not der Sportvereine nicht noch vergrössern
Diese Schulraumplanung führt zudem zur Zerstörung von zwei intensiv genutzten Aussensportplätzen: Die Spielwiese zwischen Zelglischulhaus und Neuer Kantonsschule soll dem Kanton zur Überbauung verkauft werden. Sportvereine und die Quartierbevölkerung wer-

den einen wertvollen Sportplatz und eine tolle Spielwiese verlieren. In der Telli wird eine Sportanlage mit Rundbahn überbaut, die heute von acht verschiedenen Vereinen und vielen Privaten genutzt wird. Wo sollen diese künftig trainieren? Auf diese Frage gibt es keine Antwort. Oder müssen Aarauer Sportclubs in Zukunft auswärts trainieren, damit auswärtige Oberstufenschülerinnen und -schüler in der Telli beschult werden können?

Die Defizite bei der Sportinfrastruktur in Aarau sind bekannt: Warum zerstören wir trotz steigender Nachfrage beliebte und gut genutzte Infrastrukturen? Erhalten und sanieren wir doch auch bestehende Sportanlagen, wo dies möglich ist. Das ist gut für die Umwelt, und wir verschwenden kein Geld, das uns nachher überall fehlt. Stoppen wir diese Fehlentwicklung und setzen wir nicht 200 Mio. Franken in den Sand.

Stadtklima schonen – nicht Grünflächen versiegeln
Wenn wir zwei Sportanlagen opfern, zerstören wir zwei grüne Lungen mitten in der Stadt. Es werden grosse Flächen ohne Not versiegelt. Ist das der Klimaschutz, den wir wollen? Schöne Worte und schlimme Taten?

Wer für vernünftige Schulstrukturen, Sport und Grünflächen einsteht, der stimmt NEIN zu diesem Baurechtsvertrag!

Komitee Aarau auf Kurs
https://Mammut-Schule.ch

Beratung an der Ortsbürgergemeindeversammlung

An der Ortbürgergemeindeversammlung vom 16. Juni 2025 wurde der vorliegende Baurechtsvertrag beraten. Einführend erläuterte der Stadtrat, wie der Baurechtsvertrag zustande gekommen ist, nachdem die Ortsbürgergemeindeversammlung den ersten Vorschlag des Stadtrats an der Ortsbürgergemeindeversammlung im November 2023 abgelehnt hatte. Dabei wurde in einem ausgewogenen Prozess zusammen mit der Einwohnergemeinde Aarau, der Ortsbürgergemeinde Aarau und verschiedenen Vertretungen der Schule ein neues Konzept ausgearbeitet.

Im neuen Konzept würden bewusst zwei Standorte vorgeschlagen – 36 Abteilungen in der Telli, 18 Abteilungen in der Schulanlage Zelgli. Auf ein grosses Oberstufenzentrum in der Telli werde verzichtet. Auch bezüglich Finanzen seien Anpassungen am ursprünglichen Konzept vorgenommen worden. Neu werde von Stadtrat und Einwohnerrat kein kostenloses Baurecht mehr vorgesehen, sondern ein Maximalbaurechtszins der Einwohngemeinde an die Ortsbürgergemeinde von 150 000 Franken.

Die Ortsbürgerfinanzkommission (OFK) begrüsste, dass der neu vorgeschlagene Vertrag im Vergleich zu jenem vom November 2023 deutlich vereinfacht worden sei. Die OFK habe lange diskutiert und festgestellt, dass mit der Annahme des aufliegenden Vertrages seitens der Ortsbürgergemeinde keine Möglichkeit mehr bestehe, in den nächsten 100 Jahren Einfluss zu nehmen – weder auf den Umfang der Überbauung noch auf die Einnahmen zu Gunsten der Ortsbürgergemeinde. Deshalb brachte die OFK verschiedene Abänderungsanträge vor, um den Vertrag zu Gunsten der Ortsbürgergemeinde zu verbessern. Der erste Antrag betraf die Aufteilung der Baurechtsfläche in eine Fläche, in der Hochbauten erlaubt sind und eine Fläche, in der keine neuen Hochbauten, sondern nur offene Turn-, Sport- und Parkanlagen errichtet werden dürfen. Der zweite Antrag betraf den Baurechtszins. Dieser sei basierend auf den üblichen Vorgaben und Berechnungsarten wie die anderen Baurechte der Stadt oder der Ortsbürgergemeinde auszuarbeiten und alle zehn Jahre neu zu bestimmen. Der dritte Antrag betraf die Möglichkeit, dass die Ortsbürgergemeinde auf den Baurechtszins einen Rabatt gewähren kann, wobei dieser Rabatt alle zehn Jahre neu festgelegt werden kann.

Der Stadtrat äusserte sich zu den Anträgen der OFK in dem Sinne, dass er mit diesen neuen Rahmenbedingungen einverstanden sei. Es sei wichtig, dass die Verträge ausgearbeitet werden können, damit mit der Planung für den dringend benötigten Oberstufenschulraum begonnen werden könne.

Die Ortsbürgergemeindeversammlung stimmte nach angeregter Diskussion allen drei Abänderungsanträgen der OFK zu.

Weitere Abänderungsanträge aus der Versammlung betrafen den Baurechtszins (dieser sollte von 650 Franken/m^2 auf 500 Franken/m^2 reduziert werden, da es sich bei Schulbauten nicht um kommerzielle Objekte handelt) und die Anpassung des Baurechtszinses

an die Teuerung, was beim Antrag der OFK bezüglich des vorgeschlagenen Vorgehens zur Festlegung des Baurechtszinses nicht mehr vorgesehen war. Beide Abänderungsanträge wurden von der Versammlung abgelehnt. Auch ein weiterer Abänderungsantrag eines Ortsbürgers bezüglich des nachhaltigen und ökologischen Unterhaltes der Baurechtsfläche und entsprechend detaillierteren Vorschriften dazu im Baurechtsvertrag wurde von der Ortsbürgergemeindeversammlung abgelehnt.

Nachdem alle Abänderungsanträge behandelt worden waren, folgte die Diskussion zur Schlussabstimmung.

