

Vereinbarung

zwischen

Einwohnergemeinde Wohlen, 5610 Wohlen,

vertreten durch den Gemeinderat Wohlen, Herren Arsène Perroud, geb. 16. März 1977, von Attalens FR, in Wohlen AG, Gemeindeammann, und Christoph Weibel, geb. 5. März 1975, von Schüpfen BE, in Hägglingen AG, Gemeindegemeinschafter

als Eigentümerin des Grundstückes Grundbuch Wohlen Nr. 2111

und

Herr **Hanspeter Wohler**, geb. 29. Juli 1968, von und in 5610 Wohlen, Schulweg 17

als Eigentümer des Grundstückes Grundbuch Wohlen Nr. 3011

vereinbaren in Bezug auf den Neubau des Primarschulhauses Halde auf Parzelle 2111 Folgendes:

I. Feststellungen

Für den geplanten Neubau des Schulhauses Halde benötigt die Einwohnergemeinde Wohlen als Eigentümerin der Parzelle 2111 ein Näherbaurecht entlang der gemeinsamen südlichen Grenze mit Parzelle 3011. Der Eigentümer der Parzelle 3011, Herr Hanspeter Wohler, bietet Hand für die Einräumung eines Näherbaurechtes gemäss den nachstehenden Ausführungen.

II. Einräumung einer Grunddienstbarkeit

Gestützt auf den beiliegenden Situationsplan 1:1000, den Situationsplan 1:200 sowie den Vorprojektplan benötigt die Einwohnergemeinde Wohlen ein Näherbaurecht für den geplanten Neubau des Schulhauses Halde auf Parzelle 2111 entlang der gemeinsamen südlichen Grenze mit Parzelle 3011. Das Näherbaurecht umfasst eine Grenzlänge von 28,15 Metern, welche im beiliegenden **Situationsplan rot** eingezeichnet ist. Der Umfang und damit die Belastung des Näherbaurechtes geht daraus hervor.

Die Einräumung des Näherbaurechtes wird jedoch nur gewährt, wenn der **Mehrlängenzuschlag zulasten der Parzelle 3011 und somit die entsprechende Weichungspflicht für zukünftige, zonenkonforme Bauten auf Parzelle 3011 entlang der gemeinsamen Parzellengrenze vollständig verbindlich wegbedungen wird, und zwar unabhängig einer Änderung der öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften der Gemeinde Wohlen.** Die Einwohnergemeinde Wohlen ist daher verpflichtet, den vollständigen Verzicht auf einen Mehrlängenzuschlag in der entsprechenden öffentlichen Urkunde über die Begründung des Näherbaurechtes als eine zeitlich unbefristete Einräumung zugunsten der Parzelle 3011 verbindlich zu vereinbaren. Sobald der jeweilige Eigentümer der Parzelle 3011 ein entsprechendes Baugesuch für zonenkonforme Bauten bei der Einwohnergemeinde Wohlen einreicht, kommt die vereinbarte Wegbedingung des Mehrlängenzuschlages und somit die entsprechende Weichungspflicht zum Tragen – und zwar ohne jegliche Bedingungen und Auflagen. **Zudem darf die Parzelle 3011 durch die Einräumung des Näherbaurechtes in Bezug auf die baupolizeiliche Ausnützungsberechtigung für eine zonenkonforme Überbauung der Parzelle 3011 weder heute noch in Zukunft eingeschränkt werden.**

Die jeweilige Eigentümerin der berechtigten Parzelle 2111, zur Zeit Einwohnergemeinde Wohlen, hat davon Kenntnis, dass bei der Überbauung der berechtigten Parzelle 2111 trotz des eingeräumten Näherbaurechtes für die Gebäude auf der berechtigten Parzelle 2111 gegenüber der belasteten Parzelle 3011 – ein erweiterter Grenzabstand einzuhalten wäre aufgrund der geltenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften der Gemeinde Wohlen und gemäss den geltenden übrigen gesetzlichen Bestimmungen (zBsp. VKF-Brandschutzvorschriften). Da bei der geplanten Überbauung der berechtigten Parzelle 2111 der vorgeschriebene Gebäude- und Schutzabstand nicht eingehalten werden kann, sind an den im Rahmen der Überbauung der Parzelle 2111 zu erstellenden Gebäuden auf der Parzelle 2111 Ersatz- und Schutzmassnahmen zu treffen (zBsp. nicht brennbare Fassaden oder dergleichen). Die Kosten für diese notwendigen Ersatz- und Schutzmassnahmen gehen vollumfänglich zu Lasten der jeweiligen Eigentümerin der Parzelle 2111, zur Zeit Einwohnergemeinde Wohlen.

