



ÖFFENTLICHE URKUNDE

errichtet von

NOTAR LIC. IUR. RAPHAEL HOFSTETTER
URKUNDSPERSON DES KANTONS AARGAU

mit Büro in 5610 Wohlten
beurkundet im Gemeindehaus in 5524 Niederwil, den 20. Mai 2016

VORVERTRAG

zum Abschluss eines Kaufvertrages

Zwischen

Einwohnergemeinde Niederwil

vertreten durch den Gemeinderat Niederwil und dieser durch die Herren
Walter Koch, geb. 31. Mai 1958, von Uezwil AG und Niederwil AG, in Niederwil AG,
Gemeindeammann, und Christian Huber, geb. 26. Dezember 1975, von Besenbüren
AG, in Mönthal AG, Gemeindegemeinsamer

als Verkäuferin

und

Taracell AG, mit Sitz in 5444 Künten, Fahrbachweg 1
UID CHE-102.118.541

vertreten durch die kollektivunterschriftsberechtigten Herrn René Meier,
geb. 29. März 1952, von Künten AG, in Neuenkirch LU, Delegierter des Verwal-
tungsrates, und Frau Aline Schirm-Marzolf, geb. 11. Dezember 1974, französische
Staatsangehörige, in Therwil BL, Mitglied der Geschäftsleitung

als Käuferin



wird hiermit folgender

VORVERTRAG

abgeschlossen:

I.

Die vorgenannten Vertragsparteien verpflichten sich hiermit zum Abschluss des folgenden **Kaufvertrages**:

Die **Einwohnergemeinde Niederwil**

veräussert an

die **Taracell AG**

und diese übernimmt zu Eigentum folgendes Grundstück als

Vertragsobjekt:

Grundbuch Niederwil Nr. 177, Plan 33

18'537 m² Acker, Wiese, Weide, Geere

Diese Fläche ist noch nicht definitiv, da vor Abschluss des Hauptkaufvertrages allenfalls noch Grenzbereinigungen mit Landabtausch mit den Eigentümern der Nachbarparzellen 174, 176 und 1362 durchgeführt werden sollen gemäss Vorschlag im beiliegendem Situationsplan Grenzkorrekturen (Anhang 1). Vor Abschluss des Hauptkaufvertrages ist die endgültig zu veräussernde Landfläche vom Grundbuchgeometer zu vermessen und zu vermarken. Die definitiv zu veräussernde Landfläche ergibt sich aufgrund der amtlichen Vermessung des Grundbuchgeometers. Der Kaufpreis gemäss Abschnitt II. nachfolgend bemisst sich aufgrund der definitiv veräusserten Landfläche zum vereinbarten Quadratmeter-Preis.

Anmerkungen

Keine



Handwritten signature and initials: *da* *MM* *11-00*

Dienstbarkeiten

Keine

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Als Vertragsobjekt gilt die vom Grundbuchgeometer aufgrund der definitiven Vermessung und Vermarkung festgestellte Fläche. Die Grenzberichtigungen sind nach Möglichkeit gemäss Vorschlag im beiliegendem Situationsplan Grenzkorrekturen (Anhang 1) vorzunehmen. Der Situationsplan Grenzkorrekturen (Anhang 1), welcher von den Vertragsparteien mitunterzeichnet wird, bildet integrierenden Bestandteil dieser Urkunde.

II.

Die Bestimmungen des Kaufvertrages sind folgende:

1. Der Kaufpreis für das Vertragsobjekt beträgt Fr. 260.-- pro m² (Franken zweihundertsechzig pro Quadratmeter), was bei einer Fläche des Vertragsobjektes von zur Zeit 18'537 m² einen Gesamtkaufpreis ergibt von

Fr. 4'819'620.--

=====

(Franken viermillionenachthundertneunzehntausendsechshundertzwanzig).

Der endgültige Totalkaufpreis richtet sich nach der vom Grundbuchgeometer für das Vertragsobjekt nach erfolgter Grenzberichtigung ermittelten Landfläche, wobei bei Mehr- oder Minderflächen gegenüber den in dieser Urkunde angenommenen Flächen immer ein Kaufpreis von Fr. 260.-- pro m² gilt.



de 1 1998 AW

2. Der Kaufpreis von Fr. 4'819'620.-- ist von der Käuferin wie folgt zu tilgen:

2.1 Mit der Unterzeichnung dieses Vorvertrages wird eine Kaufpreisanzahlung durch Banküberweisung zur Zahlung fällig von Fr. 500'000.--

(Franken fünfhunderttausend).

Diese Kaufpreisanzahlung ist innert 10 Tagen nach Unterzeichnung des Vorvertrages von der Käuferin zu leisten, ansonsten die Verkäuferin von diesem Vorvertrag sofort mit schriftlicher Erklärung zurücktreten kann.

Diese Kaufpreisanzahlung ist von der Verkäuferin der Käuferin nicht zu verzinsen und nicht sicherzustellen.

2.2 Der Kaufpreisteilbetrag von Fr. 4'319'620.--

(Franken viermillionendreihundertneunzehntausendsechshundertzwanzig)

wird innert 20 Tagen nach erfolgter Eintragung des Hauptkaufvertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes Wohlen zur Zahlung fällig. Die Zahlung hat für Rechnung der Verkäuferin auf das von dieser noch zu bezeichnende Bankkonto zu erfolgen.

Ausmachend den Kaufpreis von Fr. 4'819'620.--

=====

3. Auf den Tag des Abschlusses des Hauptkaufvertrages hat die Käuferin der Verkäuferin ein schriftliches und unwiderrufliches Zahlungsverprechen eines von der Verkäuferin anerkannten, erstklassigen schweizerischen Bankinstitutes zu übergeben, aus welchem sich ergibt, dass der Kaufpreisteilbetrag von Fr. 4'319'620.-- und dessen Finanzierung sichergestellt sind und in welchem sich diese Bank verpflichtet, der Verkäuferin den genannten Kaufpreisteilbetrag termingerecht auszubezahlen.

Für die Verkäuferin besteht die Verpflichtung zum Abschluss des Hauptkaufvertrages und dessen anschliessender Eintragung im Grundbuch nur dann, wenn die Käuferin das vorbeschriebene, unwiderrufliche Bankzahlungsverprechen bei Abschluss des Hauptkaufvertrages vorlegt und die Kaufpreisanzahlung gemäss Ziffer 2.1 hiervoor geleistet ist.



4. In den Hauptkaufvertrag sind sodann noch folgende Bestimmungen aufzunehmen:
- 4.1 Der Besitzantritt des Vertragsobjektes durch die Käuferin in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt zehn Tage nach erfolgter Eintragung des Hauptkaufvertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes Wohlen (= Antrittstag).
- 4.2 Die Verkäuferin sichert der Käuferin bezüglich des Vertragsobjektes zu und leistet der Käuferin dafür Währschaft,
- a) dass das Vertragsobjekt von der Verkäuferin gemäss Situationsplan Erschliessung (Anhang 2) zeitgerecht erschlossen wird;
- b) dass auf der im Situationsplan Hochregallager (Anhang 3) rot markierten Fläche des Vertragsobjektes ein Hochregallager mit einer Höhe von 18,00 m bewilligt werden kann, sofern die Käuferin ein entsprechendes Baugesuch einreicht;
- c) dass auf dem Vertragsobjekt eine Baute samt Umgebung gemäss Projekt-Visualisierung (Anhang 4) bewilligungsfähig ist bezüglich dem Eingliederungsgebot gemäss § 11 Abs. 5 [neu] der BNO Niederwil, wenn die Käuferin ein entsprechendes Baugesuch einreicht.

Hingegen leistet die Verkäuferin der Käuferin für die Qualität des Baugrundes und für die Tauglichkeit des Baugrundes für die vorgesehene Überbauung keinerlei Währschaft.

Die Vertragsparteien stellen fest, dass das Vertragsobjekt nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Aargau eingetragen ist.

Sollten auf dem Vertragsobjekt oder im Grund und Boden des Vertragsobjektes umweltgefährdende Stoffe oder unzulässige Materialablagerungen (insbesondere Altlasten) vorhanden sein und bei der Überbauung des Vertragsobjektes zum Vorschein kommen, gehen die Kosten für deren vorschriftsgemässe Beseitigung und Entsorgung sowie für alle damit zusammenhängenden Massnahmen im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung allein zu Lasten der Verkäuferin (auch bei freiwilliger Entsorgung). Als umweltgefährdende Stoffe und unzulässige Materialablagerungen (Altlasten) gelten sämtliche Stoffe und Materialablagerungen, welche nach den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung nicht auf einer ordentlichen Aushubdeponie entsorgt werden können, sondern gesondert auf einer Spezialdeponie entsorgt werden müssen, unabhängig davon, ob diese zu einem Eintrag im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Aargau führen könnten. Die Verkäuferin hat auf erstes schriftliches Verlangen der Käuferin mit der Entsorgung dieser Altlasten zu beginnen und die entsprechenden Massnahmen zu ergreifen. Kommt die Verkäuferin dieser Aufforderung nicht nach, so kann die Käuferin, nach schriftlicher Mahnung der Verkäuferin, die Entsorgung selbst vornehmen oder vornehmen lassen.



Sollten während des Baubewilligungsverfahrens oder in einem Gestaltungs- oder Erschliessungsplanverfahren Auflagen über weitere Verkehrsanlagen (Knoten, Bushaltestelle etc.) erfolgen, so werden diese entsprechenden Planungs-, Bau- und Betriebskosten gestützt auf einen Beitragsplan von sämtlichen Anstössern mitgetragen. Als Perimeter gilt in diesem Fall das gesamte Baugebiet, das ab der Gnadenthalerstrasse (Parzelle 178) über die heutige Parzelle 173 verkehrstechnisch erschlossen wird. Für das Vertragsobjekt ist die Käuferin beitragspflichtig.

Zu Lasten der Käuferin gehen alle Kosten für die über diesen Erschliessungszustand (zonenkonforme Erschliessung) hinausgehende grundstückinterne Erschliessung sowie alle mit der Überbauung des Grundstückes zusammenhängenden Gebühren, Beiträge und Abgaben nach den jeweils geltenden Reglementen der Gemeinde Niederwil.

Die Käuferin erklärt, dass sie über den heutigen Erschliessungsgrad des Vertragsobjektes und damit über den Umfang der noch auszuführenden Erschliessungsarbeiten orientiert ist, wobei die Verkäuferin eine zeitgerechte Ausführung der von ihr auszuführenden Erschliessungsarbeiten zusichert.

- 4.4 Das Vertragsobjekt wird der Käuferin auf den Antrittstag frei von Miet- und Pachtverhältnissen übergeben.

Die Käuferin ist darüber orientiert, dass Herrn Lukas Vock-Bachmann, Niederwil, das Recht zusteht, das Vertragsobjekt noch so lange unentgeltlich zu nutzen und zu bewirtschaften, bis dieses Grundstück überbaut wird, längstens jedoch bis zum 30. Oktober 2024. Sollte das Vertragsobjekt auch nach dem Ablauf des 30. Oktober 2024 noch landwirtschaftlich genutzt und bewirtschaftet werden können, steht Herrn Lukas Vock-Bachmann ein Vorpachtrecht zu ortsüblichen Bedingungen zu.

- 4.5 Die Vertragsparteien stellen fest, dass auf dem Vertragsobjekt zur Zeit keine Anmerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Vormerkungen im Grundbuch eingetragen sind. Sollen zu einem späteren Zeitpunkt Anmerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Vormerkungen im Grundbuch eingetragen werden, ist dies nur in Absprache und mit Zustimmung der Käuferin möglich. Die entsprechenden Begründungstexte sind der Käuferin von der Verkäuferin auszuhändigen.

Im Weiteren erklärt die Käuferin, dass sie von der Urkundsperson darauf hingewiesen worden ist, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Käuferin hat sich daher bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen etc.) direkt zu informieren. Die Verkäuferin erklärt, dass ihr keine solche Eigentumsbeschränkungen oder Rechte Dritter, die zu solchen Eigentumsbeschränkungen führen könnten, bekannt sind.



