

ENTWURF

25. Mai 2022/L/mf/hh

10165



**ÖFFENTLICHE
URKUNDE**

errichtet von

**LIC. IUR. WERNER LANZ,
URKUNDSPERSON DES KANTONS AARGAU,
IN WETTINGEN**

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

mit vorvertraglichen Vereinbarungen

I. Vertragsparteien

1.

Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg, Friedlisbergstrasse 11, 8964 Rudolfstetten-Friedlisberg, (nachfolgend "Gemeinde" genannt)

**als Trägerin hoheitlicher Gewalt und Alleineigentümerin
von LIG Rudolfstetten-Friedlisberg Nrn. 1113 und 1676;**

2.

Antonio Cerra, Wilenstrasse 24, 8832 Wilen bei Wollerau, (nachfolgend "A. Cerra" genannt)

**als Alleineigentümer von
LIG Rudolfstetten-Friedlisberg Nrn. 896, 897 und 898;**

3.

GFR Immo AG, CHE-105.780.305, Mutschellenstrasse 28, 8964 Rudolfstetten-Friedlisberg, (nachfolgend "GFR" genannt)

**als Alleineigentümerin von
LIG Rudolfstetten-Friedlisberg Nr. 899.**

betreffend Teiländerung Nutzungsplanung
Siedlung/ Bau- und Nutzungsordnung (BNO);
Gestaltungsplan "Mutschellen-Bolleri"
(Mehrwertausgleich).

II. Ausgangslage und Zweck dieses Vertrages

1. Mehrwertausgleich

- 1.1. Die Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg ermöglicht mit der Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung bzw. des Bauzonenplans «Mutschellen-Bolleri» sowie des Gestaltungsplans «Mutschellen-Bolleri Nord» (öffentliche Auflage vom Montag, 10. September 2018 bis Dienstag, 9. Oktober 2018) eine zukunftsweisende Bebauung/Überbauung mit einem neuen Stadt/Dorfplatz, einem Baufeld für ein höheres Gebäude (Längsbau) und einem weiteren Baufeld für einen zweiten Neubau (ebenfalls Längsbau) an zentraler Lage an der Mutschellenkreuzung. Die Planung ist inzwischen in Rechtskraft erwachsen, dies nachdem die zuständigen Organe (Einwohnergemeindeversammlung, Gemeinderat) die Beschlüsse gefasst haben (inklusive obligatorischer Publikationen).
- 1.2. Durch die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung und den Gestaltungsplan entsteht den privaten Eigentümern (A. Cerra und GFR) ein Mehrwert. Der vorliegende Vertrag regelt die Abgabe der Grundeigentümer für diese Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung respektive für den Erlass des Gestaltungsplans «Mutschellen-Bolleri Nord».

- 1.3. Im Planungsbericht zur Teiländerung der Nutzungsplanung „Mutschellen-Bolleri“ (gemäss § 15 BauG und Art. 47 RPV) wurde auf Seite 20 unter Punkt 4.5 die Mehrwertabschöpfung erläutert. Demnach muss zur öffentlichen Auflage der vorliegende Vertrag durch die Parteien abgeschlossen sein.

2. Vorvertragliche Regelungen

In diesem Vertrag wird nebst dem Mehrwertausgleich auch die sachenrechtliche Umsetzung der projektierten Überbauung "Bolleri-Nord" sichergestellt. In Ziffer IV. hienach verpflichten sich die Vertragsparteien vorvertraglich verbindlich, einen notariellen Vertrag abzuschliessen, in welchem alle erforderlichen Handlungen (Parzellierungen, Eigentumsübertragungen, Dienstbarkeitsbegründungen, Ausnutzungsverschiebungen etc.) geregelt werden, sobald eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

3. Konsortialvertrag

Das interne Verhältnis regeln A. Cerra und die GFR in einem separaten Konsortialvertrag.

