

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

zwischen

Einwohnergemeinde Kaiseraugst, handelnd durch den Gemeinderat, Dorfstrasse 17,
4303 Kaiseraugst

(nachfolgend «Gemeinde» genannt)

und

Aurica AG, c/o AEW Energie AG, Industriestrasse 20, 5000 Aarau

(nachfolgend «Aurica» genannt)

betreffend Umsetzung der Nutzungsordnung «Aurica»

1. Ausgangslage und Vertragszweck

Der Gemeinderat Kaiseraugst hat am 30. Oktober 2024 den Entwicklungsrichtplan Aurica Park (ERP) genehmigt. Mit der beabsichtigten «Teilzoneplanänderung Aurica» und den Änderungen von § 7 BNO «Gestaltungsplangebiet Aurica» und § 20 BNO «Arbeitszone» soll ein erster Schritt zur Umsetzung des ERP beschlossen werden. In Hinblick darauf regeln die Parteien die Erschliessung samt Landabtretung und Kostentragung, die Mehrwertabgabe und die Tragung der Kosten für die im ERP vorgesehenen gemeinschaftlichen Flächen.

2. Erschliessung und Landabtausch / Landverkauf

Die Aurica ist Eigentümerin der Parzellen 400. Die Gemeinde ist Eigentümerin der Parzelle 745 (Challerenweg) und der Parzelle 1110 (Schützenhölzlistrasse). Die Parteien regeln nachstehend die Verantwortung für die Erschliessung. Diese erfolgt gemäss ERP bzw. (späterem) Gestaltungsplan «Aurica». Die entsprechenden Flächen sind im Landerwerbsplan vom 10. September 2025 vermerkt (Anhang).

2.1 Aurica Strasse, Challerenweg und Schützenhölzlistrasse



2.1.1 Aurica Strasse

Die Gemeinde erstellt die Aurica Strasse samt Bushaltestelle (Fahrbahnhaltestellen, keine Buchten) gemäss Plan auf ihre Kosten. Die Aurica räumt der Gemeinde eine Dienstbarkeit für die Bushalteunterstände samt Wartepätzen ein. Die Aurica und ihre Rechtsnachfolger haben keine Kosten zu zahlen. Beiträge Dritter (Bund, Kanton etc.) gehen an die Gemeinde.

Die Aurica tritt die für die Strasse samt Bushaltestellen benötigte Fläche von 2'154 m² der Parzelle 400 zur Bildung einer Strassenparzelle an die Gemeinde ab. Die Gemeinde übernimmt die Strasse zu Eigentum. Diese Abtretung führt zur Zweiteilung der Parzelle 400. Der Bereich nördlich der Aurica Strasse wird nachstehend als Parzelle 400 bezeichnet, der Bereich südlich der Aurica Strasse wird als Parzelle XX bezeichnet.

2.1.2 Challerenweg

Die Gemeinde baut auf ihre Kosten den Challerenweg bis auf den Veloweg (Verbindung von der Parzelle 478 zur Aurica Strasse) und auf die Erschliessung der Parzelle 1112 gemäss Plan zurück und nimmt die nötigen baulichen Massnahmen vor, insbesondere erstellt sie den Veloweg von der Parzelle 478 zur Aurica Strasse innerhalb der bisherigen Strassenparzelle. Die Aurica und ihre Rechtsnachfolger haben keine Kosten zu zahlen.

Die Gemeinde tritt von der Parzelle 745 eine Fläche 2'649 m² und von der Parzelle 1110 eine Fläche von 22 m² (im Kurvenbereich) an die Aurica ab zur Vereinigung mit der Parzelle XX.

2.1.3 Schützenhölzlistrasse

Die Gemeinde baut auf ihre Kosten die Schützenhölzlistrasse (Parzelle 1110) zurück. Die Aurica und ihre Rechtsnachfolger haben keine Kosten zu zahlen.

Die Gemeinde tritt von der Parzelle 1110 eine Fläche 3'057 m² an die Aurica ab zur Vereinigung mit der Parzelle XX.

2.1.4 Ausgleichszahlung

Die Aurica tritt der Gemeinde von der Parzelle 400 eine Fläche von 2'154 m² ab (Ziff. 2.1.1 hier oben). Die Gemeinde tritt der Aurica von der Parzelle 745 eine Fläche von 2'649 m², von der Parzelle 1110 eine Fläche von 22 m² ab (Ziff. 2.1.2 hier oben) und von der Parzelle 1110 eine Fläche von 3'057 m² ab. Ausserdem tritt die Gemeinde der Aurica von der Parzelle 1109 netto 86 m² ab (siehe Landerwerbsplan). Damit erfährt das Grundeigentum der Aurica eine Mehrfläche von 3'660 m². Hierfür bezahlt die Aurica der Gemeinde CHF 615/m², ausmachend CHF 2'250'900.

