



Vorvertrag zum Abschluss eines Tauschvertrages

Politische Gemeinde Rapperswil-Jona, öffentl.-rechtl. Körperschaft, St. Gallerstr. 40,
8645 Jona, vertreten durch den Stadtrat und dieser durch Stadtpräsident Martin Stöckling,

[REDACTED]
und Stadtschreiber Stefan Eberhard, [REDACTED]
[REDACTED]

als Eigentümerin der Grundstücke Nr. 2070, 1077 und 2424

und

Karl Rüegg Tiefbau und Transport AG, mit Sitz in Rapperswil-Jona SG, Unternehmens-
Identifikationsnummer CHE-101.265.317, Engelhölzlistr. 26, 8645 Jona, vertreten durch Rüegg
Karl Johann, [REDACTED]

[REDACTED], und Jud Martin Beat, [REDACTED]
[REDACTED], beide mit Kollektivunterschrift zu zweien

als Eigentümerin der Grundstücke Nr. 1070 und 4777

verpflichten sich gegenseitig zum Abschluss eines Tauschvertrages nach Massgabe der folgenden
Bestimmungen:

H

SE
AR *RU*

A.

Politische Gemeinde Rapperswil-Jona

tritt ab an

Karl Rüegg Tiefbau und Transport AG

was folgt:

Grundbuch Jona, Gemeinde Rapperswil-Jona

ab Grundstücke Nr. 2070, 1077 und 2424

ca. 8'963 m² Boden (Teilfläche)

als verkleinertes Grundstück Nr. 2070

Die abzutrennenden Teilgrundstücke sind im beiliegenden Situationsplan Nr. 1, welcher Bestandteil dieses Vertrages bildet, pink bemalt.

Die definitiven Grenzen und die genaue Erwerbsfläche werden erst beim Abschluss des definitiven Vertrages in einer Mutationsurkunde festgehalten.

Die Bereinigung der Rechte und Lasten erfolgt ebenfalls erst beim Abschluss des definitiven Vertrages.

Beschrieb des Grundstückes:
gemäss Grundbuch

H

JE
TR
MS

B.

Karl Rüegg Tiefbau und Transport AG

tritt ab an

Politische Gemeinde Rapperswil-Jona

was folgt:

Grundbuch Jona, Gemeinde Rapperswil-Jona

1. Grundstück Nr. 1070

3'439 m² Boden

Das Grundstück Nr. 1070 ist im beiliegenden Situationsplan Nr. 2, welcher Bestandteil dieses Vertrages bildet, rot bemalt.

Beschrieb des Grundstückes:
gemäss Grundbuch

2. Grundstück Nr. 4777

3'210 m² Boden

Das Grundstück Nr. 4777 ist im beiliegenden Situationsplan Nr. 2, welcher Bestandteil dieses Vertrages bildet, blau bemalt.

Beschrieb des Grundstückes:
gemäss Grundbuch

3. ab Grundstück Nr. 2193

ca. 594 m² Boden

zu vereinigen mit Grundstück Nr. 4777

Das abzutrennende Teilgrundstück ist im beiliegenden Situationsplan Nr. 2, welcher Bestandteil dieses Vertrages bildet, gelb bemalt.

Die definitiven Grenzen und die genaue Fläche werden beim Abschluss des definitiven Vertrages in einer Mutationsurkunde festgehalten.

Dieses Teilgrundstück steht im Eigentum von Stefan Büsser. Mit ihm hat die Karl Rüegg Tiefbau und Transport AG einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen. Der Vollzug dieses Kaufrechtes hat vorgängig zur erfolgen.

Die Bereinigung der Rechte und Lasten erfolgt beim Abschluss des definitiven Vertrages.

Beschrieb des Grundstückes:
gemäss Grundbuch

Handwritten initials and signature: "JE" followed by a signature and the number "3".

4. **ab Grundstück Nr. 1067**

ca. 102 m² Boden

zu vereinigen mit Grundstück Nr. 4777

Das abzutrennende Teilgrundstück ist im beiliegenden Situationsplan Nr. 2, welcher Bestandteil dieses Vertrages bildet, orange bemalt.