III. Berechnung und Fälligkeit der Mehrwertabgabe

1. Planerische Ausgangslage

- 1.1. Die GFR Immo AG ist Eigentümerin nachfolgender Parzelle:

Nr. 899	Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg	mit einer Fläche von	573m ²
		<i>Flächentotal GFR</i>	<i>573 m²</i>

A. Cerra ist Eigentümer nachfolgender Parzellen:

Nr. 896	Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg	mit einer Fläche von	885 m ²
Nr. 897	Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg	mit einer Fläche von	945 m ²
Nr. 898	Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg	mit einer Fläche von	494 m ²
		<i>Flächentotal A. Cerra</i>	<i>2324 m²</i>

Die Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg ist Eigentümerin nachfolgender Parzellen:

Nr. 1676 Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg mit einer Fläche von 27 m²

Nr. 1113 Gemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg mit einer Teilfläche von ca. 400 m²

Flächentotal Gemeinde 427 m²

Gesamtfläche

3'324 m²

Die Grundstücke sind im rechtskräftigen Bauzonenplan (genehmigt am 16. Januar 2001) der Kernzone Mutschellen zugeteilt. Die vorgenannten Parzellen sollen im Rahmen der nun laufenden Planungsrevision (siehe Einleitung), in Abstimmung bzw. auf der Grundlage des Regionalen Sachplans Mutschellen (behördenverbindlich) einer neuen Bebauungsmöglichkeit zugeführt werden. Es wird an dieser Stelle auf die Plangrundlagen verwiesen. Die Umsetzung des Planungsvorhabens setzt eine vorgängige Anpassung der Nutzungsplanung voraus. Mit der Umzonung soll die rechtliche Voraussetzung für die Überbauung mit zwei neuen Baukörpern und für einen neuen Stadt- bzw. Gemeindeplatz geschaffen werden. Gleichzeitig wird die Situation für eine Entflechtung des Mutschellenknotens verbessert.

- 1.2. Dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 31. August 2018 (BVUARE.17.123) lässt sich entnehmen, dass der Gestaltungsplan Teiländerung «Mutschellen-Bolleri Nord» den Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne entspricht, dessen formelle Genehmigung durch den Regierungsrat jedoch vorbehalten bleibt (vgl. Ziffer V/4. auf Seite 13 hienach). Der Gestaltungsplan wurde im Hinblick auf die öffentliche Auflage, welche am 10. September 2018 angelaufen ist und in der Zwischenzeit in Rechtskraft erwachsen ist, bereits entsprechend angepasst (Hinweise zu einzelnen Bestimmungen aus dem Vorprüfungsbericht wurden aufgearbeitet).
- 1.3. Auch die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung «Mutschellen-Bolleri» entspricht gemäss dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 28. August 2018 (BVUARE.17.122) den Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne, für diese Änderung wurde ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag in Aussicht gestellt. Die Hinweise aus dem Vorprüfungsbericht wurden im Hinblick auf die öffentliche Auflage, welche ab 10. September 2018 angelaufen und in der Zwischenzeit in Rechtskraft erwachsen ist, ebenfalls bereits in das Planwerk aufgenommen.

2. *Rechtliche Ausgangslage*

- 2.1. Gemäss § 28a des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) des Kantons Aargau (Inkrafttreten: 1. Mai 2017) haben Grundeigentümerinnen und Eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist (Abs. 1). Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen. Zudem können sie in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken (Abs. 2).
- 2.2. Die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung „Mutschellen-Bolleri“ welche ab 10. September 2018 aufgelegt und in der Zwischenzeit allseits rechtskräftig ist, besagt unter dem neuen §6 a Zone Zentrum Mutschellen, dass mit einem qualitativ hochwertigen Konkurrenzverfahren die Ausnützung von maximal 1.2 auf maximal 1.55 erhöht werden kann. Aktuell ist eine solche von 0.9 zulässig. Dies bedeutet, dass eine Mehrwertabgabe geschuldet ist, sobald die Ausnützung auf über 0.9 erhöht wird. Die Grundeigentümer und die Gemeinde vereinbaren für die allfälligen Planungsvorteile eine Mehrwertabgabe (§ 28a Abs. 2 BauG).