Dieser Betrag ist ein Pauschalbetrag. Beträgt die Abweichung im Resultat (3'660 m²) mehr als 30 m², wird der Betrag neu berechnet.

Die Zahlung wird fällig 30 Tage nach Antritt der ersten grossen Einzelparzelle von mehr als 5'000 m² oder bei gesamthaft verkauften Flächen von mehr als 5'000 m².

2.1.5 Formvorschriften

Die Parteien sind sich einig, dass Grundstückkaufverträge samt Vorverträgen und Dienstbarkeitsverträge öffentlich beurkundet werden müssen und der Eigentumsübergang mit Eintrag im Grundbuch erfolgt. Sie verzichten ausdrücklich auf die öffentliche Beurkundung des

vorliegenden Vertrags bezüglich Landabtretung und Einräumung einer Dienstbarkeit, erklären aber, an diesen Vorvertrag gebunden zu sein.

2.1.6 Vertragskosten

Die Kosten für Geometer, Notariat und Grundbuch tragen die Aurica und die Gemeinde je zur Hälfte.

2.2 Übrige Erschliessung

Abgesehen von den in Ziff. 2.1.1 bis 2.1.3 erwähnten ist die Gemeinde zu keinen Erschliessungsleistungen verpflichtet. Das Gebiet «Aurica» ist bezüglich Strassen, Entwässerung und Wasserversorgung vollständig groberschlossen. Die Kosten der Verlegung von Erschliessungsanlagen trägt der Verursacher. Wo Leitungsrechte notwendig sind, sind die Parteien zu deren Einräumung verpflichtet.

2.3 Anschluss Challerenweg / Landstrasse (Verkehrsknoten)

Die Gemeinde erstellt zusammen mit dem Kanton den Anschluss des Challerenwegs an die Landstrasse (K 292), sofern dieser Knoten für die Erschliessung des Gebiets notwendig ist. Es gelten die entsprechenden kantonrechtlichen Grundlagen (insbesondere Gesetz über das kantonale Strassenwesen).

Die Gemeinde hat das Projekt so frühzeitig anzumelden, dass der Kanton den Anschluss zeitgerecht erstellen kann. Sie ist verpflichtet, für ihren Kostenanteil rechtzeitig die notwendigen Kreditbeschlüsse einzuholen (Bruttokredit).

Nach Abzug eines allfälligen Kostenbeitrags des Kantons trägt die Gemeinde 40 % der (Rest-) Kosten, die Aurica bzw. ihre Rechtsnachfolger tragen 60 % der (Rest-) Kosten (§ 17 Finanzierungsreglement der Gemeinde Kaiseraugst). Der Kostenanteil der Aurica bzw. ihrer Rechtsnachfolger wird durch die Gemeinde (ohne Verzinsung) vorgeschossen.

2.4 Zeitliche Abfolge

Die Gemeinde ist verpflichtet, die Aurica Strasse (Ziff. 2.1.1 hier oben) und – sofern notwendig – den Anschluss Challerenweg / Landstrasse (Verkehrsknoten) (Ziff. 2.3 hier oben) zeitgerecht zu realisieren.

Nach Inbetriebnahme der Aurica Strasse hat die Gemeinde den Challerenweg (Ziff. 2.1.2 hier oben) und, nach auf Aufforderung der Aurica, die Schützenhölzlistrasse, soweit die Aurica es verlangt, (Ziff. 2.1.3 hier oben) zurückzubauen. Die Aurica ist verpflichtet, mit Käufern von Landflächen, die durch die Schützenhölzlistrasse erschlossen sind, im Kaufvertrag den Zeitpunkt des Rückbaus der Schützenhölzlistrasse zu regeln.

3. Ausgleich von Planungsvorteilen / Mehrwertabgabe

Aurica beabsichtigt, ihre Grundstücke als Ganzes oder aufgeteilt zu verkaufen (Parzellen 400, 1109, 987, 988, an sie abgetretene Flächen der Parzelle 745 und 1110, ohne Fläche der Aurica Strasse und ohne Fläche der Bushaltestellen). Die Käufer erwerben sowohl ihre Kaufparzellen wie auch Anteile an den gemäss Gestaltungsplan «Aurica» vorgeschriebenen gemeinschaftlichen Flächen (insgesamt ca. 101'961 m²).

