

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

zwischen

Einwohnergemeinde Rupperswil, handelnd durch den Gemeinderat, Poststrasse 4, 5102 Rupperswil (nachfolgend abgekürzt Gemeinde),

und

RS Properties AG, Aktiengesellschaft (UID CHE-491.754.744) mit Sitz in 5503 Schafisheim, Industriestrasse 11 (nachfolgend abgekürzt RSP),

betreffend

Vertragliche Regelungen in Bezug auf die Parzellen 1148, 1219 und 1956 als Ergänzung zum Gestaltungsplan «Bahnhof Nord»

Präambel

¹ Im Nachgang zur rechtskräftigen Umzonung des Vertragsperimeters in die Wohn- und Gewerbezone (WGMF) mit Gestaltungsplanpflicht begannen im Jahr 2022 die ersten Gespräche zwischen der Gemeinde und RSP zur Entwicklung des Areals «Bahnhof Nord». In einem kooperativen Prozess, durchgeführt durch die Metron AG im Auftrag der RSP und unter Einbezug der Gemeinde, wurde bis Mitte 2024 in mehreren Workshops ein Richtprojekt erarbeitet, welches als Basis für den künftigen Gestaltungsplan dient.

² Im weiteren Verlauf des Planungsverfahrens, insbesondere bei der Ausarbeitung und Prüfung des Gestaltungsplanentwurfs im Jahr 2025, kristallisierte sich ein Zielkonflikt zwischen den beiden Parteien heraus. Während die RSP das Ziel verfolgte, das durch die Zonenordnung gegebene Verdichtungspotential im Sinne einer zeitgemässen Arealentwicklung bestmöglich auszuschöpfen, legte die Gemeinde grosses Gewicht auf eine massvolle bauliche Entwicklung, die Steuerung der Bevölkerungsdichte sowie spezifische qualitative Vorgaben an den Wohnraum.

³ Diese unterschiedlichen Auffassungen führten zu einem Klärungsprozess, welcher das Verfahren zeitlich verzögerte. In konstruktiven Gesprächen ab Ende 2025 und Anfang 2026 ist es den Parteien gelungen, ihre jeweiligen Interessen in Einklang zu bringen. Die Gemeinde anerkennt das durch das Richtprojekt aufgezeigte Nutzungsmass, während die RSP sich im Gegenzug zu weitreichenden qualitativen Massnahmen, einem vordefinierten Nutzungsmix und insgesamt zu einer kontrollierten Siedlungsentwicklung bekennt.

⁴ Die daraus resultierenden Eckwerte wurden am 16. März 2026 gemeinsam als verbindliche Basis festgelegt. Während ein Teil dieser Massnahmen direkt in die Sondernutzungsvorschriften (nachfolgend abgekürzt SNV) des Gestaltungsplans (nachfolgend abgekürzt GP) einfliesst, regelt der vorliegende Vertrag die verbleibenden, darin nicht enthaltenen Rahmenbedingungen in verbindlicher Form. Damit wird sichergestellt, dass die Entwicklung des Areals «Bahnhof Nord» sowohl der wirtschaftlichen Realisierbarkeit als auch dem öffentlichen Interesse an einer hochwertigen Quartierentwicklung entspricht, welches das angestrebte Wachstum der Gemeinde etappenweise berücksichtigt.

⁵ Die Parteien haben den Vertragsentwurf vom 22.05.2026 in ihrer Besprechung vom 06.08.2026 sowie der anschliessenden Mail-Korrespondenz und telefonisch bereinigt.

1. Zweck dieses Vertrages

Die Parteien regeln mit diesem Vertrag:

1. Ergänzende Festlegungen zu den SNV des GP,
2. Grundsätze zum Ausgleich von Planungsvorteilen,
3. Beteiligung der RSP an den Planungs- und Verfahrenskosten.

2. Ausgangslage

¹ Im Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht befinden sich

- die Parzellen 1148 und 1219, die im Eigentum der RSP sind, welche deren Entwicklung anstrebt,
- die Parzellen 1007 (Gesamteigentümer Susanne und Beat Sommer) und 1009 (im Miteigentum von Erika Guglielmello und Paolo Lavorato), bei welchem nach aktuellem Kenntnisstand keine Entwicklungsabsichten bestehen.