3. *Abgeltung der Planungsvorteile*

- 3.1. Den planerischen Mehrwert wurde durch die weissexpert gmbh, Herr Dieter Weiss, Falknerstrasse 33, 4001 Basel, im September 2017 über den gesamten Perimeter der Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung errechnet (muss nicht zwingend m² genau sein). Gemäss deren Berechnung vom 6. September 2017 beträgt der Planungsmehrwert CHF 4'274'600 über den gesamten Perimeter (ausgehend von einer Fläche von 5'977 m² Grundstücksfläche oder einer aktuellen BGF-Fläche über 5'380 m² für den gesamten Betrachtungsperimeter). Davon wird eine Abgabe von 20%, entsprechend CHF 854'920, erhoben, sollte der gesamte Perimeter bebaut werden.

Gemäss Ziffer IV/3.1. hienach verpflichtet sich die Gemeinde, die bauliche Ausnützung an rund 400 m² Grundstücksfläche (Teilfläche ab Parzelle 1113) auf die beiden neu entstehenden Nachbargrundstücke (Häuser A und B) zu transferieren und ab den Parzellen 1113 und 1676 eine Fläche von rund 27 m² an die Bauherrschaft zu verkaufen. Diese Gesamtfläche von 427 m² ist bei der Berechnung der Mehrwertab-

gabe miteinzubeziehen und zwar unabhängig davon, welche Fläche die Bauherr-
schaft schliesslich effektiv beansprucht. Für die Berechnung der Mehrwertabgabe
ist somit folgende Gesamtfläche massgebend:

Flächentotal GFR	573 m ²
Flächentotal A. Cerra	2'324 m ²
bauliche Ausnützung der Parzellen 1113 (teilweise) und 1676	<u>427 m²</u>
Total	<u>3'324 m²</u>

3.2. Die Mehrwertabgabe berechnet sich somit wie folgt:

Nutzungsvariante	Zone Zentrum Mutschel- len	BGF m ²	Bodenwert	AZ
Aktuell/beste- hend	Kernzone Mutschellen KM	2'992	CHF 3'291'200	0.9
Neu/maximal	Zentrum Mutschellen KM	5'152	CHF 5'667'420	1.55

Mehrwert Boden pro m² BGF CHF 2'376'220.00

Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwerts des Bodens und errechnet sich
demnach wie folgt:

Mehrwertabgabe: CHF 2'376'220 x 20 % = CHF 475'244.00

Die Mehrwertabgabe vorstehend ist unabhängig vom zukünftig realisierten Mehr-
wert oder von anderen Kosten (ausgenommen Abbruchkosten) geschuldet.

3.3. **Anteile:**

A. Cerra CHF 393'312.00
(82,76 %)

GFR CHF 81'932.00
(17,24 %)

Wiederum ausmachend die Gesamtsumme von CHF 475'244.00

Von obiger Summe werden die Abbruchkosten noch abgezogen (Berechnungsmethode:
Bisheriger Gebäudekubus x CHF 30 pro m³).

- 3.4. Mit Abschluss des vorliegenden Vertrags verpflichten sich A. Cerra und GFR somit, der Gemeinde eine Mehrwertabgabe von CHF 475'244.00 zu entrichten. Von dieser wird der Betrag für die Abbruchkosten der aktuell bestehenden Gebäudekuben mit CHF 30 pro m³ in Abzug gebracht (wird mit der Baubewilligung genau errechnet bzw. rückvergütet und in Abzug gebracht).
- 3.5. Die Gemeinde verwendet die Mehrwertabgabe (wie vorstehend) als Kostenbeitrag an die Erstellung und Realisierung des Stadt- bzw. Gemeindeplatzes Mutschellen. Sie beteiligt sich jedoch nicht an den Kosten des Wettbewerbsverfahrens, welches die Platzgestaltung zwingend zu umfassen hat. Das Wettbewerbsverfahren bis und mit Baueingabe hat durch die Grundeigentümer der vorerwähnten Parzellen zu erfolgen. Das Bauprojekt, inklusive Platzgestaltung hat gesamthaft zu erfolgen. Die Übernahme der vorerwähnten Kosten hat durch die Grundeigentümer zu erfolgen, da die Einwohnergemeinde bislang praktisch die gesamten Planungskosten für die Arealentwicklung vorgeschossen und finanziert hat. An den Detailplanungs- und Ausführungskosten für die Platzgestaltung beteiligt sich die Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg (vorbehältlich der Kredit- und Mittelfreigaben durch die zuständigen Organe) nach Massgabe von Ziffer IV/2.5. hienach.