Die definitiven Grenzen und die genaue Fläche werden beim Abschluss des definitiven Vertrages in einer Mutationsurkunde festgehalten.

Dieses Teilgrundstück steht im Eigentum von Stefan Büsser und Christian Büsser (je 1/2 Miteigentum). Mit ihnen hat die Karl Rüegg Tiefbau und Transport AG einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen. Der Vollzug dieses Kaufrechtes hat vorgängig zur erfolgen.

Die Bereinigung der Rechte und Lasten erfolgt beim Abschluss des definitiven Vertrages.

Beschrieb des Grundstückes:
gemäss Grundbuch

5. **ab Grundstück Nr. 999**

ca. 880 m² Boden

zu vereinigen mit Grundstück Nr. 4777

Das abzutrennende Teilgrundstück ist im beiliegenden Situationsplan Nr. 2, welcher Bestandteil dieses Vertrages bildet, violett bemalt.

Die definitiven Grenzen und die genaue Fläche werden beim Abschluss des definitiven Vertrages in einer Mutationsurkunde festgehalten.

Dieses Teilgrundstück steht im Eigentum von Josef Marty. Mit ihm hat die Karl Rüegg Tiefbau und Transport AG einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen. Der Vollzug dieses Kaufrechtes hat vorgängig zur erfolgen.

Die Bereinigung der Rechte und Lasten erfolgt beim Abschluss des definitiven Vertrages.

Beschrieb des Grundstückes:
gemäss Grundbuch

Handwritten mark in blue ink, possibly initials.

Handwritten initials in blue ink: SE, JK, RW, and a signature.

6. ab Grundstück Nr. 1000

ca. 1'382 m² Boden

zu vereinigen mit Grundstück Nr. 1070

Das abzutrennende Teilgrundstück ist im beiliegenden Situationsplan Nr. 2, welcher Bestandteil dieses Vertrages bildet, grün bemalt.

Die definitiven Grenzen und die genaue Fläche werden beim Abschluss des definitiven Vertrages in einer Mutationsurkunde festgehalten.

Dieses Teilgrundstück steht im Eigentum von Stefan Büsser. Mit ihm hat die Karl Rüegg Tiefbau und Transport AG einen Kaufrechtsvertrag abgeschlossen. Der Vollzug dieses Kaufrechtes hat vorgängig zur erfolgen.

Die Bereinigung der Rechte und Lasten erfolgt beim Abschluss des definitiven Vertrages.

Beschrieb des Grundstückes:
gemäss Grundbuch

Tauschabrechnung

Der Tauschpreis beträgt:

- | | | |
|----|---|------------------|
| A. | für die von der Politischen Gemeinde Rapperswil-Jona an die Karl Rüegg Tiefbau und Transport AG abgetretenen Teilflächen ab Grundstücke Nr. 2070, 2424 und 1077 | CHF 3'602'510.-- |
| B. | für die von der Karl Rüegg Tiefbau und Transport AG an die Politische Gemeinde Rapperswil-Jona abgetretenen Grundstücke Nr. 1070 und 4777 sowie die Teilflächen ab Grundstücke Nr. 2193, 1067, 999 und 1000 | CHF 3'485'270.-- |

Die Detailberechnung des Tauschpreises ist aus der beiliegenden Tauschgeldabrechnung inkl. Arbeitsplan NISV- und Strassen-/Wendeplatzflächen (Beilagen Nr. 3.1 und 3.2) ersichtlich, welche Bestandteile dieses Vertrages bilden.

Die Karl Rüegg Tiefbau und Transport AG bezahlt der Politische Gemeinde Rapperswil-Jona ein Aufgeld von CHF 117'240.-- zahlbar aussergrundbuchlich beim Grundbucheintrag des definitiven Vertrages. Die genaue Berechnung des Tauschaufgeldes ergibt sich aufgrund der Flächenberechnung nach Vorliegen der Geometermessurkunde.

H

SE
FR
OW

Vertragsbestimmungen zum Vorvertrag

1. Die Vertragsparteien verpflichten sich, den definitiven Tauschvertrag abzuschliessen, sobald die rechtskräftige Zustimmung des zuständigen Organes der Politischen Gemeinde Rapperswil-Jona zum vorgenannten Tausch zu den Bedingungen dieses Vorvertrages vorliegt.

Nach dem 31. Dezember 2030 fällt dieser Vorvertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin.

2. Die Gebühren und die Kosten für die Vorbereitung und Beurkundung dieses Vorvertrages bezahlen die Parteien je zur Hälfte.
3. Dieser Vorvertrag liegt in der Kompetenz des Stadtrates und wurde am 18. Dezember 2023 genehmigt.

Vertragsbestimmungen zum definitiven Tauschvertrag

1. Der Besitzeserwerb mit Übergang von Nutzen, Lasten und Gefahr auf die jeweilige Erwerberin findet mit der Grundbucheintragung statt.
2. Das bestehende Baurecht auf dem Grundstück Nr. 2070 zugunsten der Karl Rüegg Tiefbau und Transport AG (verselbständigt als Grundstück Nr. D11544) ist vor der Grundbucheintragung zu löschen.
3. Die Abgabe der Grundbuchanmeldung für die Eigentumsübertragung hat unmittelbar nach Erfüllung sämtlicher Vertragsvorbehalte zu erfolgen.
4. Die Handänderungssteuer, die Gebühren des Grundbuchamtes für die Beurkundung und die Eintragung im Grundbuch, die Vermessungs- und Vermarkungskosten des Geometers sowie die mit diesem Rechtsgeschäft zusammenhängenden amtlichen Kosten bezahlen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

Die Vertragsparteien haben Kenntnis, dass von Gesetzes wegen ausschliesslich die jeweilige Erwerberin handänderungssteuerpflichtig ist (Art. 242 Abs. 1 StG), die Veranlagungsverfügung deshalb der jeweiligen Erwerberin zu eröffnen ist und die jeweilige Veräusserin für die Handänderungssteuer solidarisch haftet.

5. Sofern im Zusammenhang mit der anschliessenden Errichtung von Baurechten weitere Grenzänderungen erforderlich sind, bezahlen die Vertragsparteien die Gebühren des Grundbuchamtes für die Eintragung im Grundbuch sowie die Vermessungs- und Vermarkungskosten des Geometers je zur Hälfte.
6. Die Politische Gemeinde Rapperswil-Jona ist gemäss Art. 80 Abs. 1 Bst. d StG von der Grundstückgewinnsteuer befreit.
7. Eine allfällige Gewinnsteuer der Karl Rüegg Tiefbau und Transport AG geht zu deren Lasten.

Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken bestimmter juristischer Personen (wie AG) unterliegen der Gewinnsteuer (Art. 70 StG). Die Vertragsparteien haben Kenntnis, dass für die Gewinnsteuer kein gesetzliches Grundpfandrecht besteht.

8. Die jeweilige Erwerberin übernimmt die jeweilige Tauschfläche im heutigen Zustand. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 bis 196 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Jegliche Sachgewährleistung der jeweiligen Veräusserin wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen. Dies beinhaltet insbesondere den Ausschluss der Haftung für die Beschaffenheit des Bodens (inkl. Abfallbelastungen) sowie die Überbaubarkeit nach dem öffentlichen Recht oder dem privaten Nachbarrecht.

Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden, insbesondere darüber, dass diese Vereinbarungen ungültig sind, wenn die jeweilige Veräusserin der jeweiligen Erwerberin die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig oder grobfahrlässig verschwiegen hat (Art. 199 und 100 Abs. 1 OR).

Den Vertragsparteien ist die Bedeutung dieser Bestimmungen bekannt.

9. Der Grundbucheintragung vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG).
10. Der Grundbucheintragung vorbehalten bleibt bezüglich des Grundstückes Nr. 2424 die rechtskräftige Ausnahmegewilligung vom Zerstückelungsverbot nach Art. 60 Abs. 1 Bst. a des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) des Landwirtschaftsamtes des Kantons St.Gallen.
11. Der Grundbucheintragung vorbehalten bleibt die rechtskräftige Zustimmung des zuständigen Organes der Politischen Gemeinde Rapperswil-Jona.