Der jeweilige Eigentümer der Parzelle 3011, zur Zeit Hanspeter Wohler, hat ebenfalls davon Kenntnis, dass bei der Überbauung der Parzelle 3011 für die zu erstellenden Gebäude der Grenzabstand gemäss den dannzumal geltenden öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften der Gemeinde Wohlen (mit Ausnahme der vereinbarten verbindlichen Wegbedingung des Mehrlängenzuschlages und der damit verbundenen Weichungspflicht sowie der baupolizeilichen Ausnützungsberechtigung) sowie gemäss den dannzumal geltenden übrigen gesetzlichen Bestimmungen (zBspl. VKF-Brandschutzvorschriften) eingehalten werden muss. Falls der vorgeschriebene Gebäude- und Schutzabstand nicht eingehalten wird oder eingehalten werden kann, sind an den als zweites erbauten Gebäuden auf der Parzelle 3011 Ersatz- und Schutzmassnahmen zu treffen (zBsp. Nicht brennbare Fassaden und dergleichen). Die Kosten für solche allenfalls notwendigen Ersatz- und Schutzmassnahmen gehen vollumfänglich zu Lasten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle 3011, zur Zeit Hanspeter Wohler.

Auf die Einräumung eines Näherbaurechtes zulasten Parzelle 2111 und zugunsten Parzelle 3011 wird im heutigen Zeitpunkt verzichtet. Die Einräumung eines Näherbaurechtes ist gestützt auf das bestehende öffentliche Wegrecht nicht relevant, da das öffentliche Wegrecht zu Lasten Parzelle 3011 heute wie auch in Zukunft durch die Einwohnergemeinde Wohlen nicht aufgegeben oder gelöscht wird.

Die Entschädigungsfrage wird hienach unter Ziffer IV. geregelt, da gleichzeitig durch den Eigentümer der Parzelle 3011, Herr Hanspeter Wohler, eine Grenzbereinigung zur Arrondierung der beiden Parzellen 2111 und 3011 vorgeschlagen wird.

III. Grenzbereinigung

In der westlichen Ecke der Parzelle 2111 ragt ein Flächendreieck zur Parzelle 3011 hin, welches auf der Seite in Richtung Parzelle 2111 eine Breite von 5,50 Metern aufweist und sich in Richtung der Parzelle 3011 auf 1,50 Meter verjüngt. Die Länge an der nördlichen Grenze zu Parzelle 2742 beträgt 8,80 Meter und an der südlichen Grenze zu Parzelle 3011 7,90 Meter. Der betroffene Flächenabschnitt von rund 29,50 m² ist im beiliegenden

Situationsplan orange eingezeichnet.

Zur Arrondierung und zur Verbesserung des Grenzverlaufs sowie der Nutzung der beiden Parzellen 2111 und 3011 ist der bestehende Grenzverlauf zwischen der Parzelle 2111 mit Parzelle 2742 (Erbengemeinschaft Weber) bis zum Parzellenrand der Parzelle 3011 weiterzuführen. Der neue Grenzverlauf zwischen den Parzellen 2111 und 3011 ist im beiliegenden **Situationsplan grün** eingezeichnet. Der Flächenabschnitt ist für die Parzelle 2111 wirtschaftlich ohne Bedeutung. Damit der Flächenabschnitt jedoch für den Eigentümer der Parzelle 3011 von wirtschaftlichem Nutzen ist, muss bei einer allfälligen Abtretung dieses Flächenabschnittes eine Terrainanpassung (Angleichung an das bestehende Terrain der Parzelle 3011) vorgenommen werden. Die Abgrenzung zwischen den Parzellen 2111 und 3011 erfolgt wiederum durch eine Mauer auf der Grenze zuzüglich einem Zaun, wie es heute bereits besteht und vorhanden ist.

Die Entschädigungsfrage wird hienach unter Ziffer IV. geregelt.

IV. Entschädigungen / Kostentragung

1. Entschädigungen

Die Entschädigung für die Landabtretung durch die Eigentümerin der Parzelle 2111, Einwohnergemeinde Wohlen, an den Eigentümer der Parzelle 3011, Herr Hanspeter Wohler, wird mit Fr. 350.00/m² (Franken dreihundertfünfzig) festgelegt.

Andererseits gewährt der Eigentümer der Parzelle 3011, für die Erstellung und den Neubau des Schulhauses Halde auf einer Grenzlänge von 28,15 Metern entlang der gemeinsamen südlichen Grenze der Parzellen 2111 und 3011 zugunsten der Einwohnergemeinde Wohlen ein Näherbaurecht. Die Einräumung und Ausübung des Näherbaurechtes ist entgeltlich. Die Entschädigung entspricht dem Wert der Landabtretung von Parzelle 2111 an die Parzelle 3011.

Die Parteien sind somit per Saldo aller Ansprüche ausgeglichen und abgegolten. Dies gilt auch, sofern die durch den Geometer vermasste Abtretungsfläche grösser ausfällt, da die Parzelle 3011 durch das eingeräumte Näherbaurecht für die Erstellung des Schulhauses Halde zusätzlich in der Belichtung und Besonnung dauernd eingeschränkt sein wird, da es sich beim Schulhausneubau um eine Grossbaute handelt, welche teilweise bis auf 2,88 Meter an die gemeinsame Grenze zu stehen kommt und das gewachsene Terrain der Parzelle 2111 höher liegt, als dasjenige der Parzelle 3011.

2. Kostentragung

Die Vereinbarungen unter den Ziffern II. und III. verursachen Notariats-, Geometer- und Vermarktungs- sowie Grundbuchkosten. Die anfallenden Kosten werden wie folgt durch die Parteien getragen:

- a) Die Notariats- und Grundbuchkosten für die Eintragung des Näherbaurechtes und alle übrigen damit zusammenhängenden anfallenden Kosten werden einzig von der Einwohnergemeinde Wohlen getragen.
- b) Die Notariats-, Geometer- und Grundbuchkosten für die Eintragung der Grenzänderung und alle übrigen damit zusammenhängenden anfallenden Kosten werden ebenfalls einzig von der Einwohnergemeinde Wohlen getragen.
- c) Die Kosten für die Terrainanpassungsarbeiten werden vom Grundeigentümer der Parzelle 3011 (Herr Hanspeter Wohler) alleine getragen.

Hingegen hat die Einwohnergemeinde Wohlen als Eigentümerin der Parzelle 2111 die Kosten für die Erstellung der Mauer und des Zauns alleine zu tragen.

Die zukünftigen Unterhaltsarbeiten- und kosten für die Mauer und den Zaun werden – wie bereits heute – durch die Einwohnergemeinde Wohlen getragen.

Sofern diese Vereinbarung in der vorliegenden Form durch die zuständigen Behörden nicht vorbehaltlos gutgeheissen wird, muss über die Entschädigung für die Einräumung und Ausübung des Näherbaurechtes neu verhandelt werden. Die vereinbarte Entschädigung wird innert 20 Tagen seit Eintragung der öffentlichen Urkunde im Tagebuch des Grundbuchamtes Wohlen durch die Einwohnergemeinde Wohlen zur Zahlung fällig, und zwar auf ein noch zu bezeichnendes Konto des Eigentümers der Parzelle 3011, Herr Hanspeter Wohler.

V. Besondere Bestimmung

Auf dem unüberbauten Teil der Parzelle 3011 wird zur Zeit eine Obstbaumanlage bewirtschaftet und es gibt eine Tierhaltung (zur Zeit Hühner). In Angrenzung an Parzelle 2111 stehen die Gebäude Nrn. 796 und 1598, in welchen sich je ein Hühnerstall befindet und in den anschliessenden Grünflächen hat es eine Obstbaumanlagen mit Hochstamm-, Halbstamm- und Spindelbäumen. Diese Nutzung wird ohne Einschränkung auch in Zukunft weiterhin so betrieben und gepflegt. Damit die Obstbäume Früchte tragen, müssen diese entsprechend gepflegt werden, das heisst, die Bäume werden nach den geltenden Vorschriften gespritzt. Daher können Geschmacks- und Geruchsimmissionen entstehen. Diese Immissionen (Spritzen von Pflanzenschutzmitteln und der Tierhaltung) sind ohne Einschränkung zu dulden. Diese Nutzung besteht in dieser Form und an diesem Ort bzw. in diesen Gebäulichkeiten seit Jahren und durch das gewährte Näherbaurecht darf der jeweilige Eigentümer, zur Zeit Herr Hanspeter Wohler, in keiner Weise eingeschränkt werden.

Da der geplante Neubau des Schulhauses Halde durch das eingeräumte Näherbaurecht sehr nahe an die Grenze zur Parzelle 3011 zu stehen kommt, wird die jeweilige Eigentümerin der Parzelle 2111, zur Zeit Einwohnergemeinde Wohlen, speziell darauf aufmerksam gemacht, dass die Bewirtschaftung der Parzelle 3011 auch weiterhin in dem Ausmass erfolgt, wie es bereits zum heutigen Zeitpunkt der Fall ist. Diese Duldungspflicht ist den entsprechenden Organen der Schule, der Schulleitung wie auch den Lehrpersonen zu überbinden.

Die entsprechenden Organe der Schule, die Schulleitung und die Lehrpersonen sind hierüber zu orientieren, dass diese Duldungspflicht besteht.

VI. Schlussbestimmungen

1. Der Situationsplan 1:1000, der Situationsplan 1:200 sowie der Vorprojektplan bilden integrierende Bestandteile dieser Vereinbarung.
2. Diese Vereinbarung wird zweifach ausgefertigt.
3. Mit der Ausarbeitung der entsprechenden öffentlichen Urkunden wird das Notariatsbüro Hofstetter, Bahnhofstrasse 2, 5610 Wohlen, beauftragt.

Mit dieser Vereinbarung in allen Teilen einverstanden erklären sich

Wohlen, den

Die Grundeigentümerin der Parzelle 2111

Einwohnergemeinde Wohlen

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Der Grundeigentümer der Parzelle 3011

Hanspeter Wohler