- 4.6 Die Vertragsparteien bestätigen mit Unterzeichnung dieses Kaufvertrages, dass sie von der Urkundsperson über die Grundzüge der Steuerfolgen dieses Rechtsgeschäftes (Grundstückgewinnsteuer, Erbschafts- und Schenkungssteuer, Vermögenssteuer, Liquidationsgewinnsteuer etc.) sowie über den Vorrang des öffentlichen Rechts und die gesetzlichen Grundpfandrechte orientiert und aufgeklärt worden sind. Die Vertragsparteien erklären, dass sie keine weitergehenden Abklärungen durch die Urkundsperson wünschen.
- 4.7 Das Vertragsobjekt liegt in der Bauzone und gehört nicht zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe. Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 sind deshalb nicht anwendbar.
- 4.8 Die Notariats- und Grundbuchkosten des Hauptkaufvertrages werden von den Vertragsparteien unter solidarischer Haftbarkeit je zur Hälfte bezahlt.
- Hingegen gehen die Kosten für die Errichtung von Grundpfandrechten zur Finanzierung des Kaufpreises allein zu Lasten der Käuferin.
- Die sämtlichen Kosten (Geometer, Notariat, Grundbuch) für eine allfällige, dem Hauptkaufvertrag vorgehende Grenzberichtigung mit der Nachbarparzelle 174 gehen allein zu Lasten der Verkäuferin. Hingegen gehen die sämtlichen Kosten (Geometer, Notariat, Grundbuch) für die allfälligen, dem Hauptkaufvertrag vorgehenden Grenzberichtigungen mit den Nachbarparzellen 176 und 1362 allein zu Lasten der Käuferin.
- 4.9 Das Original des Hauptkaufvertrages wird beim Grundbuchamt Wohlen hinterlegt und dient diesem als Eintragungsbeleg. Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Fotokopie.
- 4.10 Die Urkundsperson wird mit allen mit dem Hauptkaufvertrag zusammenhängenden Grundbuchanmeldungen bevollmächtigt und beauftragt.
- 4.11 Die Einwohnergemeindeversammlung Niederwil vom 23. Juni 2016 wird den Gemeinderat Niederwil zum Abschluss aller für den Verkauf und die Überbauung des Vertragsobjektes erforderlichen Verträge ermächtigen, insbesondere zum Abschluss des Hauptkaufvertrages. Dieser Beschluss muss bei Abschluss des Hauptkaufvertrages rechtskräftig sein. Im Hauptkaufvertrag wird auf den betreffenden Auszug aus dem Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung verwiesen.



L / ... MC

- 4.12 Die unterzeichnenden Organe der Käuferin bestätigen hiermit, dass bei ihrer Gesellschaft keine beherrschende Beteiligung von Personen oder Gesellschaften mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland im Sinne von Artikel 6 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vorliegt.

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 und der dazugehörigen Verordnung vom 1. Oktober 1984 (mit Merkblatt und Wegleitung vom 1. Juli 2009) sind den unterzeichnenden Organen der Käuferin in ihrem vollen Wortlaut bekannt. Sie sind ihnen zudem von der Urkundsperson erläutert worden.

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der Hauptkaufvertrag erst dann definitiv im Grundbuch eingetragen werden kann, wenn die Bewilligungspflicht gemäss dem genannten Bundesgesetz verneint worden ist oder wenn, bei Bejahung der Bewilligungspflicht, eine rechtskräftige Bewilligung für den Grundstückerwerb vorliegt. Falls ein entsprechendes Bewilligungsverfahren eingeleitet werden muss, wird das Eintragungsverfahren für den Hauptkaufvertrag vom Grundbuchamt trotz der erfolgten Tagebuchaufnahme bis zum Vorliegen der entsprechenden Bewilligung ausgesetzt. Der Hauptkaufvertrag wird deshalb von den Vertragsparteien unter dem ausdrücklichen Vorbehalt einer allfälligen Bewilligung durch das Departement Volkswirtschaft und Inneres des Kantons Aargau abgeschlossen.

- 4.13 Mit rein obligatorischer Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger verpflichtet sich die Käuferin hiermit, das Vertragsobjekt innerhalb von zwei Jahren (1. Bauetappe) nach Rechtskraft der Umzonung, der Kredite für die Erschliessungsanlagen und eines allfälligen Gestaltungs- oder Erschliessungsplanes sowie der Baubewilligung mit einer zonengemässen Gewerbebaute zu überbauen. Die Frist von zwei Jahren läuft ab dem Zeitpunkt, indem sowohl die Umzonung wie auch die Kredite für die Erschliessungsanlagen, ein allfälliger Gestaltungs- oder Erschliessungsplan und die Baubewilligung rechtskräftig sind. Die Frist ist gewahrt, wenn innert Frist mit den Aushubarbeiten begonnen wird. Für die weiteren Bauetappen werden keine Fristen fixiert. Zur dinglichen Absicherung dieser Verpflichtung wird in Ziffer 4.14 hiernach ein Rückkaufsrecht zu Gunsten der Verkäuferin begründet.



L. / ... MR

4.14 Begründung eines Rückkaufsrechtes

Für den Fall, dass die Käuferin die in Ziffer 4.13 hiervoor eingegangenen obligatorischen Verpflichtungen zur Überbauung des Vertragsobjektes mit einer zonengemässen Gewerbebaute (1. Bauetappe) unter Einhaltung der genannten Frist nicht erfüllt, ist die Verkäuferin, Einwohnergemeinde Niederwil, berechtigt, das Vertragsobjekt zum heutigen Kaufpreis von Fr. 260.-- pro m² (Franken zweihundertsechzig pro Quadratmeter), jedoch ohne Aufrechnung von Zins und Teuerung, zurückzukaufen.

Die Käuferin räumt somit der Verkäuferin am Vertragsobjekt ein Rückkaufsrecht im Betrag von Fr. 260.-- (Franken zweihundertsechzig) pro m², jedoch ohne Aufrechnung von Zins und Teuerung, ein.

Dieses Rückkaufsrecht wird bei Abschluss des Hauptkaufvertrages auf die Dauer von 15 Jahren abgeschlossen und vereinbart und kann von der Berechtigten ausgeübt werden, wenn die Käuferin die in Ziffer 4.13 hiervoor genannten Verpflichtungen nicht erfüllt. Die Kosten eines allfälligen Rückkaufes gehen vollumfänglich zu Lasten der heutigen Käuferin.

Dieses Rückkaufsrecht zugunsten der Verkäuferin ist bei Abschluss des Hauptkaufvertrages im Grundbuch auf die Dauer von dessen Bestehen auf dem Vertragsobjekt vorzumerken, im Nachgang zu den auf dem Vertragsobjekt bereits bestehenden, beim Grundstückbescrieb aufgeführten beschränkten dinglichen Rechten. Mit rein obligatorischer Wirkung verpflichtet sich die Verkäuferin und Rückkaufsberechtigte hiermit, für ihr Rückkaufsrecht auch den Nachgang zu erklären gegenüber der Neuerichtung oder Erhöhung von Grundpfandrechten auf dem Vertragsobjekt.

Sollte die Käuferin ihre Verpflichtungen aus der Ziffer 4.13 (Überbauung 1. Bauetappe) erfüllt haben und sollten damit die Voraussetzungen für eine Geltendmachung des Rückkaufsrechtes weggefallen sein, hat die Käuferin bzw. die dannzumaligen Eigentümerin des Vertragsobjektes einen obligatorischen Anspruch auf Löschung der Vormerkung im Grundbuch. Die Verkäuferin verpflichtet sich für diesen Fall, auf erstes Begehren der Käuferin bzw. der Eigentümerin hin zur Löschung der Vormerkung im Grundbuch Hand zu bieten. Allfällige Kosten für die Löschung des Rückkaufsrechtes gehen zu Lasten der Verkäuferin.

4.15 Mit rein obligatorischer Wirkung für sich und ihre Rechtsnachfolger verpflichtet sich die Käuferin hiermit:

- a) dass sie im Falle der Beheizung der neuen Gewerbebaute mit Holz den Forstbetrieb Reusstal im Auftragsvergabeverfahren miteinbeziehen wird, d.h. der Forstbetrieb Reusstal ist von der Käuferin einzuladen, eine Offerte zu unterbreiten. Diese Bestimmung schränkt die Käuferin aber bezüglich der Wahl eines Vertragspartners in keiner Weise ein und sie hat eine getroffene Wahl auch nicht zu begründen.



- b) dass sie dazu Hand bieten wird, dass auf dem Vertragsobjekt eine Trafostation für das Elektrizitäts- und Wasserwerk Niederwil errichtet werden kann. Die Käuferin verpflichtet sich, der Verkäuferin die erforderlichen Durchleitungs- und Standortrechte für die Erschliessungsanlagen (Kanalisation, Wasser, EW) zu erteilen. Die Lage der Trafostation und der weiteren Erschliessungsanlagen sowie die weiteren Details werden von den Parteien in gegenseitiger Absprache im Rahmen des Erschliessungsprojektes festgelegt. Die Entschädigung richtet sich nach den jeweils geltenden Reglementen der Gemeinde Niederwil.
- c) dass sie den selbständigen Sitz ihrer Betriebsgesellschaft (Steuer- und Firmensitz) nach Bezugsbereitschaft der neuen Gewerbebaute auf dem Vertragsobjekt nach Niederwil AG verlegen und dort belassen wird.

4.16 Die Käuferin verpflichtet sich obligatorisch, alle in diesem Kaufvertrag eingegangenen Bestimmungen, Verpflichtungen und Vereinbarungen, insbesondere die mit obligatorischer Wirkung begründeten, bei einer Veräusserung des Vertragsobjektes unter eigener Haftung und Verantwortlichkeit und unter Schadenersatzfolge dem Erwerber und Rechtsnachfolger zu überbinden, eingeschlossen die Verpflichtung zur Weitergabe an jeden neuen Erwerber des Vertragsobjektes.

5. Die Verkäuferin gestattet der Käuferin, nach Rechtskraft des Beschlusses der Einwohnergemeindeversammlung der Gemeinde Niederwil über die Genehmigung dieses Vorvertrages im Zusammenhang mit der Erschliessung und Überbauung des Vertragsobjektes das bereits pendente Umzonungsverfahren zusammen mit der Verkäuferin weiterzuführen sowie sofern notwendig ein Gestaltungsplan- und/oder Erschliessungsplanverfahren einzuleiten und Baugesuche einzureichen, Begehungen, Vermessungsarbeiten und Profilaufnahmen etc. durchzuführen, Baugespanne zu erstellen, Bodensondierungen vorzunehmen und alle Vorkehren und Abklärungen in rechtlicher und technischer Hinsicht zu treffen und Verhandlungen mit den zuständigen Instanzen und Behörden zu führen, welche zur Umzonung sowie zur Beibringung einer Baubewilligung für die Erschliessung und für die Überbauung des Vertragsobjektes erforderlich sind. Die Baugespanne (Profilierungen) sind durch die Käuferin sofort wieder zu entfernen, sobald und sofern sie im Rahmen des Baugesuchverfahrens nicht mehr erforderlich sind.

Die Verkäuferin bevollmächtigt die Käuferin, die allenfalls erforderlichen Gesuche im Zusammenhang mit der pendenten Umzonung (sowie sofern notwendig für einen Gestaltungsplan und/oder Erschliessungsplan), die Erschliessung und die Überbauung des Vertragsobjektes bei den zuständigen Behörden und Instanzen einzureichen. Die Verkäuferin verpflichtet sich, als Grundeigentümerin sämtliche Dokumente und Unterlagen zu unterzeichnen, welche im Umzonungsverfahren (sowie sofern notwendig im Gestaltungsplan- und/oder Erschliessungsplanverfahren) und im Baubewilligungsverfahren erforderlich sind. Sämtliche Kosten für das Umzonungsverfahren gehen zu Lasten der Verkäuferin.

Die Kosten eines allenfalls notwendigen Gestaltungsplanverfahrens sowie für das Baubewilligungsverfahren gehen allein zu Lasten der Käuferin.



Ebenso gehen alle Kosten für die Ausführung von allfälligen Auflagen in diesen Verfahren (Gestaltungsplanverfahren oder Baugesuchsverfahren) allein zu Lasten der Käuferin. Die Auftragserteilung erfolgt jeweils nach Absprache unter den Vertragsparteien. Der Verkäuferin entstehen aus diesen Arbeiten keinerlei Kosten, mit Ausnahme der Kosten des Umzonungsverfahrens und der Erschliessungskosten für die im Situationsplan Erschliessung (Anhang 2) gelb und grün eingezeichneten Teile der Erschliessungsstrasse. Die Käuferin plant und projiziert auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten. Die Käuferin hat jedoch keine Handlungspflichten im Zusammenhang mit dem Umzonungsverfahren und den Erschliessungsarbeiten bis zur Parzellengrenze. Bezüglich der Erschliessungsarbeiten bis zur Parzellengrenze und dem Umzonungsverfahren hat die Käuferin auch keine Kosten zu tragen.