Die Aurica zahlt der Gemeinde eine Abgabe von 30 % auf dem Mehrwert pro verkauftem Quadratmeter. Der Mehrwert wird wie folgt berechnet: Verkaufspreis pro Quadratmeter minus Ausgangswert von CHF 615/m². Die Abgabe wird fällig 30 Tage nach Eintrag des Eigentumsübergangs im Grundbuch.

Die Parteien schliessen nicht aus, dass einige wenige, nicht attraktive Flächen unter CHF 615/m² verkauft werden. Sofern Aurica Landparzellen unter dem Mindestpreis von CHF 615/m² verkauft, zahlt die Gemeinde der Aurica 30 % des Minderpreises. Beispiel: Verkauf von 1'000 m² à CHF 550/m². Die Gemeinde zahlt CHF 615/m² abzüglich CHF 550/m² = CHF 65/m² x 1'000 m² x 30% = CHF 19'500. Das darf nicht dazu führen, dass die von der Aurica insgesamt entrichtete Mehrwertabgabe negativ ist.

4. Umsetzung der im ERP vorgesehenen gemeinschaftlichen Anlagen

Die im ERP vorgesehenen gemeinschaftlichen Anlagen werden im Gestaltungsplan grundeigentümerverbindlich festgelegt. Vorbehältlich allfälliger Planungskosten hat die Gemeinde hierfür keine Kosten zu tragen.

5. Anmerkungen

Die Gemeinde meldet diesen Vertrag nach Unterzeichnung dem Grundbuchamt Laufenburg zur Anmerkung auf den Parzellen 400, 1109, 987, 988, 745 und 1110 wie folgt an:

Eigentumsbeschränkung gemäss § 163 BauG.

Die Grundbuchgebühren werden von den Vertragsparteien je hälftig getragen.

6. Planungskosten

Die Parteien tragen die Kosten für den Entwicklungsrichtplan Aurica Park (Beschluss des Gemeinderats vom 30. Oktober 2024) und für die «Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Änderung § 7 Arbeitszone neuer § 7a Gestaltungsplangebiet Aurica» je hälftig.

7. Schlussbestimmungen

7.1 Anwendbares Recht

Soweit der vorliegende Vertrag keine Regelungen enthält, richten sich die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien nach dem öffentlichen Recht des Kantons Aargau und der Gemeinde Kaiseraugst.

7.2 Ungültigkeit einzelner Vertragsbestimmungen

Sollten einzelne Vertragsbestimmungen unwirksam sein oder der Vertrag Lücken aufweisen, bleiben die übrigen Bestimmungen in Kraft. Die Vertragsparteien ersetzen die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung, die dem ursprünglichen Parteiwillen am nächsten kommt. Allfällige Vertragslücken sind nach dem mutmasslichen Parteiwillen zu erfüllen.



7.3 Anpassung des Vertrags an veränderte Verhältnisse

Die Vertragsparteien sind verpflichtet, bei erheblichen tatsächlichen oder rechtlichen Veränderungen den Vertrag so anzupassen, dass er dem ursprünglichen Parteiwillen am nächsten kommt.

7.4 Änderungen des Vertrags

Änderungen des vorliegenden Vertrags bedürfen der Schriftform.

7.5 Kündigung des Vertrags

Der Vertrag ist nicht kündbar.

7.6 Rechtsnachfolge

Die Aurica ist berechtigt und verpflichtet, sämtliche mit diesem Vertrag bezüglich der Parzellen 400, 1109, 987, 988, an sie abgetretenen Flächen der Parzelle 745 und 1110 (ohne Fläche der Aurica Strasse) begründeten Rechte und Pflichten auf Rechtsnachfolger zu übertragen, verbunden mit der entsprechenden weiteren Überbindungspflicht und Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall. Die Gemeinde ist verpflichtet, die Übertragung der Rechte und Pflichten auf allfällige Rechtsnachfolger zu dulden.

7.7 Rechtsbeständigkeit des Vertrags

Der vorliegende öffentlich-rechtliche Vertrag bleibt von Rechtsänderungen unberührt.