Verschiedene Votantinnen und Votanten ergriffen hierbei das Wort, um sich für oder gegen die neue Standort-Kombination und den dafür notwendigen Baurechtsvertrag auszusprechen. Es wurde kritisiert, dass eine gewisse Anzahl Abteilungen nur errichtet würde, weil auch Jugendliche aus anderen Gemeinden die Oberstufe in Aarau besuchen. Der Stadtrat erläuterte, dass die Bedenken, die Stadt Aarau bezahle den Aussengemeinden Schulraum, unbegründet sei. Die Gemeinden leisten mit dem Schulgeld auch ihren Anteil an die Investitionskosten für die Schulanlagen. Von weiteren Votantinnen und Votanten wurde hervorgehoben, dass es sich bei der Abstimmung zum Baurechtsvertrag um einen Beitrag an die Zukunft handle – werde der Einwohnergemeinde Aarau damit doch ermöglicht, das Grundstück in der Telli im Baurecht zu übernehmen. Dieser Entscheid sei Teil des ganzen Oberstufenschulraumprojektes und an einem so sachlich fundierten Punkt sollte nicht schon ein ganzes Projekt gestoppt werden. Alle Einwohnerinnen und Einwohner Aaraus sollen die Möglichkeit erhalten, über das Projekt abzustimmen. Dies würde mit einer Ablehnung des Baurechtsvertrages an der Ortsbürgergemeindeversammlung verhindert. Ein weiterer Votant brachte vor, dass diverse Aspekte bezüglich des Oberstufenschulraumprojekts nicht optimal gelaufen seien. Dennoch komme man mit einem «Nein» zum Baurechtsvertrag nicht weiter und eine Ablehnung sei nicht zukunftsgerichtet.

Die Ortsbürgergemeindeversammlung hiess den Antrag in der Schlussabstimmung schliesslich mit 164 Ja-Stimmen zu 134 Nein-Stimmen gut. Der gefasste Beschluss lautet wie folgt:

«Der Stadtrat wird ermächtigt, den Baurechtsvertrag betreffend Liegenschaft Aarau / 849 (Telli) zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aarau gemäss dem Entwurf in der Aktenauflage und den an der Versammlung genehmigten Abänderungsanträgen zu ergänzen und im Namen der Ortsbürgergemeinde rechtsgültig zu unterzeichnen, sowie den Termin vom Übergang von Nutzen und Schaden (abgestimmt auf die weiteren gestützt auf die Vereinbarung Nr. 2 abzuschliessenden Hauptverträge) festzulegen.»

Die detaillierten Voten können im Protokoll zur Ortsbürgergemeindeversammlung auf der Webseite der Stadt Aarau eingesehen werden.

Schlussbemerkungen

Mit dem Abschluss des Baurechtsvertrages über die Parzelle 849 sichert sich die Ortsbürgergemeinde Aarau Baurechtszinseinnahmen für weitere 100 Jahre. Zudem hat die Ortsbürgergemeinde Aarau die Möglichkeit, alle zehn Jahre neu über einen Rabatt auf den Baurechtszins zu beschliessen.

Auf rund 40 % der Parzellenfläche dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden, sondern nur offene Turn-, Sport- und Parkanlagen, die der ganzen Bevölkerung zugutekommen. Eine Zweckänderung der Baurechtsfläche bedarf der Zustimmung der Ortsbürgergemeinde Aarau.

Die Ortsbürgergemeinde leistet mit dem vorliegenden Baurechtsvertrag einen wichtigen Beitrag für die Weiterentwicklung der Schullandschaft in Aarau. Da nur ein Teil der Fläche in der Telli bebaut werden kann, verbleiben mehr Flächen für Aufenthaltsbereiche und Sportnutzungen, welche auch der Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Antrag an die Stimmberechtigten

Stadtrat und Ortsbürgergemeindeversammlung beantragen den Stimmberechtigten, den Baurechtsvertrag zwischen der Ortsbürgergemeinde Aarau und der Einwohnergemeinde Aarau bezüglich Errichtung von Schul- und Sportanlagen auf der Parzelle 849 in der Telli zu genehmigen.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie den gemäss Beschluss der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. Juni 2025 ergänzten Baurechtsvertrag betreffend Liegenschaft Aarau / 849 (Telli) zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aarau genehmigen und den Stadtrat ermächtigen, den Baurechtsvertrag im Namen der Ortsbürgergemeinde Aarau rechtsgültig zu unterzeichnen sowie den Termin des Übergangs von Nutzen und Schaden (abgestimmt auf die weiteren gestützt auf die Vereinbarung Nr. 2 abzuschliessenden Hauptverträge) festzulegen?

Entwurf einer notariellen Urkunde
(Stand: 10.07.2025)

verfasst von

lic. iur. Thomas Käser

Rechtsanwalt und Notar,
aargauische Urkundsperson mit Büro in Aarau

BAURECHTSVERTRAG

(Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts)

A. Parteien

1. Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin

Ortsbürgergemeinde Aarau
handelnd durch _____

2. Baurechtsnehmerin

Einwohnergemeinde Aarau
handelnd durch _____

B. PRÄAMBEL

Die Einwohnergemeinde Aarau beabsichtigt, auf der sich im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Aarau stehenden Liegenschaft Aarau / 849 Schul- und Sportanlagen zu erstellen.

In Ziff. C.4 der zwischen dem Staat Aargau, der Einwohnergemeinde Aarau und der Ortsbürgergemeinde Aarau abgeschlossenen Vereinbarung Nr. 2 betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli Aarau vom 19.02.2025 haben sich die Einwohnergemeinde Aarau und die Ortsbürgergemeinde Aarau mit vorvertraglicher Wirkung zum Abschluss eines Baurechtsvertrages verpflichtet.

In Vollzug dieser vorvertraglichen Verpflichtungen vereinbaren die Parteien hiermit was folgt:

C. BETROFFENES GRUNDSTÜCK

Die Ortsbürgergemeinde Aarau ist Alleineigentümerin des folgenden Grundstückes:

LIG Aarau / 849

Gemeinde	Aarau (BFS-Nr. 4001)
Grundstück-Nr	849
E-GRID	CH207752932390
Fläche	23'400 m²
Mutation	Geometergeschäft: 2020/26/0, AV-Mutation
Plan-Nr.	131
Lagebezeichnung	Telli
Bodenbedeckung	Gebäude, 1'015 m² Strasse, Weg, 1'066 m² Übrige befestigte Fläche, 7'765 m² Gartenanlage, 13'554 m²
Gebäude / Bauten	Sporthallenprovisorium, Versicherungs Nr.: 5247, 266 m² Gesamtfläche 783 m² (auf mehreren Grundstücken) Sportanlage, Tellistrasse 80,

	Versicherungs Nr.: 4430, 749 m² Gesamtfläche 4'061 m² (auf mehreren Grundstücken)	5000 Aarau
Bemerkungen Grundbuch	(1192)	
Dominierte Grundstücke	Keine	

Dienstbarkeiten

21.03.1961 001-508	(L) Wasser- und Kabelleitung ID.001-2012/002780 z.G. Einwohnergemeinde Aarau, Aarau
01.11.1974 001-2580	(L) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Turn- und Sportanlage, bis 31.12.2052 ID.001-2011/008758 z.G. SDR Aarau 4001/5254

Anmerkungen, Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte
Keine

Zu Lasten von LIG Aarau / 849 ist im Grundbuch ein selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Turn- und Sportanlage, bis 31.12.2052 (ID.001-2011/008758) eingetragen. Dieses Baurecht wurde im Grundbuch unter SDR Aarau / 5254 verselbständig:

SDR Aarau / 5254

Gemeinde	Aarau (BFS-Nr. 4001)	
Grundstück-Nr	5254	
E-GRID	CH267723522484	
SD-Recht	01.11.1974 001-2580	(R) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Turn- und Sportanlage, bis 31.12.2052 ID.001-2011/008758 z.L. LIG Aarau 4001/849
Fläche	19'863 m²,	
Mutation	Geometergeschäft: 2020/26/0, AV-Mutation	
Plan-Nr.	131	
Lagebezeichnung	Telli	
Gebäude / Bauten	Sportanlage, Versicherungs Nr.: 4430, 749 m² Gesamtfläche 4'061 m² (auf mehreren Grundstücken)	Tellistrasse 80, 5000 Aarau
Bemerkungen Grundbuch	(4294)	
Dominierte Grundstücke	Keine	

Dienstbarkeiten

01.11.1974 001-2581	(L) Fusswegrecht 3 m breit ID.001-2011/008583 z.G. Einwohnergemeinde Aarau, Aarau

Vormerkungen

01.11.1974 001-2580	Vereinbarung betr. Heimfall ID.001-2013/004101
01.11.1974 001-2580	Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts ID.001-2013/004102

Anmerkungen, Grundlasten und Grundpfandrechte
Keine

Als Eigentümerin der Baurechtsparzelle SDR Aarau / 5254 war bislang der Staat Aargau im Grundbuch eingetragen. Mit separatem Kaufvertrag verkauft der Staat Aargau die Baurechtsparzelle SDR Aarau / 5254 an die Einwohnergemeinde Aarau. Die Ortsbürgergemeinde Aarau stimmt dieser Handänderung an SDR Aarau / 5254 hiermit ausdrücklich zu und verzichtet auf die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts. Die Baurechtsparzelle SDR Aarau / 5254 steht somit – aufgrund der vorgängig erfolgten Handänderung – im Eigentum der Einwohnergemeinde Aarau.

Die Urkundsparteien bestätigen, von der Urkundsperson über die grundbuchliche Beschreibung sowie über den Inhalt der sich aus dem Grundbuch ersichtlichen Rechte und Lasten informiert worden zu sein. Die Urkundsparteien sind über den Vorrang des öffentlichen Rechts orientiert.

D. LÖSCHUNG EINER DIENSTBARKEIT

Die Ortsbürgergemeinde Aarau (als Eigentümerin von LIG Aarau / 849) und die Einwohnergemeinde Aarau (als Eigentümerin von SDR Aarau / 5254) kommen überein, den Baurechtsvertrag vom 25.08.1972 aufgrund der Begründung eines neuen Baurechts (gem. Ziff. E ff. hienach) durch gemeinsame Übereinkunft aufzuheben. Die zu Lasten von LIG Aarau / 849 eingetragene Dienstbarkeit

01.11.1974 001-2580	(L) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Turn- und Sportanlage, bis 31.12.2052 ID.001-2011/008758 z.G. SDR Aarau 4001/5254

wird damit gegenstandslos und ist im Grundbuch zu löschen. Diese Löschung wird dem Grundbuchamt Zofingen hiermit angemeldet.

Im Zusammenhang mit der Aufhebung des Baurechtsvertrages vom 25.08.1972 und der Löschung des selbständigen und dauernden Baurechts ID.001-2011/008758 halten die Parteien fest,

- dass die zu Lasten von SDR Aarau / 5254 und zu Gunsten der Einwohnergemeinde Aarau eingetragene Dienstbarkeit «Fusswegrecht 3 m breit» (ID.001-2011/008583) gelöscht werden kann und nicht auf die Stammparzelle LIG Aarau / 849 zu übertragen ist; die dienstbarkeitsberechtigte Einwohnergemeinde Aarau stimmt dieser Löschung mit Vertragsunterzeichnung zu;
- dass die auf SDR Aarau / 5254 eingetragenen Anmerkungen «Vereinbarung betr. Heimfall» (ID.001-2013/004101) und «Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts» (ID.001-2013/004102) aufgrund der Löschung des Baurechts obsolet sind und im Grundbuch gelöscht werden können;
- dass das Grundstück SDR Aarau / 5254 (Baurechtsparzelle) im Grundbuch zu löschen ist.

Im Zusammenhang mit der Löschung der Baurechtsparzelle SDR Aarau / 5254 verweisen die Parteien auf die beiliegende Mutationsurkunde Nr. 1785 der Gemeinde Aarau vom _____. Diese Mutationsurkunde wird von den Urkundsparteien und der Urkundsperson unterzeichnet und bildet integrierenden Bestandteil dieser Urkunde.

Im Zusammenhang mit der Aufhebung des Baurechtsvertrages vom 25.08.1972 und der Löschung des selbständigen und dauernden Baurechts ist – aufgrund der Begründung eines neuen Baurechts (gem. Ziff. E ff. hienach) – keine Heimfallsentschädigung und auch keine anderweitige Entschädigung geschuldet. Die Aufhebung des Baurechtsvertrages vom 25.08.1972 und die Löschung des selbständigen und dauernden Baurechts ID.001-2011/008758 erfolgt somit entschädigungslos.

Die Parteien halten mit obligatorischer Wirkung fest, dass der Baurechtsvertrag vom 25.08.1972 mit interner Wirkung per _____ aufgehoben wird (abgestimmt auf den Termin von Übergang von Nutzen und Schaden der neuen

Baurechtsparzelle; vgl. Ziff. I.1 hienach). Bis zu diesem Zeitpunkt hin ist die jeweilige Baurechtsnehmerin zur Bezahlung des Baurechtszinses zu den bisher gültigen Konditionen (Landwert CHF 150.00/m^2; Zinssatz 2.75 %) verpflichtet.

