

Aarau, 4. September 2017
GV 2014 - 2017 / 410

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Bahnhof Süd; Verkauf Liegenschaft Hintere Bahnhofstrasse 42; Genehmigung Kaufvertrag

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Mit dem Budget 2010 genehmigte der Einwohnerrat einen Investitionskredit von 500'000 Franken für die Entwicklungs-, Nutzungs- und Sondernutzungsplanung Bahnhof Süd/WSB Bahnhof. In der Folge wurde zusammen mit den Grundeigentümerschaften der Planungs- und Entwicklungsprozess in Angriff genommen.

Um aber am Planungsprozess aktiver mitwirken zu können, hat der Stadtrat bereits im Mai 2008 dem Kauf eines hälftigen Miteigentumsanteils an der Liegenschaft Hintere Bahnhofstrasse 42 zugestimmt und den oberirdischen Teil der Liegenschaft in das Eigentum der Stadt überführt. Der unterirdische Teil mit der Bäckerei blieb vorerhand noch im Eigentum einer privaten Eigentümerschaft. Der Zustand der Liegenschaft war bereits beim Kauf desolat. Im Hinblick auf eine bereits damals vorhersehbare Arealentwicklung wurde auf jegliche Investitionen verzichtet. Mit Ausnahme des Erdgeschosses, wo ein Spielsalon betrieben wird, konnte die Liegenschaft nicht mehr vermietet werden.

Im September 2014 konnte die Stadt den hälftigen Miteigentumsanteil im Untergeschoss erwerben. Seither wurden die Mietzinseinnahmen aus dem Bäckereibetrieb durch die Stadt vereinnahmt. Der Erwerbspreis für die ganze Liegenschaft betrug 2,3 Mio. Franken.

Mit diesem Kauf wurde der Weg frei für die weitere Arealentwicklung, welche eine Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung und einen Gestaltungsplan voraussetzte. Die im Planungsperimeter beteiligten Grundeigentümerschaften einigten sich darauf, dass die Stadt bis zur Rechtskraft des Gestaltungsplanes Eigentümerin der Liegenschaft Hintere Bahnhofstrasse bleibt und diese nachher zu den gleichen Bedingungen wie sie die Liegenschaft erworben hat weiter-verkauft. Sie hielten diesen Grundsatz in einem Vorvertrag, der am 5. November 2014 zwischen der Stadt und der Gross Generalunternehmung AG sowie der Metzgerei Gantner AG abgeschlossen wurde, fest.

Am 17. August 2017 wurden die Teilrevision Nutzungsplanung und der Gestaltungsplan „Bahnhof Süd“ rechtskräftig. Damit ist nun die Voraussetzung aus dem Vorvertrag erfüllt, sodass dieser mit dem Abschluss des Kaufvertrages vollzogen werden kann.



Der Kaufpreis von 2.3 Mio. Franken übersteigt die Verkaufskompetenz des Stadtrates, welche gemäss Gemeindeordnung der Stadt Aarau vom 23. Juni 1980, § 32, Abs. 2, lit. k bei 2 Mio. Franken liegt. Der Kaufvertrag wird daher dem Einwohnerrat zur Genehmigung unterbreitet.

2. Vorvertrag vom 5. November 2014

Am 5. November 2014 wurde der Vorvertrag zum Abschluss eines Grundstückkaufvertrages mit folgenden Bedingungen unterzeichnet:

Kaufobjekte:	Miteigentum Aarau 1370-0-1 und 1370-0-2
Kaufpreis:	2'300'000 Franken für beide Kaufobjekte
Kaufpreiszahlung:	innert 7 Tagen seit Grundbucheintrag, Anmeldung nach Vorlage eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer Schweizer Bank
Nutzen und Gefahr:	bei Grundbucheintrag, Gewährleistungspflicht wird wegbedungen
Verdachtsflächenkataster:	Kein Eintrag. Sollte sich jedoch zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass es sich trotzdem um einen belasteten Standort handelt, so gehen die rechtlich geforderten Untersuchungs-, Überwachungs-, Sicherungs-, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen bis zu einem Maximalbetrag von 100'000 Franken zulasten der Käuferschaft, ein darüber hinausgehender Betrag zulasten der Verkäuferschaft.
Miet- und Pachtverträge:	werden von der Käuferschaft mit Rechten & Pflichten übernommen.
Nebenkosten:	werden per Übergang von Nutzen und Gefahr abgerechnet.
Versicherungsgesetz:	ist der Käuferschaft bekannt.
Niederspannungsverordn.:	Die Parteien sind darüber orientiert.
Liquidationssteuer:	Allfällige Liquidationsgewinn-, Grundstückgewinn- oder sonstige Steuern gehen einzig zu Lasten der Verkäuferschaft.
BewG:	Die Käuferschaft ist auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) hingewiesen worden.
Kosten Vorvertrag:	(Notariat) je zur Hälfte
Kosten Hauptvertrag:	(Grundbuch und Notariat) je zur Hälfte
Schlussbestimmungen:	Verlangt keine Partei bis spätestens 90 Tage nach Rechtskraft des Gestaltungsplans Bahnhof Süd bei der anderen Partei schriftlich den Abschluss des Hauptvertrages, so fällt der Vorvertrag als gegenstandslos dahin, längstens aber 10 Jahre nach Abschluss des Vorvertrages.



3. Kaufvertrag

Im Vorvertrag wurde vereinbart, dass die Käuferschaft berechtigt ist, sämtliche Rechte auf einen Drittinvestor zu übertragen und die Verkäuferschaft sich verpflichtet, den Hauptvertrag mit diesem Drittinvestor abzuschliessen. Der Hauptvertrag soll nun zwischen der Einwohnergemeinde Aarau, als Verkäuferschaft, und der Setz Immobilien AG, Brugg, sowie der Metzgerei Gantner AG, Aarau, als Käuferschaft abgeschlossen werden. Personell sind die gleichen Personen beteiligt. Für die Realisierung tritt nun die Setz Immobilien AG anstelle der Gross AG auf.

Der Kaufvertrag entspricht im Übrigen dem Vorvertrag.

4. Schlussbemerkungen

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen vorbildlichen Ablauf einer Public-Private-Partnership (PPP). Nach der Beschlussfassung des Einwohnerrates zum Gestaltungsplan Bahnhof Süd und zur Anpassung der Nutzungsplanung haben die Investoren bereits einen anonymen Projektwettbewerb auf Einladung für die Überbauung durchgeführt. Dabei nahmen 6 verschiedene Teams teil. Mit dem ersten Preis ausgezeichnet und zur Realisierung empfohlen wurde das Projekt „Malcom“ von Armon Semadeni GmbH, Zürich. Die Resultate des Wettbewerbs wurden öffentlich vorgestellt und an einer Ausstellung präsentiert.

Der Stadtrat stellt dem Einwohnerrat wie folgt

A n t r a g :

Der Einwohnerrat möge den Kaufvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Aarau und der Setz Immobilien AG, mit Sitz in Brugg, und der Metzgerei Gantner AG, mit Sitz in Aarau, für den Verkauf der Liegenschaft Hintere Bahnhofstrasse 42 zu einem Preis von 2,3 Mio. Franken genehmigen.

Im Namen des Stadtrats

Jolanda Urech
Stadtpäsidentin

Daniel Roth
Stadtschreiber

Anhang:

- Kaufvertragsentwurf von 2. Mai 2017
- Vorvertrag vom 5. November 2014

Verzeichnis der aufliegenden Akten:

- Dossier Teiländerung Nutzungsplanung Bahnhof Süd (Teilperimeter Ost)



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

lic. iur. Martina Hunziker

Urkundsperson des Kantons Aargau, mit Sitz in Aarau,
im Büro der Urkundsperson in Aarau

KAUFVERTRAG

I. Parteien

1. **Einwohnergemeinde Aarau**, gesetzlich vertreten durch den Stadtrat Aarau und dieser gemäss schriftlich vorliegender Vollmacht vertreten durch Herr André Lini-ger, Leiter Zentrale Dienste Stadtbaumamt, **als Verkäuferschaft** (nachfolgend Verkäuferschaft genannt).
2. **Setz Immobilien AG** [UID: CHE-378.010.546], Aktiengesellschaft mit Sitz in Brugg, c/o Hans Setz, Rottweilerstrasse 12, 5200 Brugg,
Metzgerei Gantner AG [UID: CHE-103.352.743], Aktiengesellschaft mit Sitz in 5000 Aarau, Kasinostrasse 33,
als Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft und Käuferschaft (nachfolgend Käuferschaft genannt).

II. Kaufobjekte

3. Die Verkäuferschaft überträgt die in Ziffer II. hiavor umschriebenen Kaufsobjek-te ins Gesamteigentum (einfache Gesellschaft) der Käuferschaft.

**a) Miteigentum Aarau / 1370-0-1****Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	Aarau (BFS-Nr. 4001)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1370-0-1
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 69548 20061 11
Stammgrundstück	Aarau/1370
Wertquote	1/2
Bemerkungen	keine
Dominierte Grundstücke	

Anmerkungen

24.06.2008	Nutzungs- und Verwaltungsordnung
001-2457	ID.001-2013/004424

Dienstbarkeiten und Grundlasten

keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

24.06.2008	Aufhebung des Miteigentümergebots-
001-2456	rechts ID.001-2013/004426

Grundpfandrechte

25.01.19	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 1'358'000.00, 1.
90 001-	Pfandstelle, Max. 9%, Einzelpfandrecht
263	
	Grundpfandgläubiger Aargauische Kantonalbank,
	Aarau (UID: CHE-105.845.287)
01.03.19	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 20'000.00, 2. Pfand-
45 001-	stelle, Max. 6%, Einzelpfandrecht
171	
	Grundpfandgläubiger Aargauische Kantonalbank,
	Aarau (UID: CHE-105.845.287)
	Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.001-
	2012/003478, L. auf LIG Aarau/1370
23.09.19	Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 3.
88 001-	Pfandstelle, Max. 9%, Einzelpfandrecht
3996	
	Faustpfandgläubiger Aargauische Kantonalbank,
	Aarau (UID: CHE-105.845.287)

06.12.1972
001-3606**b) Miteigentum Aarau / 1370-0-2****Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	Aarau (BFS-Nr. 4001)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1370-0-2
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 60826 10054 83
Stammgrundstück	Aarau/1370
Wertquote	1/2
Bemerkungen	keine
Dominierte Grundstücke	

Anmerkungen

24.06.2008	Nutzungs- und Verwaltungsordnung
001-2457	ID.001-2013/004424

Dienstbarkeiten und Grundlasten

keine

**Vormerkungen**

(Nachrückrechte siehe Pfandrechte)
24.06.2008
001-2456

Aufhebung des Miteigentümergebots-
rechts ID.001-2013/004426

Grundpfandrechte

keine

Beschrieb des zu Miteigentum aufgeteilten Grundstücks:

Liegenschaft Aarau / 1370**Grundstückbeschreibung**

Gemeinde	Aarau (BFS-Nr. 4001)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1370
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 91520 82377 28
Fläche	337 m ² , definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Letzte Mutation	
Plan-Nr.	120
Lagebezeichnung	Hintere Bahnhofstrasse
Bodenbedeckung	Aarau Gebäude, 166 m ² übrige befestigte Fläche, 18 m ² Gartenanlage, 108 m ² Trottoir, 45 m ²
Gebäude / Bauten	Wohn- und Geschäftshaus, mit Anbauten, 166 m ² , Versicherungs Nr.: 1030
Bemerkungen	
Dominierte Grundstücke	keine

Anmerkungen

01.01.1956 001-2302	Revers betr. Verlegung eines Öltanks ID.001-2013/004421 z.G. Einwohnergemeinde Aarau, Aarau
01.01.1967 001-365	Revers betr. Verlegung eines Öltanks ID.001-2013/004422 z.G. Einwohnergemeinde Aarau, Aarau
24.06.2008 001-2456	Miteigentumsanteile verpfändet ID.001-2013/004425
24.06.2008 001-2457	Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.001-2013/004424

Dienstbarkeiten

05.10.1894 001-P1097	(L) Kanalisationsleitung ID.001-1955/070930 z.G. LIG Aarau/1371	05.10.1894 001-2-843 04.04.1896 001-3-568 04.04.1896 001-P26 05.10.1894 001-2-843 04.04.1896 001-3-568 04.04.1896 001-P998
	z.G. LIG Aarau/1430	
05.10.1894 001-P1097	(R) Kanalisationsleitung ID.001-1955/070930 z.L. LIG Aarau/1371	05.10.1894 001-2-843



	z.L. LIG Aarau/1430	04.04.1896 001-3-568 04.04.1896 001-P26 05.10.1894 001-2-843 04.04.1896 001-3-568 04.04.1896 001-P998
15.01.1904 001-P272	(L) Baubeschränkung ID.001-1955/070941 z.G. LIG Aarau/1159	02.02.1894 001-2-435 02.02.1894 001-P396 02.01.1928 001-2-435 02.01.1928 001-P1097 16.12.1941 001-995
16.12.1941 001-995	(L) Grenzbaurecht ID.001-2011/008226 z.G. LIG Aarau/1159	
24.10.1944 001-1080	(R) Kellernäherbaurecht (umschr.) ID.001-2011/009178 z.L. LIG Aarau/4043	27.04.1973 001-1086
27.05.1966 001-1142	(L) Grenzbaurecht ID.001-2012/003477 z.G. LIG Aarau/1371	
27.05.1966 001-1142	(R) Grenzbaurecht ID.001-2012/003477 z.L. LIG Aarau/1371	
27.05.1966 001-1142	(L) Immissionsrecht ID.001-2012/003478 z.G. LIG Aarau/1371	
18.06.1966 001-1349	(L) Grenzbaurecht ID.001-2012/003480 z.G. LIG Aarau/1430	
18.06.1966 001-1349	(R) Grenzbaurecht ID.001-2012/003480 z.L. LIG Aarau/1430	
18.06.1966 001-1349	(L) Grenzbaurecht ID.001-2012/003481 z.G. LIG Aarau/1430	
18.06.1966 001-1349	(R) Grenzbaurecht ID.001-2012/003481 z.L. LIG Aarau/1430	
09.12.1966 001-2768	(R) Baurecht ID.001-2012/003483 z.L. LIG Aarau/1430	
22.04.1969 001-1003	(L) Grenzbaurecht ID.001-2012/003484 z.G. LIG Aarau/1372	
22.04.1969 001-1003	(R) Grenzbaurecht ID.001-2012/003484 z.L. LIG Aarau/1372	
06.12.1972 001-3606	(R) Grenzbaurecht ID.001-2012/003486 z.L. LIG Aarau/1159	
06.12.1972 001-3606	(L) Immissionsrecht als Folge von Bau und Betrieb der Bahnanlage (übertragbar) ID.001-2012/003487 z.G. Wynental- und Suhrentalbahn AG (WSB), Aarau (UID: CHE-105.929.949)	
14.01.1975 001-108	(R) Grenzmauer ID.001-2011/008229 z.L. LIG Aarau/1159	
14.01.1975 001-108	(R) Unterirdisches Grenzbaurecht ID.001-2011/008231 z.L. LIG Aarau/1159	
14.01.1975 001-108	(R) Luftschutznotausstieg mit Sandfilter ID.001-2011/008237	



24.06.2008
001-2456

z.L. LIG Aarau/1159
(R) Unterirdisches Überbaurecht, bis
31.12.2047 ID.001-1955/054626
z.L. LIG Aarau/1159
z.L. LIG Aarau/4043

Grundlasten

11.02.1904
001-5-370

(L) Einfriedungspflicht, Fr.100.00 ID.001-
1955/075257
z.G. LIG Aarau/1159

11.02.1904 001-
P1097
01.01.1912 001-
P396

Vormerkungen

(Nachrückrechte siehe Pfandrechte)
keine

Grundpfandrechte

keine

III. Kaufpreisbestimmungen

4. Der Kaufpreis für die beiden Kaufsobjekte beträgt pauschal **CHF 2'300'000.00** (in Worten: zwei Millionen dreihunderttausend Schweizer Franken).
5. Der gesamte Kaufpreis von CHF 2'300'000.00 ist von der Käuferschaft innert 7 Tagen seit Grundbucheintrag auf das Konto mit der IBAN bei der [BANK], lautend auf die Verkäuferschaft, zu bezahlen.
6. Die unterzeichnete Urkundsperson darf den Kaufvertrag erst anmelden, wenn für den gesamten Kaufpreis ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank vorliegt. Dieses Zahlungsversprechen ist der Urkundsperson bei der Vertragsunterzeichnung zu übergeben. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist von der Urkundsperson, nicht aber vom Grundbuchamt zu prüfen.
7. Die auf den Kaufobjekten lastenden Schuldbriefe sind der Käuferschaft bzw. der finanzierenden Bank gegen Aushändigung des Zahlungsversprechens unbelastet zu übergeben. Eine Schuldübernahme findet somit nicht statt.

IV. Besondere Bestimmungen

8. Nutzen und Gefahr an den Kaufobjekten gehen mit dem Grundbucheintrag (Aufnahme im Tagebuch) auf die Käuferschaft über.



9. Jegliche Gewährleistungspflicht der Verkäuferschaft für Rechts- und Sachmängel wird, soweit gesetzlich zulässig, ausdrücklich wegbedungen. Die Käuferschaft bestätigt, über Sinn und Wirkung dieser Bestimmung orientiert zu sein.
10. Die Verkäuferschaft bestätigt, dass die Kaufsobjekte im Verdachtsflächenkataster betreffend belastete Standorte des Kantons Aargau nicht verzeichnet sind.

Im Weiteren erklärt die Verkäuferschaft, dass ihr bis zum Datum der Beurkundung des vorliegenden Vertrages keine die Kaufsobjekte betreffenden behördlichen Auflagen wie Asbest-, Lärmschutz- oder ähnliche Sanierungsaufgaben bekannt sind.

Sollte sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen, dass es sich bei den Kaufsobjekten trotzdem um einen belasteten Standort handelt, so gehen die rechtlich geforderten Untersuchungs-, Überwachungs-, Sicherungs-, Sanierungs- und Entsorgungsmassnahmen bis zu einem Maximalbetrag von CHF 100'000.00 (in Worten: einhunderttausend Schweizer Franken) zulasten der Käuferschaft, ein darüber hinausgehender Betrag zulasten der Verkäuferschaft.

11. Die Käuferschaft hat Kenntnis von den bezüglich der Kaufsobjekte bestehenden Miet- und Pachtverträgen (Bäckerei und Spielsalon) und übernimmt diese mit Rechten und Pflichten per Nutzen- und Gefahrenübergang, insbesondere auch Ziff. 36 des Pachtvertrages.

Die Verkäuferschaft bestätigt, der Käuferschaft die vollständigen Miet- bzw. Pachtverträge samt allfälligen Anhängen und Vertragsänderungen übergeben zu haben. Diese Verträge stellen keinen integrierenden Bestandteil dieses Kaufvertrages dar und werden nicht zu den Grundbuchakten gegeben.

12. Über die mit den Kaufsobjekten zusammenhängenden Nebenkosten wie Elektrisch, Wasser, Heizkosten, Brandversicherungsprämien, Telefon, öffentlich-rechtlichen wiederkehrende Abgaben und Gebühren rechnen die Parteien per Übergang von Nutzen und Gefahr ab. Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, die genannten Abgaben und Gebühren bis zum Stichtag zu bezahlen, für alle danach anfallenden Abgaben und Gebühren ist die Käuferschaft zahlungspflichtig.



13. Der Käuferschaft ist Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes bekannt, wonach allfällige Sachversicherungen von Gesetzes wegen auf sie übergehen, wenn sie diese nicht innert 30 Tage nach der Handänderung durch eine schriftliche Erklärung ablehnt. Die Verkäuferschaft händigt allfällige Policen aus oder macht die entsprechenden Angaben.

Die obligatorische Versicherung bei der Aargauischen Gebäudeversicherung AGV für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die Käuferschaft über.

14. Die Parteien sind darüber orientiert, dass der Eigentümer einer Liegenschaft gemäss Niederspannungs-Installationsverordnung für den Unterhalt, die Sicherheit und die Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen verantwortlich ist. In gewerblich genutzten Liegenschaften oder in Wohnliegenschaften muss bei jeder Handänderung eine Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen durchgeführt werden, falls nicht ein höchstens 5 Jahre alter Sicherheitsnachweis vorliegt. Die Kontrolle kann nur durch unabhängige, zugelassene Firmen vorgenommen werden. Die Parteien stellen fest, dass eine allfällige Installationskontrolle Sache der Käuferschaft ist und die Kosten von ihr alleine bezahlt werden. Dasselbe gilt für Sanierungsarbeiten, welche aufgrund der Installationskontrolle allenfalls an den elektrischen Anlagen und Einrichtungen ausgeführt werden müssen. Solche begründen keinerlei Mängelrechte.
15. Allfällige mit der Veräusserung der Kaufobjekte anfallenden Liquidationsgewinn-, Grundstücksgewinn- oder sonstigen Steuern werden einzig von der Verkäuferschaft getragen. Eine diesbezügliche Haftung der Käuferschaft bleibt ausgeschlossen.
16. Die Käuferschaft tritt mit allen Rechten und Pflichten in die bezüglich Liegenschaft Aarau / 1370 bestehende Miteigentümergeinschaft ein und erklärt, im Besitz der Nutzungs- und Verwaltungsordnung zu sein. Die Käuferschaft ist im Übrigen darüber orientiert, dass die Nutzungs- und Verwaltungsordnung im Original beim Grundbuchamt aufbewahrt wird und dort eingesehen werden kann.



17. Die Parteien bestätigen, von der Urkundsperson bei der Beurkundung über
- die grundbuchliche Beschreibung sowie den Inhalt der aus dem Hauptbuch ersichtlichen Rechte und Lasten,
 - Vorkaufsberechtigte,
 - den Vorrang des öffentlichen Rechts,
 - Bewilligungspflichten,
 - die Grundzüge der Steuerfolgen, wobei die Verkäuferschaft bestätigt, dass das Kaufobjekt nicht der Mehrwertsteuer unterstellt ist,
 - die gesetzlichen Pfandrechte, insbesondere das Bauhandwerker- und das Verkäuferpfandrecht gemäss Art. 837 ff. ZGB,
- informiert worden zu sein.
18. Die Käuferschaft ist auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden. Sie erklärt diesbezüglich, dass die Kaufobjekte der Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit dienen, indem die Gewerbegebäude weiterhin vermietet werden. Es handelt sich demnach um ein Betriebsstätte-Grundstück, dessen Erwerb gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG keiner Bewilligung bedarf. Bei Abgabe dieser Erklärung kennt sie die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes.

V. Schlussbestimmungen

19. Die mit dem Abschluss dieses Kaufvertrages zusammenhängenden Kosten (Grundbuch und Notariat) werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.
20. Die Urkundsperson wird ermächtigt und beauftragt, allenfalls notwendige Genehmigungen einzuholen und diesen Vertrag beim zuständigen Grundbuchamt anzumelden.
21. Das einzige Original des Kaufvertrages dient dem Grundbuchamt als Rechtsgrundaussweis. Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Kopie.
22. Der Stadtrat Aarau bestätigt, dass er gemäss geltender Kompetenzordnung der Einwohnergemeinde Aarau zum Abschluss dieses Vertrages befugt ist.



23. Die Parteien ermächtigen und beauftragen je einzeln Peter Widmer, Dr. Michael Hunziker, Martina Hunziker, Georg Schärer und Christoph Bundi, alle Urkundspersonen des Kantons Aargau bei Schärer Rechtsanwälte in Aarau, allenfalls notwendige Genehmigungen einzuholen, diese Urkunde beim Grundbuchamt anzumelden, vom Grundbuchamt zur Eintragungsfähigkeit dieser Urkunde (inkl. alle Beilagen) verlangte Änderungen an der Urkunde vorzunehmen, im Falle einer Abweisung den Beschwerdeverzicht zu erklären und die Rückgabe des Rechtsgrundausses (inkl. den dazugehörenden Beilagen) zu verlangen. Die Beauftragten sind ermächtigt, ihre Befugnisse zu substituieren. Doppelvertretung und Mehrfachvertretung sind ausdrücklich erlaubt.

Aarau,

Die Verkäuferschaft:

Einwohnergemeinde Aarau

.....
André Liniger (als Bevollmächtigter)

Die Käuferschaft:

Setz Immobilien AG

Metzgerei Gantner AG

.....
Hans Setz

.....
Frank Martin Gantner



③b



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

Martina Hunziker

Urkundsperson des Kantons Aargau, mit Sitz in Aarau,
im Büro der Urkundsperson in Aarau

VORVERTRAG

(zum Abschluss eines Grundstückkaufvertrags)

I. Parteien

1. **Einwohnergemeinde Aarau**, gesetzlich vertreten durch den Stadtrat Aarau und dieser gemäss schriftlich vorliegender Vollmacht vertreten durch Herr André Lini-ger, Leiter Zentrale Dienste Stadtbaumamt, **als Verkäuferschaft** (nachfolgend Verkäuferschaft genannt).
2. **Gross Generalunternehmung AG** [UID: CHE-107.133.861], Aktiengesellschaft mit Sitz in 5200 Brugg, Kirchgasse 7,
Metzgerei Gantner AG [UID: CHE-103.352.743], Aktiengesellschaft mit Sitz in 5000 Aarau, Kasinostrasse 33,
als Gesamteigentümer infolge einfacher Gesellschaft und Käuferschaft (nachfolgend Käuferschaft genannt).

Handwritten signature





II. Einleitung

1. Die Käuferschaft beabsichtigt den Erwerb der nachgenannten Kaufsobjekte im Hinblick auf die Realisierung des Gestaltungsplans Bahnhof Süd der Einwohnergemeinde Aarau, basierend auf dem Konzept von KCAP vom September 2013.
2. Die Käuferschaft ist berechtigt, sämtliche Rechte aus diesem Vorvertrag auf einen Drittinvestor zu übertragen, und die Verkäuferschaft verpflichtet sich, den Hauptvertrag diesfalls mit diesem Drittinvestor abzuschliessen.

III. Grundbuchbeschriebe

1. Beschriebe der Kaufsobjekte:

a) Miteigentum Aarau / 1370-0-1

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Aarau (BFS-Nr. 4001)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1370-0-1
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 69548 20061 11
Stammgrundstück	Aarau/1370
Wertquote	1/2
Bemerkungen	keine
Dominierte Grundstücke	

Anmerkungen

24.06.2008	Nutzungs- und Verwaltungsordnung
001-2457	ID.001-2013/004424

Dienstbarkeiten und Grundlasten

keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

24.06.2008	Aufhebung des Miteigentümergebotskaufs-
001-2456	rechts ID.001-2013/004426



**Grundpfandrechte**

25.01.19
90 001-
263

Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 1'358'000.00, 1.
Pfandstelle, Max. 9%, Einzelpfandrecht

Grundpfandgläubiger Aargauische Kantonalbank,
Aarau (UID: CHE-105.845.287)

01.03.19
45 001-
171

Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 20'000.00, 2. Pfand-
stelle, Max. 6%, Einzelpfandrecht

Grundpfandgläubiger Aargauische Kantonalbank,
Aarau (UID: CHE-105.845.287)

Im Nachgang zu Dienstbarkeit ID.001-
2012/003478, L. auf LIG Aarau/1370

06.12.1972
001-3606

23.09.19
88 001-
3996

Inhaber-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 3.
Pfandstelle, Max. 9%, Einzelpfandrecht

Faustpfandgläubiger Aargauische Kantonalbank,
Aarau (UID: CHE-105.845.287)

b) Miteigentum Aarau / 1370-0-2**Grundstückbeschreibung**

Gemeinde
Grundbuch-Typ
Grundstück-Nr
Form der Führung
E-GRID
Stammgrundstück
Wertquote
Bemerkungen
Dominierte Grund-
stücke

Aarau (BFS-Nr. 4001)
Eidgenössisch
1370-0-2
Eidgenössisch
CH 60826 10054 83
Aarau/1370
1/2

keine

Anmerkungen

24.06.2008
001-2457

Nutzungs- und Verwaltungsordnung
ID.001-2013/004424

Dienstbarkeiten und Grundlasten

keine

Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)

24.06.2008
001-2456

Aufhebung des Miteigentümergebots-
rechts ID.001-2013/004426

Grundpfandrechte

keine





2. Beschrieb des zu Miteigentum aufgeteilten Grundstücks:

Liegenschaft Aarau / 1370

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Aarau (BFS-Nr. 4001)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	1370
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 91520 82377 28
Fläche	337 m ² , , definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Letzte Mutation	
Plan-Nr.	120
Lagebezeichnung	Hintere Bahnhofstrasse Aarau
Bodenbedeckung	Gebäude, 166 m ² übrige befestigte Fläche, 18 m ² Gartenanlage, 108 m ² Trottoir, 45 m ²
Gebäude / Bauten	Wohn- und Geschäftshaus, mit Anbauten, 166 m ² , Versicherungs Nr.: 1030
Bemerkungen	
Dominierte Grundstücke	keine

Anmerkungen

01.01.1956 001-2302	Revers betr. Verlegung eines Öltanks ID.001-2013/004421 z.G. Einwohnergemeinde Aarau, Aarau
01.01.1967 001-365	Revers betr. Verlegung eines Öltanks ID.001-2013/004422 z.G. Einwohnergemeinde Aarau, Aarau
24.06.2008 001-2456	Miteigentumsanteile verpfändet ID.001-2013/004425
24.06.2008 001-2457	Nutzungs- und Verwaltungsordnung ID.001-2013/004424

Dienstbarkeiten

05.10.1894 001-P1097	(L) Kanalisationsleitung ID.001-1955/070930 z.G. LIG Aarau/1371	05.10.1894 001-2-843 04.04.1896 001-3-568 04.04.1896 001-P26 05.10.1894 001-2-843 04.04.1896 001-3-568 04.04.1896 001-P998
	z.G. LIG Aarau/1430	
05.10.1894 001-P1097	(R) Kanalisationsleitung ID.001-1955/070930 z.L. LIG Aarau/1371	05.10.1894 001-2-843 04.04.1896 001-3-568 04.04.1896 001-P26 05.10.1894 001-2-843 04.04.1896 001-3-568 04.04.1896 001-P998
	z.L. LIG Aarau/1430	





15.01.1904
001-P272

(L) Baubeschränkung ID.001-
1955/070941
z.G. LIG Aarau/1159

02.02.1894 001-2-
435
02.02.1894 001-
P396
02.01.1928 001-2-
435
02.01.1928 001-
P1097
16.12.1941 001-995

16.12.1941
001-995

(L) Grenzbaurecht ID.001-2011/008226

z.G. LIG Aarau/1159
(R) Kellernäherbaurecht (umschr.)
ID.001-2011/009178
z.L. LIG Aarau/4043

27.04.1973 001-
1086

24.10.1944
001-1080

27.05.1966
001-1142

(L) Grenzbaurecht ID.001-2012/003477

27.05.1966
001-1142

z.G. LIG Aarau/1371
(R) Grenzbaurecht ID.001-2012/003477

27.05.1966
001-1142

z.L. LIG Aarau/1371
(L) Immissionsrecht ID.001-2012/003478

18.06.1966
001-1349

z.G. LIG Aarau/1371
(L) Grenzbaurecht ID.001-2012/003480

18.06.1966
001-1349

z.G. LIG Aarau/1430
(R) Grenzbaurecht ID.001-2012/003480

18.06.1966
001-1349

z.L. LIG Aarau/1430
(L) Grenzbaurecht ID.001-2012/003481

18.06.1966
001-1349

z.G. LIG Aarau/1430
(R) Grenzbaurecht ID.001-2012/003481

09.12.1966
001-2768

z.L. LIG Aarau/1430
(R) Baurecht ID.001-2012/003483

22.04.1969
001-1003

z.L. LIG Aarau/1430
(L) Grenzbaurecht ID.001-2012/003484

22.04.1969
001-1003

z.G. LIG Aarau/1372
(R) Grenzbaurecht ID.001-2012/003484

06.12.1972
001-3606

z.L. LIG Aarau/1372
(R) Grenzbaurecht ID.001-2012/003486

06.12.1972
001-3606

z.L. LIG Aarau/1159
(L) Immissionsrecht als Folge von Bau
und Betrieb der Bahnanlage (übertrag-
bar) ID.001-2012/003487
z.G. Wynental- und Suhrentalbahn AG
(WSB), Aarau (UID: CHE-105.929.949)
(R) Grenzmauer ID.001-2011/008229

14.01.1975
001-108

z.L. LIG Aarau/1159
(R) Unterirdisches Grenzbaurecht
ID.001-2011/008231

14.01.1975
001-108

z.L. LIG Aarau/1159
(R) Luftschutznotausstieg mit Sandfilter
ID.001-2011/008237

14.01.1975
001-108

z.L. LIG Aarau/1159
(R) Unterirdisches Überbaurecht, bis
31.12.2047 ID.001-1955/054626

24.06.2008
001-2456

z.L. LIG Aarau/1159
z.L. LIG Aarau/4043

guli



**Grundlasten**

11.02.1904
001-5-370

(L) Einfriedungspflicht, Fr.100.00 ID.001-
1955/075257
z.G. LIG Aarau/1159

11.02.1904 001-
P1097
01.01.1912 001-
P396

Vormerkungen

(Nachrückrechte siehe Pfandrechte)
keine

Grundpfandrechte

keine

V. Vorvertrag bezüglich Grundstückkaufvertrag (Hauptvertrag)

Die Vertragsparteien verpflichten sich unter der Bedingung der Rechtskraft des Gestaltungsplans Bahnhof Süd (vgl. Ziff. V./1. hiernach) den folgenden Grundstückkaufvertrag (Hauptvertrag) abzuschliessen:

A. Kaufsobjekte und Eigentumsübertragung

1. Die Verkäuferschaft überträgt die in Ziffer III. hiervoor umschriebenen Kaufsobjekte ins Gesamteigentum (einfache Gesellschaft) der Käuferschaft.
2. Bezüglich Beschrieb der Kaufsobjekte wird auf Ziff. III. hiervoor verwiesen.

B. Kaufpreisbestimmungen

1. Der Kaufpreis für die beiden Kaufsobjekte beträgt **CHF 2'300'000.00** (in Worten: zwei Millionen dreihunderttausend Schweizer Franken).
2. Der gesamte Kaufpreis ist von der Käuferschaft innert 7 Tagen seit Grundbucheintrag auf ein von der Verkäuferschaft noch zu bestimmendes Konto zu bezahlen.

924
b





zer Franken) zulasten der Käuferschaft, ein darüber hinausgehender Betrag zulasten der Verkäuferschaft.

4. Die Käuferschaft hat Kenntnis von den bezüglich der Kaufsobjekte bestehenden Miet- und Pachtverträgen (Bäckerei und Spielsalon) und übernimmt diese mit Rechten und Pflichten per Nutzen- und Gefahrenübergang, insbesondere auch Ziff. 36 des Pachtvertrages.

Die Verkäuferschaft bestätigt, der Käuferschaft die vollständigen Miet- bzw. Pachtverträge samt allfälligen Anhängen und Vertragsänderungen übergeben zu haben. Diese Verträge stellen keinen integrierenden Bestandteil dieses Kaufvertrages dar und werden nicht zu den Grundbuchakten gegeben.

5. Über die mit den Kaufsobjekten zusammenhängenden Nebenkosten wie Elektrisch, Wasser, Heizkosten, Brandversicherungsprämien, Telefon, öffentlich-rechtlichen wiederkehrende Abgaben und Gebühren rechnen die Parteien per Übergang von Nutzen und Gefahr ab. Die Verkäuferschaft verpflichtet sich, die genannten Abgaben und Gebühren bis zum Stichtag zu bezahlen, für alle danach anfallenden Abgaben und Gebühren ist die Käuferschaft zahlungspflichtig.
6. Der Käuferschaft ist Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes bekannt, wonach allfällige Sachversicherungen von Gesetzes wegen auf sie übergehen, wenn sie diese nicht innert 30 Tage nach der Handänderung durch eine schriftliche Erklärung ablehnt. Die Verkäuferschaft händigt allfällige Policen aus oder macht die entsprechenden Angaben.

Die obligatorische Versicherung bei der Aargauischen Gebäudeversicherung AGV für Feuer- und Elementarschäden geht von Gesetzes wegen auf die Käuferschaft über.

7. Die Parteien sind darüber orientiert, dass der Eigentümer einer Liegenschaft gemäss Niederspannungs-Installationsverordnung für den Unterhalt, die Sicherheit und die Kontrolle der elektrischen Hausinstallationen verantwortlich ist. In gewerblich genutzten Liegenschaften oder in Wohnliegenschaften muss bei jeder Handänderung eine Kontrolle der

9. Juli





elektrischen Hausinstallationen durchgeführt werden, falls nicht ein höchstens 5 Jahre alter Sicherheitsnachweis vorliegt. Die Kontrolle kann nur durch unabhängige, zugelassene Firmen vorgenommen werden. Die Parteien stellen fest, dass eine allfällige Installationskontrolle Sache der Käuferschaft ist und die Kosten von ihr alleine bezahlt werden. Dasselbe gilt für Sanierungsarbeiten, welche aufgrund der Installationskontrolle allenfalls an den elektrischen Anlagen und Einrichtungen ausgeführt werden müssen. Solche begründen keinerlei Mängelrechte.

8. Allfällige mit der Veräusserung der Kaufobjekte anfallenden Liquidationsgewinn-, Grundstücksgewinn- oder sonstigen Steuern werden einzig von der Verkäuferschaft getragen. Eine diesbezügliche Haftung der Käuferschaft bleibt ausgeschlossen.
9. Die Käuferschaft tritt mit allen Rechten und Pflichten in die bezüglich Liegenschaft Aarau / 1370 bestehende Miteigentümergeinschaft ein und erklärt, im Besitz der Nutzungs- und Verwaltungsordnung zu sein. Die Käuferschaft ist im Übrigen darüber orientiert, dass die Nutzungs- und Verwaltungsordnung im Original beim Grundbuchamt aufbewahrt wird und dort eingesehen werden kann.
10. Die Parteien bestätigen, von der Urkundsperson bei der Beurkundung über
 - a) die grundbuchliche Beschreibung sowie den Inhalt der aus dem Hauptbuch ersichtlichen Rechte und Lasten,
 - b) Vorkaufsberechtigte,
 - c) den Vorrang des öffentlichen Rechts,
 - d) Bewilligungspflichten,
 - e) die Grundzüge der Steuerfolgen, wobei die Verkäuferschaft bestätigt, dass das Kaufobjekt nicht der Mehrwertsteuer unterstellt ist,
 - f) die gesetzlichen Pfandrechte, insbesondere das Bauhandwerker- und das Verkäuferpfandrecht gemäss Art. 837 ff. ZGB,

informiert worden zu sein.

Handwritten signature





11. Die Käuferschaft ist auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden. Sie erklärt diesbezüglich, dass die Kaufsobjekte der Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit dienen, indem die Gewerbegebäude weiterhin vermietet werden. Es handelt sich demnach um ein Betriebsstätte-Grundstück, dessen Erwerb gemäss Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG keiner Bewilligung bedarf. Bei Abgabe dieser Erklärung kennt sie die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes.

D. Schlussbestimmungen des Kaufvertrages

1. Die mit dem Abschluss dieses Kaufvertrages zusammenhängenden Kosten (Grundbuch und Notariat) werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.
2. Die Urkundsperson wird ermächtigt und beauftragt, allenfalls notwendige Genehmigungen einzuholen und diesen Vertrag beim zuständigen Grundbuchamt anzumelden.
3. Das Original des Kaufvertrages dient dem Grundbuchamt als Rechtsgrundaussweis. Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Kopie.
4. Der Stadtrat Aarau bestätigt, dass er gemäss geltender Kompetenzordnung der Einwohnergemeinde Aarau zum Abschluss dieses Vertrages befugt ist.

Schlussbestimmungen des Vorvertrages

1. Verlangt keine Partei bis spätestens 90 Tage nach Rechtskraft des Gestaltungsplans Bahnhof Süd bei der anderen Partei schriftlich den Abschluss des Hauptvertrages, so fällt der Vorvertrag als gegenstandslos dahin, längstens aber 10 Jahre nach Abschluss des Vorvertrages. Dieser Termin kann durch schriftliche Vereinbarung der Parteien verlängert werden. Der Hauptvertrag ist innert 30 Tagen, nachdem dies von einer Partei schriftlich verlangt worden ist, abzuschliessen.

(Rechtskraft GP = Mitte Juli 2017)

9/11/17





2. Die mit diesem Vorvertrag zusammenhängenden Kosten (Notariat) tragen die Parteien unter solidarischer Haftbarkeit je zur Hälfte.
3. Das Original dieser Urkunde bleibt bei der unterzeichneten Urkundsperson. Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Kopie.
4. Der Stadtrat Aarau bestätigt, dass er gemäss geltender Kompetenzordnung der Einwohnergemeinde Aarau zum Abschluss dieses Vertrages befugt ist.
5. Sollte das Grundbuchamt Ergänzungen oder Änderungen in einem Nachtrag verlangen, die redaktionell sind oder in der Natur der Sache liegen und von der unterzeichneten Urkundsperson nicht selbst korrigiert werden können, erteilen die Parteien je einzeln den Herren Dr. Andreas Burren, Nik. Brändli, Dr. Conrad Walther, Kaspar Hemmeler, Martin Plüss und Georg Schärer, allesamt Rechtsanwälte bei Schärer Rechtsanwälte in Aarau, die Befugnis, die geforderten Nachträge in ihrem Namen zu unterzeichnen und erteilen somit ihre Eintragungsbewilligung hierzu. Selbstkontrahieren und Doppelvertretung ist ausdrücklich erlaubt.

Aarau, 5. November 2014

Die Verkäuferschaft:

Einwohnergemeinde Aarau

André Liniger (als Bevollmächtigter)



**Die Käuferschaft:**

Gross Generalunternehmung AG

Hans Setz

Metzgerei Gantner AG

Frank Martin Gantner

3.

4.

5.

6.

7.





BEURKUNDUNG

Die Einwohnergemeinde Aarau wird von Gesetzes wegen vertreten durch den Stadtrat und dieser gemäss schriftlich vorliegender Vollmacht durch Herr André Liniger, geb. 20. Juli 1956, von Wohlen BE, in Buchs AG.

Die Gross Generalunternehmung AG, mit Sitz in Brugg, ist als Aktiengesellschaft im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragen und wird gemäss heutiger Einsichtnahme in das Handelsregister des Kantons Aargau vertreten durch Herrn Hans Alfred Setz, von Dintikon, in Brugg, als Delegierter des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift.

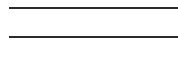
Die Metzgerei Gantner AG, mit Sitz in Aarau, ist als Aktiengesellschaft im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragen und wird gemäss heutiger Einsichtnahme in das Handelsregister des Kantons Aargau vertreten durch Herrn Frank Martin Gantner, von Aarau und Grabs, in Aarau, als Präsident des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift.

Die mir persönlich bekannten Urkundsparteien haben diese Urkunde in meiner Gegenwart gelesen.

Die Urkundsparteien haben mir erklärt, diese Urkunde enthalte ihren mitgeteilten Willen.

Die Urkundsparteien haben diese Urkunde in meiner Gegenwart unterzeichnet.

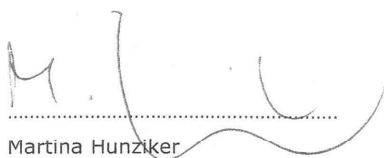
Die in dieser Urkunde genannten Belege haben mir und den Urkundsparteien vorgelegen.



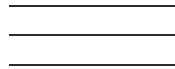
Aarau, 5. November 2014

Prot.-Nr. 41 /2014

Die Urkundsperson:


Martina Hunziker



Beglaubigung

Diese Kopie gibt die von mir verfasste Originalurkunde
vollständig und richtig wieder.

Aarau, 13.11.2017

Die Urkundsperson:



M. L.