Entwurf einer notariellen Urkunde

(Stand: 13.08.2026)

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 in der Telli, in Ergänzung zum Schulareal Zelgli, 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 (Umsetzung von Szenario B2Y: Standortkombination Zelgli / Telli) 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, Versicherungs Nr.: 4430, 749 m² Gesamtfläche 4'061 m² (auf mehreren Grundstücken)	Tellistrasse 80, 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 Vormerkungen «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 in Ergänzung zum Schulareal Zelgli 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 in Ergänzung zum Schulareal Zelgli Schul- und Sportanlagen (mit allen dazugehörigen Bauten, Einrichtungen und Anlagen) errichten. Die Schulanlagen dienen in erster Linie der Zurverfügungstellung des benötigten Oberstufenschulraumes, die Sportanlagen dem Schulbetrieb sowie der Nutzung durch Vereine und die Öffentlichkeit. 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. Die im beiliegenden Plan «Situation bebaubare Fläche» mit grüner und violetter Farbe eingezeichneten Teilflächen (im Halte von insgesamt 14'200 m^2) sind zu mindestens 50 % ökologisch nachhaltig zu gestalten, sodass sie einen positiven Beitrag zu Klima und Wasserhaushalt leisten. 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.

Im Zusammenhang mit der Planung und dem Bau der auf dem Baurecht zu realisierenden Schul- und Sportanlagen wird die Einwohnergemeinde Aarau eine Projekt- und Baudelegation einsetzen. Die Ortsbürger-finanzkommission ist berechtigt, eines ihrer Mitglieder oder ein Mitglied einer anderen ortsbürgerlichen Kommission zu bestimmen, das als stimmberechtigtes Mitglied in dieser Projekt- und Baudelegation Einsitz nimmt.

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. SDR Aarau / 7245

- 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 / m^2 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: 1.25 %) mit einem Zuschlag von 0.5 % fest. Der im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Urkunde massgebende Zinssatz beträgt demnach 1.75 %.

Der im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Urkunde massgebende Zinssatz von 1.75 % (= hypothekarischer Referenzzinssatz von 1.25 % plus Zuschlag von 0.5 %) wird von den Parteien als Mindestzinssatz für die gesamte Dauer des Baurechtes festgelegt. Der für die Festlegung des Baurechtszinses massgebende Zinssatz sinkt somit auch dann nicht unter den Wert von 1.75 %, wenn der hypothekarische Referenzzinssatz dereinst weniger als 1.25 % betragen sollte.

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 %), wobei der für die Festlegung des Baurechtszinses massgebende Zinssatz in jedem Fall mindestens 1.75 % beträgt. 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 266‘175.00 / Jahr (in Worten: Schweizer Franken zweihundertsechsundsechzigtausendeinhundertfünfundsiebzig 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; für die Berechnung des Baurechtszinses ist in Bezug auf diese Flächen während der ersten zehn Jahre somit von einem Bodenwert von CHF 520.00 / m^2 auszugehen (= Bodenwert gem. Ziff. E.4.1.a hievor in der Höhe von CHF 650.00 / m^2 abzgl. 20 %). 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 129‘220.00 / Jahr (in Worten: Schweizer Franken einhundertneunundzwanzigtausendzweihundertzwanzig 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 Gebäude-kontaminationen. 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 _____ 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 (Umsetzung von Szenario B2Y: Standortkombination Zelgli / Telli). 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 _____ 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 (Umsetzung von Szenario B2Y: Standortkombination Zelgli / Telli) 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 31.12.2027~~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 (Umsetzung von Szenario B2Y: Standortkombination Zelgli / Telli) abzuschliessenden Hauptverträge unterzeichnet worden sind. Vor diesem Hintergrund wird die Gültigkeit dieses Vertrages befristet bis zum 31.12.~~2026~~2027.

Sollte sich abzeichnen, dass die gemäss Vereinbarung Nr. 2 betreffend Abtausch Sportanlage Telli / Schulanlage Zelgli Aarau vom 19.02.2025 (Umsetzung von Szenario B2Y: Standortkombination Zelgli / Telli) abzuschliessenden Hauptverträge nicht bis zum 31.12.~~2026~~2027 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 hiedurch 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.