



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

MLaw Christoph Bundi

Urkundsperson des Kantons Aargau, mit Sitz in Aarau,
im Rathaus in Aarau

Rahmenvertrag

zwischen

Einwohnergemeinde Aarau, 5000 Aarau, (nachfolgend EG Aarau genannt),

und

Stiftung zeka zentren körperbehinderte aargau, UID: CHE-105.772.122, Stiftung
mit Sitz in Aarau, Guyerweg 11, 5000 Aarau, (nachfolgend Stiftung genannt),

betreffend

Entflechtung der Schulanlage Telli



Handwritten signature: M. B. 15. 11. 11.

1. Ausgangslage

1.1. Vertragliche Grundlagen

Die ursprüngliche Situation wurde mit folgenden Dokumenten geregelt:

- Rahmenvertrag vom 30.05.1980,
- Baurechtsvertrag vom 11.05.1982,
- Betriebs- und Nutzungsreglement (undatiert, Inkraftsetzung 11.05.1984), nachfolgend BNR genannt, mit zwei Versionen des Anhangs 3 „Verrechnungsmuster Miete“.

Damit vereinbarten die EG Aarau als Betreiberin der HPS und die Stiftung als Betreiberin der Zentren für Körperbehinderte (in früheren Dokumenten SH, heute zeka genannt) den Bau der Schulanlagen und die Zusammenarbeit der rechtlich, finanziell und personell eigenständigen Institutionen, insbesondere auch die gegenseitige Zurverfügungstellung von Räumlichkeiten und Dienstleistungen, die Verrechnungsmodi und die organisatorische Koordination, mitunter durch Einsetzung einer paritätisch zusammengesetzten, überinstitutionellen Betriebskommission (UeBK).

Nach dem Auszug der HPS vermietete die EG Aarau der Stiftung ab 01.07.2015 die ausserhalb der Baurechtsfläche liegenden Räumlichkeiten der HPS (nachfolgend ex-HPS-Räume genannt); am 02.12.2015 wurde rückwirkend ein Mietvertrag abgeschlossen.

Zudem stellte die EG Aarau der Stiftung 2012 ausserhalb der Baurechtsfläche den erforderlichen Platz zur Erstellung eines provisorischen Holzpavillons zur Verfügung.

1.2. Handlungsbedarf

Der Handlungsbedarf für den vorliegenden Vertrag wird im Wesentlichen durch folgende Bedürfnisse ausgelöst:

Die EG Aarau braucht für ihr aufgestocktes Telli-Schulhaus mehr Aussenraum und einen Ersatz für die gemeinsam mit der Stiftung genutzte Turnhalle gemäss Vorgaben des Bundesamtes für Sport (BASPO). Zudem muss sie für das Telli-Quartier Familien- und schulergänzende Tagesstrukturen Aarau (FuSTA) errichten. Schliesslich muss sie für das immer noch wachsende Telli-Quartier langfristig den Schulraum sicherstellen.

Die Stiftung braucht eine Perspektive für die Zeit nach dem Ende der Nutzungsdauer ihrer heutigen, gemäss Baurecht vom 11.05.1982 erstellten Bauten und Anlagen. Die Stiftung ist nach Ablauf der Restnutzungsdauer dieser Bauten und Anlagen grundsätzlich am Ersatz durch einen Neubau auf dem bestehenden Areal interessiert, was auf-

Dr. W. M. A.



grund des starr formulierten Baurechtsvertrages (der nur die Bauten gemäss ursprünglichem Projekt erlaubt) nicht möglich wäre.

Die Befriedigung dieser beiderseitigen Bedürfnisse erfordert die bauliche und betriebliche Entflechtung und daraus folgend die Änderung des Baurechtsvertrages sowie die Aufhebung des BNR. Die bauliche und betriebliche Entflechtung - schon während der Restnutzungsdauer der bestehenden Bauten und erst recht danach - gibt beiden Parteien die Freiheit, sich je auf ihrem Anteil am Areal selbständig weiterzuentwickeln.

1.3. Restliche Nutzungsdauer der bestehenden Bauten und Anlagen

Bis zum Ende einer unter dem Gesichtspunkt des Erneuerungsbedarfs vertretbaren Nutzungsdauer werden die bestehenden Gebäude der Stiftung und der ehemaligen HPS weiterhin wie heute genutzt. Als Ende der Nutzungsdauer wird der 31.12.2031 festgelegt, und zwar aufgrund von drei Grundlagen:

- der Verpflichtung der Stiftung gegenüber dem Bundesamt für Sozialversicherung (BSV), das von ihr subventionierte Therapiebad bis am 31.12.2031 zu betreiben;
- dem Bericht «Wertermittlungen Schulanlage Telli, Aarau» der Wüest Partner AG vom 20.03.2015, Seite 37 ff. (Tabellen über den baulichen Zustand, die Instandsetzungszeitpunkte sowie die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten);
- dem im Jahr 2017 im Auftrag der Abteilung Sonderschulen, Heime und Werkstätten des Departements Bildung, Kultur und Sport durch Basler & Hofmann erstellten Objektrating für die gesamte Schulanlage, welche zum Schluss kommt, dass ein Weiterbetrieb über das Jahr 2031 hinaus bis Ende 2031 einen Instandsetzungsbedarf von CHF 14'443'000.- auslösen würde und bis ins Jahr 2041 weitere CHF 2'606'000.- in die Instandsetzung investiert werden müssten, um die heutige Nutzung weiterhin sicherstellen zu können.

1.4. Regelungen für zwei zeitliche Phasen

Die Parteien wollen mit diesem Vertrag einerseits die gegenseitigen Rechte und Pflichten im Zeitraum vom 01.01.2018 bis 31.12.2031 regeln. Andererseits wollen sie die Eckpunkte für die Zeit nach dem 01.01.2032 vereinbaren, damit beide Parteien Rechtssicherheit, insbesondere Planungssicherheit, haben und rechtzeitig die erforderlichen Schritte einleiten können. Entsprechend wird der Vertrag nachfolgend in die beiden Phasen A (01.01.2018 bis 31.12.2031) und B (ab dem 01.01.2032) gegliedert.

do WS M. A



Phase A vom 01.01.2018 bis 31.12.2031				Phase B ab 01.01.2032
ab 01.01.2018	01.07.2024 - 30.06.2029	01.07.2029 - 31.12.2029	01.01.2030 - 31.12.2031	ab 01.01.2032
Bei ausgeübter Option				
Nutzung durch Stiftung gemäss: Baurechtsvertrag Mietvertrag Schulräume Vertrag Turnhalle Mietverträge Jenny-Villa Mietvertrag Parkplätze	Vorlauf Planung, Kredite etc. durch Stiftung Entscheid Stiftung (Neues BauR/Neubau oder Auszug/Heimfall gemäss altem BauR) durch Stiftung Einreichung des Baugesuchs spätestens am 01.01.2028 durch Stiftung Ausübung Option BauR durch Stiftung spätestens am 30.06.2029	Rechtskraft Baubewilligung Abschluss des neuen Baurechtsvertrages durch Parteien Vorbereitung 1. Bauetappe durch Stiftung	Abbrüche und Bau der 1. Etappe auf der (ab 01.01.2032) neuen Baurechtsfläche durch Stiftung, d.h. die gesamte Bauphase wird je zur Hälfte auf die Phasen A (1. Etappe) und B (2. Etappe) verlegt	Beginn Laufzeit des neuen Baurechtsvertrags Abbrüche und Bau 2. Etappe auf der neuen Baurechtsfläche durch Stiftung Heimfall der Gebäude und Anlagen auf alter Baurechtsfläche an EG Aarau, nicht jedoch jener auf neuer Baurechtsfläche
Bei nicht ausgeübter Option				
			Auslaufen des alten Baurechtsvertrags und Auszug der Stiftung per 31.12.2031 Auslaufen aller anderen Verträge betr. Miete und Turnhallenmitbenützung durch Stiftung per 31.12.2031	Heimfall aller Gebäude und Anlagen an EG Aarau

2. Phase A: Zeitraum 01.01.2018 – 31.12.2031

2.1. Vertragsdauer, inklusive Vorlauf für die Phase B

2.1.1 Dauer

Die Phase A beginnt rückwirkend am 01.01.2018 mit den neuen Mietverträgen gemäss Ziff. 2.5 hiernach, sobald die Suspensivbedingung von Ziff. 5 hiernach erfüllt ist. Die Phase A dauert bis am 31.12.2031.

2.1.2. Unterphasen / Termine

Die Phase A wird in folgende Unterphasen und Termine aufgeteilt:

Handwritten signature



- Die Stiftung beginnt spätestens ab 01.07.2024, ihre Entscheidungsgrundlagen zu erarbeiten, die notwendigen Kredite, Genehmigungen und Bewilligungen einzuholen und alles vorzukehren, was erforderlich ist, damit spätestens am 01.07.2029 klar ist, ob sie ihre Option für einen neuen Baurechtsvertrag ab 01.01.2032 inzwischen ausgeübt hat oder den heutigen Standort aufgibt.
- Insbesondere holt die Stiftung aufgrund des aus der Planung hervorgegangenen Projekts und Kostenvoranschlags die definitiven Entscheidungen für die Finanzierung des Projekts und die Genehmigung durch die Abteilung Sonderschulen, Heime und Werkstätten des Departements Bildung, Kultur und Sport so frühzeitig ein, dass die Fristen dieses Vertrags eingehalten werden können, vor allem für die Einreichung des Baugesuchs und die Ausübung der Option.
- Sofern die Stiftung beabsichtigt, am bestehenden Standort in Aarau zu bleiben, muss sie das Baugesuch spätestens am 01.01.2028 einreichen, damit ein allfälliges erstinstanzliches Beschwerdeverfahren den Zeitplan dieses Vertrags nicht beeinträchtigen würde.
- Die Option (gemäss Ziff. 2.4. hiernach) für einen neuen Baurechtsvertrag ab 01.01.2032 (gemäss Ziff. 3.2.1 hiernach) ist durch die Stiftung spätestens am 30.06.2029 auszuüben, vorbehalten bleibt eine spätere Rechtskraft der Baubewilligung gemäss Ziff. 2.4 hiernach, vorausgesetzt das Baugesuch wurde spätestens am 01.01.2028 eingereicht.
- Abschluss, Beurkundung und Grundbucheintragung des neuen Baurechtsvertrages gemäss ausgeübter Option: spätestens am 31.12.2029.
- Realisierung der 1. Bau-Etappe noch während der Laufzeit des bestehenden Baurechtsvertrags, aber bereits auf der neuen Baurechtsfläche gemäss Ziff. 3.2.1.2 hiernach: 01.01.2030 - 31.12.2031.

2.2. Ablauf

Die Parteien bekennen sich zu folgendem Ablauf:

- Die Stiftung plant eine ganze oder teilweise Neuüberbauung der neuen Baurechtsfläche, wie sie für Phase B (vgl. Ziff. 3.2.1.2) definiert ist. Sie bestimmt selber, wie diese Planung erfolgt (Wettbewerb, Studienauftrag oder Direktauftrag).
- Die Stiftung lässt aufgrund des Projekts, welches aus der Planung hervorgegangen ist, eine Kostenschätzung erstellen.
- Aufgrund des Projekts und des Kostenvoranschlags erwirkt die Stiftung die definitiven Entscheidungen für die Finanzierung des Projekts und die Genehmigung durch die Abteilung Sonderschulen, Heime und Werkstätten des Departements Bildung, Kultur und Sport.
- Die Stiftung reicht für das Projekt ein Baugesuch ein.
- Aufgrund der durch die Stiftung ausgeübten Option schliessen die Parteien einen neuen Baurechtsvertrag für die Zeit ab 01.01.2032 ab.
- Im neuen Baurechtsvertrag ab 01.01.2032 wird aufgrund des aus der Planung hervorgegangenen Projekts die Baurechtsfläche gemäss Wahlmöglichkeiten der Stiftung (vgl. Ziff. 3.2.1.2) definitiv festgelegt.

do WS UN A



- Die Stiftung lässt ein Bauprogramm und eine allfällige Etappierung erarbeiten.
- Die Parteien vereinbaren die Details für die Provisorien während der Bauzeit.
- Das Bauprojekt wird in zwei Etappen realisiert, die 1. Etappe noch während der Phase A, die 2. Etappe während der Phase B.

Dass hier vor allem der Handlungsbedarf der Stiftung aufgelistet wird, ist darauf zurückzuführen, dass sie mit ihren Entscheiden gemäss Ziff. 2.4 und 3.2.1.2 hiernach den endgültigen Spielraum der EG Aarau erst definiert.

Jede Partei ist berechtigt, selbständig zu planen. Abhängigkeiten sind möglichst zu vermeiden. Wo es sinnvoll und zeitgerecht möglich ist, koordinieren die Parteien ihre Planungen.

2.3. Änderung des Baurechtsvertrags vom 11.05.1982

Innert 30 Tagen nach Inkrafttreten dieses Vertrags beauftragen die Parteien gemeinsam einen Notar, den Baurechtsvertrag von 11.05.1982 wie folgt zu ändern:

- Art. 6: Das Baurecht dauert neu bis am 31.12.2031 statt bis am 30.04.2072.
- Art. 1: Die Stiftung kann auf Parzelle 3883 innerhalb der Baurechtsfläche gemäss neuem, bei allfälliger Ausübung der Option ab 01.01.2032 geltendem Baurecht (vgl. Ziff. 3.2.1.2 hiernach und Plan, Beilage 2) Neu- und Umbauten planen, ohne dass sie an die Vorgaben von Art. 1 des Baurechtsvertrages vom 11.05.1982 oder an die damit verbundenen Dienstbarkeiten gebunden wäre. Insbesondere ist sie frei, wie sie planerisch mit den innerhalb der Fläche gemäss Ziff. 3.2.1.2 hiernach und Plan, Beilage 2, verbleibenden Gebäuden umgeht.
- Neu: Optionsrecht gemäss Ziff. 2.4. hiernach.
- Neu: Vorzeitiges Kündigungsrecht für die Stiftung gemäss 3.1.4 hiernach.

Der Eintrag dieser vier öffentlich beurkundeten Änderungen im Grundbuch hat innert 30 Tagen nach Erfüllung der Suspensivbedingung von Ziff. 5 hiernach zu erfolgen.

2.4. Option für neuen Baurechtsvertrag ab 01.01.2032

Die EG Aarau räumt der Stiftung eine Option für einen neuen Baurechtsvertrag ab 01.01.2032 ein. Eckpunkte sind eine gegenüber dem aktuellen Baurecht geänderte Fläche und eine neue Laufzeit sowie die Konditionen gemäss Ziff. 3.2.1 hiernach.

Der neue Baurechtsvertrag dauert vom 01.01.2032 bis am 31.12.2117 (2117 deshalb, weil gemäss Art. 779 I ZGB ein Baurecht für höchstens 100 Jahre vereinbart werden kann). Der Ersatz des bestehenden Baurechts vom 11.05.1982 durch ein neues ab 01.01.2032 ist de facto eine Verlängerung des bestehenden, wenn auch auf einer geänderten Fläche. Die Frist von 100 Jahren läuft ab dem Zeitpunkt, in dem die Option zur Verlängerung eingeräumt wird, also ab Änderung des Baurechtsvertrages vom



do WS M. A

11.05.1982 aufgrund dieses Vertrags. Die Änderung des Baurechtsvertrages vom 11.05.1982 wird voraussichtlich im 1. Quartal 2018 im Grundbuch eingetragen, womit die 100 Jahre bis ins 1. Quartal 2118 laufen bzw. bis Ende 2117, wenn man die Dauer des Baurechts mit einem Jahresende verknüpft. Beim Abschluss des neuen Baurechtsvertrages im 2. Semester 2029 beginnt die Frist von 100 Jahren neu zu laufen, d.h. das bereits ursprünglich bis am 31.12.2121 vorgesehene 90-jährige Baurecht kann dann gesetzeskonform bis am 31.12.2121 vereinbart werden.

Die Fläche des neuen Baurechtsvertrages wird durch Ziff. 3.2.1.2 hiernach und Plan (Beilage 2) definiert.

Die Option ist bis am 30.06.2029 auszuüben. Falls die Baubewilligung für das spätestens am 01.01.2028 eingereichte Baugesuch aus Gründen, welche nicht die Stiftung zu verantworten hat, erst nach dem 30.06.2029 rechtskräftig wird, kann die Stiftung die Option innert 30 Tagen nach der Rechtskraft der Baubewilligung bzw. spätestens aber am 31.12.2031 ausüben, selbst wenn dann noch keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen würde.

2.5. Neuer Mietvertrag betreffend ehemalige HPS-Schulräumlichkeiten ab 01.01.2018

Die Parteien schliessen bis spätestens am 31.12.2017 einen neuen, separaten Mietvertrag für die ehemaligen HPS-Schulräumlichkeiten mit folgenden Eckpunkten ab:

2.5.1. Mietobjekt

Die EG Aarau vermietet der Stiftung alle auf dem beiliegenden Plan rot, braun und gelb eingefärbten Objekte (Beilage 1) zur alleinigen und ausschliesslichen Benützung.

Die als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragenen gegenseitigen Benutzungsrechte gemäss Art. 16 des Baurechtsvertrages vom 11.05.1982 werden innert 30 Tagen nach der Erfüllung der Suspensivbedingung gemäss Ziff. 5 hiernach gelöscht. Die Parteien erteilen sich gegenseitig die Löschungsbewilligungen (Beilagen 3), welche sie zusammen mit der Unterzeichnung dieses Vertrags auch unterzeichnen.

2.5.2. Mietdauer

Der neue Mietvertrag wird für eine feste Dauer vom 01.01.2018 bis am 31.12.2031 abgeschlossen.

Vorbehalten bleibt eine vorzeitige Auflösung dieses Mietvertrags gemäss Ziff. 3.1.4 hiernach, wenn die Stiftung bei einem vollständigen Auszug von ihrem Recht Gebrauch macht, sämtliche Verträge mit einer Kündigungsfrist von 2 Jahren auf Ende eines Kalenderjahres zu kündigen. Das Recht, allein diesen Mietvertrag, nicht jedoch die ande-

do us m. A



ren Verträge (separater Turnhallenvertrag, separate Mietverträge fürs Erdgeschoss und fürs Obergeschoss/Dachgeschoss der Jenny-Villa sowie den Mietvertrag für die Parkplätze der Primarschule Telli) zu kündigen, besteht jedoch nicht. In diesem Sinn schliesst die Kündigung dieses Mietvertrages automatisch auch die Kündigung des separaten Turnhallenvertrags, der separaten Mietverträge fürs Erdgeschoss und fürs Obergeschoss/Dachgeschoss der Jenny-Villa sowie des Mietvertrags für die Parkplätze der Primarschule Telli ein.

2.5.3. Mietzins

Der Mietzins ab 01.01.2018 beträgt CHF 206'619.80 und wird nach der üblichen Formel indexiert. Er wurde wie folgt ermittelt:

Mietzins nach Studie Wüest Partner AG vom 20.03.2015 für «zusätzlich benutzte Fläche» gemäss geltendem Vertrag	CHF	200'010.40
Reduktion von 7,5 % für Übernahme eines Teils der Instandsetzung (Ziff. 2.5.4) durch die Stiftung gemäss Vorschlag Wüest Partner AG (Mail vom 25.09.2017)	CHF	-15'000.80
Zuschlag gemäss (aufgehobenem) BNR: 1930.27 m ³ x CHF 11.20	CHF	21'610.20
Total	CHF	206'619.80

Nicht berücksichtigt im Mietzins von CHF 206'619.80 sind die Mitbenützung der Turnhalle durch die Stiftung, die Mieten für die Jenny-Villa und die Miete der Parkplätze der Primarschule Telli durch die Stiftung. Hierfür werden separate Verträge abgeschlossen.

Bezüglich Unterhalt und Betriebskosten aktualisieren die Parteien die Ziff. 2.6.1 und 2.7 des (aufgehobenen, vgl. Ziff. 2.7 hiernach) BNR im Anhang zum Mietvertrag.

2.5.4. Instandhaltung / Instandsetzung

Angesichts der Restnutzungsdauer von 14 Jahren wird die Vermieterin davon entbunden, Teile der vermieteten Bauten und Anlagen, deren Lebensdauer am Ende der Mietdauer abläuft, instand zu setzen (erneuern).

In die Instandhaltung wird nur das absolut erforderliche Minimum investiert, damit der vertragsgemässe Gebrauch gewährleistet ist.

Die Instandhaltung in diesem Sinne von Fenstern, Schwachstrom (Telefon, Internet, Fernsehanschluss, Sonnerie etc.), Sanitär (Ausbau der Nasszellen/Apparate sowie die frei zugänglichen Zu- und Ableitungen), Ausbau Substanz (nicht tragende Raumunterteilung, Türen und Schliess-System, Schreinerarbeiten, Boden, Wände, Decke, Beleuchtung etc.) übernimmt die Mieterin, die Vermieterin wird davon also ganz entlastet; als Gegenleistung wird der Mietzins um 7.5 % reduziert, was in den CHF 206'619.80 bereits berücksichtigt ist.

Handwritten signature



2.5.5. Mieterausbauten

Mieterausbauten sind mit Zustimmung der Vermieterin auch in der zeitlich beschränkten Restmietdauer möglich. Die Vermieterin kann am Ende der Mietdauer die Entfernung durch die Mieterin verlangen. Verzichtet die Vermieterin ganz oder teilweise darauf, hat die Mieterin die Mieterausbauten entschädigungslos im Mietobjekt zu belassen. Dasselbe gilt für Mieterausbauten der Aussenanlagen.

2.5.6. Übrige Bestimmungen

Die übrigen Bestimmungen des Mietvertrags vom 09./11.12.2015 werden, soweit sie nicht im Widerspruch zu den Ziff. 2.5.1 bis 2.5.5 hiervor stehen, Bestandteil des neuen Mietvertrags und gelten bis zum Ende der Mietdauer am 31.12.2031 weiter.

2.6. Turnhalle

Die EG Aarau betreibt im Schulareal Tellli (neben der ins Primarschulhaus Tellli integrierten Turnhalle) eine zweite Turnhalle, welche die Stiftung heute mitbenützt. Die Parteien schliessen bis spätestens am 31.12.2017 einen neuen, separaten Vertrag zur Mitbenützung der Turnhalle durch die Stiftung ab mit folgenden Eckpunkten:

2.6.1. Mitbenützung durch die Stiftung

Die Stiftung hat das Recht, die Turnhalle der EG Aarau, im beiliegenden Plan (Beilage 1) grau eingefärbt, weiterhin mitzubenzützen.

Die Schulleitung der Primarschule Tellli und der Stiftung planen gemeinsam die Nutzung der Turnhalle. Dabei tauschen sie sich laufend aus und treffen sie sich frühzeitig (vor dem Stundenplanungsprozess) zu Koordinationsgesprächen.

Die Stiftung hat das Recht, die Turnhalle während minimal 20 Lektionen pro Woche bis zum täglichen Schulschluss der Stiftung zu benützen; die Belegungen durch den obligatorischen Schulunterricht der Stiftung dauern maximal bis am Ende der vierten Nachmittagslektion. Die Belegungen durch den Freiwilligensport der Stiftung dauern bis maximal am Ende der fünften Nachmittagslektion.

Die Primarschule und der Kindergarten Tellli haben das Recht, die Turnhalle minimal 13 Lektionen bis zum täglichen Schulschluss der Primarschule zu benützen; die Belegungen der Primarschule Tellli dauern maximal bis am Ende der dritten Nachmittagslektion.

Die Vergabe der Turnhalle ausserhalb der Schulzeiten an Dritte erfolgt durch die Fachstelle Sport der EG Aarau.




Bei der Rechnungsstellung an die Stiftung verwendet die EG Aarau die Kategorie A (Halbtage) im Anhang 1 zum Benutzungs- und Gebührenreglement für die Sportanlagen der Stadt Aarau. Voraussetzung für die Anwendung des nicht kostendeckenden Tarifs A ist, dass die Stiftung im Gegenzug Vereinen und gemeinnützigen Organisationen der Region Aarau das Therapiebad auch zu nicht kostendeckenden Tarifen zur Verfügung stellt. Sowohl der Tarif der EG Aarau wie auch der Tarif der Stiftung sind nicht unveränderlich; sie können periodisch angepasst werden.

Den Unterhalt und die Betriebskosten regeln die Parteien in einem Anhang zum separaten Vertrag zur Mitbenützung der Turnhalle durch die Stiftung. Dabei gehen sie davon aus, dass es sinnvoll ist, wenn die Hauswartung gemäss heute praktizierter Regelung weiterhin durch die Stiftung erfolgt und sie der EG Aarau dafür Rechnung stellt. Die Betriebs- und Unterhaltskosten werden anteilmässig aufgeteilt, die Stiftung trägt sie im Verhältnis ihrer tatsächlichen Nutzungen zum Total aller Nutzungen. Im Übrigen orientieren sich die Parteien bei der Formulierung des Anhangs zum separaten Vertrag zur Mitbenützung der Turnhalle durch die Stiftung an den Ziff. 2.6.1 und 2.7 des (aufgehobenen) BNR.

2.6.2. Mitbenützung der Turnhalle nach der Rückgabe des nördlichen Teils der heutigen Baurechtsfläche

Die Stadt verpflichtet sich, nach der Rückgabe des nördlichen Teils der heutigen Baurechtsfläche durch die Stiftung die Turnhalle gemäss Ziff. 2.6.1 nicht ersatzlos abzubauen.

Wenn die EG Aarau nach der Rückgabe des nördlichen Teils der heutigen Baurechtsfläche durch die Stiftung darauf eine Ersatz-Turnhalle baut, wird der Stiftung die (unechte) Option zur Mitbenützung eingeräumt. Dieselbe (unechte) Option hat die Stiftung auch, wenn die EG Aarau keine Ersatz-Turnhalle baut, sondern die bestehende Turnhalle bloss instand setzt oder instand hält. Nach Ausübung der (unechten) Option haben sich die Parteien insbesondere über folgende Punkte zu einigen:

- über einen die Anlagekosten anteilmässig (gemäss Benützungsumfang) deckenden Mietzins der Stiftung (anstelle eines zum Benützungsumfang proportionalen Investitionsbeitrags der Stiftung),
- über die Aufteilung der Betriebskosten (Bemerkung: Hier habe ich den Parteien absichtlich die Freiheit gelassen, wie sie sich einigen wollen),
- über die Zeitfenster zur Mitbenützung durch die Stiftung.

2.7. Überinstitutionelle Betriebskommission und BNR

Die überinstitutionelle Betriebskommission wird per Ende des Rechnungsjahres 2017 aufgelöst, d.h. sie ist ab 01.01.2018 nicht mehr operativ tätig, führt aber im April 2018 noch die Sitzung zur Genehmigung der Jahresrechnung 2017 durch. Der verbleibende Koordinations- und Abrechnungsbedarf (gemeinsam genutzte Betriebseinrich-

dt WS 1/18



tungen wie Heizung, Warmwasseraufbereitung, gemeinsame Benutzung Turnhalle, Gebäudeunterhalt etc.) wird zwischen den ordentlichen Gremien von EG Aarau und Stiftung gelöst.

Per 31.12.2017 wird auch das Betriebs- und Nutzungsreglement (BNR), undatiert, Inkraftsetzung 11.05.1984, inkl. zwei Versionen des Anhangs 3 „Verrechnungsmuster Miete“, aufgehoben.

2.8. FuSTA

Die EG Aarau verzichtet bis am 31.12.2031 darauf, auf dem Stiftungs-Areal (d.h. den Stiftungs-Flächen gemäss Baurechtsvertrag, wozu es der Einwilligung der Stiftung bedürft hätte, und den ex-HPS-Flächen gemäss Mietvertrag) eine FuSTA zu errichten.

Vorbehalten bleiben einerseits eine vorzeitige Kündigung aller Verträge durch die Stiftung gemäss Ziff. 3.1.4, welche eine frühere FuSTA ermöglichen würde, und andererseits ein befristeter Mietvertrag für die heimfallenden Gebäude gemäss Ziff. 3.2.2, welche dem Recht zur Errichtung einer FuSTA voringe.

2.9. Pavillon

Die Stiftung entfernt innert 20 Tagen nach Ende des Schuljahres 2018/19 auf eigene Kosten den Pavillon gemäss Plan (Beilage 1). Da die bereits einmal erstreckte Bewilligung am 30.06.2019 abläuft, muss die Stiftung die Zustimmung der Baubewilligungsbehörde für die kurze zweite Erstreckung einholen. Die Unterzeichnung dieses Vertrags durch den Stadtrat ersetzt die einzuholende Zustimmung der Baubewilligungsbehörde nicht.

Die EG Aarau teilt der Stiftung bis am 30.04.2018 schriftlich mit, ob die Stiftung die Fläche, auf welcher der Pavillon steht, wieder im ursprünglichen Zustand (Rasen) herstellen soll. Falls die EG Aarau die Fläche mit einem Belag befestigen will, wird die Stiftung von der Wiederherstellung dispensiert und zahlt stattdessen einen Beitrag in der Höhe der gesparten Rasenwiederherstellung.

2.10. Miete der Jenny-Villa

Sobald dieser Vertrag in Kraft getreten ist, d.h. die Suspensivbedingung von Ziff. 5 erfüllt ist, kündigt die EG Aarau die bestehenden Mietverträge fürs Erdgeschoss (EG) und fürs Ober- und Dachgeschoss (OG/DG) in der Jenny-Villa auf den nächstmöglichen Termin. Die EG Aarau und die Stiftung schliessen neue Mietverträge von einer festen Dauer von mindestens fünf Jahren (wegen der Indexierung) zur Nutzung der Jenny-Villa ab, und zwar für eine Mietdauer ab Beendigung der laufenden Mietverträge mit Dritten bis 31.12.2033 (also einschliesslich einer allfälligen Bauzeit für Neubauten der 2. Etappe und oder Umbauten auf dem reduzierten Baurechtsareal). Eine Verzögerung

Handwritten signature



des Mietbeginns aus mietrechtlichen Gründen, insbesondere Mieterstreckungen, bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Die Stiftung ist auch mit einem gestaffelten Mietbeginn der neuen Mietverträge einverstanden, wenn die Mietverträge mit den Drittmietern nicht gleichzeitig beendet werden können, also das EG und/oder das OG/DG nicht zum gleichen Zeitpunkt frei würden.

Pro Monat beträgt der Nettomietzins fürs EG (96 m²) CHF 1'275.00, fürs OG/DG (177 m²) CHF 887.00. Die Mietzinse werden indexiert. Die Nebenkosten gehen zu Lasten der Mieterin.

2.11. Miete der Parkplätze

Für die Miete von Parkplätzen der Primarschule Telli durch die Stiftung wird ein separater Mietvertrag abgeschlossen.

3. Phase B: Zeitraum ab 01.01.2032

3.1. Allfälliger Auszug und Auflösung des Baurechtsvertrages

Der besseren Gliederung wegen werden hier auch Aspekte abgehandelt, die schon am 31.12.2031, also am letzten Tag der Phase A eintreten, sich aber erst ab 01.01.2032 auswirken; ebenso das vorzeitige Kündigungsrecht von Ziff. 3.1.4, weil es sich auch um einen Auszug handelt, wenn auch einen früheren als per 31.12.2031.

3.1.1. Baurechtsvertrag vom 11.05.1982

Entschliesst sich die Stiftung bis spätestens am 30.06.2029, die Option zur Verlängerung des Baurechts nicht auszuüben und damit den heutigen Standort aufzugeben, läuft der Baurechtsvertrag vom 11.05.1982, dessen Laufzeit innert 30 Tagen nach Erfüllung der Suspensivbedingung von Ziff. 5 hiernach bis am 31.12.2031 verkürzt wurde, ersatzlos aus.

3.1.2. Dienstbarkeiten

Sämtliche mit dem Baurecht vom 11.05.1982 verbundenen Dienstbarkeiten werden ebenfalls per 31.12.2031 gelöscht. Die Parteien erteilen sich durch Unterzeichnung dieses Vertrags gegenseitig die Löschungsbewilligung.

do us h. A



3.1.3. Heimfall

Per 01.01.2032 tritt der Heimfall gemäss Art. 15 des Baurechtsvertrags vom 11.05.1982 ein, d.h. sämtliche auf der baurechtsbelasteten Parzelle stehenden Bauten und Anlagen sowie Einrichtungen gehen ins Eigentum der EG Aarau als Grundeigentümerin über. Die Stiftung hat die Bauten und Anlagen der EG Aarau am 31.12.2031 in geräumtem und besenreinem Zustand zu übergeben. Einrichtungen, die sie andernorts weiterverwenden kann, darf sie entschädigungslos demontieren und mitnehmen.

Da die Bauten und Anlagen und Einrichtungen am Ende ihrer Lebensdauer sind, schuldet die EG Aarau der Stiftung keine Heimfallsentschädigung. Hingegen übernimmt die EG Aarau die Kosten eines allfälligen ganzen oder teilweisen Abbruchs und die Kosten, die sich aus den Belastungen der Objekte, inklusive Untergrund und Gebäudesubstanz, mit Abfall- oder Schadstoffen oder gesundheitsgefährdenden Stoffen (z.B. Asbest) ergeben.

3.1.4. Vorzeitiges Kündigungsrecht für die Stiftung

Falls die Stiftung den Standort auf der Baurechtsparzelle schon früher ganz aufgeben und an einen anderen Ort umziehen will, hat sie das Recht, auch den Baurechtsvertrag vom 11.05.1982, der aufgrund von Ziff. 2.3 hiervor geändert wird, schon vor Ablauf der verkürzten Dauer am 31.12.2031 unter Einhaltung einer Kündigungsdauer von zwei Jahren jederzeit schriftlich jeweils per Ende eines Kalenderjahres zu kündigen. Dieses Recht wird bei der Änderung des Baurechtsvertrags innert 30 Tagen nach Erfüllung der Suspensivbedingung von Ziff. 5 hiernach auch in die öffentliche Urkunde aufgenommen und als Vormerkung gemäss Art. 779 b Abs. 2 ZGB im Grundbuch eingetragen (vgl. Ziff. 2.3 hiervor).

Die Auflösung des Baurechtsvertrags schliesst zwingend und automatisch auch die Auflösung aller anderen gegenseitigen Verträge (separater Mietvertrag für ex-HPS-Räume, separater Turnhallenvertrag, separate Mietverträge fürs Erdgeschoss und fürs Obergeschoss/Dachgeschoss der Jenny-Villa sowie Mietvertrag für Parkplätze der Primarschule Telli) ein. Vorbehalten bleibt eine neue vertragliche Übereinkunft.

Für die Verträge (Baurecht, separater Mietvertrag für ex-HPS-Räume, separater Turnhallenvertrag, separate Mietverträge fürs Erdgeschoss und fürs Obergeschoss/Dachgeschoss der Jenny-Villa sowie Mietvertrag für Parkplätze der Primarschule Telli) sind für die Zeit nach dem Datum der Auflösung, also nach Ablauf der Kündigungsfrist, bis zum ursprünglich vereinbarten Vertragsende keine Zinsen mehr geschuldet. Auch in diesem Fall ist keine Heimfallsentschädigung geschuldet.

dt. WS 18. 11.



3.2. Umfassender oder teilweiser Abbruch und Neubau auf reduzierter Baurechtsfläche

3.2.1. Neuer Baurechtsvertrag ab 01.01.2032

3.2.1.1. Dauer

Die EG Aarau ist bereit, für den südlichen Teil der Parzelle 3883 mit der Stiftung für die Zeit vom 01.01.2032 bis 31.12.2117 einen neuen Baurechtsvertrag für die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu vereinbaren. Die Stiftung teilt der EG Aarau bis spätestens am 30.06.2024 mit, ob sie grundsätzlich interessiert ist, auf dem südlichen Teil der Parzelle 3883 einen Neubau zu erstellen. Es gelten die Termine, der Ablauf und das Optionsrecht gemäss Ziff. 2.1 – 2.4 hiervor.

3.2.1.2. Fläche

Die Stiftung hat zusammen mit der Ausübung der Option zur Verlängerung des Baurechtsvertrages bis spätestens am 30.06.2029 auch den Umfang der Baurechtsfläche gemäss neuem Baurechtsvertrag ab 01.01.2032 innerhalb der nachfolgenden Wahlmöglichkeiten A und B gemäss Plan (Beilage 2) zu bestimmen.

Grundsätzlich entspricht die neue Baurechtsfläche der rot umrandeten und schraffierten Fläche A im Umfang von 7'380 m² im Plan (Beilage 2). Die Stiftung ist jedoch nicht verpflichtet, die rot umrandete und schraffierte Fläche A voll ausschöpfen zu müssen. Sie kann spätestens am 30.06.2029 die nördliche Begrenzung der Fläche A auch südlicher als die rote Linie legen, wenn sie weniger Flächenbedarf hat.

Die Stiftung kann zusätzlich zur rot umrandeten und schraffierten Fläche A auch die blau umrandete und schraffierte Fläche B im Umfang von 1'460 m² im Plan (Beilage 2) wählen; dann umfasst die neue Baurechtsfläche die Flächen A und B, total 8'840 m².

Bei ausgewiesenem Bedarf hat die Stiftung das Recht, vom 01.01.2032 bis maximal am 31.12.2036 (zusätzlich zur Baurechtsfläche gemäss Abs. 2 oder 3 hiervor) für Provisorien während der Bauzeit vorübergehend auch die grün umrandete und schraffierte Fläche C im Umfang von 490 m², inklusive der darauf stehenden und heimgefallenen Bauten und Anlagen, zu nutzen. Die Fläche C ist jedoch nicht Teil der neuen Baurechtsfläche. Macht die Stiftung von diesem Recht Gebrauch, hat sie für die grüne Fläche einen Zins analog dem Baurechtszins gemäss neuem Baurechtsvertrag ab 01.01.2032 zu zahlen, nicht jedoch einen Mietzins für die von ihr erstellten, aber heimgefallenen Gebäude und Anlagen. Diese werden der Stiftung von der EG Aarau als Gebrauchsleihe gemäss Art. 305 ff. OR überlassen mit entsprechender Unterhaltungspflicht.

Handwritten signature



Die Jenny-Villa (Gebäude Nr. 2885 auf Parzelle Nr. 4116) ragt mit einer Ecke auf die Parzelle 3883 hinaus. Die EG Aarau würde die Jenny-Villa abbrechen lassen, falls für den Stiftungs-Neubau oder die sinnvolle Gestaltung seiner Umgebung diese Ecke erforderlich wäre und sie daher zur neuen Baurechtsfläche geschlagen würde. In diesem Fall betrüge die Fläche A 7'425 m² im Plan (Beilage 2). Andernfalls würde diese Ecke von der Baurechtsfläche des neuen Baurechtsvertrages ab 01.01.2032 ausgenommen.

Die Bauten und Anlagen der EG Aarau, welche auf der neuen, von der Stiftung gewählten Baurechtsfläche stehen, gehen entschädigungslos an die Stiftung über.

3.2.1.3. Dienstbarkeiten

Die Dienstbarkeiten des bestehenden Baurechtsvertrages sind im neuen Baurechtsvertrag ab 01.01.2032 grundsätzlich fortzuführen, vorbehalten bleibt eine Anpassung an die dazumaligen Verhältnisse oder ein Verzicht, wenn sie nicht mehr sinnvoll sind bzw. in diesem Vertrag die Löschung vereinbart wurde (vgl. Ziff. 2.5.1). Soweit Dritte als Dienstbarkeitsberechtigte davon betroffen sind (Wärmebezugsverpflichtung, Zutrittsrecht zu den Heizanlagen zu Gunsten des Staates Aargau), muss deren Einverständnis eingeholt werden.

Insbesondere ist die bestehende Dienstbarkeit „Feuerwehrweg und Fahrweg zur Besorgung der öffentlichen Dienste sowie für Dienstleistungs- und Unterhaltsfahrzeuge“ im neuen Baurechtsvertrag ab 01.01.2032 in dem Sinn zu erneuern, dass die Stiftung sie in Absprache mit der Baubewilligungsbehörde bzw. der Aargauischen Gebäudeversicherung neu so legen kann, dass sie die Überbauung der Baurechtsfläche mit Neubauten nicht beeinträchtigt. Dasselbe gilt für die Fuss- und Fahrwegrechte.

Die Dienstbarkeit „Bauvorschriften gemäss Richtprojekt Mittlere Telli“ wird aufgehoben, soweit sie die Überbauung der Baurechtsfläche mit Neubauten beeinträchtigen würde.

Ebenfalls aufgehoben werden die gegenseitigen Überbaurechte, wenn sie zufolge Abbruchs von Bauten nicht mehr nötig sind.

Die Parteien werden sich bis zu einer Gebäudehöhe von 5 m ab massgebendem (gewachsenem) Terrain ein gegenseitiges Grenzbaurecht einräumen. Für Bauten oberhalb von 5 m ist ein Grenzabstand (d.h. zur Begrenzung der neuen Baurechtsfläche) von 6 m einzuhalten.

3.2.1.4. Baurechtszins

Die Konditionen (Zins, Anpassung des Verkehrswerts etc.) des bestehenden Baurechtsvertrages werden im neuen Baurechtsvertrag ab 01.01.2032 grundsätzlich fortgeführt. Die Fortführung soll beiden Parteien eine Planungssicherheit geben. „Grund-

dr WS H. A



sätzlich" bedeutet, dass kein Zwang zur Übernahme ohne jegliche Änderungsmöglichkeit an die heute noch nicht bekannten dannzumaligen Verhältnisse besteht.

3.2.1.5. Abbruchkosten

Die Kosten des ganzen oder teilweisen Abbruchs von Bauten und Anlagen innerhalb der Fläche gemäss Ziff. 3.2.1.2 gehen zu Lasten der Stiftung. Dasselbe gilt für die Kosten eines allfälligen Abbruchs der Jenny-Villa, sofern dieser Abbruch auf Wunsch der Stiftung erfolgt (Ziff. 3.2.1.2, letzter Absatz).

Die Kosten des ganzen oder teilweisen Abbruchs von Bauten und Anlagen ausserhalb der Fläche gemäss Ziff. 3.2.1.2 gehen zu Lasten der EG Aarau.

Die Kosten, die sich aus den Belastungen der Objekte, inklusive Untergrund und Gebäudesubstanz, mit Abfall- oder Schadstoffen oder gesundheitsgefährdenden Stoffen (z.B. Asbest) ergeben, sind analog den Abbruchkosten zu tragen.

3.2.1.6. Ohne Neubauten

Die Bestimmungen der Ziff. 3.2.1 gelten auch, wenn die Stiftung mangels Finanzierung, Bewilligungen (vorbehalten bleiben Beschwerdeverfahren gegen die erteilte Baubewilligung), Genehmigungen etc. ihr Projekt innerhalb der Fläche gemäss Ziff. 3.2.1.2 nicht realisieren kann, aber am bestehenden Standort bleiben will und deshalb die Option für den neuen Baurechtsvertrag ab 01.01.2032 ausgeübt hat.

Für die ausserhalb der Fläche gemäss Ziff. 3.2.1.2 stehenden Bauten und Anlagen tritt der Heimfall (gemäss am 31.12.2031 abgelaufenem Baurechtsvertrag vom 11.05.1982, geändert gemäss Ziff. 2.3 hiervor) an die EG Aarau ein, welche sie auf eigene Kosten abrechnen kann.

Die innerhalb der Fläche gemäss Ziff. 3.2.1.2. stehenden Bauten und Anlagen hat die Stiftung instandzustellen, soweit sie durch den Abbruch gemäss Abs. 2 hiervor beeinträchtigt werden. Im Übrigen ist sie frei, wie sie mit den Bauten und Anlagen innerhalb der Fläche gemäss Ziff. 3.2.1.2 umgehen will.

3.2.2. Befristeter zweijähriger Mietvertrag für heimgefallene Gebäude

Falls die Stiftung eine allfällige 2. Etappe für Neu- und allenfalls Umbauten vom 01.01.2032 bis am 31.12.2033 (und nur dann) realisiert, ist die EG Aarau bereit, die per 01.01.2032 heimgefallenen Gebäude und Anlagen der Stiftung bis maximal am 31.12.2033 in einem zeitlich begrenzten Mietvertrag zu den gleichen Konditionen wie im Mietvertrag gemäss Ziff. 2.5 hiervor zur Verfügung zu stellen. Per 31.12.2033 sind aber alle Bauten und Anlagen definitiv zu räumen, so dass sie abgebrochen werden können und diese Fläche für die Bedürfnisse der EG Aarau zur Verfügung steht.



Handwritten signature: dr. W. H. A.

4. Schlussbestimmungen

Die Parteien können aufgrund neuer Erkenntnisse und Umstände jederzeit auch neue Regelungen vereinbaren, was aber das gegenseitige Einvernehmen voraussetzen würde.

Änderungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform bzw. der gesetzlich vorgeschriebenen Form.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags oder Inhalte einer in den Vertrag integrierten Beilage ungültig sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt. Die Parteien werden die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung ersetzen, die dem gewollten wirtschaftlichen Zweck der ungültigen Bestimmung sowie dem ursprünglich vereinbarten Vertragsgleichgewicht möglichst nahekommt. Dasselbe gilt auch für allfällige Vertragslücken.

Diese Urkunde wird in einem Original ausgefertigt, welches bei der Urkundsperson verbleibt. Jede Partei erhält zwei beglaubigte Kopien.

5. Genehmigung

Auf Seiten der EG Aarau bedarf dieser Vertrag eines Beschlusses des Einwohnerrates (32 Abs. 2 lit. k der Gemeindeordnung der EG Aarau). Der Vertrag wird daher unter der Suspensivbedingung abgeschlossen, dass er zum Beschluss des Einwohnerrates erhoben wird. Der Vertrag tritt rückwirkend per 01.01.2018 in Kraft, sobald diese Suspensivbedingung erfüllt ist.

Die EG Aarau stellt der Stiftung eine Kopie des Einwohnerratsbeschlusses zu, so dass beide Parteien über einen vollständigen Aktensatz verfügen.

6. Beilagen

Folgende Beilagen sind integrierte Bestandteile dieses Vertrages:

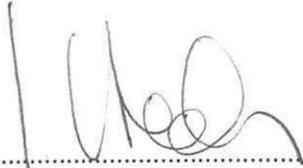
1. Plan über die heutige Situation gemäss Ziff. 2.5.1
2. Plan der neuen Baurechtsfläche gemäss Ziff. 3.2.1.2
3. Löschungsbewilligungen für Dienstbarkeiten gemäss Ziff. 2.5.1

Handwritten signatures and initials

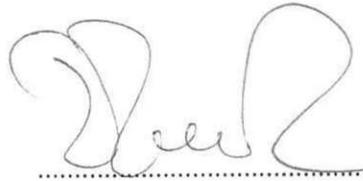


Aarau, 30. November 2017

Einwohnergemeinde Aarau



Jolanda Urech
Stadtpräsidentin

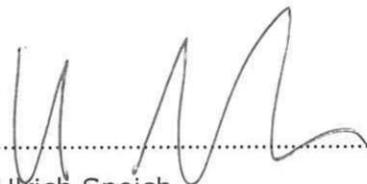


Daniel Roth
Stadtschreiber

Stiftung zeka zentren körperbehinderte aargau



Markus Leimbacher
Präsident des Stiftungsrates



Ulrich Speich
Geschäftsführer



BEURKUNDUNG

1.

Die Einwohnergemeinde Aarau wird vertreten durch den Stadtrat und dieser durch die Stadtpräsidentin Frau Jolanda Urech, von Aarau, in Aarau, und den Stadtschreiber Herrn Daniel Roth, von Erlinsbach (AG), in Aarau.

Die Stiftung zeka zentren körperbehinderte aargau (CHE-105.772.122), ist als Stiftung mit Sitz in Aarau im Handelsregister des Kantons Aargau eingetragen und wird gemäss heutiger Einsichtnahme in das Handelsregister des Kantons Aargau (Zefix) vertreten durch Markus Leimbacher, von Zürich und Baden, in Umiken, Präsident des Stiftungsrates, und Ulrich Speich, von Luchsingen, in Jonen, Geschäftsführer, beide mit Kollektivunterschrift zu zweien.

2.

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

3.

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

4.

Die Urkundsparteien haben diese Urkunde in meiner Gegenwart unterzeichnet.

Aarau, 30. November 2017

Prot.-Nr. *177*/2017

Die Urkundsperson:


.....
MLaw Christoph Bundi



Vom Einwohnerrat der Einwohnergemeinde Aarau beschlossen

am

Beglaubigung

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

Aarau, **30. NOV. 2017**
.....

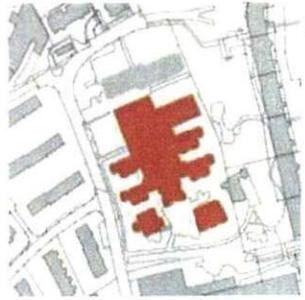
Die Urkundsperson:

A. Jundt



Schulanlage Telli HPS/ZEKA

BNR

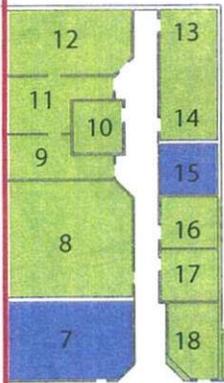


HPS | ZEKA

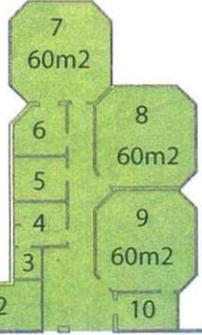


Jenny Villa (EG)

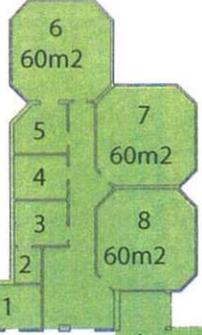
7. Therapie



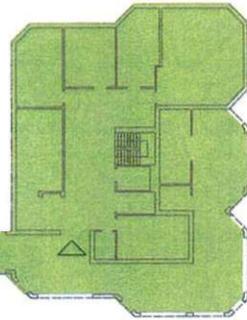
4. Schule



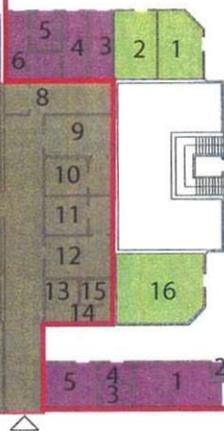
5. Schule



Internat (inkl. OG)

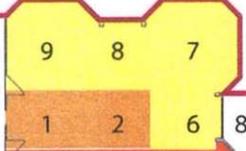


Pavillon



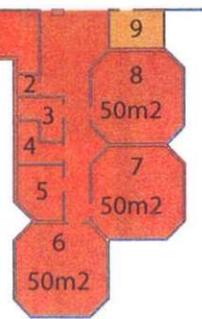
9. Eingang/Turnen

6. Spezialräume

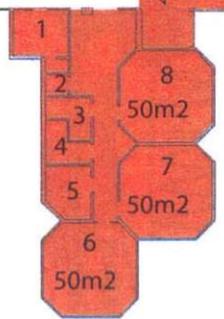


8. Aufenthalt/Essen

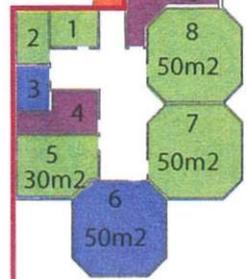
P



1. Schule



2. Schule



3. Vorschule

HPS | ZEKA

Baurecht ZEKA

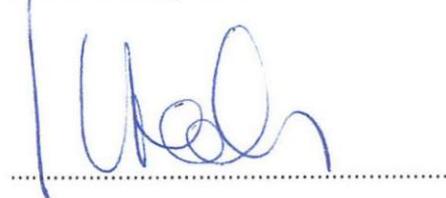
- Ausschliesslich zugeweilte Räume (ZEKA)
- Gemeinsam genutzte Räume
- Zur ausschliesslichen Nutzung vermietete Räume (Stadt)

Eigentum Stadt Aarau

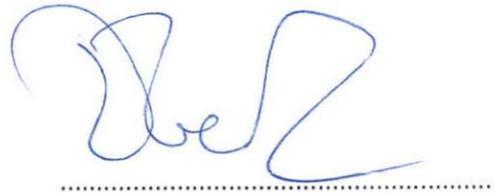
- Ausschliesslich zugeweilte Räume (Stadt)
- Gemeinsam genutzte Räume
- Zur ausschliesslichen Nutzung vermietete Räume (ZEKA)
- Turnhallenbereich

Aarau, 30. November 2017

Einwohnergemeinde Aarau



Jolanda Urech
Stadtpräsidentin

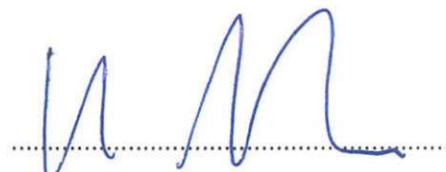


Daniel Roth
Stadtschreiber

Stiftung zeka zentren körperbehinderte aargau



Markus Leimbacher
Präsident des Stiftungsrates



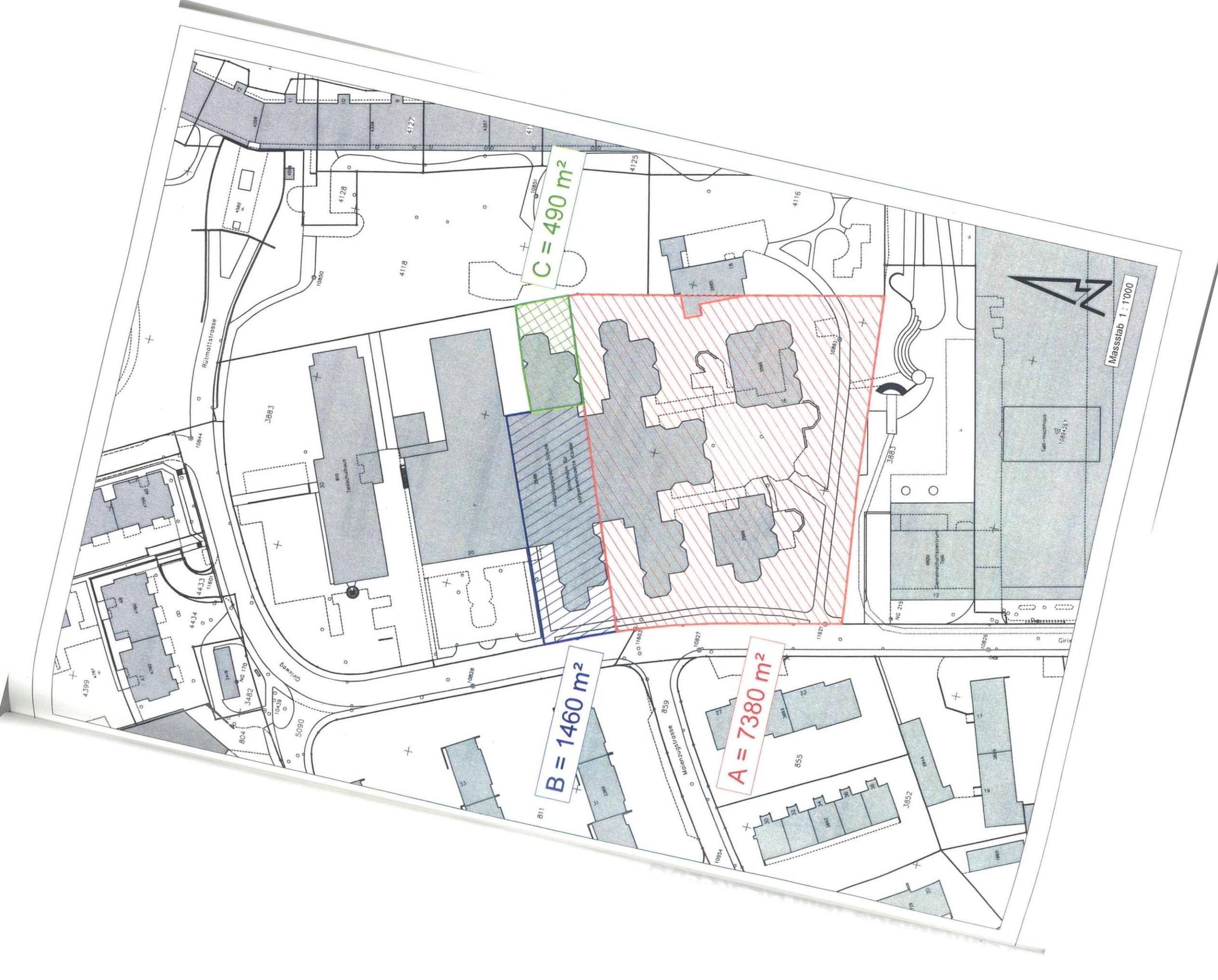
Ulrich Speich
Geschäftsführer

Die Urkundsperson



MLaw Christoph Bundi





C = 490 m²

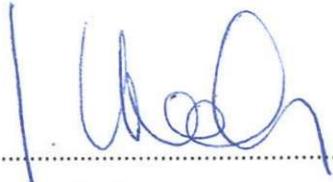
B = 1460 m²

A = 7380 m²

Massstab 1 : 1000

Aarau, 30. November 2017

Einwohnergemeinde Aarau

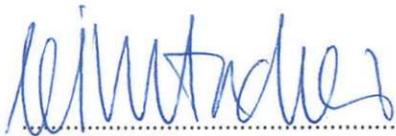


Jolanda Urech
Stadtpräsidentin

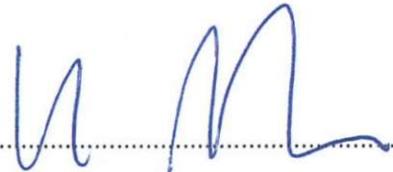


Daniel Roth
Stadtschreiber

Stiftung zeka zentren körperbehinderte aargau



Markus Leimbacher
Präsident des Stiftungsrates



Ulrich Speich
Geschäftsführer

Die Urkundsperson



MLaw Christoph Bundi



LÖSCHUNGSBEWILLIGUNG

Auf dem Grundstück **SDR Aarau/5266** (Baurecht) (Eigentümerin: **Stiftung zeka zentren körperbehinderte aargau**, UID: CHE-105.772.122, Stiftung mit Sitz in Aarau, Guyerweg 11, 5000 Aarau) sind folgende Dienstbarkeiten eingetragen:

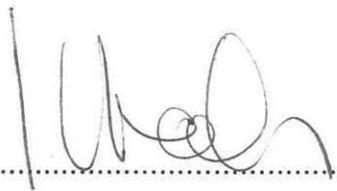
24.05.1982 001-1620	(L) Alleinbenützensrecht am Logopädieraum, Rhythmiksaal und Kindergarten ID.001-2011/008333 z.G. LIG Aarau/3883
24.05.1982 001-1620	(L) Mitbenützensrecht an verschiedenen Räumen des Schulheims für körperbehinderte Kinder ID.001-2011/008334 z.G. LIG Aarau/3883

Die unterzeichnete Einwohnergemeinde Aarau, vertreten durch den Stadtrat, als Eigentümerin der berechtigten Parzelle LIG Aarau/3883, erklärt hiermit ihren entschädigungslosen **Verzicht auf die vorerwähnten Dienstbarkeiten** und erteilt hiermit ihre **Zustimmung zur Löschung dieser Dienstbarkeiten**.

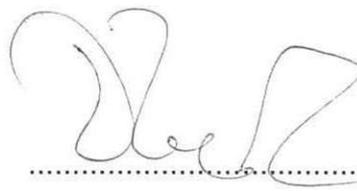
Mit der Anmeldung werden MLaw Christoph Bundi, Rechtsanwalt und Notar, Aarau, und Nik. Brändli, Rechtsanwalt, Aarau, je einzeln beauftragt. Der Anmeldezeitpunkt ergibt sich aus dem heute abgeschlossenen Rahmenvertrag.

Aarau, 30. November 2017

Einwohnergemeinde Aarau



Jolanda Urech
Stadtpräsidentin



Daniel Roth
Stadtschreiber

LÖSCHUNGSBEWILLIGUNG

Auf dem Grundstück **LIG Aarau/3883** (Eigentümerin: **Einwohnergemeinde Aarau, Aarau**) sind folgende Dienstbarkeiten eingetragen:

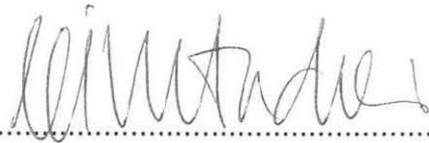
24.05.1982 001-1620	(L) Alleinbenützungsrecht am Aufenthaltsraum ID.001-2011/008331 z.G. SDR Aarau/5266
24.05.1982 001-1620	(L) Mitbenützungsrecht an verschiedenen Räumen der Heilpädagogischen Sonderschule ID.001-2011/008332 z.G. SDR Aarau/5266

Die unterzeichnete Stiftung zeka zentren körperbehinderte aargau, Aarau, als Eigentümerin der berechtigten Parzelle SDR Aarau/5266, erklärt hiermit ihren entschädigungslosen **Verzicht auf die vorerwähnten Dienstbarkeiten** und erteilt hiermit ihre **Zustimmung zur Löschung dieser Dienstbarkeiten**.

Mit der Anmeldung werden MLaw Christoph Bundi, Rechtsanwalt und Notar, Aarau, und Nik. Brändli, Rechtsanwalt, Aarau, je einzeln beauftragt. Der Anmeldezeitpunkt ergibt sich aus dem heute abgeschlossenen Rahmenvertrag.

Aarau, 30. November 2017

Stiftung zeka zentren körperbehinderte aargau



Markus Leimbacher
Präsident des Stiftungsrates



Ulrich Speich
Geschäftsführer