4. Fälligkeit

Die Mehrwertabgabe gemäss Ziffer 3.2. hievon (CHF 475'244.00) ist auf jeden Fall vor Baubeginn an die Gemeinde zu entrichten. Allfällige Verrechnungen sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Gemeinde gestattet.

Wird eines der betroffenen Grundstücke veräussert, wird der Betrag von CHF 475'244.00 sofort zur Zahlung fällig.

5. Sicherstellung

Dieser öffentlich-rechtliche Vertrag wird im Grundbuch auf allen betroffenen Grundstücken als Eigentumsbeschränkung gemäss §1163 BauG **angemerkt**. Auf weitere Sicherheiten wird verzichtet.

IV. Vorvertragliche Regelungen

1. Ausgangslage

A. Cerra und GFR wollen im Gebiet "Bolleri-Nord", Mutschellen zwei Gebäude mit kommerzieller Nutzung im Erdgeschoss und Büros sowie Wohnungen in den oberen Geschossen erstellen. Sie haben zu diesem Zweck einen Projektwettbewerb durchgeführt, aus welchem das Projekt "Zauberwürfel" der Frei Architekten AG, Aarau, als Sieger hervorgegangen ist.

Auf dem Gelände wird von den privaten Grundeigentümern ein Begegnungsplatz mit einer Fläche von mindestens 1'000 m² erstellt und nach Fertigstellung in das Alleineigentum der Gemeinde übertragen. Das Mitspracherecht bei der Platzgestaltung und die Kostenbeteiligungen werden in Ziffer IV/2.5. hienach geregelt.

Damit das Projekt "Zauberwürfel" realisiert werden kann, müssen die bestehenden Eigentumsverhältnisse angepasst, neue Dienstbarkeiten begründet und die bauliche Ausnützung von der neu entstehenden Platzparzelle auf die beiden Hausparzellen transferiert werden.

Bezüglich der rechtlichen Ausgestaltung einigen sich die Vertragsparteien auf folgende Grundsätze:

1.1. Parzellierung/Eigentumsübertragungen

Das Gelände wird im Hinblick auf die Realisierung des Projekts "Zauberwürfel" gemäss dem beiliegenden Situationsplan Nr. 1 parzelliert und die Eigentumsverhältnisse wie folgt ausgestaltet:

- blau kolorierte Fläche (Haus A) verbleibt im Alleineigentum von A. Cerra;
- grün kolorierte Fläche (Haus B) wird zu Stockwerkeigentum aufgeteilt und der südöstliche Teil der GFR und der nordwestliche Teil A. Cerra zugewiesen;
- die Tiefgarage (rot kolorierte Kopfparzelle) wird zu Miteigentum aufgeteilt und die Miteigentumsanteile A. Cerra und GFR im Verhältnis ihrer Beteiligung (82,76 und 17,24) zugeteilt;

- die gelb kolorierte Fläche wird in das Eigentum der Gemeinde übertragen. Dabei kann die Gemeinde frei entscheiden, ob sie die ab den Parzellen 897 und 899 übernommenen Teilflächen mit der Strassenparzelle 1122 vereinigt oder nicht. Die Teilflächen ab den Parzellen 897 und 899 werden unentgeltlich an die Gemeinde abgetreten. Die bauliche Ausnützung verbleibt jedoch bei den beiden Hausparzellen bzw. wird auf diese transferiert (siehe Ziffer 3.1. hienach);
- soweit A. Cerra und oder GFR Land von der Gemeinde zu Eigentum übernehmen, ist dieses mit CHF 1'500.--/m² (Schweizerfranken eintausendfünfhundert pro Quadratmeter) zu entschädigen.

1.2. Begründung von Dienstbarkeiten

In Ziffer 2.3. hienach verpflichten sich die Vertragsparteien, zulasten ihrer Grundstücke alle Dienstbarkeiten einzuräumen, welche für eine sinnvolle Erschliessung und Nutzung der Überbauung "Bolleri-Nord" nötig sind. Die Einräumung dieser Dienstbarkeiten hat unentgeltlich zu erfolgen. Demgegenüber sind bezüglich der Tragung der Betriebs- und Nebenkosten konkrete Regelungen zu treffen.

1.3. Ausnützungstransfer

Der Begegnungsplatz wird entschädigungslos in das Alleineigentum der Gemeinde überführt. Die bauliche Ausnützung dieser Flächen bleibt jedoch bei den beiden Hausparzellen bzw. ist auf diese zu übertragen, was auf allen beteiligten Grundstücken im Grundbuch anzumerken ist.

Ebenfalls ist die bauliche Ausnützung einer Teilfläche von rund 400 m² der Strassenparzelle 1122 auf die beiden Hausparzellen zu übertragen, was ebenfalls auf allen beteiligten Grundstücken im Grundbuch anzumerken ist. Für diesen Ausnützungstransfer ist eine Entschädigung von CHF 1'500.--/m² (Schweizerfranken eintausendfünfhundert pro Quadratmeter) geschuldet.

2. Vorvertragliche Verpflichtungen

Die Vertragsparteien verpflichten sich hiermit, einen Parzellierungs-, Abtretungs-, Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag abzuschliessen, sobald für die Überbauung des Gebiets "Bolleri-Nord" eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Im Einzelnen verpflichten sich die Vertragsparteien wie folgt:

2.1. Auftrag an Geometer

Die Vertragsparteien verpflichten sich, den Nachführungsgeometer mit der Parzellierung der Grundstücke gemäss dem Situationsplan Nr. 1 zu beauftragen, sobald eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Dabei ist es der Gemeinde freigestellt, ob sie Fläche des Begegnungsplatzes mit der Strassenparzelle 1122 vereinigen will oder nicht.

2.2. Eigentumsübertragungen

2.2.1. A. Cerra verpflichtet sich:

- die im Situationsplan Nr. 2 **grün** kolorierte Teilfläche unentgeltlich an die Gemeinde abzutreten;
- an die GFR einen hälftigen Miteigentumsanteil der Parzelle 896 abzutreten.

2.2.2. GFR verpflichtet sich:

- die im Situationsplan Nr. 2 **rot** kolorierte Teilfläche der Parzelle 899 unentgeltlich an die Gemeinde abzutreten;
- die im Situationsplan **blau** kolorierte Fläche an A. Cerra abzutreten.

2.2.3. Die Gemeinde verpflichtet sich:

- die im Situationsplan Nr. 2 **braun** kolorierten Flächen ab den Parzellen 1122 und 1676 im Halte von rund 27 ^{m²} zum Quadratmeterpreis von CHF 1'500.-- (Schweizerfranken eintausendfünfhundert) an A. Cerra und GFR zu verkaufen.

2.3. Begründung von Dienstbarkeiten

2.3.1. Überbaurecht z.G. Kopfparzelle:

Die Eigentümer der beiden Hausparzellen sowie des Begegnungsplatzes und der Strassenparzelle 1122 räumen den Eigentümern der Kopfparzelle für die Erstellung einer Tiefgarage gemäss Einzeichnung im beiliegenden Grundrissplan Untergeschoss ein **Überbaurecht** ein.

2.3.2. Weitere Dienstbarkeiten:

Die Vertragsparteien verpflichten sich hiermit, sich gegenseitig alle erforderlichen Dienstbarkeiten einzuräumen, die für die Erschliessung und die Nutzung der Überbauung "Bolleri-Nord" sinnvoll und nützlich sind. Insbesondere verpflichten sich die Eigentümer der Kopfparzelle, den Eigentümern der Parzellen 879 (AKB-Gebäude) und 1157 (Raiffeisenbank) alle notwendigen Dienstbarkeiten einzuräumen, damit diese Parzellen später über die Tiefgarage erschlossen werden können (Fuss- und Fahrwegrecht, Durchstichsrecht etc.).