7.8 Aufhebung der Vereinbarung vom 18./25. September 1997

Die Vereinbarung, welche die Einwohnergemeinde Kaiseraugst und die Aurica AG am 18./25. September 1997 betreffend Erschliessung der Parzelle 400, 478 und 753 abgeschlossen haben, wird mit Inkrafttreten dieses öffentlich-rechtlichen Vertrags aufgehoben.

7.9 Aufhebung des Term Sheet vom 17. April / 6. Mai 2025

Das Term Sheet vom 17. April / 6. Mai 2025, das die Vertragsparteien in Hinblick auf den vorliegenden öffentlich-rechtlichen Vertrag abgeschlossen haben, wird mit beidseitiger Unterzeichnung dieses öffentlich-rechtlichen Vertrags aufgehoben.

7.10 Vertragskosten und Beratungskosten

Die Kosten des vorliegenden Vertrages tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte. Jede Vertragspartei zahlt die Kosten, welche ihr durch den Beizug Dritter entstehen (Rechtsberatung etc.), selbst. Der Gültigkeitsvorbehalt (siehe Ziff. 8 hier unten) hat keine Auswirkungen auf die Kostenregelungen in diesem Vertrag.

7.11 Vertragsausfertigung

Der vorliegende Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält ein Original-exemplar. Das dritte Exemplar ist für das Grundbuchamt (Anmerkungen) bestimmt.

7.12 Anhang

Der Landerwerbsplan vom 10. September 2025 ist Bestandteil des vorliegenden Vertrags.



7.13 Gerichtsstand

Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag sind die ordentlichen Gerichte des Kantons Aargau zuständig.

8. Gültigkeitsvorbehalte

Der öffentlich-rechtliche Vertrag steht unter den Gültigkeitsvorbehalten,

- dass die Gemeindeversammlung die «Teilzonenplanänderung Aurica» mit den Änderungen der § 7 BNO «Gestaltungsplangebiet Aurica» und § 20 BNO «Arbeitszone» bis spätestens 30. Juni 2026 ohne wesentliche Änderungen (z.B. bezüglich Hochhäuser, siehe § 20 Abs. 11 lit. b BNO-Entwurf) beschliesst.
- dass die Gemeindeversammlung den Investitionskredit für die Strassenerschliessung (Ziff. 2.1.1 bis 2.1.3 hier oben) bis spätestens 30. Juni 2026 genehmigt,
- dass die Gemeindeversammlung den vorliegenden Vertrag bis spätestens 30. Juni 2026 genehmigt und den Gemeinderat zum Abschluss des vorliegenden öffentlich-rechtlichen Vertrags und der Verträge gemäss Ziff. 2.1.1 bis 2.1.3 ermächtigt (Kaufverträge, Dienstbarkeitsvertrag) und
- der Gemeinderat den Gestaltungsplan «Aurica» bis spätestens 31. Dezember 2026 beschliesst und
- all diese Beschlüsse rechtskräftig werden.

Kaiseraugst, den 3.11.2025

Einwohnergemeinde Kaiseraugst



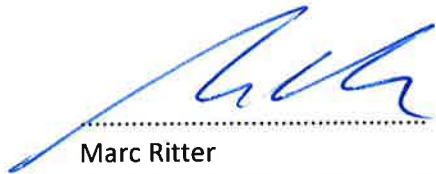
Jean Frey
Gemeindepräsident



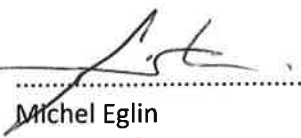
Rolf Dunkel
Gemeindeschreiber



Aurica AG



Marc Ritter
Präsident des Verwaltungsrats



Michel Eglin
Geschäftsführer



Erschliessung Aurica Areal

Vorprojekt

Landerwerb 1:500

Entwurf, 10. September 2025

Traces	Datum	Änderungen	gegr.	gegr.	gegr.	Dersingen	geprüft	geprüft	geprüft
						26.08.2025			
						gezeichnet	sdo	Plan Nr.	
						75 / 105			
						sdo			
						gezeichnet	10.09.2025	17.05.15	
						AV-Entwurf			

www.bsb-partner.ch

Basel: Tel. 061 261 00 18
Birm: Tel. 031 978 00 78
Birm: Tel. 032 671 22 22
Birm: Tel. 034 420 16 20

Emmen: Tel. 052 454 50 30
Langnau i.E: Tel. 034 420 16 70
Densingen: Tel. 062 388 38 38
Solothurn: Tel. 032 671 22 22

BSB + Partner
Ingenieure und Planer