Die für die Erschliessung des Vertragsobjektes aufzuwendenden Kosten und Entschädigungen für die im Situationsplan Erschliessung (Anhang 2) gelb und grün eingezeichneten Teile der Erschliessungsstrasse werden von der Verkäuferin allein getragen, und zwar sowohl die Planungs- und Projektierungskosten als auch die Kosten für die Ausführung der Erschliessung. Sollten während des Baubewilligungsverfahrens oder in einem Gestaltungs- oder Erschliessungsplanverfahren Auflagen über weitere Verkehrsanlagen (Knoten, Bushaltestelle etc.) erfolgen, so werden diese entsprechenden Planungs-, Bau- und Betriebskosten gestützt auf einen Beitragsplan von sämtlichen Anstössern mitgetragen. Als Perimeter gilt in diesem Fall das gesamte Baugebiet, das ab der Gnadenthalerstrasse (Parzelle 178) über die heutige Parzelle 173 verkehrstechnisch erschlossen wird. Für das Vertragsobjekt ist die Käuferin beitragspflichtig.

Sollte die Käuferin das Vertragsobjekt nicht erwerben, ist das Vertragsobjekt wieder in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen und allfällige Baugespanne, Bodensondierungen etc. sind auf Kosten der Käuferin zu beseitigen.

6. Die Vertragsparteien verpflichten sich hiermit, zum Abschluss des formellen Hauptkaufvertrages und zu dessen Eintragung im Grundbuch und damit zur Abwicklung der Handänderung gemäss den Bestimmungen dieses Vorvertrages innerhalb von 90 (neunzig) Tagen nach Erfüllung der nachfolgenden kumulativen Voraussetzungen Hand zu bieten:

- a) Die pendente Umzonung des Vertragsobjektes in eine neue Arbeitszone 2 ist bis spätestens am 31. Dezember 2017 bzw. im Falle von Einwendungen bis spätestens am 30. September 2018 erfolgt.

Die Umzonung des Vertragsobjektes in eine neue Arbeitszone 2 gemäss Anhang 5 ist von der Verkäuferin in Absprache mit der Käuferin bereits in die Wege geleitet worden. Die Käuferin bestätigt mit Unterzeichnung dieses Vorvertrages, dass sie mit dieser Teiländerung gemäss Anhang 5 einverstanden ist. Unmittelbar nach Unterzeichnung des Vorvertrages reicht die Verkäuferin die Unterlagen dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau zur Vorprüfung ein.



L / ... MR

Sämtliche im Zusammenhang mit der Umzonung entstehenden Kosten gehen vollumfänglich zu Lasten der Verkäuferin und müssen von dieser bezahlt werden. Ebenso gehen alle Kosten für die Ausführung von allfälligen Auflagen im Rahmen des Umzonungsverfahrens allein zu Lasten der Verkäuferin.

- b) Falls das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau im Rahmen des Umzonungsverfahrens wider Erwarten doch einen Gestaltungsplan verlangt, muss ein rechtskräftiger Gestaltungsplan für das Vertragsobjekt bis spätestens am 31. Dezember 2019 vorliegen.

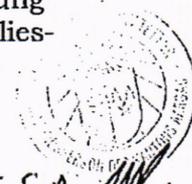
Die Vertragsparteien leiten in diesem Fall das Gestaltungsplanverfahren gemeinsam ein. Die Kosten eines allfälligen Gestaltungsplanverfahrens gehen jedoch bezüglich des Vertragsobjektes allein zu Lasten der Käuferin. Ebenso gehen alle Kosten für die Ausführung von allfälligen Auflagen im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens für das Vertragsobjekt allein zu Lasten der Käuferin.

- c) Die Erschliessung des Vertragsobjektes als randerschlossene Baulandparzelle (zonenkonforme Erschliessung) erfolgt durch die Verkäuferin, und zwar

- im Falle einer privaten Erschliessung bis spätestens am 1. September 2019
- im Falle eines Erschliessungsplanverfahrens bis spätestens am 30. Juni 2020

Die verkehrsmässige Erschliessung hat über die im Situationsplan Erschliessung (Anhang 2) grün eingezeichnete bestehende Erschliessungsstrasse Parzelle 173 (Eigentümerin: Einwohnergemeinde Niederwil) und Parzelle 709 (Eigentümer zur Zeit: private Grundeigentümer) sowie über die im Situationsplan Erschliessung (Anhang 2) gelb eingezeichnete neue Erschliessungsstrasse (Eigentümer zur Zeit: privater Grundeigentümer) zu erfolgen.

Die Vertragsparteien stellen fest, dass im heutigen Zeitpunkt dem Vertragsobjekt noch keine grundbuchlich geregelte und grundbuchlich gesicherte Zufahrt und Wegfahrt über die im Eigentum von privaten Grundeigentümern stehenden Parzellen 709 und 176 zusteht. Dieses Zu- und Wegfahrtsrecht über diese im privaten Grundeigentum stehenden Parzellen 709 und 176 muss für das Vertragsobjekt zuerst noch beschafft und erworben werden, sei dies als Dienstbarkeitsrecht über die Parzellen 709 und 176 oder sei dies durch den Landerwerb der für die Zufahrtsstrasse notwendigen Flächen durch die Einwohnergemeinde Niederwil. Es ist beabsichtigt, die im Situationsplan Erschliessung (Anhang 2) grün und gelb eingezeichneten Teile der Erschliessungsstrasse ins Eigentum der Einwohnergemeinde Niederwil zu überführen - sofern noch nicht bereits erfolgt. Die Erschliessung kann entweder im Rahmen einer privaten Erschliessung oder im Erschliessungsplanverfahren realisiert werden.



Die Beschaffung dieser grundbuchlich geregelten verkehrsmässigen Erschliessung für das Vertragsobjekt über die im privaten Eigentum stehenden Parzellen 709 und 176 ist Sache der Verkäuferin. Die für den Erwerb dieser grundbuchlich geregelten und grundbuchlich gesicherten Erschliessung aufzuwendenden Kosten und Entschädigungen für die im Situationsplan Erschliessung (Anhang 2) gelb und grün eingezeichneten Teile der Erschliessungsstrasse sind von der Verkäuferin allein zu tragen, und zwar sowohl die Planungs- und Projektierungskosten als auch die Kosten für die Ausführung der Erschliessung. Sollten während des Baubewilligungsverfahrens oder in einem Gestaltungs- oder Erschliessungsplanverfahren Auflagen über weitere Verkehrsanlagen (Knoten, Bushaltestelle etc.) erfolgen, so werden diese entsprechenden Planungs-, Bau- und Betriebskosten gestützt auf einen Beitragsplan von sämtlichen Anstössern mitgetragen. Als Perimeter gilt in diesem Fall das gesamte Baugebiet, das ab der Gnadenthalerstrasse (Parzelle 178) über die heutige Parzelle 173 verkehrstechnisch erschlossen wird. Für das Vertragsobjekt ist die Käuferin beitragspflichtig.

Gleichzeitig verpflichtet sich die Verkäuferin hiermit, die entsprechenden Schritte, Verhandlungen und Verfahren zeitgerecht einzuleiten und durchzuführen, damit diese grundbuchlich geregelte und grundbuchlich gesicherte Zu- und Wegfahrt für das Vertragsobjekt über die im privaten Eigentum stehenden Parzellen 709 und 176 fristgerecht erworben werden kann.

Ebenso sind die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen im heutigen Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vorvertrages noch nicht bis an die Grenze des Vertragsobjektes geführt. Die Neuverlegung sowie eine allenfalls notwendige Anpassung der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen in der Zufahrtsstrasse - und zwar sowohl für den im Situationsplan Erschliessung (Anhang 2) gelb eingezeichneten Teil als auch für den grün eingezeichneten Teil - bis an die Grenze des Vertragsobjektes sind allein Sache der Verkäuferin. Sämtliche damit zusammenhängenden Kosten gehen allein zu Lasten der Verkäuferin.

Die Erschliessung des Vertragsobjektes gemäss der vorstehenden Umschreibung (zonenkonforme Erschliessung inklusive Erstellung der im Situationsplan Erschliessung (Anhang 2) gelb eingezeichneten neuen Erschliessungsstrasse) erfolgt durch die Verkäuferin und muss bis spätestens am 1. September 2019 (private Erschliessung) bzw. am 30. Juni 2020 (Erschliessungsplanverfahren) bereitgestellt und abgeschlossen sein.

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Realisierung der Erschliessung der Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung der Gemeinde Niederwil (insbesondere auch für die Kreditbegehren) bedarf. Diese Zustimmungen, welche bis spätestens 30. Juni 2018 bzw. 30. Juni 2019 bei Einwendungen im Umzonungsverfahren vorliegen sollen, bleiben ausdrücklich vorbehalten.



1 / c. m. MR

d) Die Baubewilligung für die Überbauung des Vertragsobjektes mit einer zonenkonformen Gewerbebaute (z.B. im Stil gemäss Anhang 4) wird der Käuferin erteilt und diese Baubewilligung liegt bis spätestens 9 Monate nach Einreichung des Baugesuches durch die Käuferin bzw. bei Einwendungen bis spätestens 18 Monate nach Einreichung des Baugesuches durch die Käuferin rechtskräftig vor. Für die Frist zur Einreichung des Baugesuches durch die Käuferin wird auf Ziffer 7. nachfolgend verwiesen.

Das Baubewilligungsverfahren ist Sache der Käuferin und die damit zusammenhängenden Kosten und Gebühren gehen vollumfänglich zu Lasten der Käuferin und müssen von dieser bezahlt werden.

Die Voraussetzungen gemäss lit. a und sofern notwendig lit. b hiervoor müssen zwingend erfüllt sein, damit eine der Vertragsparteien den Abschluss des formellen Hauptkaufvertrages verlangen kann. Hingegen kann die Käuferin durch schriftliche Erklärung auf die Erfüllung der Voraussetzungen gemäss lit. c und lit. d hiervoor verzichten und den Abschluss des formellen Hauptkaufvertrages von der Verkäuferin verlangen, auch wenn die Voraussetzungen gemäss lit. c und lit. d hiervoor nicht erfüllt sind.

Die Verkäuferin verpflichtet sich hiermit, die entsprechenden Schritte, Verhandlungen und Verfahren für die Umzonung und die Erschliessung des Vertragsobjektes als randerschlossene Baulandparzelle sofort einzuleiten und durchzuführen. Die Käuferin verpflichtet sich, die Verkäuferin dabei bestmöglich zu unterstützen, soweit dies nicht mit Kosten für die Käuferin verbunden ist.

Weiter verpflichtet sich die Käuferin, nach Rechtskraft der Umzonung, der Kredite für die Erschliessungsanlagen und eines allfälligen Gestaltungs- oder Erschliessungsplanes fristgerecht das Baugesuch für die Überbauung des Vertragsobjektes mit einer zonenkonformen Gewerbebaute bei den zuständigen Behörden einzureichen. Es wird diesbezüglich auf Ziffer 7. nachfolgend verwiesen.

Die Käuferin verpflichtet sich zudem, bis zum Zeitpunkt des Abschlusses des Hauptkaufvertrages die Finanzierung des Kaufpreisteilbetrages von Fr. 4'319'620.-- zu regeln und das geforderte unwiderrufliche Bankzahlungsversprechen zu beschaffen und der Urkundsperson unaufgefordert einzureichen.

Für die Verkäuferin besteht die Verpflichtung zum Abschluss des Hauptkaufvertrages nur dann, wenn die Käuferin die Finanzierung des Kaufpreisteilbetrages von Fr. 4'319'620.-- geregelt und durch das geforderte Bankzahlungsversprechen sichergestellt hat und die Kaufpreisanzahlung von Fr. 500'000.-- geleistet worden ist.



Handwritten signature and initials

Sollte die Käuferin - nachdem die Voraussetzungen gemäss lit. a bis lit. d hiervor erfüllt sind - die weiteren Voraussetzungen für den Abschluss des Hauptkaufvertrages (Finanzierung und Sicherstellung des Kaufpreisteilbetrages von Fr. 4'319'620.--) nicht herbeiführen oder sollte sie trotz Aufforderung der Verkäuferin aus irgendwelchen Gründen zum Abschluss des Hauptkaufvertrages und dessen Vollzug im Grundbuch innert der vereinbarten Frist nicht Hand bieten, obwohl die Voraussetzungen hierfür gegeben sind, verfällt die Käuferin zugunsten der Verkäuferin in eine Konventionalstrafe (Reuegeld) von Fr. 250'000.-- (Franken zweihundertfünfzigtausend).