Die Dienstbarkeiten sind unentgeltlich einzuräumen. Die Betriebs- und Nebenkosten werden nach Massgabe des Interessens der betroffenen Grundstücke aufgeteilt. Für die Tiefgarage sollen die Kosten nach Massgabe der erschlossenen Parkplätze aufgeteilt werden.

2.4. Ausnützungstransfer

2.4.1. Die bauliche Ausnützung der von A. Cerra und GFR an die Gemeinde zur Erstellung des Begegnungsplatzes abgetretenen Flächen bleibt bei den beiden Hausparzellen bzw. ist auf diese zu übertragen. Dieser Ausnützungstransfer erfolgt unentgeltlich bzw. wird mit der entschädigungslosen Abtretung der Landflächen abgegolten.

2.4.2. Für die Erstellung der beiden Mehrfamilienhäuser wird ab der Parzelle 1122 die bauliche Ausnützung an rund 400 m² auf die beiden Hausparzellen transferiert. Für diesen Ausnützungstransfer schulden A. Cerra und GFR der Gemeinde eine Entschädigung in der Höhe von CHF 1'500.--/m² (Schweizerfranken eintausendfünfhundert pro Quadratmeter). Für die Berechnung der Entschädigung ist die effektiv beanspruchte Fläche massgebend. Diese Entschädigung ist vor Baubeginn zu entrichten.

2.5. Erstellung und Kostentragung Begegnungsplatz

Im Rahmen der Überbauung "Bolleri-Nord" ist auf dem Areal ein Begegnungsplatz zu erstellen, welcher eine Fläche von mindestens 1'000 m² umfasst. Der Begegnungsplatz ist im beiliegenden Situationsplan 1 gelb koloriert. Gemäss Kostenvoranschlag des Architekturbüros Frei Architekten AG, Aarau, vom 03.12.2021 ist für die Erstellung und Gestaltung des Begegnungsplatzes mit rund CHF 950'000.-- (Schweizerfranken neunhundertfünfzigtausend) zu rechnen. Hinsichtlich der Erstellung, Gestaltung und Finanzierung des Begegnungsplatzes vereinbaren die Vertragsparteien was folgt:

2.5.1. Platzerstellung

Die Erstellung des Begegnungsplatzes erfolgt gleichzeitig und gesamthaft mit den Häusern A und B gemäss beiliegendem Situationsplans 1 durch die privaten Grundeigentümer in alleiniger Verantwortung.

2.5.2. Platzgestaltung

Die Platzgestaltung hat grundsätzlich nach Massgabe des Kostenvoranschlages des Architekturbüros Frei Architekten AG, Aarau, vom 03.12.2021 zu erfolgen. Die Detailplanung nehmen die privaten Grundeigentümer und die Gemeinde gemeinsam vor.

2.5.3. Finanzierung des Begegnungsplatzes

Die Kosten für die Erstellung und Gestaltung des Begegnungsplatzes haben vorweg (insbesondere auch in zeitlicher Hinsicht) die privaten Grundeigentümer zu tragen. Unter Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindeversammlung (vgl. auch Ziffer V/4.2. hienach) beteiligt sich die Gemeinde an den ausgewiesenen Kosten (offene Abrechnung) nach Fertigstellung des Begegnungsplatzes wie folgt:

- mit einem pauschalen Betrag von maximal CHF 700'000.-- (Schweizerfranken siebenhunderttausend). Dabei gilt folgendes:
 - übersteigen die in offener Abrechnung ausgewiesenen Erstellungskosten (was zu erwarten ist) den Betrag von CHF 700'000.--, so hat die Bauherrschaft diese Mehrkosten allein zu tragen und die Gemeinde hat sich daran unter keinem Titel zu beteiligen;
 - sind die in offener Abrechnung ausgewiesenen Erstellungskosten tiefer als CHF 700'000.-- (was nicht zu erwarten ist), so schuldet die Gemeinde der Bauherrschaft lediglich diesen tieferen Betrag.

3. Bestimmungen des definitiven Vertrages

3.1. Gewährleistung

Für die übertragenen Grundstücke bzw. Grundstücksflächen wird seitens der Abtreter jede Rechts- und Sachgewährleistung ausgeschlossen, soweit das Gesetz dies zulässt. Die Vertragsparteien erklären, dass sie anlässlich der Vertragsunterzeichnung von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Klausel orientiert worden sind.

3.2. Kosten

Die im Zusammenhang mit dem Abschluss und Vollzug des definitiven Vertrages zusammenhängenden Geometer-, Grundbuch- und Notariatskosten werden von den privaten Eigentümern und der Einwohnergemeinde Rudolfstetten-Friedlisberg je zur Hälfte getragen.

V. Schlussbestimmungen

1. Grundbuchanmeldung

Die Urkundsperson wird ermächtigt und beauftragt, diesen Vertrag und alle damit direkt oder indirekt zusammenhängenden Ausweise dem Grundbuchamt Wohlen im Hinblick auf die Anmerkung der Mehrwertabgabe gemäss III. hievor zum Vollzug anzumelden, sobald die Genehmigung des Regierungsrates gemäss Ziffer 4. hienach vorliegt.

Die Urkundsperson ist sodann ermächtigt, allfällige Verfügungen des Grundbuchamtes für die Parteien entgegenzunehmen und in ihrem Namen Rechtsmittelverzicht zu leisten.

2. Vertragsbeilagen

Alle in diesem Vertrag erwähnten Pläne werden von den Parteien unterzeichnet und zu Bestandteilen dieses Vertrages erklärt.

3. Überbindungspflicht

Die Vertragsparteien sind verpflichtet, alle in diesem Vertrag begründeten Rechte und Pflichten auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen, verbunden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung und Schadenersatzfolge im Widerhandlungsfall.

4. Genehmigungsvorbehalte

4.1. Regierungsrat

Dieser Vertrag wird unter dem ausdrücklichen Vorbehalt abgeschlossen, dass der Regierungsrat der Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung/Bauzonenplan "Mutschellen-Bollerli Nord" rechtskräftig zustimmt. Wird diese Genehmigung nicht erteilt, so fällt dieser Vertrag ohne Weiteres und ohne Kostenfolge für die Vertragsparteien dahin.

4.2. Gemeindeversammlung

Die vorvertraglichen Regelungen gemäss Ziffer IV. hievor bedürfen hinsichtlich der der Ausnutzungsübertragung (Ziffer IV/1.3. hievor) und der Kostenbeteiligung der Gemeinde an der Erstellung des Begegnungsplatzes (Ziffer IV/2.5.3. hievor) der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung. Sollte diese Zustimmung nicht erteilt werden oder wird der Bauherrschaft die Baubewilligung für die Realisierung des Projekts "Zauberwürfel" verweigert, fallen die vorvertraglichen Bestimmungen gemäss Ziffer IV. hievor ohne Weiteres und ohne Kostenfolge für die Vertragsparteien dahin.

Die Bestimmungen über die Mehrwertabgabe gemäss Ziffer III. hievor bleiben jedoch gültig.

5. Änderungen des Vertrages

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

6. Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so berührt dies die übrigen Bestimmungen in ihrer Wirksamkeit nicht. Eine unwirksame Bestimmung ist so auszulegen, umzudeuten oder zu ergänzen, dass der mit dem vorliegenden Vertrag verfolgte Zweck erreicht werden kann. Entsprechendes gilt, wenn sich die diesem Vertrag zugrundeliegenden Annahmen erheblich verändern.

7. Vertragskosten

Die Kosten dieses Vertrags trägt die Gemeinde.

8. Vertragsausfertigung

Das Original dieses Vertrages geht als Rechtsgrundausweis und Beleg an das Grundbuchamt Wohlen. Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Kopie. Eine solche Kopie geht auch in das Protokoll der Urkundsperson.

9. Zuständigkeit des Gemeinderats

Der Gemeinderat Rudolfstetten-Friedlisberg bestätigt hiermit, dass er gemäss 28a Abs. 2 BauG i.V.m. § 37 Abs. 2 lit. m GG (Gesetz über die Einwohnergemeinden) zum Abschluss dieses Vertrages (unter Vorbehalt von Ziffer 4.2. hievor) zuständig ist.

Rudolfstetten-Friedlisberg, den

Die Vertragsparteien: