



Aarau, 9. Januar 2017
GV 2014 - 2017 / 332

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Abwasserverband Aarau und Umgebung (AVAU); Baurechtsvertrag

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Abwasserverband Aarau und Umgebung (AVAU), mit Sitz an der Neumattstrasse 72, plant in den nächsten 15 Jahren eine Anlagenerweiterung der Abwasserreinigungsanlage (ARA). Er ist in diesem Zusammenhang an den Stadtrat gelangt mit der Bitte, zu prüfen, ob es möglich wäre, in der Nachbarschaft Land von der Stadt zu erwerben, um den Betrieb der ARA langfristig zu sichern.

1. Zukunft Abwasserverband Aarau und Umgebung

Der Abwasserverband Aarau und Umgebung (AVAU) bildet als Gemeindeverband eine Körperschaft des öffentlichen Rechts. Mit der Abwasserreinigungsanlage (ARA) in Aarau wird seit 56 Jahren eine Unternehmung der Entsorgungsbranche betrieben. Die dabei entstehenden Reststoffe werden einer umweltgerechten Entsorgung zugeführt. Es werden dem Stand der Technik entsprechende Einrichtungen und Methoden eingesetzt, die es erlauben, alle relevanten Gesetze und Vorschriften gewässerschutzkonform einzuhalten. Durch eine weitsichtige Planung und Finanzierung werden der energetisch und somit ökologisch optimale Betrieb der ARA sowie eine möglichst ausgeglichene finanzielle Belastung der angeschlossenen Verbandsgemeinden langfristig sichergestellt.

Dem AVAU gehören 11 Gemeinden an: Aarau, Biberstein, Buchs, Eppenberg-Wöschnau, Erlinsbach, Gränichen, Küttigen, Muhen, Oberentfelden, Suhr und Unterentfelden.





2. Konzept Abwasserreinigung des Kantons Aargau

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Umwelt, hat im Juni 2014 ein "Konzept Abwasserreinigung" (Aktenauflage) veröffentlicht, das vorsieht, die Abwasserreinigung im Kanton weiter zu regionalisieren. Innerhalb der letzten 20 Jahre konnte die Anzahl der Abwasserreinigungsanlagen von ursprünglich 94 auf 49 reduziert werden. Diese Entwicklung soll weitergeführt werden. Zusammenschlüsse sind konsequent umzusetzen, damit die Voraussetzungen für eine wirtschaftlich, ökologisch und betrieblich optimale Abwasserreinigung erfüllt werden können.

Um das Ziel zu erreichen, besonders sensible Gewässereinzugsgebiete von gereinigtem Abwasser zu entlasten und die Abwasserreinigung in ländlichen Gebieten betrieblich zusammenzufassen, sieht das Konzept vor, im Kanton Aargau nebst den ARA-Zusammenschlüssen drei bis vier grössere ARA-Zentren zu bilden:

- ARA-Zentrum Unteres Aaretal
- ARA-Zentrum Aarau
- ARA-Zentrum Lenzburg
- Option: ARA Zentrum Oberes Reusstal.

ARA-Zentrum Aarau

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anlagen auf, welche im ARA-Zentrum Aarau zusammengeschlossen werden sollen. Dieser Zusammenschluss soll im Zeitraum von 15 Jahren erfolgen.

ARA	Dimensionierungs-Grösse (Einwohner)		Dimensionierungsgrösse ARA-Zentrum (Einwohner)
Schöftland	15'000	Suhre	
Mittleres Wynental, Teufenthal	8'500	Wyna	
Attelwil	3'000	Suhre	
Kölliken	17'000	Uerke	
Aarau	125'000	Aare	168'500

3. Zukunft Abwasserreinigung ARA 2040 des Abwasserverbandes Aarau und Umgebung

Der AVAU hat sich schon 2012 grundsätzlich positiv zur Strategie des Kantons geäussert. Der Vorstandsausschuss erhielt deshalb den Auftrag, mit dem Kanton die mögliche Erweiterung des Verbandsgebiets zu prüfen. Parallel dazu liess der AVAU Anfang 2013 einen Bericht "Zukunft Abwasserreinigung ARA 2040" erarbeiten, welche die möglichen Ausbauszenarien aufzeigt (Aktenauflage). Der Bericht belegt, dass ein Ausbau der ARA auf dem bestehenden Areal nicht möglich ist, dies auch, wenn keine Netzerweiterung erfolgt.



Der Bericht "Zukunft Abwasserreinigung ARA 2040" kommt daher zu folgendem Fazit und Empfehlung:

- Die ARA Aarau wird in absehbarer Zeit dem neusten Stand der Technik angepasst werden müssen. Einerseits wird gestützt auf kommende Auflagen des Bundes eine zusätzliche Reinigungsstufe zur Elimination von Mikroverunreinigungen verlangt werden, andererseits stösst die aktuelle Biologie teilweise an ihre Grenzen.
- Es wird erwartet, dass die Belastung deutlich zunehmen wird, aufgrund des Bevölkerungswachstums sowie wegen der vom Kanton angestrebten weiteren Zentralisierung der Abwasserreinigung (Entlastung der schwachen Gewässer im Wynen-, Suhren- und Uerkental).
- Es ist wichtig, dass eine angemessene Flexibilität für die zukünftige Entwicklung sichergestellt wird. Daher darf die Planung des Platzbedarfs nicht auf der kompaktesten Variante beruhen.
- Am heutigen Standort steht daher für eine Erweiterung aktuell nur noch die städtische Schrebergartenparzelle LIG 4151 zur Verfügung.
- Die Beschränkung auf die bestehende ARA-Parzelle engt die Möglichkeiten für zukünftige Entwicklungen unannehmbar ein. Selbst für die Sicherstellung der Abwasserreinigung des heutigen AVA-Verbandsgebietes muss die Schrebergartenparzelle der Stadt reserviert werden.
- Ein Neubau an einem neuen Standort ist aus raumplanerischer Sicht unrealistisch.

Durch die Leitungsführungen ist der heutige Standort der Abwasserreinigungsanlage gegeben. Mit verhältnismässig kompakter Bauweise liessen sich alle absehbaren Bedürfnisse der Abwasserreinigung – unter Einbezug der Schrebergartenparzelle LIG 4151 der Einwohnergemeinde Aarau – erfüllen (Anhang 1). Eine Verlegung der ARA an einen neuen Standort wurde ebenfalls untersucht. Eine solche Variante würde das Platzproblem lösen und die sensible Umgebung entlasten sowie die ARA-Parzelle für andere Nutzungen zur Verfügung stellen. Eine Verlegung wird jedoch durch die Grundwasserschutzzonen und Auenschutzgebiete eingeschränkt. Als neuer Standort in der Nähe von Aarau kämen lediglich das Gebiet "Schachenhöf" nördlich von Aarau Rohr oder der Rupperswiler Schachen in Frage (Anhang 2). Diese würden jedoch in unvorstellbarer Weise in den erst vor kurzem realisierten Auenschutzpark eingreifen. Aus raumplanerischen, umweltrelevanten aber auch aus rechtlichen und politischen Gründen dürfte eine Neubaulösung aareabwärts nicht realisierbar sein. Eine Neubaulösungsvariante soll daher nicht mehr weiterverfolgt werden.

4. Flächenbedarf für die Erweiterung der ARA

Direkt an das Grundstück der ARA grenzt die "Schrebergartenparzelle" LIG 4151 der Einwohnergemeinde Aarau mit einer Fläche von 18'109 m². Die Ortsbürgergutsverwaltung verwaltet hier für die Einwohnergemeinde 70 Bündtenparzellen mit 67 Pächtern. Die Bündten werden an Einwohnerinnen und Einwohner von Aarau abgegeben, welche über kein zureichendes eigenes Gartenareal verfügen. Die abgeschlossenen Pachtverhältnisse sind unbefristet. Mit einer Frist von 6 Monaten kann die Pacht von beiden Seiten auf Ende des Pachtjahres gekündigt werden. Mit Schreiben vom 2. September 2015 wurden die Bündtenpächterinnen und -Pächter informiert, dass der Stadtrat mit dem Abwasserverband Verhandlungen führt und das Bündtenareal voraussichtlich in ca. 10 bis 15 Jahren für den Ausbau der ARA in Anspruch genommen werden müsse. Bis heute sind keine



schriftlichen Rückmeldungen von Pächterinnen und Pächtern bei der Ortsbürgergemeinde oder dem Stadtbauamt eingegangen.

Der Abwasserverband Aarau und Umgebung ersuchte den Stadtrat um eine Reservation im Rahmen einer vertraglichen Regelung. Für den Stadtrat steht dabei nicht ein Verkauf, sondern eine Abgabe im Baurecht im Vordergrund.

Bündtenareal



Das Stadtbauamt wurde vom Stadtrat beauftragt, den Bedarf an Bündten im Rahmen einer Gesamtplanung zu prüfen und in diesem Zusammenhang eventuelle Ersatzstandorte zu evaluieren. Dieser Auftrag ist in Bearbeitung. Ersatzflächen sind allenfalls im Bereich Obermatte Buchs (Erweiterung der bestehenden Bündten der Ortsbürgergemeinde Aarau auf das Land der Einwohnergemeinde Aarau) und im Bereich Wydler in Rombach-Küttigen (Land der Einwohnergemeinde Aarau) denkbar (Anhang 3).

5. Mögliche Erweiterungspläne des städtischen Werkhofs

Mit einer Landabgabe an den AVAU wäre mittel- bis längerfristig eine Erweiterung des städtischen Werkhofes am heutigen Standort nicht mehr möglich. Eine Vergrößerung des Werkhofareals wäre allenfalls nötig, wenn zusätzliche Gemeinden entweder im Rahmen einer Fusion oder im Rahmen einer erweiterten Zusammenarbeit vom städtischen Werkhof aus bedient werden müssten. In einem solchen Fall geht der Stadtrat hingegen davon aus, dass ein zweiter Standort in einer Nachbargemeinde realisiert bzw. übernommen werden könnte.

6. Baurechtsvertrag

Im Rahmen von Verhandlungen erklärte sich der Stadtrat bereit, mit dem Abwasserverband Aarau und Umgebung bereits heute einen Baurechtsvertrag für eine Teilfläche von Parzelle 4151 abzu-



schliessen. Dies sichert dem AVAU die benötigte Landfläche, zuerst in der Form einer Reservation, danach als effektives Baurecht (Baurechtsvertrag Anhang 4).

6.1 Baurechtsfläche

Für die Teilfläche von 14'478,6 m² von LIG Aarau 4151 wird ein selbständiges und dauerndes Baurecht begründet.

6.2 Dauer des Baurechts

Das Baurecht wird auf 95 Jahre eingeräumt, ab 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2111. Die Parteien gehen davon aus, dass die Reservationszeit etwa 15 Jahre beträgt und nachher für 80 Jahre vom Baurecht effektiv Gebrauch gemacht wird.

Sofern die Erweiterung der Abwasserreinigungsanlage bis 2035 nicht realisiert (Baubeginn) wird, ist der Baurechtsvertrag wieder aufzuheben und das Baurecht zu löschen. Die geleisteten Reservationsentschädigungen verbleiben der Baurechtsgeberin.

6.3 Baurechtszins / Reservationsentschädigung

Der Abwasserverband Aarau und Umgebung verpflichtet sich, der Stadt Aarau ab 1. Januar 2017 einen Baurechtszins von jährlich 42'000 Franken im Sinne einer Reservationsentschädigung zu entrichten. Die Reservationsentschädigung ist per 1. Januar 2027, also nach 10 Jahren, an die Teuerung anzupassen. Die Vertragsparteien gehen bei Vertragsabschluss von einem derzeitigen Verkehrswert der Parzelle von ca. 600 Franken pro m² aus.

Ab Baubeginn der Erweiterung der Abwasserreinigungsanlage soll der für den Baurechtszins massgebliche Landwert auf Grund des dannzumaligen Verkehrswertes neu vereinbart werden. Dazu soll ein neutrales Schätzungsgutachten erstellt werden. Bei Uneinigkeit entscheidet das im Vertrag vereinbarte Schiedsgericht.

Der Basislandwert gilt nach Inanspruchnahme während einer Dauer von jeweils 10 Jahren. Nach Ablauf dieser Periode wird der Basislandwert jeweils für eine weitere Periode von 10 Jahren aufgrund der dannzumaligen Bodenwertverhältnisse neu bestimmt.

Der Baurechtszins berechnet sich aufgrund des massgeblichen Basislandwertes zum jeweiligen Zinsfuss der Aargauischen Kantonalbank für Hypothekendarlehen von Wohnbauten im ersten Rang, bei Vertragsschluss 2.75 % (Anhang 5).

7. Schlussfolgerungen

Die Kläranlage Aarau ist ein wichtiger Betrieb für Aarau. Sie soll am jetzigen Standort bestehen bleiben können. Aus diesem Grund ist der Stadtrat der Meinung, dass mit dem Abwasserverband



Aarau und Umgebung (AVAU) an der Neumattstrasse 72 ein Baurechtsvertrag über die Teilfläche von 14'478,6 m² von Parzelle 4151 abgeschlossen werden soll. Alternative Landflächen für die Erweiterung der ARA stehen aus heutiger Sicht nicht zur Verfügung. Die Reservationsentschädigung wird von den Parteien als faire Abgeltung für die Reservation des Grundstücks, welches heute noch mit Bündten belegt ist und somit der ARA derzeit nicht zur Verfügung steht, betrachtet.

Der bei Inanspruchnahme des Landes der Grundeigentümerin Stadt zu bezahlende Baurechtszins ist dannzumal durch ein neutrales Schätzungsgutachten zu ermitteln. Bei Uneinigkeit entscheidet das im Baurechtsvertrag vereinbarte Schiedsgericht. Die Landwertfestlegung wird damit auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat möge den Baurechtsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Aarau, als Baurechtsgeberin und Eigentümerin von Liegenschaft Aarau 4151, und dem Abwasserverband Aarau und Umgebung, als Baurechtsnehmer, genehmigen.

Freundliche Grüsse

Im Namen des Stadtrats

Jolanda Urech
Stadtpäsidentin

Daniel Roth
Stadtschreiber

Anhang:

1. Situationsplan Schrebergartenparzelle LIG 4151
2. Orthofotos Umgebung Schachenhöfe Aarau Rohr und Schachen Rupperswil
3. Orthofotos Gebiet Wydler, Rombach und Obermatte, Buchs
4. Baurechtsvertrag, Entwurf vom 31.10.2016
5. Schreiben vom 1. Februar 2016 der Aargauischen Kantonalbank, Aarau

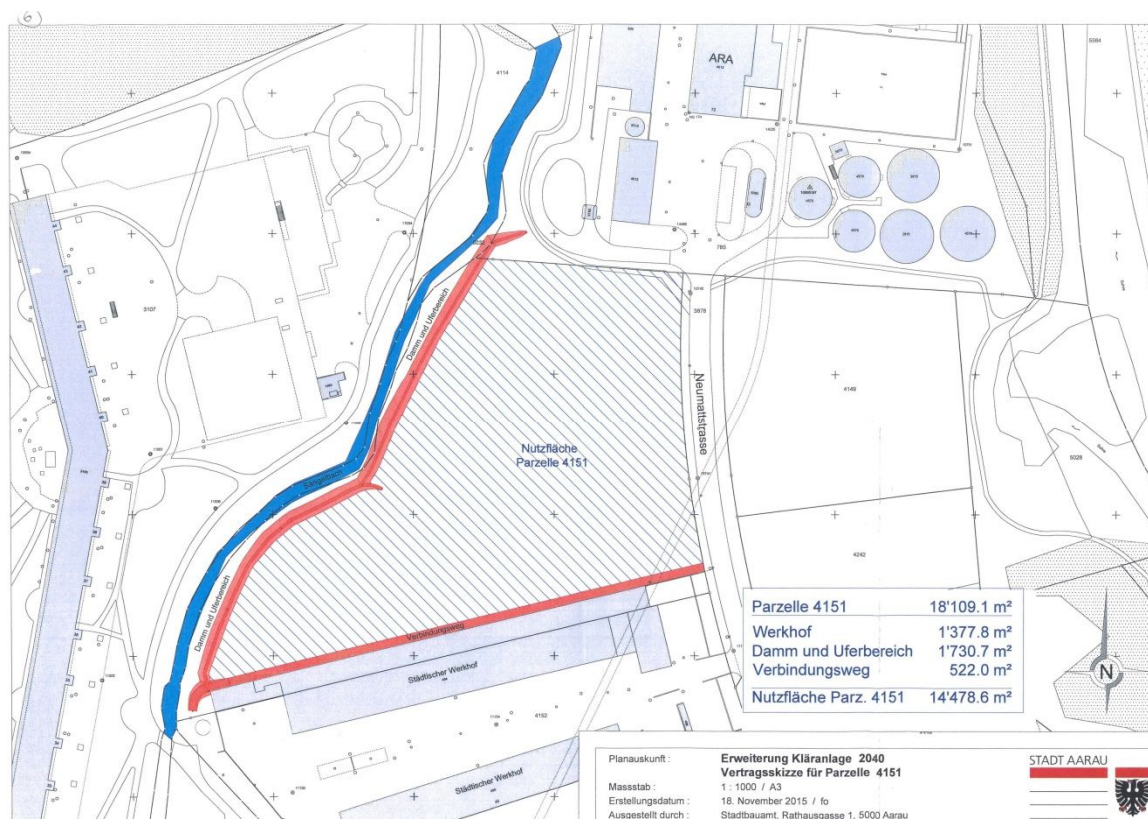
Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Konzept Abwasserreinigung vom Juni 2014 des Kantons Aargau
- Bericht Zukunft Abwasserreinigung ARA 2040 der Hunziker Betatech AG



Anhang 1

Situationsplan Schrebergartenparzelle LIG 4151





Anhang 2

Orthofoto Umgebung Schachenhöfe Aarau Rohr



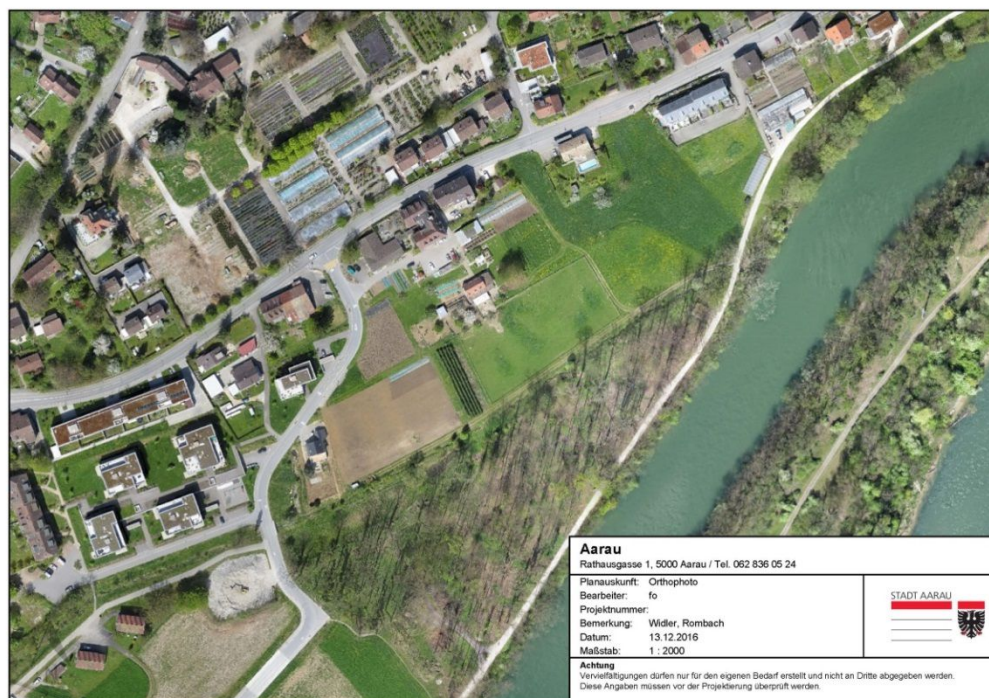
Orthofoto Umgebung Schachen Ruppertswil





Anhang 3

Gebiet Wydler, Rombach



Gebiet Obermatte, Buchs





Anhang 4



Entwurf vom 31. Oktober 2016

ÖFFENTLICHE
URKUNDE

verfasst

von

MATHIAS MERKI, AARGAUISCHE URKUNDSPERSON, IN AARAU

BAURECHTSVERTRAG**I. Vertragsparteien**

1. **Einwohnergemeinde Aarau**, von Gesetzes wegen vertreten durch den Stadtrat Aarau und dieser durch die Stadtpräsidentin Frau Jolanda Urech und den Stadtschreiber Herrn Daniel Roth und diese gemäss vorliegender Vollmacht durch Herrn André Lini-ger, 20.07.1956, in Buchs AG

als Baurechtsgeberin und Eigentümerin von
Liegenschaft Aarau / 4151

2. **Abwasserverband Aarau und Umgebung**, mit Sitz in 5000 Aarau, Neumattstrasse 72, als Gemeindeverband bzw. Körperschaft des öffentlichen Rechtes gemäss §§ 74 ff Gemeindegesetz und § 19 EG Umweltrecht, vertreten durch den Präsidenten, Herrn Jörg Kaufmann, von Gränichen, in Muhen, und den Vizepräsidenten, Herrn Max Otto Schmid, von Zürich, in Unterentfelden

als Baurechtsnehmer

Protokoll Nr. xx / 2016



- 2 -

II. Beschreibung des baurechtsbelasteten Grundstückes

Liegenschaft Aarau / 4151

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Aarau (BFS-Nr. 4001)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	4151
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 85932 37752 08
Fläche	18'109 m ² , definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Letzte Mutation	
Plan-Nr.	135
Lagebezeichnung	Neumattstrasse
	Neumatte
Bodenbedeckung	Gebäude, 1213 m ² übrige befestigte Fläche, 168 m ² Gartenanlage, 16'652 m ² Strasse, Weg, 76 m ²
Gebäude / Bauten	Gebäude/Bauten, 1213 m ² , Versicherungs Nr.: 494
Bemerkungen	(4298)
Dominierte Grundstücke	Keine

Anmerkungen, Vormerkungen und Grundlasten

Keine

Dienstbarkeiten

03.10.1933 001-1093	(L) Gönhardkanal-Durchleitung mit Einsteigschacht lt. Plan ID.001-2011/008590 z.G. Einwohnergemeinde Aarau, Aarau
03.10.1933 001-1093	(L) Zutrittsrecht zum Einsteigschacht ID.001-2011/008592 z.G. Einwohnergemeinde Aarau, Aarau
22.11.2013 001-2013/11127/0	(L) Hochwasserschutzdamm mit Pflanzvorschrift (nebensächliche Leistungspflicht laut Vertrag), beschränkt übertragbar, bis 31.12.2074 ID.001-2013/008539 z.G. Axpo Power AG, Baden (UID: CHE-105.781.196)

Grundpfandrechte

Keine

III. Umfang des Baurechtes

- Die Baurechtsgeberin, Einwohnergemeinde Aarau, räumt dem Baurechtsnehmer, Abwasserverband Aarau und Umgebung, auf ihrem hievord beschriebenen Grundstück im Umfange gemäss Situationsplan und Mutationstabelle auf einer Teilfläche von 14'478,6 m² ein selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff ZGB ein, für die Erstellung, die Beibehaltung und den Betrieb einer Abwasserreinigungsanlage mit damit zusammenhängenden Infrastrukturanlagen.
- Der Baurechtsnehmer ist befugt, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht und den damit belasteten Boden zu verfügen, Bauten auf und unter dem Boden zu erstellen. Vorbehalten bleiben die baupolizeilichen Bewilligungen.



- 3 -

Auf den bestehenden "Gönhardkanal" (auf dem Situationsplan gestrichelt eingezeichnet) ist beim Bau Rücksicht zu nehmen. In dessen Bereich sind wegen des Verlaufs des Gönhardkanals keine unterirdischen Bauten möglich. Sofern er im Zusammenhang mit der Erstellung der Abwasserreinigungsanlage unumgänglich verlegt werden muss, so ist für die Verlegungskosten zwischen den Parteien dieses Vertrages ein angemessener Kostenverteiler auszuhandeln.

3. Das Baurecht ist auf der Parzelle LIG Aarau / 4151 als Dienstbarkeit zu Gunsten des Baurechtsnehmers einzutragen und danach zu verselbständigen. Es ist dafür ein neues Grundbuchblatt zu erstellen unter "Selbständiges und dauerndes Recht (Baurecht) Aarau /"

4. Es ergeben sich folgende Grundbucheinträge:

Auf LIG Aarau / 4151

Last: SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für Abwasserreinigungsanlage mit damit zusammenhängenden Infrastrukturanlagen, bis 31. Dezember 2111, ID. _____ z.G. SDR Aarau /

Neue Blattanlage mit folgendem Beschrieb:

Selbständiges und dauerndes Recht (Baurecht) Aarau /

(R) SDR Selbständiges und dauerndes Baurecht für Abwasserreinigungsanlage mit damit zusammenhängenden Infrastrukturanlagen, bis 31. Dezember 2111, ID. _____ z.L. LIG Aarau / 4151.

Als Eigentümerin ist der Abwasserverband Aarau und Umgebung, vorgenannt, einzutragen.

5. Die baurechtsbelastete Fläche geht aus den folgenden, von den Vertragsparteien als richtig anerkannt und unterzeichneten Unterlagen hervor, welche Vertragsbestandteile bilden:

- Situationsplan 1:1000 vom 18. November 2015 mit Schraffur der zugesicherten Nutzfläche von 14'478,6 m² (was auch der Baurechtsfläche entspricht)
- Mutationstabelle Nr. mit zugehörigem Plan des Nachführungsgeometers für das Baurecht (wird später erstellt)

Im Falle von Flächenabweichungen gilt die Mutationstabelle (auch betr. Ziff. VI. / 1. und VI. / 3. etc.).

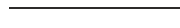
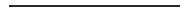


- 4 -

6. Der Baurechtsnehmer kennt den Inhalt der auf dem baurechtsbelasteten Grundstück aufgeführten Dienstbarkeiten. Er verpflichtet sich, dieselben nicht zu beeinträchtigen bzw. einzuhalten und ist berechtigt, die Rechte auszuüben, soweit sie für den Bestand des Baurechts benötigt werden.
7. Die Grundeigentümerin entrichtet für das baurechtsbelastete Grundstück die Steuern und andere öffentliche Abgaben. Der Baurechtsnehmer übernimmt die Bezahlung der Steuern, Brandversicherungsbeiträge, Gebäudevermessung und alle übrigen Abgaben für die auf der Baurechtsfläche stehenden Gebäude und das Baurecht, ebenso die Anschlussgebühren an Infrastrukturanlagen, die in Zusammenhang mit einer Baubewilligung oder der Erneuerung von Infrastrukturanlagen verfügt werden.
8. Reglementarische Grundeigentümerbeiträge an die Kosten der Erstellung und Korrektur von öffentlichen Strassen und Trottoirs gehen zu Lasten des Baurechtsnehmers.

IV. Dauer des Baurechtes

1. Das Baurecht wird auf 95 Jahre ab 1. Januar 2017 eingeräumt, d.h. bis 31. Dezember 2111. Die Parteien gehen davon aus, dass die Reservationszeit etwa 15 Jahre beträgt und nachher für 80 Jahre vom Baurecht effektiv Gebrauch gemacht wird.
2. In einer ersten Phase von etwa 15 Jahren hat das Baurecht den Zweck einer Reservation. In dieser Zeit gilt ein reduzierter Baurechtszins im Sinne einer Reservationsentschädigung. Wenn die Erweiterung der Abwasserreinigungsanlage realisiert wird, gilt ab Baubeginn (= Stichtag) dann ein voller Baurechtszins.
3. Sofern die Erweiterung der Abwasserreinigungsanlage bis 2035 nicht realisiert (Baubeginn) wird, ist der vorliegende Baurechtsvertrag wieder aufzuheben und das Baurecht zu löschen. Die geleisteten Reservationsentschädigungen verbleiben der Baurechtsgeberin.



- 5 -

4. Die Vertragsparteien können jederzeit, spätestens jedoch zehn Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer, Verhandlungen über die Bedingungen einer Verlängerung derselben aufnehmen. Können sich die Parteien über eine Vertragsverlängerung nicht einigen, so endet das Baurecht vertragsgemäss und fallen die Gebäude und Anlagen gemäss den Bestimmungen über den Heimfall an die Grundeigentümerin zurück.

V. Übertragung / Vorkaufsrechte

1. Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Bei Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligationenrechtlichen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen oder Ergänzungen) auf den Erwerber über. Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, die obligatorischen Verpflichtungen dieses Vertrages auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen, mit der Verpflichtung zur Weiterübertragung auf spätere Rechtsnachfolger, jeweils unter Androhung von Schadenersatzfolgen im Unterlassungsfall.
2. Das Baurecht wird pfandfrei übertragen bzw. eingeräumt.
3. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Baurechtsgeberin am Baurecht sowie des Baurechtsnehmers am belasteten Boden im Sinne von Art. 682 Abs. 2 ZGB bleiben unverändert bestehen und gelten für die ganze Dauer des Baurechtes.

VI. Baurechtszins

1. Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, der Grundeigentümerin ab 1. Januar 2017 einen reduzierten Baurechtszins im Sinne einer Reservationsentschädigung zu entrichten. Diese beträgt jährlich Fr. ~~41'810.00~~ (Franken einundvierzigtausendachthundertzehn/00) und ist jeweils per 30. Juni zahlbar. **42'000.-**

Die Reservationsentschädigung ist per 1. Januar 2027, also nach 10 Jahren, an die Teuerung anzupassen. Massgebend ist der Landesindex der Konsumentenpreise.



- 6 -

2. Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, der Grundeigentümerin ab Baubeginn der Abwasserreinigungsanlage auf der Baurechtsfläche einen vollen Baurechtszins zu bezahlen.
3. Der volle Baurechtszins wird wie folgt ermittelt:

Vorerst suchen die Vertragsparteien gestützt auf ein neutrales Schätzungsgutachten eine Einigung über den dannzumaligen Basislandwert des Bodens für diesen Baurechtsvertrag. Können sich die Parteien über die Höhe des Basislandwertes nicht einigen, so entscheidet darüber das in diesem Vertrag vereinbarte Schiedsgericht.
4. Der Basislandwert gemäss Ziff. VI. / 3. hievor gilt während einer Dauer von 10 Jahren ab Baubeginn. Nach Ablauf dieser Periode wird der Basislandwert jeweils für eine weitere Periode von 10 Jahren aufgrund der dannzumaligen Bodenwertverhältnisse neu bestimmt. Können sich die Parteien über die Höhe bzw. Anpassung des Basislandwertes nicht einigen, so entscheidet darüber das in diesem Vertrag vereinbarte Schiedsgericht.
5. Der Baurechtszins berechnet sich aufgrund des massgeblichen Basislandwertes zum jeweiligen Zinsfuss der Aargauischen Kantonalbank für Hypothekendarlehen von Wohnbauten im ersten Rang, bei Vertragsschluss 2.75 %. Dazu wird auf eine Bestätigung der Aargauischen Kantonalbank vom 1. Februar 2016 verwiesen, welche Bestandteil dieses Vertrages bildet und ihm beigelegt wird. Die Baurechtsgeberin ist befugt, diesen variablen Zinsfuss ohne besondere Anzeige an den Baurechtsnehmer im Falle von Zinssatzerhöhungen anzupassen, und zwar ab der Folgeperiode (also z.B. bei der Erhöhung im März ab dem 1. Januar des Folgejahres). Andererseits ist der Baurechtsnehmer berechtigt, bei einer Zinssatzreduktion die Anwendung des reduzierten Zinssatzes anzubegehren, und zwar ebenfalls ab dem Folgejahr.

Zinsanpassungen, die von den Vertragsparteien nicht geltend gemacht werden, verjähren nach 5 Jahren.



- 7 -

6. Der Baurechtszins ist ab Baubeginn zuerst pro rata temporis und dann jährlich auf den 30. Juni zu bezahlen (für das laufende Jahr).

Für verspätete Zahlungen ist der gesetzlich vorgesehene Verzugszins zu entrichten.

7. Auf die Sicherstellung des Baurechtszinses wird verzichtet.

VII. Heimfall

1. Ordentlicher Heimfall: Mit dem Erlöschen des Baurechtes zufolge Zeitablaufes gehen sämtliche auf der Baurechtsparzelle stehenden Gebäude und festverbundenen Einrichtungen in das Eigentum der Baurechtsgeberin über. Dabei sind folgende Fälle zu unterscheiden:
- Die Abwasserreinigungsanlage mit den damit zusammenhängenden Infrastrukturanlagen wird nicht weiter betrieben. In diesem Falle hat der Baurechtsnehmer die Anlage auf seine eigenen Kosten zu entfernen und das Areal soweit sinnvoll zu urbanisieren.
 - Sollte die Eigentümerin für einzelne Anlageteile Verwendung finden, sollen sie belassen werden gegen angemessene Entschädigung, deren Festlegung bei Nicht-einigung durch das Schiedsgericht erfolgt.
 - Die Abwasserreinigungsanlage mit den damit zusammenhängenden Infrastrukturanlagen wird mit dem bisherigen Zweck durch die Grundeigentümerin weitergeführt. Für die übernommene Anlage hat die Grundeigentümerin dem bisherigen Baurechtsnehmer eine Entschädigung zu bezahlen. Die Entschädigung entspricht dem dannzumaligen Zeitwert der Anlage. Der Wert ist nach den dannzumal geltenden, allgemein anerkannten Regeln über die Schätzkunst festzulegen, wobei die Altersentwertung und die künftige Nutzbarkeit der Anlage angemessen zu berücksichtigen sind. Können sich die Parteien nicht einigen, so erfolgt die Festsetzung der Entschädigung durch das in diesem Vertrag vereinbarte Schiedsgericht.



- 8 -

2. Die Entschädigung wird fällig auf den Tag des Erlöschens des Baurechtes. Die Entschädigung ist von der Grundeigentümerin vorerst für die gänzliche Tilgung allfälliger aufhaftender Grundpfandschulden direkt an die Grundpfandgläubiger und weitere dinglich Berechtigte auszuzahlen. Der Baurechtsnehmer hat nur Anspruch auf einen Überschuss.

3. Vorzeitiger Heimfall: Wenn der Baurechtsnehmer in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt bzw. den Betrieb der Abwasserreinigungsanlage dauernd eingestellt wird, kann die Grundeigentümerin den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selbst verlangt (Art. 779 f und g ZGB). Bevor die Grundeigentümerin die Rückübertragung des Baurechts verlangt, hat sie den Baurechtsnehmer schriftlich zu mahnen und den vorzeitigen Heimfall anzudrohen.

Die Höhe der Heimfallentschädigung wird nach der für den ordentlichen Heimfall getroffenen Regelung ermittelt. Ein schuldhaftes Verhalten des Baurechtsnehmers kann gemäss Art. 779 g Abs. 1 ZGB zu einer Herabsetzung der Entschädigung führen.

VIII. Erschliessung, Unterhalt, Abstände

1. Die Erschliessung des Baurechtsgrundstückes wird vom Baurechtsnehmer wie bestehend übernommen. Die Baurechtsgeberin verpflichtet sich, die nötigen Durchleitungsrechte unentgeltlich einzuräumen. Im Übrigen erfolgt die Erschliessung von der Neumattstrasse her.
2. Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, die erstellten Bauten und Anlagen stets fachmännisch und richtig zu unterhalten und für Ordnung und Sauberkeit der von ihm genutzten Anlagen besorgt zu sein.



- 9 -

3. Die vom Baurecht betroffene Parzelle Liegenschaft Aarau / 4151 liegt in der Arbeitszone und wird voraussichtlich auch nach der bei Vertragsschluss in die Wege geleiteten Zonenplanrevision in dieser Zone verbleiben. Der Stadtrat sichert zu, dass für die Erweiterung der Abwasserreinigungsanlage gegenüber der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, wo sich die heutige Abwasserreinigungsanlage befindet, kein Grenzabstand eingehalten werden muss, damit ein Zusammenbau der Anlagen möglich wird. Dies bedingt eine Ausnahmegewilligung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
4. Auch gegenüber dem Sengelbach mit Hochwasserschutzdamm kann davon ausgegangen werden, dass kein besonderer Abstand (zum Damm) mehr eingehalten werden muss, ebensowenig gegenüber dem "Verbindungsweg" hinter dem Werkhof. Gegenüber der Neumattstrasse gelten die üblichen Strassenabstandsvorschriften.

IX. Schiedsgericht

1. Über allfällige Streitigkeiten zwischen der Baurechtsgeberin und dem Baurechtsnehmer, die sich aus diesem Vertrag und dessen Anwendung ergeben können, entscheidet ein Schiedsgericht von drei Mitgliedern endgültig. Je ein Mitglied wird durch die Eigentümerin der Parzelle LIG Aarau / 4151 und den Baurechtsnehmer ernannt. Will eine Partei das Schiedsgericht anrufen, so hat sie dies der Gegenpartei mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen, unter gleichzeitiger Nennung eines Schiedsrichters. Die andere Partei hat innert 30 Tagen ebenfalls einen Schiedsrichter zu bezeichnen. Diese bezeichnen gemeinsam einen weiteren Schiedsrichter als Obmann, der Rechtsanwalt oder Notar sein muss.

Die Schiedsrichter, welche von den Parteien bezeichnet werden, haben ausgewiesene Schätzungsfachleute zu sein, es sei denn, es sei eine ausschliesslich juristische Frage zu entscheiden.

Der Entscheid des Schiedsgerichtes ist endgültig.

2. Es gelten die Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung.



- 10 -

X. Schlussbestimmungen

1. Das Areal ist heute mit Bündten belegt. Die Nutzer sind darüber schriftlich informiert worden, dass sie in 10 bis 15 Jahren ihre Gärten abgeben müssen, wenn die Abwasserreinigungsanlage erweitert wird. Die Verwaltung der Bündten mit allen Rechten und Pflichten obliegt während der Reservationsdauer nach wie vor der Einwohnergemeinde Aarau.
2. Die Gewährleistungspflicht der Grundeigentümerin für rechtliche und körperliche Mängel des Vertragsobjektes werden, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen, ausgenommen für allfällige im Grundstück vorhandene Schadstoffbelastungen. Soweit der Baurechtsnehmer gemäss Altlasten- und Abfallrecht für Untersuchung, Überwachung, Sanierung und Entsorgung solcher Schadstoffe in Anspruch genommen werden sollte, hat die Grundeigentümerin diese Kosten zu übernehmen, soweit sie nicht auf Drittverursacher überwält werden können.
3. Die Kosten im Zusammenhang mit diesem Vertrag (Geometer, Grundbuchamt und Urkundsperson) werden von den Vertragsparteien je hälftig übernommen.
4. Seitens der Stadt Aarau bedarf dieser Vertrag des zustimmenden Beschlusses des Einwohnerrates. Stimmt der Einwohnerrat rechtskräftig zu, wird der Stadtrat, v.d. die Stadtpräsidentin und den Stadtschreiber, den Vertrag (oder die Vollmacht an Herrn André Liniger) unterzeichnen. Sie erklären, gemäss Gemeindegesetz und Gemeindeordnung dafür zuständig zu sein.
5. Seitens des Abwasserverbandes bedarf dieser Vertrag des zustimmenden Beschlusses des Vorstandes. Stimmt der Vorstand rechtskräftig zu, werden der Präsident und der Vizepräsident diesen Vertrag unterzeichnen. Sie erklären, gemäss Gemeindegesetz und Satzungen des Abwasserverbandes Aarau und Umgebung dafür zuständig zu sein.



- 11 -

6. Dieser Vertrag wird einfach ausgefertigt und das Original dient dem Grundbuchamt Zofingen als Rechtsgrundaussweis. Die Parteien, Finanzierungsinstitute / Versicherungen und allfällige Amtsstellen erhalten beglaubigte Fotokopien dieses Vertrages in der von ihnen benötigten Anzahl.
7. Die Urkundsperson wird ermächtigt und beauftragt, alle mit dieser Urkunde im Zusammenhang stehenden Akten und Ausweise einzuholen und zu vervollständigen und diesen Vertrag im Januar 2017 beim Grundbuchamt Zofingen zur Eintragung anzumelden.

Aarau, den

Die Baurechtsgeberin:
Einwohnergemeinde Aarau
Namens des Stadtrates:
Der Bevollmächtigte:

.....
André Liniger

Der Baurechtsnehmer:
Abwasserverband Aarau und Umgebung
Namens des Vorstandes:

.....
Jörg Kaufmann
Präsident

.....
Max Otto Schmid
Vizepräsident



Anhang 5

**Aargauische
Kantonalbank**

5001 Aarau
Bahnhofplatz 1
Telefon 062 835 77 77
www.akb.ch
CHE-105.845.287 MWST

E: 02.02.2016



Herr
lic. iur. Mathias Merki
Rechtsanwalt und Notar
Zelglistrasse 15
5001 Aarau

Aarau, 1. Februar 2016

Baurechtsvertrag / Zinsen

Lieber Mathias
Sehr geehrter Herr Kollege

Ihre Anfrage vom 27. Januar 2016 betreffend Baurechtszins haben wir erhalten und nehmen zu Ihren Fragen gerne folgendermassen Stellung.

1. Gibt es diesen Zins so wirklich noch und stimmt per heute oder per 1.1.2017 die Höhe von 2,75 %?

Ein „generell gültiger“ Baurechtsvertrags-Zins gibt es nicht. Gemäss unseren Erfahrungen wurde in diesen Fällen in der Vergangenheit oft der variable Zinssatz für Wohnbauhypotheken (Ersthypotheken) der jeweiligen Kantonalbank angewandt. Dieser Zinssatz beträgt zurzeit tatsächlich 2.75 %. Wie die weitere Entwicklung dieses Zinssatzes sein wird, können wir aus heutiger Sicht jedoch nicht verbindlich beurteilen.

Es gilt jedoch anzumerken, dass das Produkt „variable Hypothek“ früher einen sehr hohen Stellenwert hatte. Seit der Einführung des schweizweiten mietrechtlichen Referenzzinssatzes hat der variable Zinssatz einer einzelnen Bank jedoch klar an Bedeutung verloren. Aufgrund dieser geschichtlichen Entwicklung finden sich heute aber natürlich noch etliche alte Verträge, die auf diesem variablen Satz basieren.

Für neue Verträge würden wir dies nicht mehr empfehlen.

2. Darf man annehmen, dass ein solcher Zins bei Anfragen auch weiterhin zur Verfügung gestellt wird (jährliche Anpassung möglich gemäss Vertrag)?

Ja, zum jetzigen Zeitpunkt gehen wir davon aus, dass der Zinssatz für variable Hypotheken auch weiterhin zur Verfügung stehen wird und entsprechende Anfragen auch telefonisch ohne grossen Aufwand beantwortet werden können. Zudem wird die Zinsentwicklung auf der Homepage der Aargauischen Kantonalbank publiziert: www.akb.ch (Privatkunden,



**Aargauische
Kantonalbank**

Hypotheken, variable Hypothek, Konditionen, gut zu wissen: Entwicklung Hypothekarzinsätze).

3. Falls nein oder das Institut "ausläuft", was wären Alternativen (auf welchen Zins ist abzustellen)?

Aufgrund der oben beschriebenen „veralteten Praxis“ empfehlen wir folgende Alternativen:

- a. Den einheitlichen Referenzzinssatz aus dem Bereich des Mietrechts, welcher sich auf den hypothekarischen Durchschnittzinssatz der Banken stützt. Er ersetzt den in den Kantonen früher massgebenden Zinssatz für variable Hypotheken. Dieser Referenzzinssatz wird aktuell unter folgendem Link durch das Bundesamt für Wohnungswesen publiziert: <http://www.bwo.admin.ch/themen/mietrecht/00282>

Weitere, in der Praxis aber eher seltenere Beispiele wären:

- b. Der Landesindex der Konsumentenpreise oder
c. Der Zürcher Baukostenindex.

4. Spielen die Parteien (und das Infrastrukturprojekt, es ist ja kein Wohnbau) allenfalls eine Rolle, d.h. könnte ein Zins für Gemeinden/Gemeindeverbände erfragt werden?

Bei der Ausgestaltung der Konditionen spielen primär der Schuldner und das Objekt (bzw. dessen universelle Nutzbarkeit und damit die Handelbarkeit) eine zentrale Rolle. Normalerweise wird zwischen Wohnbauten und Gewerbebauten unterschieden, wobei die Konditionen für Gewerbebauten im Durchschnitt ca. 0.5 % höher sind. Für Öffentlich-rechtliche Körperschaften wird grundsätzlich der gleiche Satz wie für Wohnbauten angeboten. Allerdings hängen die gewährten Konditionen auch in diesem Bereich primär vom jeweiligen Rating des Kreditnehmers ab und können deshalb stark differenzieren.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben weiter geholfen zu haben. Für die Abklärungen erlauben wir uns eine aufwandbezogene Kostenentschädigung von CHF 150.00 in Rechnung zu stellen. Wir bitten Sie höflich, diesen Betrag mit beiliegendem Einzahlungsschein zu begleichen.

Bei weiteren Fragen stehen wir Ihnen natürlich gerne zur Verfügung.

Freundliche, kollegiale Grüsse

Aargauische Kantonalbank

Luc P. Tschudin
Leiter Legal & Compliance

Roman Gubser
Rechtsanwalt