E. BEGRÜNDUNG EINES BAURECHTS

1. Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechts

Die Eigentümerin von LIG Aarau / 849 (die Ortsbürgergemeinde Aarau) räumt der Einwohnergemeinde Aarau (als Baurechtsnehmerin) hiermit an der gesamten Fläche ihres Grundstückes LIG Aarau / 849 (im Halte von 23'400 m²) ein selbständiges und dauerndes Baurecht i.S.v. Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB ein.

Die Einräumung dieses Baurechts erfolgt, damit die Einwohnergemeinde Aarau (als Baurechtsnehmerin) auf der vom Baurecht betroffenen Fläche in eigenem Namen und auf eigene Rechnung Schul- und Sportanlagen (mit allen dazugehörigen Bauten, Einrichtungen und Anlagen) erstellen kann.

2. Umfang und Inhalt des Baurechts

2.1 Lage und Ausdehnung

Lage und Ausdehnung des Baurechts ergeben sich aus der vom zuständigen Kreisgeometer erstellten Mutationsurkunde Nr. 1785 der Gemeinde Aarau vom _____. Diese Mutationsurkunde wird von den Urkundsparteien und der Urkundsperson unterzeichnet und bildet integrierenden Bestandteil dieser Urkunde.

2.2 Benutzung der Baurechtsfläche

Die Baurechtsnehmerin ist berechtigt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den dienstbarkeitsbelasteten Boden zu verfügen und insbesondere Bauten, Einrichtungen und Anlagen auf und unter dem Boden zu erstellen, zu entfernen, zu erneuern, wiederaufzubauen und beizubehalten.

Die Baurechtsnehmerin darf auf der gesamten vom Baurecht betroffenen Fläche in eigenem Namen und auf eigene Rechnung Schul- und Sportanlagen (mit allen dazugehörigen Bauten, Einrichtungen und Anlagen) errichten. Im Sinne einer Einschränkung vereinbaren die Parteien, dass in dem im beiliegenden Plan «Situation bebaubare Fläche» mit blauer Farbe eingezeichneten Bereich (im Halte von 9'200 m^2) durch die Baurechtsnehmerin keine neuen Hochbauten errichtet werden dürfen, sondern nur offene Turn-, Sport-, und Parkanlagen. Eine Zweckänderung bedarf einer schriftlichen Zustimmung der Baurechtsgeberin.

Die Baurechtsnehmerin ist befugt, die zu Gunsten des baurechtsbelasteten Grundstückes bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben. Sie ist verpflichtet, die zu Lasten des baurechtsbelasteten Grundstückes bestehenden Dienstbarkeiten einzuhalten.

2.3 Erstellung von Bauten

Auf dem Baurecht dürfen weitere Bauten, Einrichtungen und Anlagen erstellt, erneuert, wiederaufgebaut und beibehalten werden, sofern und soweit diese nach den jeweils gültigen Vorschriften zonenkonform sind und soweit die sich aus diesem Vertrag ergebenden Vorgaben (siehe insb. Ziff. E.2.2 hievor) beachtet werden. Die sich im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Baurechtsvertrages auf der baurechtsbelasteten Fläche befindlichen Bauten, Einrichtungen und Anlagen dürfen von der Baurechtsnehmerin zurückgebaut werden.

Sämtliche sich auf der baurechtsbelasteten Fläche befindlichen Bauten, Einrichtungen und Anlagen stehen während der Dauer des Baurechts im Eigentum der Baurechtsnehmerin.

Die Baurechtsnehmerin ist alleine verantwortlich für das Einholen der erforderlichen Bewilligungen.

Die Baurechtsnehmerin trägt alle damit verbundenen Kosten.

2.4 Unterhaltspflichten

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Bauten, Einrichtungen und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der gesamten Baurechtsdauer zu unterhalten.

Die Baurechtsnehmerin trägt alle damit verbundenen Kosten.

2.5 Dauer

Das Baurecht entsteht durch Eintragung dieses Vertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes. Es wird für die Dauer von 100 Jahren (gerechnet ab Unterzeichnung dieser Urkunde) errichtet.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Ziff. E.2.7 hienach.

2.6 Übertragbarkeit

Das Baurecht ist übertragbar.

Bei einer Übertragung des Baurechts oder des baurechtsbelasteten Grundstückes gehen alle mit vorliegendem Vertrag begründeten Rechte und Pflichten auf den Erwerber über; alle in diesem Vertrag begründeten Rechte und Pflichten sind auf den Rechtsnachfolger zu überbinden (mit Weiterüberbindungspflicht), unter Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

Die gesetzlichen Vorkaufsrechte bleiben vorbehalten (vgl. Ziff. E.4.3 hienach).

2.7 Einvernehmliche Verlängerung der Dauer des Baurechts

Die Parteien treten fünfzehn Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer in Verhandlungen über die Bedingungen einer allfälligen Verlängerung des Baurechts. Können sich die Parteien über eine Vertragsverlängerung nicht einigen, endet das Baurecht nach Massgabe der Bestimmungen von Ziff. E.2.5 hievor.

3. Eintragungen im Grundbuch

Auf LIG Aarau / 849 ist das Baurecht als Personaldienstbarkeit z.G. der Einwohnergemeinde Aarau im Grundbuch einzutragen.

Nachdem dieses Baurecht frei übertragbar und für eine Dauer von mehr als 30 Jahren begründet worden ist, ersucht die Dienstbarkeitsberechtigte das Grundbuchamt, dieses selbständige und dauernde Recht i.S.v. Art. 22 GBV als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen. Zu diesem Zweck ist ein neues Grundstück als SDR Aarau / 7245 (Baurechtsparzelle) anzulegen.

Es ergeben sich folgende Grundbucheinträge (Eintragungsvorschläge):

- Auf LIG Aarau / 849:
  Die neue Dienstbarkeit:
  Last: SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für Schul- und Sportanlagen, bis _____
  z.G. Einwohnergemeinde Aarau
- Die Anlage eines neuen Grundstückes:
  SDR Aarau / 7245:
  Recht: SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für Schul- und Sportanlagen, bis _____
  z.L. LIG Aarau / 849

  Als Eigentümerin von SDR Aarau / 7245 ist die Einwohnergemeinde Aarau einzutragen.

4. Weitere Bestimmungen

4.1 Baurechtszins

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, der Grundeigentümerin ab dem Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Schaden auf die Baurechtsnehmerin (vgl. Ziff. I.1 hienach) einen Baurechtszins zu bezahlen.

Der Baurechtszins für die vom Baurecht betroffene Fläche wird anhand von Bodenwert und Zinssatz wie folgt festgelegt:

a) Massgebender Bodenwert

Den im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Urkunde massgebenden Bodenwert legen die Parteien aufgrund der im heutigen Zeitpunkt herrschenden Verhältnisse auf CHF 650.00 / m² fest. Der im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Urkunde massgebende Bodenwert für die gesamte vom Baurecht betroffene Fläche von 23'400 m² beträgt somit insgesamt CHF 15'210'000.00 (Schweizer Franken fünfzehn Millionen zweihundertzehntausend).

Der für die Festsetzung des Baurechtszinses massgebende Landwert wird alle zehn Jahre durch den Stadtrat Aarau den veränderten Verhältnissen angepasst. Erstmals erfolgt die Anpassung auf den 1. Januar des Kalenderjahres, das nach Ablauf von zehn Jahren seit Übergang von Nutzen und Schaden auf die Baurechtsnehmerin (vgl. Ziff. I.1 hienach) beginnt.

b) Massgebender Zinssatz

Als massgebenden Zinssatz für die Bestimmung des Baurechtszinses legen die Parteien den jeweils gültigen, vom Eidgenössischen Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung gestützt auf Art. 12a VMWG ermittelten hypothekarischen Referenzzinssatz (Stand im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Urkunde: ___ %) mit einem Zuschlag von 0.5 % fest. Der im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Urkunde massgebende Zinssatz beträgt demnach ___ %.

c) Höhe des Baurechtszinses

Der Baurechtszins ist quartalsweise aufgrund des jeweils gültigen hypothekarischen Referenzzinssatzes (vgl. Ziff. E.4.1.b hievor) festzulegen; massgebend ist jeweils die Höhe des hypothekarischen Referenzzinssatzes am 1. Tag des entsprechenden Quartals (mit einem Zuschlag von 0.5 %). Der Baurechtszins ist geschuldet ab dem Zeitpunkt von Übergang von Nutzen und Schaden (vgl. Ziff. I.1. hienach).

Der massgebende Baurechtszins beträgt somit – bei den im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Baurechtsvertrages herrschenden Verhältnissen – insgesamt CHF _____ / Jahr (in Worten: Schweizer Franken _____ pro Jahr).

d) Gewährung eines Rabattes

Die Grundeigentümerin kann einen Rabatt auf dem geschuldeten Baurechtszins gewähren. Für die ersten zehn Jahre gewährt die Grundeigentümerin den folgenden Rabatt:

- Der Rabatt für die im beiliegenden Plan «Situation bebaubare Fläche» mit blauer Farbe eingezeichnete Teilfläche (im Halte von 9'200 m^2), auf welcher keine neuen Hochbauten errichtet werden dürfen, wird auf 100 % festgelegt. Somit hat die Baurechtsnehmerin für diese Teilfläche während der ersten zehn Jahre keinen Baurechtszins zu bezahlen.

- Der Rabatt für die im beiliegenden Plan «Situation bebaubare Fläche» mit grüner und violetter Farbe eingezeichneten Teilflächen (im Halte von insgesamt 14'200 m^2) wird auf 20 % festgelegt. Somit hat die Baurechtsnehmerin für diese Teilflächen – bei den im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Baurechtsvertrages herrschenden Verhältnissen – unter Berücksichtigung des während der ersten zehn Jahre gewährten Rabatts einen Baurechtszins in der Höhe von CHF _____ / Jahr (in Worten: Schweizer Franken _____ pro Jahr) zu bezahlen.

Die Höhe eines allfälligen Rabattes wird durch die Grundeigentümerin alle zehn Jahre für die Dauer von jeweils zehn Jahren neu festgelegt. Erstmals erfolgt die Neufestlegung des Rabattes auf den 1. Januar des Kalenderjahres, das nach Ablauf von zehn Jahren seit Übergang von Nutzen und Schaden auf die Baurechtsnehmerin (vgl. Ziff. I.1 hienach) beginnt.

Der Beschluss über die Festlegung der Höhe eines allfälligen Rabattes fällt auf Seiten der Grundeigentümerin (Ortsbürgergemeinde Aarau) in die Kompetenz der Ortsbürgergemeindeversammlung. Der Stadtrat ist verpflichtet, der Ortsbürgergemeindeversammlung die Neufestlegung der Höhe des Rabattes jeweils rechtzeitig zum Beschluss vorzulegen.

e) Zahlungsmodalitäten

Der nach Massgabe dieser Ziff. E.4.1 (unter Berücksichtigung eines allfällig gewährten Rabattes gem. Ziff. E.4.1.d) festgelegte Baurechtszins ist durch die Baurechtsnehmerin unaufgefordert in vierteljährlichen, nachschüssigen Raten je auf den letzten Tag eines Quartals zu bezahlen (Verfalltag). Bei angebrochenen Quartalen ist der Baurechtszins pro rata temporis geschuldet.

Bei verspäteter Zahlung ist ohne vorgängige Mahnung ein Verzugszins von 5 % ab Verfalltag geschuldet.

f) Sicherstellung

Die Grundeigentümerin verzichtet auf eine vertragliche Sicherstellung des Baurechtszinses.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 779i ZGB.

4.2 Heimfall

Ordentlicher Heimfall
Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die im Baurecht erstellten Bauten, Einrichtungen und Anlagen per Ablauf der Baurechtsdauer auf eigene Kosten vollständig zurückzubauen. Die Grundeigentümerin hat beim Ablauf der Baurechtsdauer keine Entschädigung an die Baurechtsnehmerin zu leisten.

Vorzeitiger Heimfall
Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die auf diesem Vertrag beruhenden Verpflichtungen verletzt (beispielsweise bei der Erstellung von unzulässigen Bauten, bei rechtswidriger Benutzung der Bauten oder Freiflächen, bei Nicht-Bezahlung des Baurechtszinses, bei Nicht-Einhalten

der in diesem Vertrag enthaltenen Auflagen etc.), kann die Grundeigentümerin gemäss Art. 779f bis 779h ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. Bevor die Grundeigentümerin die vorzeitige Rückübertragung des Baurechts gestützt auf Art. 779f bis 779h ZGB verlangen kann, hat sie die Baurechtsnehmerin schriftlich abzumahnen und ihr den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

Können sich die Parteien nicht einigen, entscheidet das Schiedsgericht gem. Ziff. E.4.6 hienach.

4.3 Vorkaufsrechte

Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Vorkaufsrechten der Grundeigentümerin am Baurechtsgrundstück und der Baurechtsnehmerin am Bodengrundstück (Art. 682 Abs. 2 ZGB). Sie verzichten darauf, diese Vorkaufsrechte aufzuheben oder abzuändern.

4.4 Rangfolge

Die hiermit begründete Dienstbarkeit geht allen im Grundbuch auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück bereits eingetragenen beschränkten dinglichen Rechten im Range nach.

4.5 Vorrang des öffentlichen Rechts

Die Urkundsperson hat die Parteien darauf aufmerksam gemacht, dass die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen dieser privatrechtlichen Vereinbarung vorgehen.

4.6 Schiedsgericht

Alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag werden, unter Ausschluss der ordentlichen Gerichte, durch ein Dreier-Schiedsgericht mit Sitz in Aarau entschieden.

Will eine Partei das Schiedsgericht anrufen, so hat sie dies der anderen Partei mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen, unter gleichzeitiger Nennung einer Schiedsrichterin / eines Schiedsrichters. Die andere Partei hat innert 30 Tagen ebenfalls eine Schiedsrichterin / einen Schiedsrichter zu bezeichnen. Die beiden

Schiedsrichter/innen ernennen hierauf gemeinsam die Präsidentin / den Präsidenten des Schiedsgerichts, die Rechtsanwältin / der Rechtsanwalt sein muss.

Kommt die Partei mit der Bezeichnung der Schiedsrichterin / des Schiedsrichters in Verzug oder können sich die Schiedsrichter/innen nicht innert 30 Tagen gemeinsam auf die Präsidentin / den Präsidenten einigen, hat das Präsidium des Obergerichts des Kantons Aargau die notwendige Ernennung vorzunehmen.

Das Schiedsgericht bestimmt das Verfahren selbst, mit der Auflage, dass es möglichst einfach und rasch sein soll, dass mindestens ein Schriftenwechsel stattzufinden hat und dass die Urteilsberatungen geheim erfolgen. Im Übrigen gelangen die Art. 353 ff. ZPO zur Anwendung. Die Prozesskosten (Kosten des Schiedsgerichts und angemessene Parteientschädigung) werden nach Massgabe des Verfahrensausgangs auf die Parteien verteilt. Die Parteien können durch das Schiedsgericht zur Leistung von Kostenvorschüssen für das schiedsgerichtliche Verfahren verpflichtet werden.

Der Entscheid des Schiedsgerichts ist endgültig.

4.7 Verbindlichkeit für Rechtsnachfolger

Die Parteien verpflichten sich, alle in diesem Vertrag begründeten Rechte und Pflichten auf eine allfällige Rechtsnachfolgerin zu überbinden (vgl. auch Ziff. E.2.6 hievor).

Die Parteien verzichten darauf, einzelne vertragliche Bestimmungen i.S.v. Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch vormerken zu lassen.

F. BEREINIGUNG

Die heute auf LIG Aarau / 849 eingetragene Dienstbarkeit bleibt unverändert auf LIG Aarau / 849 eingetragen. Anmerkungen, Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte sind auf LIG Aarau / 849 keine eingetragen, sodass sich eine

Bereinigung des Grundstückbeschriebs und der im Grundbuch eingetragenen beschränkten dinglichen Rechte erübrigt.

G. BEGRÜNDUNG VON DIENSTBARKEITEN

Die Einwohnergemeinde Aarau (als künftige Baurechtsnehmerin und zugleich künftige Eigentümerin von LIG Aarau / 850 und LIG Aarau / 851) ist berechtigt, zu Gunsten resp. zu Lasten von SDR Aarau / 7245, LIG Aarau / 850 und/oder LIG Aarau / 851 alle Dienstbarkeiten zu begründen, welche im Zusammenhang mit der Erstellung und dem Betrieb von Schul- und Sportanlagen (mit allen dazugehörigen Bauten, Einrichtungen und Anlagen) erforderlich oder nützlich sind. Die Errichtung solcher Dienstbarkeiten erfolgt in separaten Urkunden, ohne Mitwirkung der Ortsbürgergemeinde Aarau.

H. HANDÄNDERUNG AN BESTEHENDEN BAUTEN, EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN

1. Übergang der Bauten, Einrichtungen und Anlagen

Mit Errichtung dieses Baurechts erwirbt die Baurechtsnehmerin die sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Bauten, Einrichtungen und Anlagen zu Eigentum.

2. Kaufpreis

Im Zusammenhang mit dem Eigentumsübergang an diesen Bauten, Einrichtungen und Anlagen auf die Baurechtsnehmerin hat die Baurechtsnehmerin keine Entschädigung an die Grundeigentümerin zu leisten; die Handänderung an den Bauten, Einrichtungen und Anlagen erfolgt entschädigungslos.

Der guten Ordnung halber halten die Parteien fest, dass die Handänderung deshalb entschädigungslos erfolgt, weil die Baurechtsnehmerin vor der Löschung des zuvor

bestehenden Baurechts (das durch das neue Baurecht gem. Ziff. E ff. ersetzt wird) bereits Eigentümerin dieser Bauten, Einrichtungen und Anlagen war.

I. WEITERE BESTIMMUNGEN

1. Nutzen und Schaden

Nutzen und Schaden an der Baurechtsfläche sowie an den auf der Baurechtsfläche bestehenden Bauten, Einrichtungen und Anlagen gehen mit obligatorischer Wirkung per _____ auf die Baurechtsnehmerin über.

2. Gewährleistung

Die Baurechtsnehmerin bestätigt, dass ihr der Zustand der Baurechtsfläche sowie der auf der Baurechtsfläche bestehenden Bauten, Einrichtungen und Anlagen durch Prüfung bestens bekannt ist. Sie übernimmt die Baurechtsfläche sowie die Bauten, Einrichtungen und Anlagen im heutigen Zustand.

Die Parteien schliessen jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht der Baurechtsgeberin aus. Vorbehalten bleiben einzig die in diesem Vertrag enthaltenen abweichenden Regelungen. Ausserhalb dieses Vertrages hat die Baurechtsgeberin keinerlei Zusicherungen abgegeben. (Diese Bestimmung bezieht sich sowohl auf die Baurechtsfläche als auch auf die auf der Baurechtsfläche bestehenden Bauten, Einrichtungen und Anlagen.)

Die Urkundsparteien bestätigen, von der Urkundsperson auf die Bedeutung und Tragweite dieser Bestimmung hingewiesen worden zu sein.

3. Zonen-, Bau- und Nutzungsvorschriften

Die Baurechtsnehmerin kennt die Zonenzugehörigkeit und die geltenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften. Die Baurechtsgeberin hat keinerlei Zusicherungen abgegeben.

Die Baurechtsnehmerin weiss, dass das öffentliche Recht dem Privatrecht vorgeht.

4. Boden- und Gebäudekontaminationen

Die Parteien halten fest, dass LIG Aarau / 849 nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist. Im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Baurechtsvertrages besteht somit keine Bewilligungspflicht nach Art. 32d^{bis} Abs. 3 USG.

Die Baurechtsgeberin sichert der Baurechtsnehmerin zu, dass die vom Baurecht betroffene Fläche nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist und dass der Baurechtsgeberin auch kein Umstand bekannt ist, der zu einem Eintrag in diesem Kataster führen würde. Im Übrigen gibt die Baurechtsgeberin keinerlei Zusicherungen ab hinsichtlich Bestehen von Altlasten, von belasteten Standorten und/oder von Gebäudekontaminationen. Es ist Sache der Baurechtsnehmerin, vor der Vertragsunterzeichnung diesbezügliche Abklärungen zu tätigen. Sollten Altlasten und/oder belastete Standorte zum Vorschein kommen, haftet die Baurechtsgeberin 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 Baurechtsgeberin für Gebäudekontaminationen (wie bspw. Asbest- und Radonrisiken im Gebäude oder Grundstück). Auch diese gehen vielmehr zu Lasten der Baurechtsnehmerin.

5. Niederspannungs-Installationen

Mit Bezug auf die Bestimmungen der Niederspannungsinstallations-Verordnung (NIV) vereinbaren die Parteien, dass eine allfällig notwendige Kontrolle nach Übergang von Nutzen und Schaden durch die Baurechtsnehmerin zu veranlassen ist. Sämtliche daraus anfallenden Kosten, auch solche zur Behebung allfälliger Mängel, sind von der Baurechtsnehmerin zu bezahlen.

6. Versicherungen

Die obligatorische Feuer- und Elementarschadenversicherung bei der Aargauischen Gebäudeversicherung geht automatisch auf die Baurechtsnehmerin über und kann nicht gekündigt werden.

Die Baurechtsgeberin hält fest, dass keine weiteren Versicherungen bestehen, die auf die Baurechtsnehmerin übergehen würden. Der Abschluss der erforderlichen Versicherungen ist Sache der Baurechtsnehmerin.

7. Miete und Pacht

Den Parteien ist bekannt, dass ein Pachtvertrag zwischen der Ortsbürgergemeinde Aarau (als Verpächterin) und dem Staat Aargau (als Pächter) besteht, welcher einen Teil von LIG Aarau / 849 betrifft. Dieses Pachtverhältnis bleibt bis zum Termin von Übergang von Nutzen und Schaden (vgl. Ziff. I.1 hievor) zu den bisher gültigen Konditionen bestehen. Auf den Termin von Übergang von Nutzen und Schaden hin (vgl. Ziff. I.1 hievor) wird das Pachtverhältnis zwischen dem Staat Aargau und der Ortsbürgergemeinde Aarau beendet. Die bisher vom Pachtverhältnis betroffene Fläche ist Teil der Baurechtsparzelle.

Die gesamte vom Baurecht betroffene Fläche wird der Baurechtsnehmerin somit miet- und pachtfrei übergeben.

8. Nebenkosten

Die Parteien verzichten auf die Vornahme einer Nebenkostenabrechnung.

9. Gesetzliche Pfandrechte

Die Parteien bestätigen, von der Urkundsperson über die gesetzlichen Pfandrechte informiert worden zu sein.

Sollten wider Erwarten gesetzliche Pfandrechte (bspw. Bauhandwerkerpfandrechte) für Schulden der Baurechtsgeberin im Grundbuch auf SDR Aarau / 7245 eingeschrieben oder entsprechende Forderungen geltend gemacht werden, hat die Baurechtsgeberin diese Forderungen zu bezahlen oder sicherzustellen und bereits im Grundbuch eingeschriebene gesetzliche Grundpfandrechte unverzüglich auf ihre Kosten löschen zu lassen.

10. Verhältnis gegenüber Dritten, Haftung u.w.

Die Parteien halten folgendes fest:

- Die Baurechtsnehmerin ist alleinige Eigentümerin aller sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Bauten, Einrichtungen und Anlagen. Sie ist für die Erstellung, Installation, Betrieb, Unterhalt, Reparaturen, Wiederaufbau, etc. verantwortlich und trägt alle damit zusammenhängenden Kosten. Die Baurechtsnehmerin haftet für Schäden, welche durch die sich auf der Baurechtsfläche befindlichen Bauten, Einrichtungen und Anlagen verursacht werden. Falls im Zusammenhang mit Erstellung, Installation, Betrieb, Unterhalt, Reparaturen, Wiederaufbau, etc. der Bauten, Einrichtungen und Anlagen Schäden entstehen sollten, für welche Dritte die Grundeigentümerin haftbar machen, verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, die Grundeigentümerin schadlos zu halten.

- Die Baurechtsnehmerin übernimmt alle Steuern, Abgaben und Kosten, insb. für die auf der Baurechtsfläche befindlichen Bauten, Einrichtungen und Anlagen und für das Baurecht (bspw. Steuern, Brandversicherungsbeiträge, Gebäudevermessung, Kanalisationsanschlussgebühren, etc.).

- Der Unterhalt wird ausschliesslich von der Baurechtsnehmerin, auf deren eigene Kosten, besorgt. Dies gilt ausdrücklich auch in Bezug auf das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain.

- Kommt die Baurechtsnehmerin den in diesem Vertrag begründeten Pflichten nicht nach, kann die Grundeigentümerin die entsprechenden Arbeiten selbst ausführen oder durch Dritte ausführen lassen. Alle Kosten, die sich daraus ergeben, sind von der Baurechtsnehmerin zu tragen. Eine Ersatzvornahme darf – mit Ausnahme von Fällen, in denen Gefahr in Verzug ist – nur erfolgen, wenn die Baurechtsnehmerin ihren Pflichten trotz Abmahnung (mit Ansetzung einer Frist von mindestens 14 Tagen) nicht nachkommt.

J. VOLLZUG

1. Kompetenz zum Abschluss dieses Vertrages

Die Vertreter der Ortsbürgergemeinde Aarau halten fest, dass die Kompetenz zum Abschluss dieses Baurechtsvertrages auf Seiten Ortsbürgergemeinde Aarau der Ortsbürgergemeindeversammlung zukommt (vgl. _____).

Die Vertreter der Einwohnergemeinde Aarau halten fest, dass die Kompetenz zum Abschluss dieses Baurechtsvertrages auf Seiten Einwohnergemeinde Aarau dem Einwohnerrat zukommt (vgl. _____).

Die Parteien bestätigen, dass die Ortsbürgergemeindeversammlung Aarau dem Abschluss des vorliegenden Baurechtsvertrages am 16.06.2025 [nicht rechtskräftig] und der Einwohnerrat der Stadt Aarau am _____ zugestimmt hat. Die entsprechenden Beschlüsse sind in Rechtskraft erwachsen.

2. Vereinbarung Nr. 2 betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli Aarau vom 19.02.2025

Der Abschluss dieses Baurechtsvertrages erfolgt in Vollzug der zwischen dem Staat Aargau, der Einwohnergemeinde Aarau und der Ortsbürgergemeinde Aarau abgeschlossenen Vereinbarung Nr. 2 betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli Aarau vom 19.02.2025. Diese Vereinbarung vom 19.02.2025 wird von den Parteien hiermit ausdrücklich als verbindlich anerkannt.

Den Parteien ist bekannt, dass in der Vereinbarung Nr. 2 betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli Aarau vom 19.02.2025 die folgenden Genehmigungen vorbehalten worden sind:

- Auf Seiten Ortsbürgergemeinde Aarau:

  Rechtskräftige Genehmigung dieses Baurechtsvertrages durch die Ortsbürgergemeindeversammlung Aarau (welche am 16.06.2025 [nicht rechtskräftig] erfolgt ist; vgl. Ziff. J.1 hievor)

- Auf Seiten Einwohnergemeinde Aarau:

Rechtskräftige Genehmigung dieses Baurechtsvertrages (welche am _____ erfolgt ist; vgl. Ziff. J.1 hievor) und rechtskräftige Genehmigung der zwischen dem Staat Aargau, der Einwohnergemeinde Aarau und der Ortsbürgergemeinde Aarau abgeschlossenen Vereinbarung Nr. 2 betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli Aarau vom 19.02.2025 durch den Einwohnerrat Aarau

Die Genehmigung der Vereinbarung Nr. 2 betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli Aarau vom 19.02.2025 durch den Einwohnerrat und allfällige (fakultative oder obligatorische) Referendumsabstimmungen sowie Rechtsmittel bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Der Vollzug dieses Vertrages hat zusammen mit den übrigen Hauptverträgen, welche gemäss der Vereinbarung Nr. 2 betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli Aarau vom 19.02.2025 abzuschliessen sind, zu erfolgen. Das Grundbuchamt wird von einer Pflicht zur Prüfung, ob diese Bedingungen erfüllt sind, entbunden.

3. Vollmacht

Die Ortsbürgergemeinde Aarau und die Einwohnergemeinde Aarau beauftragen und ermächtigen hiermit je den Stadtrat Aarau (mit dem Recht der Doppelvertretung) dazu, allfällige Nachträge zu diesem Baurechtsvertrag zu unterzeichnen, soweit einzelne Aspekte zu präzisieren oder aufgrund der übrigen gestützt auf die Vereinbarung Nr. 2 betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli Aarau vom 19.02.2025 abzuschliessenden Hauptverträge abweichend zu regeln sind (wie bspw. Terminliches, etc.). Somit wird der Stadtrat Aarau hiermit ausdrücklich bevollmächtigt, solche Nachträge namens der Ortsbürgergemeinde Aarau und der Einwohnergemeinde Aarau rechtsverbindlich zu unterzeichnen.

4. Befristung

Die Parteien gehen davon aus, dass bis spätestens am 31.12.2026 alle unter Ziff. J.2 genannten Genehmigungen rechtskräftig vorliegen und alle gemäss Vereinbarung Nr. 2 betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli Aarau vom 19.02.2025

abzuschliessenden Hauptverträge unterzeichnet worden sind. Vor diesem Hintergrund wird die Gültigkeit dieses Vertrages befristet bis zum 31.12.2026.

Sollte sich abzeichnen, dass die gemäss Vereinbarung Nr. 2 betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli Aarau vom 19.02.2025 abzuschliessenden Hauptverträge nicht bis zum 31.12.2026 unterzeichnet werden können (bspw. weil noch nicht alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen und in Rechtskraft erwachsen sind), kann der Stadtrat Aarau die Gültigkeit dieses Vertrages mit einfacher Schriftlichkeit verlängern. Der Stadtrat Aarau wird hiermit von der Ortsbürgergemeinde Aarau und der Einwohnergemeinde Aarau je zum Abschluss eines entsprechenden Nachtrags betr. Verlängerung der Gültigkeit dieses Vertrages ermächtigt (mit dem Recht der Doppelvertretung).

K. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

1. Ausfertigungen

Diese Urkunde wird in einem Original-Papier-Exemplar ausgefertigt. Für die Parteien werden beglaubigte Kopien in der von ihnen gewünschten Anzahl erstellt.

2. Instruktion der Urkundsperson

Die Urkundsperson wird beauftragt und ermächtigt, diese Urkunde und alle damit im Zusammenhang stehenden Vorgänge dem Grundbuchamt Zofingen zur Eintragung anzumelden. Dafür erstellt die Urkundsperson eine elektronische Ausfertigung der Urkunde und übermittelt diese an das Grundbuchamt; die Original-Papier-Urkunde verbleibt in ihren Akten. Allfällige Verfügungen des Grundbuchamtes sind der Urkundsperson zuzustellen.

3. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder unvollständig sein oder sollte die Erfüllung unmöglich werden, wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Teile des Vertrages 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 dieses Vertrages 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. K.4. Vorbehalten bleibt einzig die separat geregelte Formvorschrift für den Abschluss eines Nachtrags betr. Verlängerung der Gültigkeit dieses Vertrages (gem. Ziff. J.4 hievor).

5. Gerichtsstand und anwendbares Recht

Für die Beurteilung allfälliger Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis ist das Schiedsgericht gem. Ziff. E.4.6 hievor ausschliesslich zuständig.

Das Vertragsverhältnis untersteht Schweizer Recht.

6. Kostentragung

Die mit dieser Urkunde im Zusammenhang stehenden Kosten (Grundbuchamt, Geometer, Urkundsperson, etc.) werden zu 2/3 von der Einwohnergemeinde Aarau und zu 1/3 von der Ortsbürgergemeinde Aarau getragen.

Empfehlung an die Stimmberechtigten für die Abstimmung am 8. März 2026

Stadtrat und **Ortsbürgergemeindeversammlung** empfehlen:

JA zum Baurechtsvertrag OBG – EWG für Parzelle 849, Telli, zur Erstellung von Schul- und Sportanlagen



Stadt Aarau
Rathausgasse 1
5000 Aarau
062 843 45 13
kanzlei@aarau.ch
aarau.ch