Dieser Vertrag wird in einem Original ausgefertigt.

8645 Jona, 1. März 2024

Vertragsparteien

Politische Gemeinde Rapperswil-Jona




Martin Stöckling, Stadtpräsident

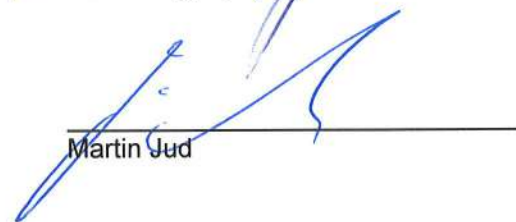


Stefan Eberhard, Stadtschreiber

Karl Rüegg Tiefbau und Transport AG



Karl Rüegg



Martin Jud



Öffentliche Beurkundung



Die Vertragsparteien haben diesen Vorvertrag zum Abschluss eines Tauschvertrages sowie die Tauschgeldabrechnung inkl. Arbeitsplan gelesen und die zwei Situationspläne eingesehen, den Inhalt genehmigt sowie diese Urkunde, die Tauschgeldabrechnung inkl. Arbeitsplan und die zwei Situationspläne unterzeichnet. Sie enthalten den mitgeteilten Parteiwillen.

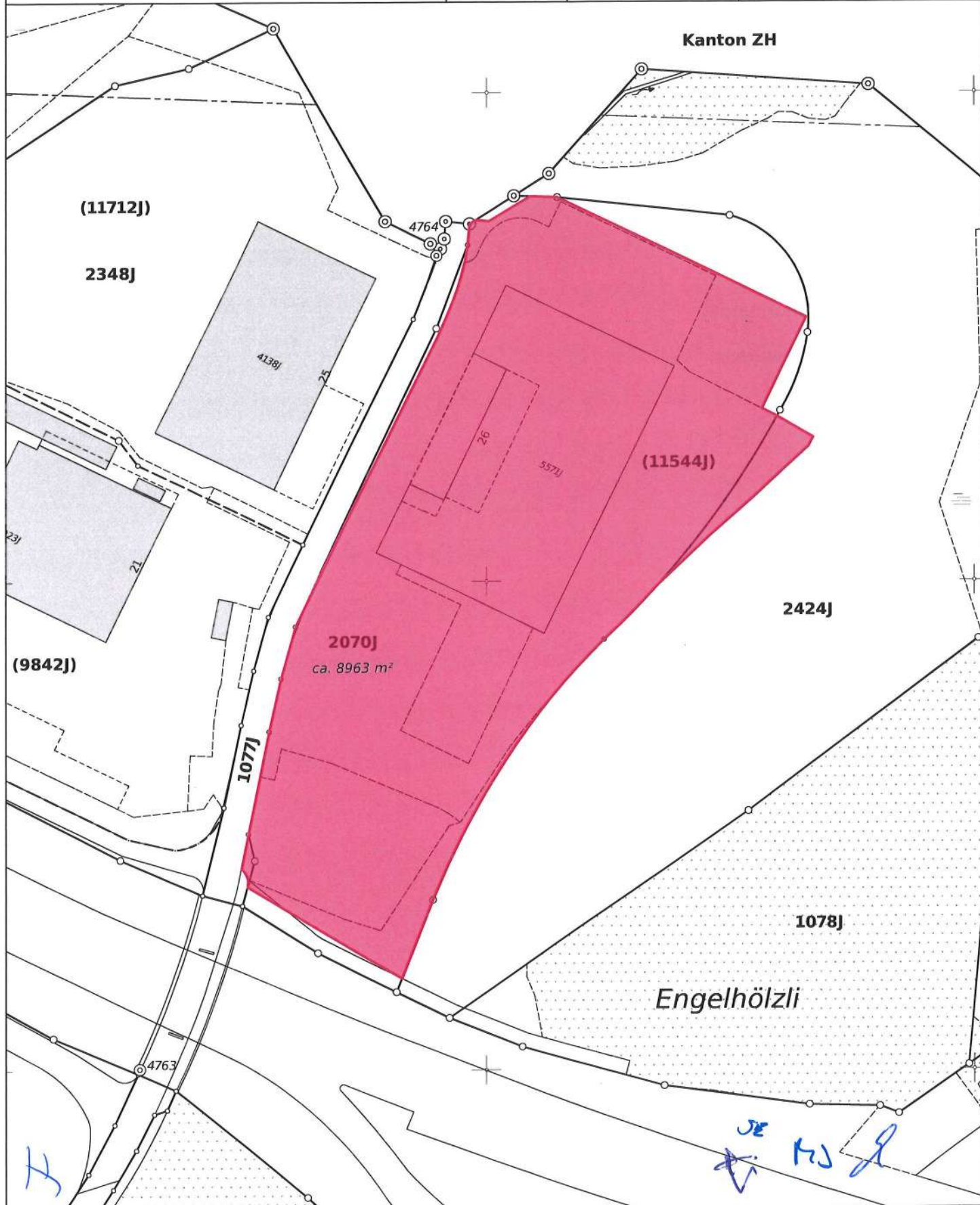
8645 Jona, 1. März 2024, 08.35 Uhr

Grundbuchverwalterin



Miranda Hüppi

Stadt Rapperswil-Jona Grundbuchkreis Jona	1:1000	Situationsplan Nr. 1 Landabtretung Stadt Rapperswil-Jona an Karl Rüegg AG	
Hinweise: Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind noch nicht im Grundbuch eingetragen. Im vorliegenden Plan sind die Daten des Plans für das Grundbuch enthalten und richtig wiedergegeben. Planänderungen, Planergänzungen oder Projekte werden mit unserer Unterschrift nicht beglaubigt. Legende: www.cadastre.ch/legende		Jona, 02.11.2023 Nachführungsgeometer Lukas Domeisen	 St. Gallerstrasse 23, 8645 Jona T: +41 (0)55 225 49 80 Mail: jona@igd.ch



8645 Jona, 1. März 2024

Vertragsparteien

Politische Gemeinde Rapperswil-Jona

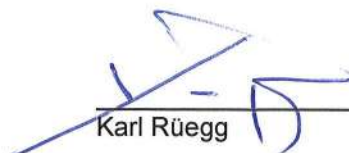


Martin Stöckling, Stadtpräsident

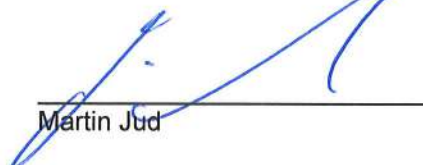


Stefan Eberhard, Stadtschreiber

Karl Rüegg Tiefbau und Transport AG



Karl Rüegg



Martin Jud

Öffentlich beurkundet

Grundbuchverwalterin



Miranda Hüppi

Hinweise:
Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind noch nicht im Grundbuch eingetragen.
Im vorliegenden Plan sind die Daten des Plans für das Grundbuch enthalten und richtig wiedergegeben. Planänderungen, Planergänzungen oder Projekte werden mit unserer Unterschrift nicht beglaubigt

Legende: www.cadastre.ch/legende

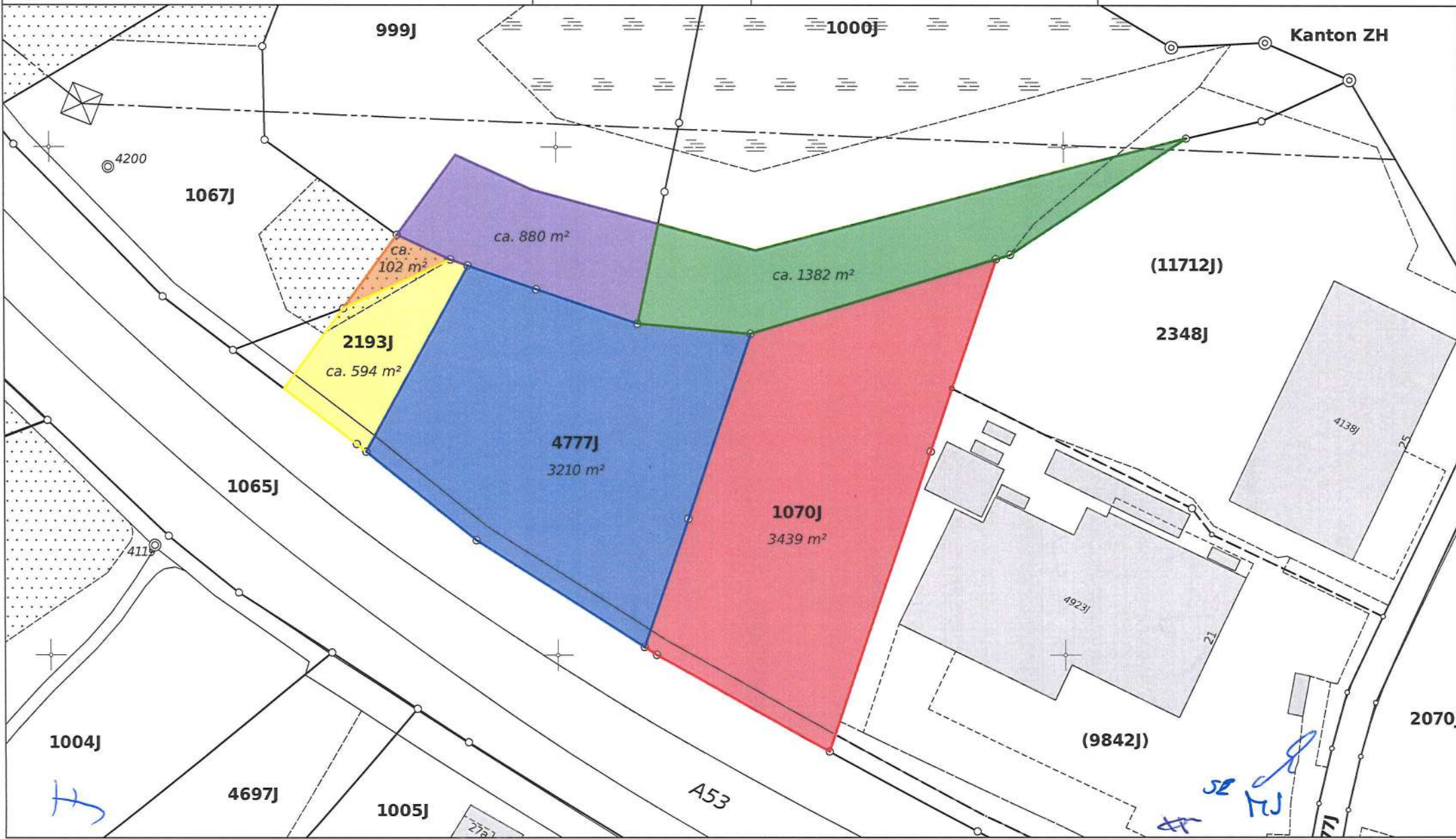


Jona, 08.11.2023

Nachführungsgeometer
Lukas Domeisen



St. Gallerstrasse 23, 8645 Jona
T: +41 (0)55 225 49 80
Mail: jona@igd.ch



8645 Jona, 1. März 2024

Vertragsparteien

Politische Gemeinde Rapperswil-Jona

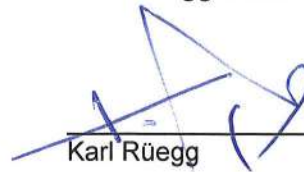


Martin Stöckling, Stadtpräsident

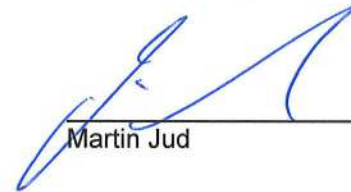


Stefan Eberhard, Stadtschreiber

Karl Rüegg Tiefbau und Transport AG



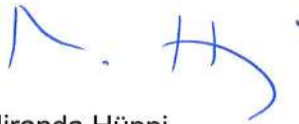
Karl Rüegg



Martin Jud

Öffentlich beurkundet

Grundbuchverwalterin



Miranda Hüppi

Tauschgeldabrechnung Stadt Rapperswil-Jona mit Karl Rüegg AG

Nutzer aktuell	Nutzungsart heute:	Kat. Nr.		Flächen (m2) /Tauschpreise + -werte			
				Strasse m2	NISV m2	Vollnutzg. m2	Total m2/Fr.
1. Landabtretung Stadt Rapperswil-Jona:							
Verkauf Land Baurecht Ost an KRJ	Entsorgungspark, Zivilschutzlager Neubau 2021	2070J/11544J	m2	-	2'396	6'567	8'963
Entschädigungsansätze (Fr. / m2):			Fr./m2	300.00	325.00	430.00	
Total Kaufentschädigung KRJ an Stadt RJ:			Fr.	-	778'700.00	2'823'810.00	3'602'510.00
Ø Verkaufspreis je m2:							401.93
2. Landabtretung Karl Rüegg AG Jona:							
Land heutiger RC-Platz	RC-Platz-Nutzung aktuell	1070J	m2	146	1'204	2'089	3'439
Land [REDACTED]	Wiesland, eingezont Zöba aktuell	4777J	m2	233	1'512	1'465	3'210
Land Kaufrecht [REDACTED]	Weideland/bestockte Fläche	2193J	m2	70	514	10	594
Land Kaufrecht [REDACTED]	Weideland/bestockte Fläche	1067J	m2	-	102	-	102
Land Kaufrecht [REDACTED]	Weideland/bestockte Fläche	999J	m2	-	880	-	880
Land Kaufrecht [REDACTED]	Weideland/bestockte Fläche	1000J	m2	-	1'382	-	1'382
Total Landtauschflächen Karl Rüegg AG mit Stadt RJ:			m2	449	5'594	3'564	9'607
Entschädigungsansätze (Fr. / m2):			Fr./m2	300.00	325.00	430.00	
Total Kaufentschädigung Stadt RJ an KRJ:			Fr.	134'700.00	1'818'050.00	1'532'520.00	3'485'270.00
Ø Verkaufspreis je m2:							362.78
3. Kaufpreisdifferenz resp. Aufgeldleistung Karl Rüegg AG an Stadt RJ:							117'240.00

Jona, 7.11.2023 / UJ

8645 Jona, 1. März 2024

Vertragsparteien

Politische Gemeinde Rapperswil-Jona




Martin Stöckling, Stadtpräsident

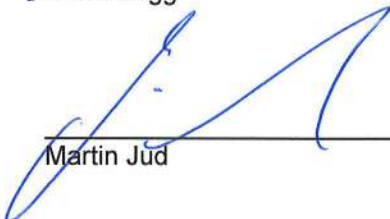


Stefan Eberhard, Stadtschreiber

Karl Rüegg Tiefbau und Transport AG



Karl Rüegg



Martin Jüd

Öffentlich beurkundet

Grundbuchverwalterin



Miranda Hüppi

Hinweise:
Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind noch nicht im Grundbuch eingetragen.
Im vorliegenden Plan sind die Daten des Plans für das Grundbuch enthalten und richtig wiedergegeben. Planänderungen, Planergänzungen oder Projekte werden mit unserer Unterschrift nicht beglaubigt.

Legende: www.cadastre.ch/legende

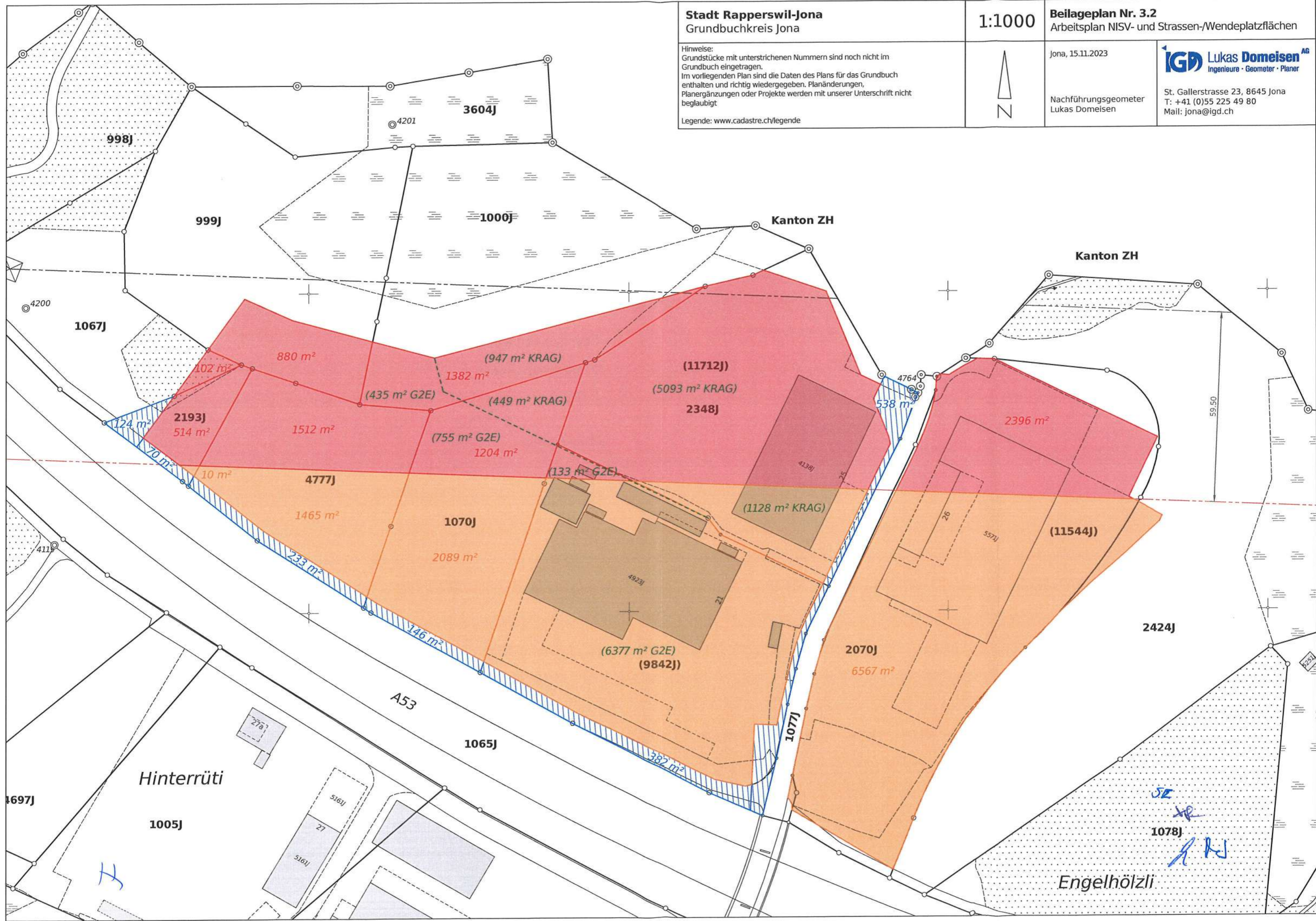


Jona, 15.11.2023

Nachführungsgeometer
Lukas Domeisen



St. Gallerstrasse 23, 8645 Jona
T: +41 (0)55 225 49 80
Mail: jona@igd.ch



8645 Jona, 1. März 2024

Vertragsparteien

Politische Gemeinde Rapperswil-Jona



Martin Stöckling, Stadtpräsident

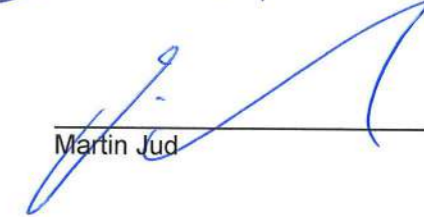


Stefan Eberhard, Stadtschreiber

Karl Rüegg Tiefbau und Transport AG



Karl Rüegg



Martin Jud

Öffentlich beurkundet

Grundbuchverwalterin



Miranda Hüppi