Die Parzelle 1956, welche auch im Eigentum der RSP steht, liegt nicht im Pflichtgestaltungsplanperimeter, wird aber in die Planung einbezogen. In diesem Sinn wird der Perimeter des GP freiwillig um die Parzelle 1956 erweitert. Dieser erweiterte Perimeter war bereits Grundlage der Erschliessungsplanung und die Parzelle 1956 Teil des Richtprojekts.

² Dieser Vertrag bezieht sich ausschliesslich auf Parzellen 1148, 1219 und 1956 der RSP (nachfolgend Vertragsperimeter genannt).

³ In einem Workshop-Verfahren wurde für die Parzellen 1148, 1219 und 1956 ein Richtprojekt entwickelt (Schlussbericht der Metron Raumentwicklungs AG vom 20. Juni 2024, revidiert im Januar 2025), welches Grundlage für den GP bildet.

⁴ Mit Auftrag der RSP erarbeitete die Metron Raumentwicklungs AG einen Entwurf für den GP. Inzwischen fand eine erste Bereinigung mit Gemeinde fand statt.

⁵ Bevor der Entwurf des GP im Sinne von § 11 Abs. 1 BauG am 25. Juni 2026 dem regionalen Planungsverband «Lebensraum Lenzburg Seetal» zur regionalen Abstimmung vorgelegt wurde, wurde der Entwurf für diesen öffentlich-rechtliche Vertrag zwischen den Parteien einer ersten Bereinigung unterzogen.

⁶ Dieser Entwurf für den öffentlich-rechtliche Vertrag wird erstmals mit der Mitwirkungsaufgabe gemäss § 3 BauG veröffentlicht und auch in der öffentlichen Auflage gemäss § 24 BauG aufgelegt, und zwar beide Male als Orientierungsinhalt (also nicht als Genehmigungsinhalt) zum GP.

3. Nutzungsmix (vertragliche Ergänzung zu § 4 ff. der SNV des GP)

¹ RSP verpflichtet sich,

- a) mindestens 20 % aller Wohneinheiten im Vertragsperimeter als **Eigentumswohnungen** zu erstellen und zu verkaufen;
- b) mindestens 30 % aller Wohneinheiten im Vertragsperimeter als **Mietwohnungen** zu erstellen und zu vermieten;

- c) mindestens 15 % aller Wohneinheiten als **kostengünstige Wohneinheiten** zu erstellen (Standard) und zu vermieten (Mietzins).
- d) mindestens 10 % aller Wohneinheiten als **Kleinwohnungen** zu erstellen und zu vermieten.
- e) mindestens 10 % aller Wohneinheiten als **Alterswohnungen** zu erstellen und zu vermieten.

² Bemessungsgrundlage für alle oben vereinbarten Prozentsätze sind immer *alle Wohneinheiten*, also Mietwohnungen, Stockwerkeigentumswohnungen, allfällige Reihenhäuser, Duplex- oder Maisonettewohnungen etc.

³ Die prozentualen Festlegungen beziehen sich auf die *Anzahl Wohneinheiten*, nicht auf deren Nutzfläche bzw. auf das Total der Brutto- oder Nettoflächen.

⁴ Die Festlegungen zum Nutzungsmix der Wohneinheiten dürfen sich überlagern. Beispiel: Eine Kleinwohnung kann zugleich eine Alterswohnung sein, also bei beiden oben vereinbarten Prozentsätzen berücksichtigt werden.

⁵ Definition kostengünstige Wohneinheiten: Mit «kostengünstig» ist nicht eine sog. «Kostenmiete» gemeint. Vielmehr haben die Mietzinse bei der Erstvermietung im Vergleich mit allen anderen Mietwohnungen der entsprechenden Kategorie im Vertragsperimeter 10 % tiefer zu sein.

⁶ Definition Kleinwohnungen: Als Kleinwohnungen zählen Wohneinheiten mit 1 bis 2 ½ Zimmern und Studios. