

## ÖFFENTLICH-RECHTLICHE VEREINBARUNG

betreffend Nutzung von Landfläche und Liegenschaft "Hüslerberg" (LIG Niederrohrdorf 242) inkl. des noch zu erstellenden Oberstufenzentrums Rohrdorferberg

zwischen den

### PARTEIEN

**1. Gemeindeverband Kreisschule Rohrdorferberg,**

Esterlistrasse 6, 5443 Niederrohrdorf, bestehend aus den Einwohnergemeinden:

Bellikon,

Niederrohrdorf,

Oberrohrdorf,

Remetschwil,

die gestützt auf § 56 des Aargauischen Schulgesetzes sowie nach § 74 ff. des Aargauischen Gemeindegesetzes einen Gemeindeverband mit Sitz in Niederrohrdorf bilden als Nutzungsberechtigte

genannt:

**Kreisschule Rohrdorferberg**

**und**

**2. Einwohnergemeinde Niederrohrdorf,**

v.d. Gemeinderat, Bremgartenstrasse 2, 5443 Niederrohrdorf, als Nutzgeberin

genannt:

**Gemeinde Niederrohrdorf**

## **I. Einleitung / Absicht**

Die Kreisschule Rohrdorferberg saniert das aktuell im Eigentum der Gemeinde Niederrohrdorf stehende Schulhaus "Hüslerberg" (LIG Niederrohrdorf 242) und erstellt einen daran anschliessenden Erweiterungsbau; aus beiden Bauten zusammen (d.h. aus dem bestehenden Schulhaus Hüslerberg und dem Erweiterungsbau) entsteht das neue Oberstufenzentrum Rohrdorferberg. Mit dem vorliegenden öffentlich-rechtlichen Vertrag wird die Nutzung des Oberstufenzentrums Rohrdorferberg sowie der Landfläche während der Vertragsdauer geregelt, ebenso die Voraussetzungen und Folgen einer Beendigung des Nutzungsvertrages.

## **II. Anlehnung an die zivilrechtlichen Regelungen über das Baurecht gemäss Art. 779 ff. ZGB**

Die materiellen Regelungen des vorliegenden Nutzungsvertrages lehnen sich an das zivilrechtliche Baurecht gemäss Art. 779 ff. ZGB an.

## **III. Umfang und Inhalt des Nutzungsrechts**

### **1.**

Das Nutzungsrecht umfasst die Fläche von 9'200.27m<sup>2</sup>, gemäss dem beiliegenden Plan "HUS" der Fiechter + Salzmann Architekten GmbH vom 15. Juni 2012, welcher zum integrierenden Bestandteil des vorliegenden Nutzungsvertrages erklärt wird.

### **2.**

Das Nutzungsrecht beinhaltet das Recht, die Nutzungsfläche im Rahmen der öffentlichen Bauvorschriften mit Schulbauten zu überbauen und zu nutzen. Die nichtüberbaute Fläche kann die Berechtigte als Garten-, Grün-, Spiel- und Sportanlage nutzen sowie als Zufahrt und Abstellplatz.

**3.**

Das Nutzungsrecht beinhaltet darüber hinaus die Nutzung des Oberstufenzentrums Rohrdorferberg auf derselben Parzelle im Eigentum der Nutzgeberin. Es ist das bestehende Gebäude "Schulhaus Hüslerberg" (Schulhaus, Turnhalle und Bühne, Vers.-Nr. 278,702 m<sup>2</sup>), GB 1660 sowie der noch zu erstellende Erweiterungsbau, unter Berücksichtigung der bestehenden Dienstbarkeiten und Grundlasten.

Die Gemeinde Niederrohrdorf hat keine Standortgunst zu entschädigen. Sie ist berechtigt, die Aula des bestehenden Schulhauses "Hüslerberg" im bestehenden Umfang (Nutzung durch Vereine, die ihren Sitz in der Gemeinde Niederrohrdorf haben sowie das Abhalten von Gemeindeversammlungen und Anlässen der Primarschule Niederrohrdorf) entschädigungslos zu nutzen.

**IV. Dauer des Nutzungsrechts**

Das Nutzungsrecht wird ab Baubeginn eingeräumt bis zum 31. Dezember 2063.

**V. Übertragbarkeit**

Das Nutzungsrecht ist übertragbar auf einen allfälligen Rechtsnachfolger der Nutzungsberechtigten.

**VI. Nutzungsentgelt****1.**

Die Nutzungsberechtigte hat der Nutzgeberin ab Baubeginn ein jährliches Nutzungsentgelt zu bezahlen, das im Voraus halbjährlich, jeweils per 1. Januar und per 1. Juli, zu entrichten ist.

**2.**

Das Nutzungsentgelt berechnet sich aufgrund eines Basiswertes von CHF 300.00 pro m<sup>2</sup> der Nutzungsfläche und einem Jahreszinssatz gemäss dem Zinssatz für variable Hypotheken der Aargauischen Kantonalbank (AKB), welcher gegenwärtig 2,75% beträgt. Das Nutzungsentgelt wird alle 8 Jahre gemäss dem dannzumaligen Zinssatz neu festgelegt.

Sollte der massgebende Referenzzinssatz der Aargauischen Kantonalbank zu einem späteren Zeitpunkt aus irgendwelchen Gründen nicht mehr bestehen, so gilt derjenige neue Referenzzinssatz, der dem bisherigen Referenzzinssatz wirtschaftlich möglichst nahe kommt.

### 3.

Für die jeweilige Berechnung des Nutzungsentgeltes der am 1. Januar beginnenden 8-Jahresperiode wird von dem am vorausgehenden 1. Oktober geltenden Zinssatz der Aargauischen Kantonalbank für variable Hypotheken (siehe Ziff. 2 hiervor) ausgegangen.

Bei der gegebenen Fläche von 9'200.27 m<sup>2</sup> beträgt der Landwert demnach CHF 2'760'081.00 (Franken zwei Millionen siebenhundertsechzigtausendnullhunderteinundachtzig), was gegenwärtig einen Baurechtszins von CHF 75'902.25 (Franken fünfundziebzigttausendneunhundertzwei und Rappen fünfundzwanzig) pro Jahr ergibt.

Ändert sich die Nutzungsfläche, so ändert sich der massgebende Landwert gemäss Abs. 2 hiervor entsprechend.

Der Basiswert von CHF 300.00 pro m<sup>2</sup> bleibt für die Laufzeit dieser Vereinbarung fixiert.

## **VII. Entschädigung bei Beendigung des Nutzungsvertrages (Heimfall)**

Für Investitionen, welche die Nutzungsberechtigte während der Vertragslaufzeit in das Gebäude "Schulhaus Hüslerberg" getätigt hat, ist grundsätzlich keine Entschädigung geschuldet. Davon ausgenommen ist der Fall, wo sich die Nutzgeberin mit der Nutzungsberechtigten anlässlich einer während der Vertragsdauer getätigten Investition in das Gebäude „Schulhaus Hüslerberg“ im Vorfeld explizit auf einen Entschädigungsanteil einigt.

Für neue Bauten, welche während der Vertragsdauer auf der Nutzungsfläche im Zusammenhang mit der Realisierung des Oberstufenzentrums Rohrdorferberg getätigt wurden, wird die Nutzgeberin der Nutzungsberechtigten entschädigungspflichtig bei Beendigung des Nutzungsvertrages.

Für die Festlegung der Höhe der Entschädigung vereinbaren die Parteien die Ernennung eines von beiden Parteien unabhängigen Experten zwei Jahre vor Ablauf des Nutzungsvertrags, welcher mit einer Expertise den Substanzwert der neuen Bauten zu ermitteln hat.

Beide Parteien verpflichten sich mit Unterzeichnung dieser Vereinbarung, den vom unabhängigen Experten ermittelten Substanzwert anzuerkennen. Die Nutzgeberin entschädigt die Nutzungsberechtigte bei Beendigung dieses Nutzungsvertrags mit dem vom Experten ermittelten Substanzwert.

Sofern sich die Parteien nicht gütlich einigen, ist die Entschädigung durch das gemäss Ziff. X. hiernach zuständige Gericht festzulegen.

### **VIII. Verhandlungen über Vertragsverlängerungen**

Die Vertragsparteien verpflichten sich, fünf Jahre vor ordentlichem Ablauf des vorliegenden Nutzungsvertrages in Verhandlungen über eine allfällige Vertragsverlängerung zu treten.

### **IX. Schiedsklausel**

In allen strittigen Angelegenheiten werden die Parteien vorerst eine Mediation durchführen.

### **X. Gerichtsstand / anwendbares Recht**

Auf den vorliegenden Vertrag ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar.

Für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag entscheiden die ordentlichen Gerichte. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen der Aargauischen Verwaltungsrechtspflege.

Gerichtsstand ist Baden.

5443 Niederrohrdorf, 24. April 2013

**Gemeinderat Niederrohrdorf**



Gregor Naef  
Gemeindeammann



Hugo Kreyenbühl  
Gemeindeschreiber

5443 Niederrohrdorf,

**Gemeindeverband Kreisschule Rohrdorferberg**



René Roca  
Präsident



Heidi Solt  
Aktuarin

## ANHANG 1

### ZUR

### ÖFFENTLICH-RECHTLICHEN VEREINBARUNG

betreffend Nutzung von Landfläche und Liegenschaft "Hüslerberg" (LIG Niederrohrdorf 242) inkl. des noch zu erstellenden Oberstufenzentrums Rohrdorferberg

zwischen den

#### PARTEIEN

**1. Gemeindeverband Kreisschule Rohrdorferberg,**

Esterlistrasse 6, 5443 Niederrohrdorf, bestehend aus den Einwohnergemeinden:

Bellikon,

Niederrohrdorf,

Oberrohrdorf,

Remetschwil,

die gestützt auf § 56 des Aargauischen Schulgesetzes sowie nach § 74 ff. des Aargauischen Gemeindegesetzes einen Gemeindeverband mit Sitz in Niederrohrdorf bilden als Nutzungsberechtigte

genannt:

**Kreisschule Rohrdorferberg**

und

**2. Einwohnergemeinde Niederrohrdorf,**

v.d. Gemeinderat, Bremgartenstrasse 2, 5443 Niederrohrdorf, als Nutzgeberin

genannt:

**Gemeinde Niederrohrdorf**

## **I. Einleitung**

Die Einwohnergemeinde Niederrohrdorf und der Gemeindeverband Kreisschule Rohrdorferberg haben am 24. April 2013 eine öffentlich-rechtliche Nutzungsvereinbarung über das Schularéal Hüslersberg abgeschlossen.

## **II. Begründung einer Dienstbarkeit**

Der Gemeindeverband Kreisschule Rohrdorferberg nimmt zur Kenntnis, dass die Einwohnergemeinde Niederrohrdorf auf dem von der öffentlich-rechtlichen Nutzungsvereinbarung betroffenen Grundstück folgende Dienstbarkeit (Last) im Grundbuch eingetragen lässt:

*Grundstück Nr. 242*

*Last: Baubeschränkung zugunsten Grundstück Nr. 232*

Der jeweilige Eigentümer der Liegenschaft Niederrohrdorf/242, derzeit die Einwohnergemeinde Niederrohrdorf, verpflichtet sich gegenüber dem jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft Niederrohrdorf/232, derzeit Frau Priska Egloff, auf der blau eingezeichneten Fläche bzw. auf dem blau markierten Gebäude keine Baute zu errichten, welche eine maximale Höhe des Dachfirstes von 450,20 m.ü.M. (vierhundertfünfzig Meter zwanzig Zentimeter über Meer) überschreitet. Diese Höhen-Beschränkung geht aus dem beigelegten Dienstbarkeitsvertrag inkl. Plan hervor.

## **III. Zustimmung des Gemeindeverbandes**

Der Gemeindeverband stimmt dieser dinglichen Beschränkung gemäss Ziff. II ausdrücklich zu, da diese für die Erteilung der Baubewilligung für das Oberstufenzentrum benötigt wird.

## **IV. Öffentlich-rechtlicher Vertrag**

Alle Bestimmungen des öffentlich-rechtlichen Vertrags vom 24. April 2013 behalten weiterhin vollumfängliche Gültigkeit.



5443 Niederrohrdorf, 8. Juli 2013

**Gemeinderat Niederrohrdorf**



Gregor Naef  
Gemeindeammann



Hugo Kreyenbühl  
Gemeindeschreiber

**Gemeindeverband Kreisschule Rohrdorferberg**



René Roca  
Präsident



Heidi Solt  
Aktuarin