Die Verkäuferin kann zudem in einem solchen Fall sofort von diesem Vorvertrag zurücktreten und über das Vertragsobjekt wieder frei verfügen. Die Verkäuferin kann die fällige Konventionalstrafe (Reuegeld) von Fr. 250'000.-- mit der erhaltenen Kaufpreisanzahlung von Fr. 500'000.-- verrechnen, so dass sie der Käuferin noch den Betrag von Fr. 250'000.-- zurückzuerstatten hat. Die entstandenen Notariatskosten dieses Vorvertrages würden in diesem Fall von der Käuferin allein getragen.

Der Verkäuferin andererseits steht kein Rücktrittsrecht von diesem Vorvertrag zu, wenn die Voraussetzungen für den Abschluss des Hauptkaufvertrages (Erfüllung der Voraussetzungen gemäss lit. a bis lit. d hiervor - bzw. nur lit. a und lit. b bei einem Verzicht der Käuferin auf die Erfüllung der Voraussetzungen gemäss lit. c und lit. d - sowie Finanzierung und Sicherstellung des Kaufpreisteilbetrages von Fr. 4'319'620.--) erfüllt sind. Sie kann in diesem Falle - auch nicht gegen Bezahlung einer Konventionalstrafe oder eines Reuegeldes - von diesem Vorvertrag zurücktreten und die Veräusserung des Vertragsobjektes an die Käuferin verweigern. Sobald die Voraussetzungen für den Abschluss des Hauptkaufvertrages erfüllt sind (Erfüllung der Voraussetzungen gemäss lit. a bis lit. d hiervor - bzw. nur lit. a und lit. b bei einem Verzicht der Käuferin auf die Erfüllung der Voraussetzungen gemäss lit. c und lit. d - sowie Finanzierung und Sicherstellung des Kaufpreisteilbetrages von Fr. 4'319'620.--) und die Käuferin den Abschluss des Hauptkaufvertrages verlangt, ist die Verkäuferin zum Abschluss des Hauptkaufvertrages und zur Veräusserung des Vertragsobjektes an die Käuferin in jedem Fall und unwiderruflich verpflichtet. Die Käuferin ist berechtigt, den Abschluss des Hauptkaufvertrages und den Erwerb des Vertragsobjektes gegenüber der Verkäuferin auf dem Rechtsweg real durchzusetzen.



1 / 1 - 00 MNC

Sollten die Voraussetzungen gemäss lit. a bis lit. d hiervor nicht fristgerecht erfüllt werden können, steht beiden Parteien das Recht zu, von diesem Vorvertrag durch einseitige schriftliche Erklärung zurückzutreten. Im Falle des Rücktrittes einer Vertragspartei infolge Nichterfüllung der Voraussetzungen gemäss lit. a bis lit. d hiervor innert der gesetzten Fristen hat die Verkäuferin, Einwohnergemeinde Niederwil, der Käuferin die erhaltene Kaufpreisanzahlung von Fr. 500'000.-- auf erstes Begehren der Käuferin ohne Aufrechnung eines Zinses zurückzuerstatten. Die für die Erschliessung entstandenen Kosten und Entschädigungen für die im Situationsplan Erschliessung (Anhang 2) gelb und grün eingezeichneten Teile der Erschliessungsstrasse werden von der Verkäuferin allein getragen, und zwar sowohl die Planungs- und Projektierungskosten als auch die Kosten für die Ausführung der Erschliessung. Sollten aufgrund von Auflagen während des Baubewilligungsverfahrens oder in einem Gestaltungs- oder Erschliessungsplanverfahren bereits Arbeiten für weitere Verkehrsanlagen (Knoten, Bushaltestelle etc.) erfolgt sein, so gehen auch diese entsprechenden Planungs-, Bau- und Betriebskosten allein zu Lasten der Verkäuferin. Ebenso werden sämtliche durch das Umzonungsverfahren entstandenen Kosten allein von der Verkäuferin getragen. Die Kosten eines allenfalls notwendigen Gestaltungsplanverfahrens und des Baubewilligungsverfahrens werden hingegen allein von der Käuferin getragen. Die entstandenen Notariatskosten dieses Vorvertrages würden in diesem Fall von den Vertragsparteien je zur Hälfte getragen. In begründeten Fällen können die Vertragsparteien eine Verlängerung der in lit. a bis lit. d hiervor festgelegten Fristen vereinbaren.

7. Die Käuferin verpflichtet sich hiermit, spätestens innert fünf Jahren seit Rechtskraft der Umzonung, der Kredite für die Erschliessungsanlagen und eines allfälligen Gestaltungs- oder Erschliessungsplanes bei den zuständigen Stellen ein Baugesuch für die Überbauung des Vertragsobjektes mit einer zonenkonformen Gewerbebebaute einzureichen, wobei die Nutzungen der vorgesehenen Bauten gemäss Zonenlage des Vertragsobjektes zulässig sein müssen und den einschlägigen Zonenvorschriften entsprechen müssen. Die Frist von fünf Jahren läuft ab dem Zeitpunkt, indem sowohl die Umzonung wie auch die Kredite für die Erschliessungsanlagen und ein allfälliger Gestaltungs- oder Erschliessungsplan rechtskräftig sind.

Sollte die Käuferin die hiervor erwähnte Baugesuchseingabe nicht oder nicht termingerecht vornehmen, kann die Verkäuferin, Einwohnergemeinde Niederwil, sofort durch schriftliche Erklärung von diesem Vorvertrag zurücktreten und über das Vertragsobjekt wieder frei verfügen. Von der von der Käuferin bereits geleisteten Kaufpreisanzahlung von Fr. 500'000.-- (Franken fünfhunderttausend) kann die Verkäuferin in diesem Fall einen Betrag von Fr. 250'000.-- (Franken zweihundertfünfzigtausend) als Konventionalstrafe bzw. Reuegeld für sich beanspruchen und behalten. Den Restbetrag von Fr. 250'000.-- hat die Verkäuferin der Käuferin in einem solchen Fall zurückzuerstatten. Die entstandenen Notariatskosten dieses Vorvertrages würden in diesem Fall von der Käuferin allein getragen.



L. / ... ML

Die Verkäuferin erteilt hiermit der Käuferin ausdrücklich die Vollmacht und die Berechtigung, ein entsprechendes Baugesuch für die Überbauung des Vertragsobjektes mit einer zonenkonformen Gewerbebaute bei den zuständigen Stellen einzureichen und alle Unterlagen für dieses Baugesuch allein zu unterzeichnen und alle Formalitäten und Verhandlungen allein zu erledigen und zu führen, welche für eine Baubewilligung für die Überbauung des Vertragsobjektes mit einer zonenkonformen Gewerbebaute erforderlich sind. Alle hieraus anfallenden Kosten und Gebühren gehen ausschliesslich zu Lasten der Käuferin. Soweit es erforderlich ist, verpflichtet sich die Verkäuferin, die nötigen Baugesuchsunterlagen mitzuunterzeichnen.

8. Die Taracell AG ist berechtigt, an ihrer Stelle eine andere zur Taracell-Gruppe gehörende Gesellschaft (z.B. Immobilien-Gesellschaft) in den vorstehenden Vorvertrag eintreten zu lassen und den Hauptkaufvertrag an ihrer Stelle durch diese Gesellschaft abschliessen zu lassen. Dabei gelten für die in den Vorvertrag eintretende Gesellschaft, welche anstelle der Taracell AG den Hauptkaufvertrag abschliesst, die gleichen Bedingungen, Voraussetzungen und Vereinbarungen, wie sie in dieser öffentlichen Urkunde zwischen der Einwohnergemeinde Niederwil und der Taracell AG festgelegt und getroffen werden. Insbesondere ist auch in diesem Fall der selbständige Sitz der Betriebsgesellschaft (Steuer- und Firmensitz) nach Bezugsbereitschaft der neuen Gewerbebaute auf dem Vertragsobjekt nach Niederwil AG zu verlegen und dort zu belassen. Falls anstelle der Taracell AG eine andere Gesellschaft in den Vorvertrag eintritt und den Hauptkaufvertrag zu den in dieser öffentlichen Urkunde festgelegten Bedingungen und Vereinbarungen mit der Einwohnergemeinde Niederwil abschliesst, hat die Taracell AG ihre Verpflichtungen aus dem vorstehenden Vorvertrag gegenüber der Einwohnergemeinde Niederwil erfüllt, womit die Bezahlung der Konventionalstrafe (Reuegeld) entfällt.
9. Die Notariatskosten dieses Vorvertrages werden von der Verkäuferin und der Käuferin unter solidarischer Haftbarkeit je zur Hälfte zur Bezahlung übernommen.
10. Das Original dieser Urkunde wird bei der Urkundsperson, Notar lic. iur. Raphael Hofstetter, hinterlegt. Die Parteien erhalten je eine beglaubigte Fotokopie dieser Urkunde.
11. Die Vertragsparteien sind darüber orientiert, dass dieser Vorvertrag rein obligatorische Wirkung unter den Vertragsparteien und deren Rechtsnachfolgern hat. Ein Grundbucheintrag und damit eine dingliche Absicherung erfolgen im heutigen Zeitpunkt nicht.



1 / 1 ... *MW*

12. Die Genehmigung dieses Vorvertrages durch die Einwohnergemeindeversammlung der Gemeinde Niederwil bleibt ausdrücklich vorbehalten, ebenso ein allfälliges Abstimmungsergebnis, falls gegen den Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung das Referendum ergriffen werden sollte.

Es ist vorgesehen, dass der Gemeinderat Niederwil den vorstehenden Vorvertrag der Einwohnergemeindeversammlung vom 23. Juni 2016 zur Genehmigung vorlegen wird und sich durch die Einwohnergemeindeversammlung zum Abschluss aller für den Verkauf und die Überbauung des Vertragsobjektes erforderlichen Verträge ermächtigen lässt, insbesondere zum Abschluss des Hauptkaufvertrages.

Sollte dieser Vorvertrag durch die Einwohnergemeindeversammlung der Gemeinde Niederwil oder in einer allfälligen Referendumsabstimmung nicht genehmigt werden, fällt der vorstehende Vorvertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin und entfaltet keinerlei Rechtswirksamkeit. In diesem Fall hätte die Verkäuferin, Einwohnergemeinde Niederwil, der Käuferin die bereits erhaltene Kaufpreisanzahlung von Fr. 500'000.-- ohne Aufrechnung eines Zinses sofort zurückzuerstatten. Die entstandenen Notariatskosten hätte in einem solchen Fall die Verkäuferin, Einwohnergemeinde Niederwil, allein zu bezahlen.

13. Die unterzeichnenden Organe der Käuferin bestätigen hiermit, dass bei ihrer Gesellschaft keine beherrschende Beteiligung von Personen oder Gesellschaften mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland im Sinne von Artikel 6 des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vorliegt.

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 und der dazugehörigen Verordnung vom 1. Oktober 1984 (mit Merkblatt und Wegleitung vom 1. Juli 2009) sind den unterzeichnenden Organen der Käuferin in ihrem vollen Wortlaut bekannt. Sie sind ihnen zudem von der Urkundsperson erläutert worden.

Den Vertragsparteien ist bekannt, dass die Voraussetzungen für den Grundstückerwerb durch die Käuferin gemäss den Bestimmungen des BewG im Zeitpunkt des Abschlusses des Hauptkaufvertrages neu überprüft und ebenfalls erfüllt sein müssen.



Handwritten signature or initials

14. Mit Unterzeichnung dieser Urkunde erklären und bestätigen die Urkundsparteien gegenüber der Urkundsperson, dass sie die vorstehende Urkunde in Gegenwart der Urkundsperson gelesen haben und dass der Inhalt der Urkunde ihrem Willen entspricht.

Niederwil, den 20. Mai 2016



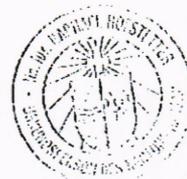
Die Verkäuferin:

Einwohnergemeinde Niederwil
Namens des Gemeinderates
Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Die Käuferin:

Taracell AG



Öffentliche Beurkundung

Die unterzeichnende Urkundsperson des Kantons Aargau, Notar lic. iur. Raphael Hofstetter, mit Büro in Wohlen,

beurkundet:

1. Die Einwohnergemeinde Niederwil wird durch den Gemeinderat Niederwil und dieser durch die Herren

- Walter Koch, geb. 31. Mai 1958, von Uezwil AG und Niederwil AG,
in Niederwil AG, Gemeindeammann,

und

- Christian Huber, geb. 26. Dezember 1975, von Besenbüren AG,
in Mönthal AG, Gemeindegemeinderat,

rechtsgültig vertreten.

2. Die Taracell AG, mit Sitz in Künten AG, ist gemäss heute eingesehenem Internet-Handelsregisterauszug im Handelsregister des Kantons Aargau als Aktiengesellschaft eingetragen und wird durch die kollektivunterschriftsberechtigten

- Herrn René Meier, geb. 29. März 1952, von Künten AG, in Neuenkirch LU,
Delegierter des Verwaltungsrates,

und

- Frau Aline Schirm geb. Marzolf, geb. 11. Dezember 1974, französische Staatsangehörige, in Therwil BL, Mitglied der Geschäftsleitung,

rechtsgültig vertreten.

3. Die Urkundsparteien

- Herr Walter Koch, geb. 31. Mai 1958, von Uezwil AG und Niederwil AG,
in Niederwil AG,
(mir persönlich bekannt)

und



- Herr Christian Huber, geb. 26. Dezember 1975, von Besenbüren AG,
in Mönthal AG,
(mir persönlich bekannt)

namens der Verkäuferin, Einwohnergemeinde Niederwil, Niederwil,

sowie

- Herr René Meier, geb. 29. März 1952, von Künten AG, in Neuenkirch LU,
(ausgewiesen durch Schweizer Identitätskarte Nr. C7702222)

und

- Frau Aline Schirm geb. Marzolf, geb. 11. Dezember 1974,
französische Staatsangehörige, in Therwil BL,
(ausgewiesen durch Pass der Republik Frankreich Nr. 15FV23929)

namens der Käuferin, Taracell AG, mit Sitz in Künten AG,

haben diese Urkunde in meiner Gegenwart gelesen.

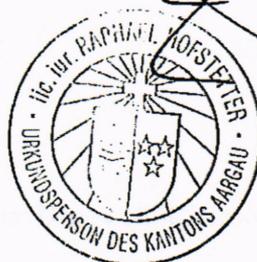
4. Die Urkundsparteien haben mir erklärt, diese Urkunde enthalte ihren mitgeteilten Willen.

5. Die Urkundsparteien haben diese Urkunde in meiner Gegenwart unterzeichnet.

Niederwil, den 20. Mai 2016

Protokoll Nr. 190/2016

Die Urkundsperson:



Beglaubigung

Die vorstehende Fotokopie stimmt mit der von mir verfassten Original-Urkunde in allen Teilen überein, was hiermit beglaubigt

Wohlen, den 30. Mai 2016

Die Urkundsperson:




Situationsplan Grenzkorrekturen (Anhang 1)

Dieser Situationsplan Grenzkorrekturen bildet integrierender Bestandteil des Vorvertrages zum Abschluss eines Kaufvertrages vom 20. Mai 2016

Die Verkäuferin:

Einwohnergemeinde Niederwil
Namens des Gemeinderates
Der Gemeindeammann:



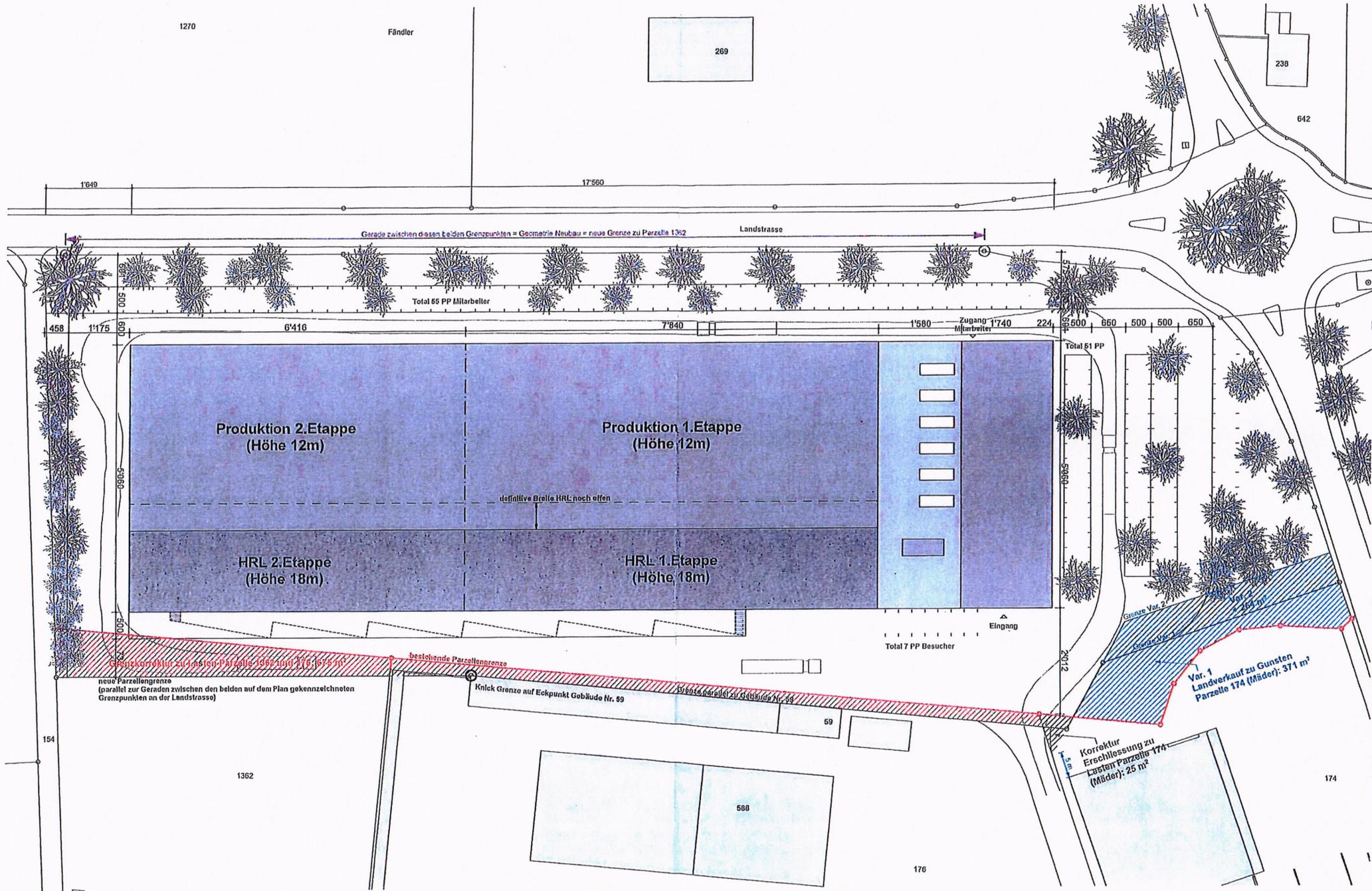
Der Gemeindeschreiber:

Die Käuferin:

Taracell AG

Die Urkundsperson:





SITUATION GRENZKORREKTUREN

SITUATION GRENZKORREKTUREN.pdf/dwg

F56 Neubau Taracell Niederwil
 Frei Architekten AG · Bleichemattstrasse 43 · 5000 Aarau

V:\F56 Neubau Taracell Niederwil\Pläne\VP-Vorprojekte\pläne\F56 VP.pln



1:650

gedruckt am: 28.04.2016

Situationsplan Erschliessung (Anhang 2)

Dieser Situationsplan Erschliessung bildet integrierender Bestandteil des Vorvertrages zum Abschluss eines Kaufvertrages vom 20. Mai 2016

Die Verkäuferin:

Einwohnergemeinde Niederwil
Namens des Gemeinderates
Der Gemeindeammann:

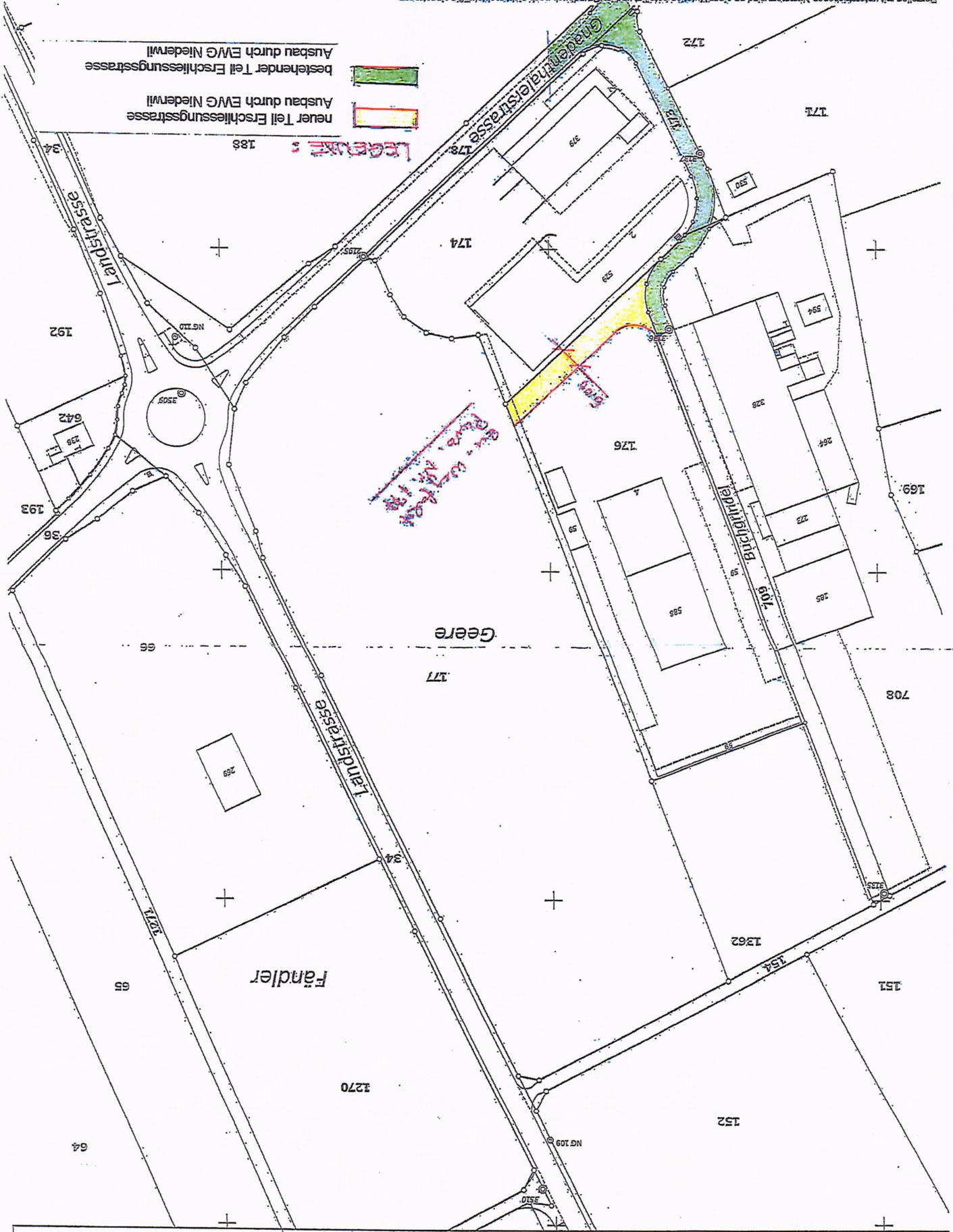


Der Gemeindeschreiber:

Die Käuferin:

Taracell AG

Die Urkundsperson:



LEGENDE:
 neuer Teil Erschliessungsstrasse
 Ausbau durch EWG Niederwil
 bestehender Teil Erschliessungsstrasse
 Ausbau durch EWG Niederwil

Parzellen mit unterstrichenen Nummern sind an einer Mutation beteiligt und im Grundbuch noch nicht rechtskräftig eingetragen.
 Achtung! Schutz der Vermessungspunkte: Gefährdungen solcher Punkte (Signaluren, etc.) sind umgehend zu melden (Tel. 056

Situationsplan Hochregallager (Anhang 3)

Dieser Situationsplan Hochregallager bildet integrierender Bestandteil des Vorvertrages zum Abschluss eines Kaufvertrages vom 20. Mai 2016

Die Verkäuferin:

Einwohnergemeinde Niederwil
Namens des Gemeinderates
Der Gemeindeammann:



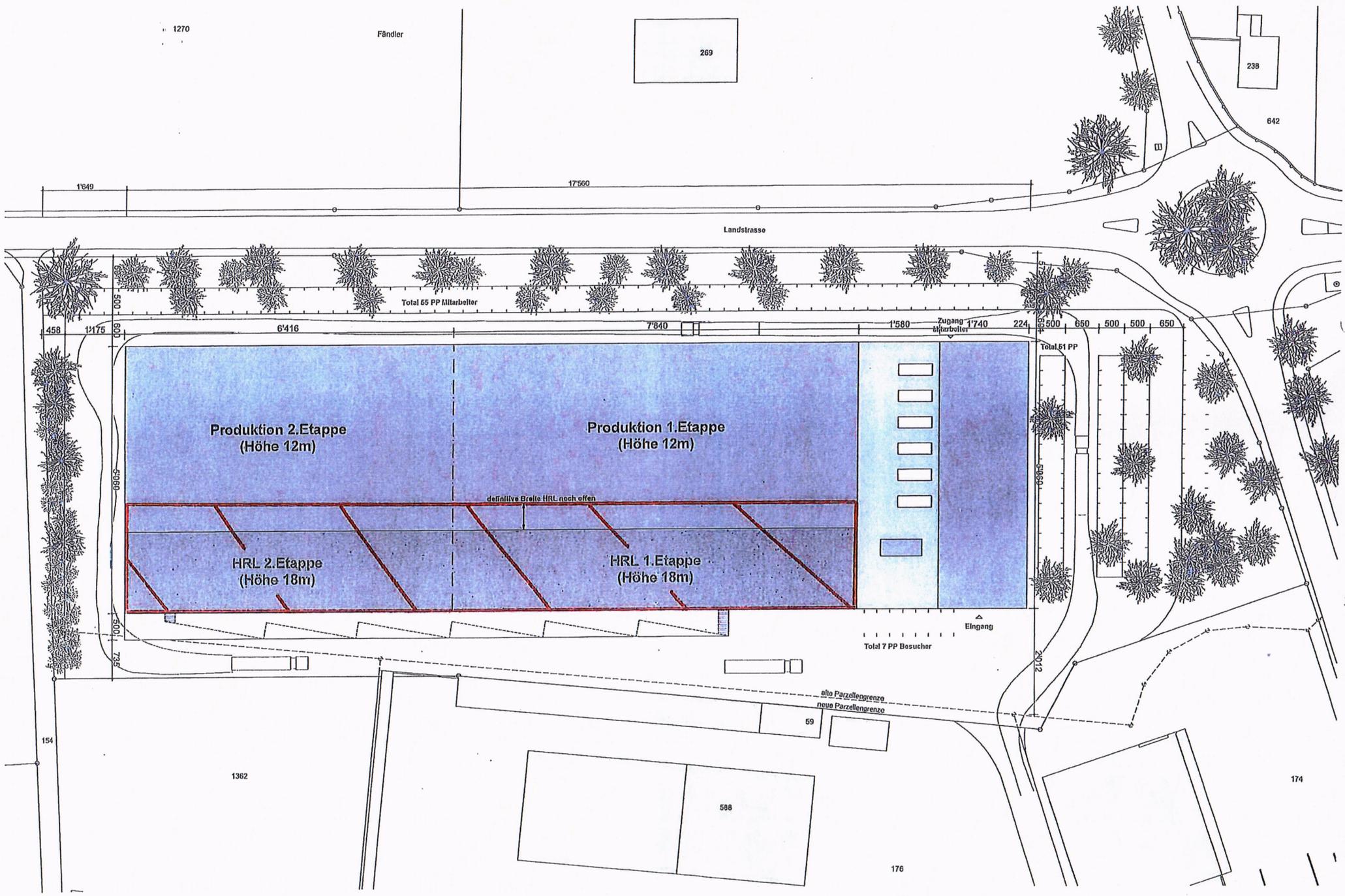
Der Gemeinbeschreiber:

Die Käuferin:

Taracell AG

Die Urkundsperson:





Projekt-Visualisierung (Anhang 4)

Diese Projekt-Visualisierung bildet integrierender Bestandteil des Vorvertrages zum Abschluss eines Kaufvertrages vom 20. Mai 2016

Die Verkäuferin:

Einwohnergemeinde Niederwil
Namens des Gemeinderates
Der Gemeindeammann:



Der Gemeindeschreiber:

Die Käuferin:

Taracell AG

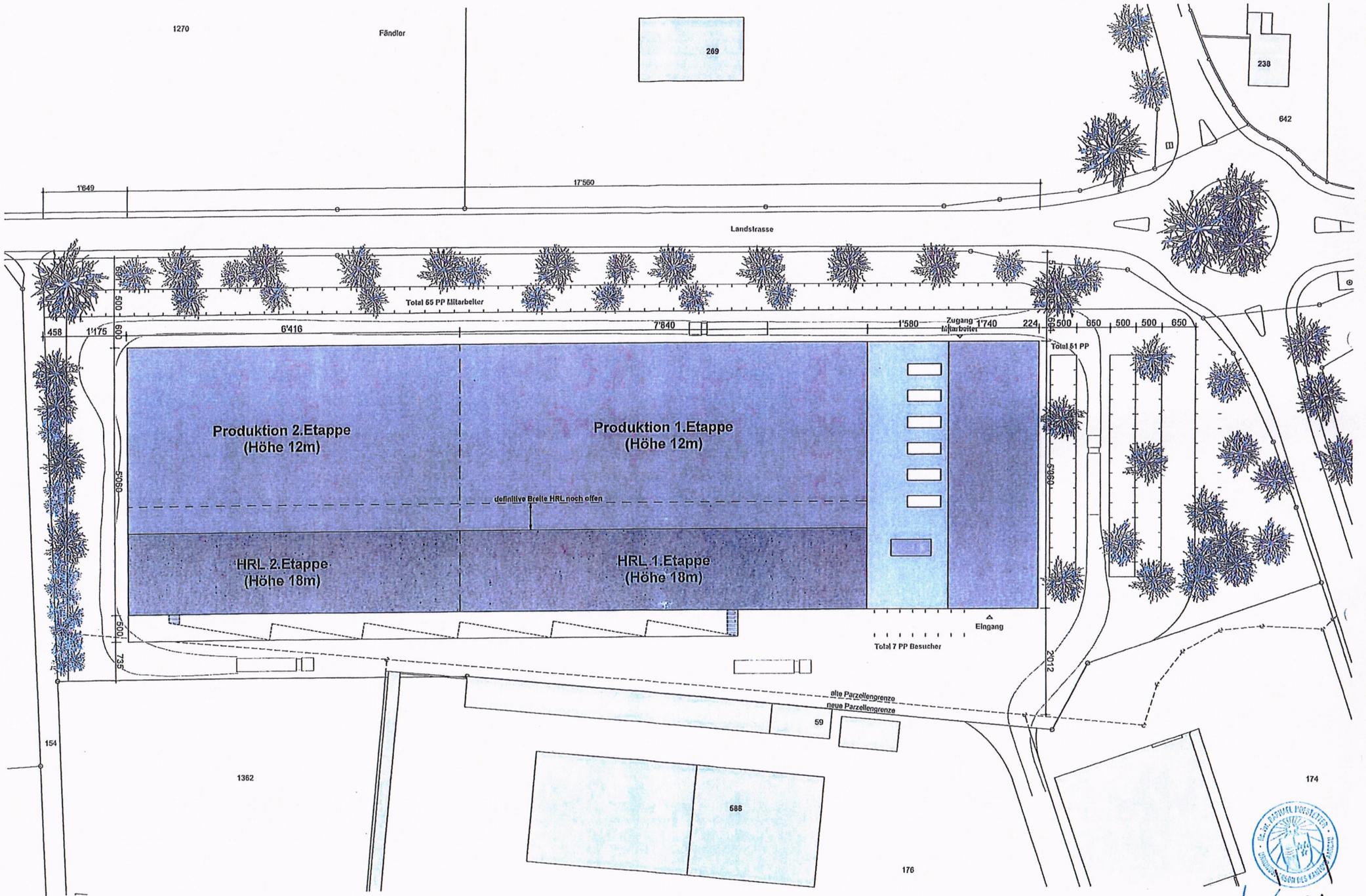
Die Urkundsperson:



F56 NEUBAU TARACELL, NIEDERWIL

Frei Architekten AG · Bleichemattstrasse 43 · 5000 Aarau

16.03.2016



d. l. SA

SITUATION

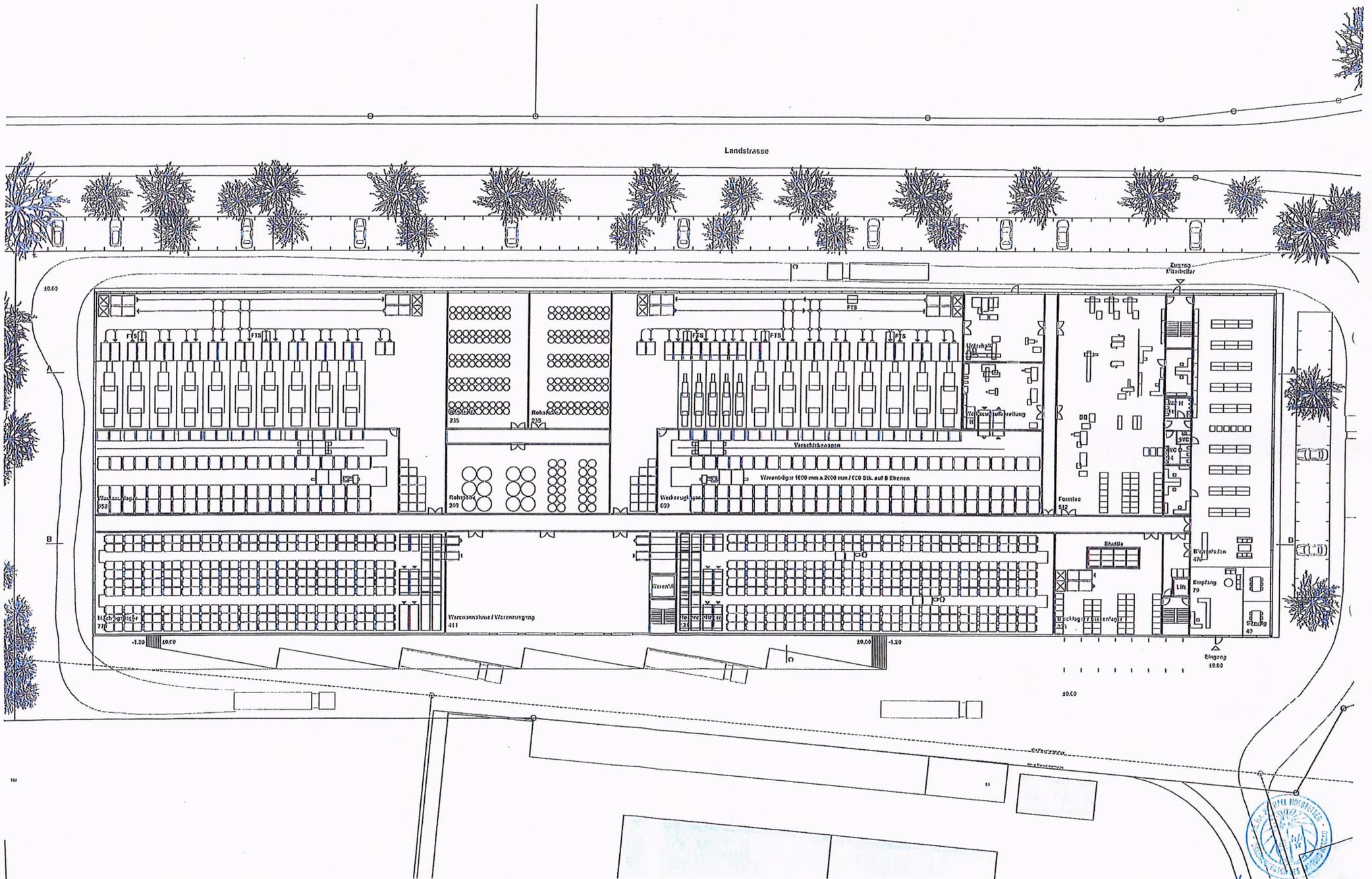
SITUATION.pdf.dwg

F56 Neubau Taracell Niederwil
 Frei Architekten AG · Bleichemattstrasse 43 · 5000 Aarau

V:\F56 Neubau Taracell\Niederwil\VP\Projekte\plan\F56 VP.pln



gedruckt an



ERDGESCHOSS ENDAUSBAU

ERDGESCHOSS ENDAUSBAU.pdf.dwg

F56 Neubau Taracell Niederwil
 Frei Architekten AG · Bleichemattstrasse 43 · 5000 Aarau

V:\F56 Neubau Taracell\Niedervill\Pläne\VP-Vorprojekte\Pläne\F56 VP.pln

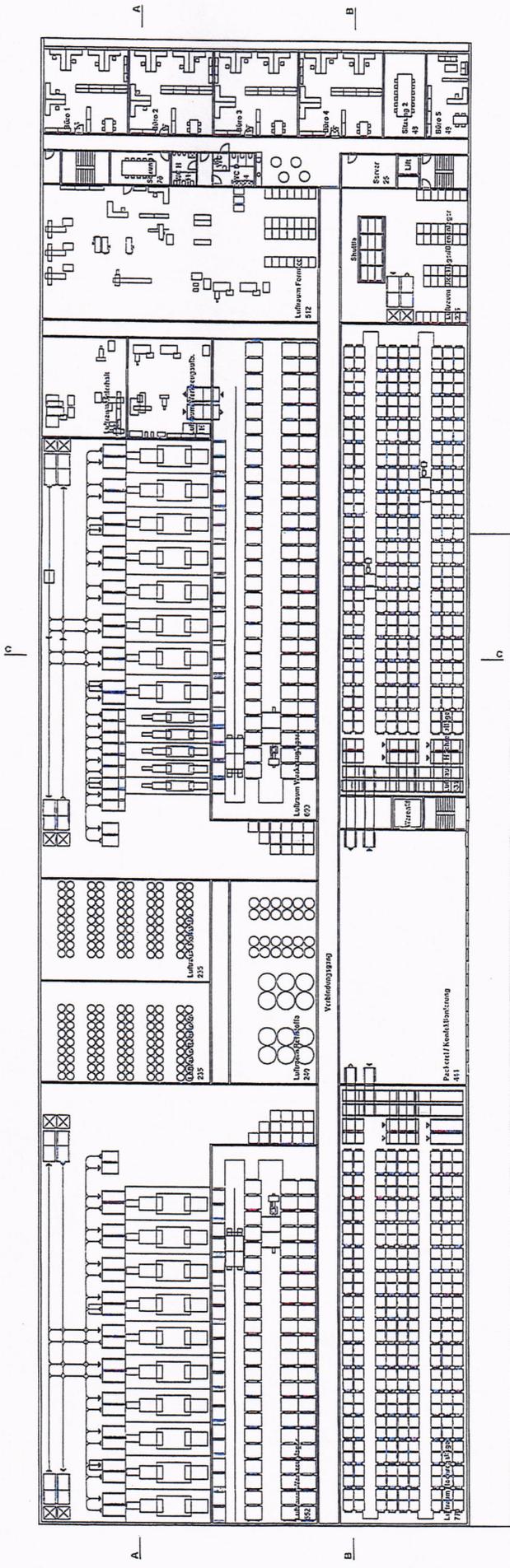


des L. SGA



1:500

gedruckt am: 26.04.2016



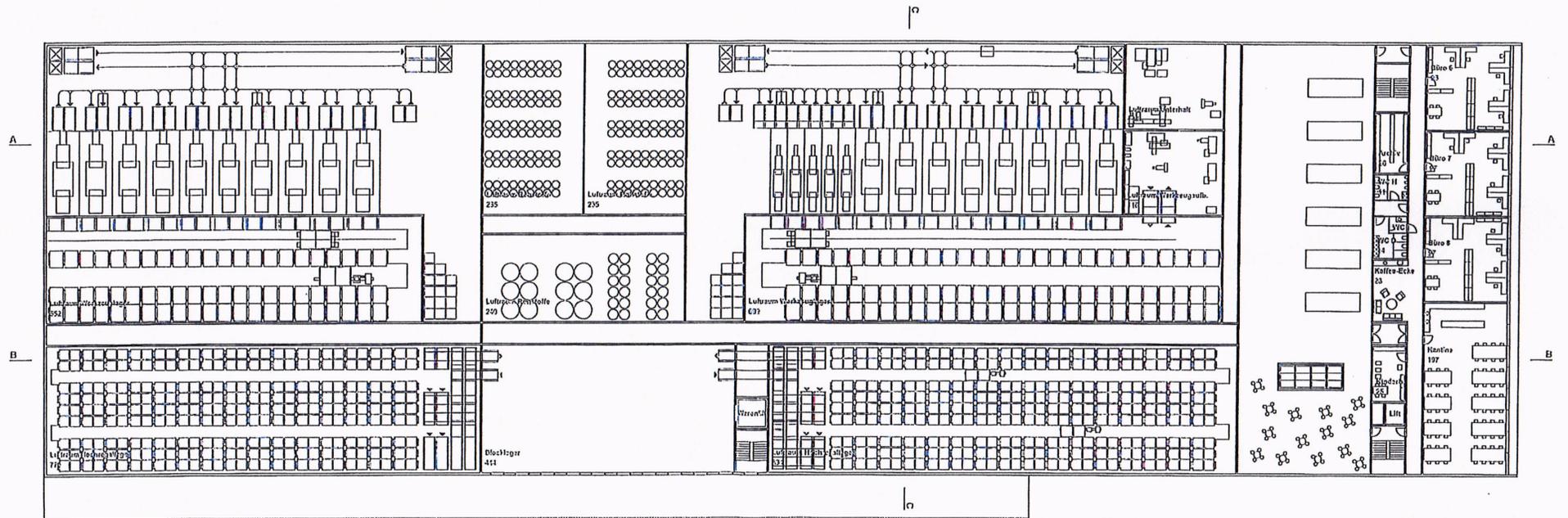
du. l. = SOM

1:500

F56 Neubau Taracell Niederwil
 Frei Architekten AG · Bleichemattstrasse 43 · 5000 Aarau
 VAF56 Neubau Taracell Niederwil/VAF-Vorproj.6/plan1/F56 VP.pjn

1. OBERGESCHOSS ENDAUSBAU

1.OBERGESCHOSS ENDAUSBAU.ppt/dwg



2. OBERGESCHOSS ENDAUSBAU

2.OBERGESCHOSS ENDAUSBAU.pd04.vwg

F56 Neubau Taracell Niederwil
 Frei Architekten AG · Bleichemattstrasse 43 · 5000 Aarau

V:\F56 Neubau Taracell Niederwil\Pläne\VP-Vorprojekte\pläne\F56 VP.pln

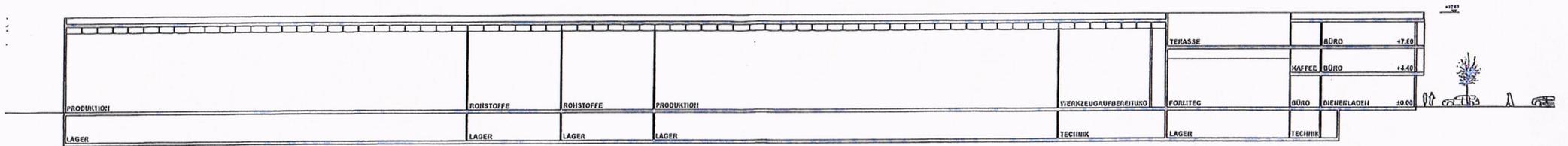


Handwritten signature and initials in blue ink.

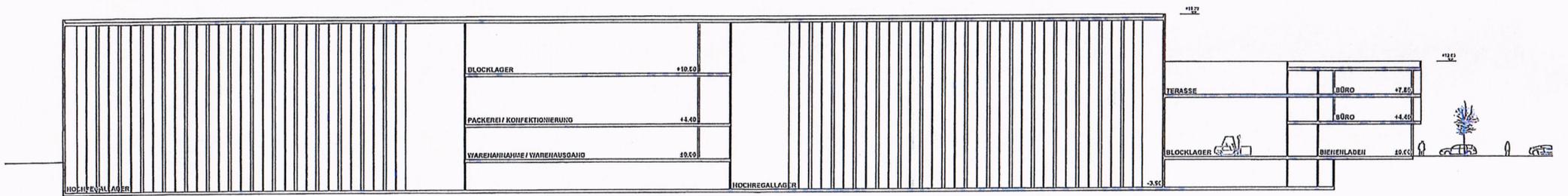


1:500

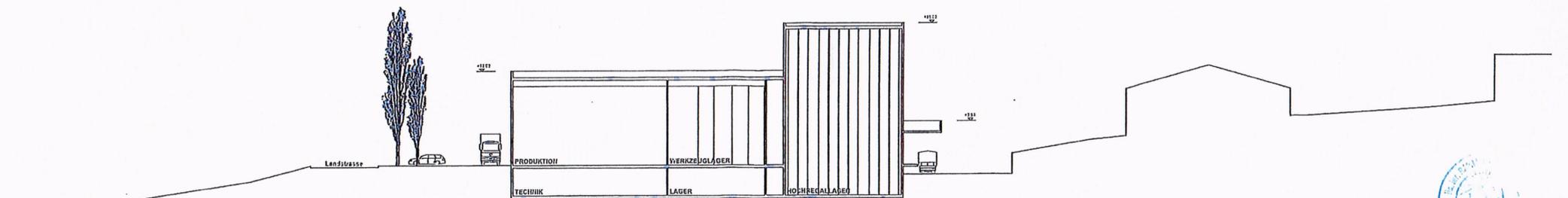
gedruckt am: 28.04.2016



SCHNITT A



SCHNITT B



SCHNITT C

SCHNITTE ENDAUSBAU

SCHNITTE ENDAUSBAU.pdf.dwg

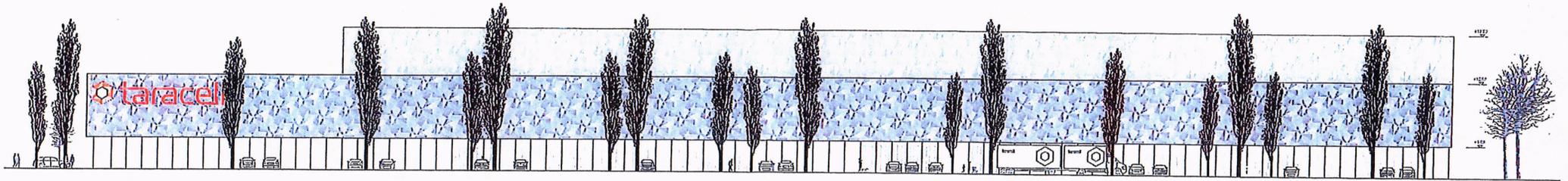
F56 Neubau Taracell Niederwil
 Frei Architekten AG · Bleichemattstrasse 43 · 5000 Aarau

V:\F56 Neubau Taracell\Niederwil\Pläne\VP-Vorprojekte\Pläne\F56 VP.pln

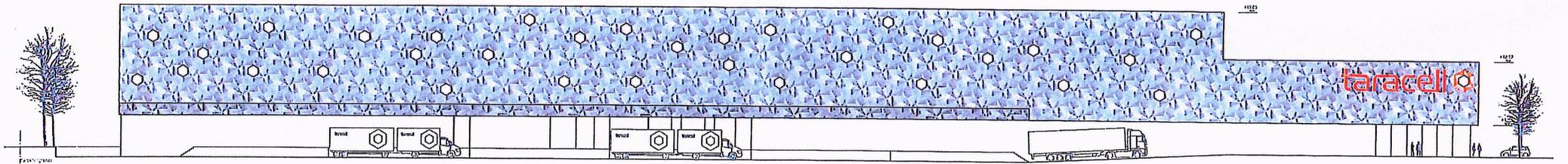
1:500

gedruckt am: 26.04.2016

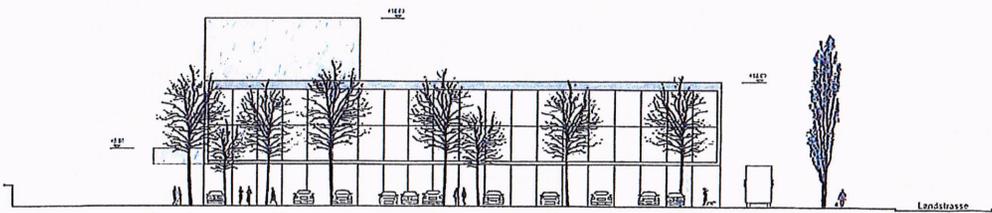




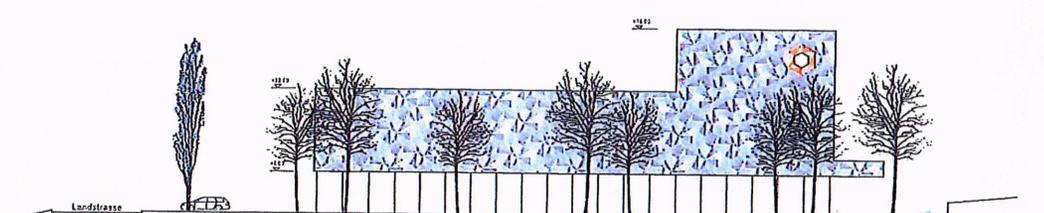
OSTFASSADE



WESTFASSADE



SÜDFASSADE



NORDFASSADE

FASSADEN ENDAUSBAU

FASSADEN ENDAUSBAU.pdf/dwg

F56 Neubau Taracell Niederwil
 Frei Architekten AG · Bleichemattstrasse 43 · 5000 Aarau

V:\F56 Neubau Taracell Niederwil\Pläne\VP-Vorprojekte\pläne\F56 VP.pln



1:500

gedruckt am: 28.04.2016



VISUALISIERUNG ENDAUSBAU

VISUALISIERUNG ENDAUSBAU.pdf/dwg

F56 Neubau Taracell Niederwil
Frei Architekten AG · Bleichemattstrasse 43 · 5000 Aarau

V:\F56 Neubau Taracell Niederwil\Pläne\VP-Vorprojekte\pläne\F56 VP.pln



di. Frei Architekten AG

gedruckt am: 26.04.2016



VISUALISIERUNG ENDAUSBAU

VISUALISIERUNG ENDAUSBAU.pdf/dwg

F56 Neubau Taracell Niederwil
Frei Architekten AG · Bleichemattstrasse 43 · 5000 Aarau

V:\F56 Neubau Taracell Niederwil\Pläne\WP-Vorprojekte\Pläne\F56 VP.pln



Handwritten signature and initials: *SL: SGA*

gedruckt am: 28.04.2016

Gemeinde Niederwil



Teiländerung Geere Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

19. August 2015/Wea / 24. März 2016/EF / 10. Mai 2016



d. L.

SIA

BC AG
Zugerstrasse 12
5620 Bremgarten
T 058 580 99 60
F 058 580 99 61
info@bcplanung.ch
www.bcplanung.ch

PORTA GROUP
www.porta-group.ch

Impressum

Auftraggeber	Gemeinde Niederwil
Bearbeitung	Astrid Weiss, Erich Faes
Zitiervorschlag	
Version	1.0
Datum / Referenz	19. August 2015/Wea
Auftrags-Nr.	
Dateiname	Geere_Anpassung_BNO - 10.5.16.docx

Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0	19.08.2015		
1.1	24.03.2016		
1.2	10.05.2016		



ch L. SCA 

1 Synoptische Darstellung der Änderung der Bau- und Nutzungsordnung

§ 4 Sondernutzungsplanung

§ 4		§ 4	
Sondernutzungsplanung	Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.		¹
		Erschliessung "Geere"	² Die Erschliessung "Geere" hat die sachgerechte Erschliessung der angrenzenden Parzelle 177 mit Strasse, Werkleitungen etc. sicherzustellen. Die Erschliessung kann im Rahmen einer privaten Erschliessung oder im Erschliessungsplanverfahren nach § 17 BauG realisiert werden.

§ 5 alt

	§ 5
Bauzonen	¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:



Bauzonen	AZ	Anzahl VG	Gebäudelänge ohne Mehr- längenzuschlag	Grenz- abstand		ES	Max. Gebäu- delänge	Zonenvorschriften
				Klein	gross			
Arbeitszone 1	A1 Rot-violett	--	3	4 m	4 m	III	--	§ 11
² Die mit "0" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.								
³ Die mit "(x)" bezeichneten Masse gelten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.								
⁴ Empfindlichkeitsstufenerhöhung entlang der K 270 und K 383 gilt beidseitig in der Wohnzone bis in eine Tiefe von 20 m ab Kantonsstrassengrenze die Empfindlichkeitsstufe ES III (Aufstufung infolge Lärmbelastung).								

§ 5 neu

§ 5							
Bauzonen	¹ Der Bauzonenplan scheidet folgende Bauzonen aus:						
Bauzonen	AZ	Anzahl VG	Gebäudelänge ohne Mehr- abstand	Grenz- abstand	ES	Max. Gebäu- delänge	Zonenvorschriften



				längenzuschlag					
				Klein	gross				
Arbeitszone 1	A1 Rot-violett	--	3	4 m	4 m	III	--	§ 11	
Arbeitszone 2	A2 Dunkelviolett	--	-	4 m	4 m	IV	--	§ 11	
		² Die mit "0" bezeichneten Masse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.							
		³ Die mit "(x)" bezeichneten Masse gelten als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.							
Empfindlichkeitsstufenerhöhung		⁴ Entlang der K 270 und K 383 gilt beidseitig in der Wohnzone bis in eine Tiefe von 20 m ab Kantonsstrassengrenze die Empfindlichkeitsstufe ES III (Aufstufung infolge Lärmbelastung).							

§ 11 alt		§ 11 neu	
Arbeitszone 1 A1	¹ Die Arbeitszone 1 ist für Bauten und Anlagen für nicht störende und mässig störende gewerbliche und industrielle Nutzungen, für Dienstleistungen, Bildung, kulturelle Aktivitäten und Freizeit bestimmt.	Arbeitszone 1 A1	⁴ Die Arbeitszone 1 ist für Bauten und Anlagen für nicht störende und mässig störende gewerbliche und industrielle Nutzungen, für Dienstleistungen, Bildung, kulturelle Aktivitäten und Freizeit bestimmt.

Handwritten signature and official stamp of the Gemeinderat Niederwil.

		Arbeitszone 2 A2	¹ In der Arbeitszone 2 sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe (inklusive Bildung, kulturelle Aktivitäten, Freizeitnutzungen) erlaubt. Es sind nicht störende, mässig störende sowie stark störende Betriebe zugelassen. Verkaufsnutzungen von mehrheitlich an Ort hergestellten Produkten bis maximal 500 m ² sind zulässig.
Zulässige Nutzungen	² Zugelassen sind Bauten und Anlagen für alle dienstleistungs- und verkaufsbezogenen Aktivitäten, eingeschlossen Sport, Freizeit, und Restauration, ferner Kleingewerbe, Werkstätten, Ateliers.	Zulässige Nutzungen	²Zugelassen sind Bauten und Anlagen für alle dienstleistungs- und verkaufsbezogenen Aktivitäten, eingeschlossen Sport, Freizeit, und Restauration, ferner Kleingewerbe, Werkstätten, Ateliers.
Ausgeschlossene Nutzungen	³ Unzulässig sind: a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen, b) Einkaufszentren und Fachmärkte, c) Bauten, die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden, d) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch und Aushubmaterial im Freien, e) Bordelle, Nachtclubs, Sexkinos, f) Tierheime, g) Tankstellen.	Ausgeschlossene Nutzungen	² Unzulässig sind: a) Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichem Verkehrsaufkommen, b) Einkaufszentren und Fachmärkte, c) Bauten, die ausschliesslich als Lagerhäuser und Verteilzentren genutzt werden, d) Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch und Aushubmaterial im Freien, e) Bordelle, Nachtclubs, Sexkinos, f) Tierheime, g) Tankstellen.



Betriebswohnungen	⁴ Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.	Betriebswohnungen	³ Wohnungen sind nur für den Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.
	⁵ Die Gebäudehöhe beträgt im Maximum 12 m. Die maximale Höhe von betrieb notwendigen Aufbauten, wie Silos und dergleichen sowie Grenz- und Gebäudeabstände, werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.		⁴ Die Gebäudehöhe / Firsthöhe beträgt im Maximum 12 m. Die maximale Höhe von betriebsnotwendigen Aufbauten, wie Silos und dergleichen, sowie von Hochregallagem darf in den dafür vom Gemeinderat im Einzelfall bestimmten Bereichen maximal 18 m betragen. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Liffe und dergleichen dürfen den höchsten Punkt der Dachkonstruktion überragen. Die Grenz- und Gebäudeabstände, werden vom Gemeinderat unter Wahrung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt. Der Strassenabstand resp. Grenzabstand von Neubauten muss dabei gegenüber Gemeindestrassen und privaten Grundstücken mindestens 4 m und gegenüber Kantonsstrassen mindestens 6 m betragen zu betragen hat.
			⁵ Hochbauten sind sorgfältig zu planen und ins Landschaftsbild einzufügen.
Grünflächen	⁶ Mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als Grünflächen zu gestalten. Dachbegrünungen sind zur Hälfte anrechenbar. Mit dem Baugesuch	Grünflächen Aussenraumgestaltung	⁶ Mindestens 10% der anrechenbaren Grundstücksfläche sind als Grünflächen zu gestalten. Dachbegrünungen sind zur Hälfte anrechenbar. Die Versiegelung von

du
 L. SGA
 MZ



	ist ein Umgebungsplan einzureichen.		Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, soweit diese nicht für den LKW-Zubringerverkehr benötigt werden. Zufahrtsstrassen dürfen bei entsprechender Entwässerung versiegelt sein. Flachdächer sind, soweit sie nicht anderweitig (z.B. Technisch bedingte Aufbauten, Solaranlagen, Terrassen, usw.) genutzt werden, extensiv zu begrünen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.
Gestaltungsplan Geere	⁷ Der Gestaltungsplan muss a) die zonengerechte Erschliessung, b) die Anordnung der Bauten und Autoabstellplätze, c) die Abfolge der Erschliessung und Überbauung, d) die landschaftliche Einordnung, e) die Aussenraumgestaltung und die Massnahmen zur Vermeidung unerwünschter Immissionen auf die benachbarten Wohnzonen, aufzeigen.	Gestaltungsplan-Geere	⁶ Der Gestaltungsplan muss a) die zonengerechte Erschliessung, b) die Anordnung der Bauten und Autoabstellplätze, c) die Abfolge der Erschliessung und Überbauung, d) die landschaftliche Einordnung, e) die Aussenraumgestaltung und die Massnahmen zur Vermeidung unerwünschter Immissionen auf die benachbarten Wohnzonen, aufzeigen.
		Erschliessung	⁷ Die Erschliessung hat gemäss § 4 Abs. 2 zu erfolgen.
	⁸ Am Bauzonenrand entlang der Landstrasse K270 und Gnadenthalerstrasse K413 ist ein klarer Abschluss mit einer Bepflanzung mit standortheimischen		⁸ Am Bauzonenrand entlang der Landstrasse K270 und Gnadenthalerstrasse K413 ist ein klarer Abschluss mit einer Bepflanzung mit standortheimischen



	Bäumen und Sträuchern vorzusehen.		Bäumen und Sträuchern vorzusehen.

605-7 p



Teiländerung Geere Bauzonenplan Bau- und Nutzungordnung

Entwurf

Situation 1:1000 *nicht massstabgetreu!*



Vorgedruckte Messung: _____
Kontrollierte Messung: _____
Geometrische Messung: _____
Vorläufige Geometrische Messung: _____

Der Geometrische:

Der Geometrische:

Wasserlinie

Ortsveränderung

Projektname: 8071/10
Parzelle: 8071
Folie: 8071
Datum: 02.07.2010



1:1000
1:2000
1:5000
1:10000
1:20000
1:50000
1:100000

Wasserlinie
Ortsveränderung
Ortsveränderung
Ortsveränderung
Ortsveränderung
Ortsveränderung
Ortsveränderung

Bestehender Bauzonenplan 1:1000



Wasserlinie
Ortsveränderung
Ortsveränderung
Ortsveränderung
Ortsveränderung
Ortsveränderung
Ortsveränderung

Geänderter Bauzonenplan 1:1000



Wasserlinie
Ortsveränderung
Ortsveränderung
Ortsveränderung
Ortsveränderung
Ortsveränderung
Ortsveränderung



Handwritten signature and initials.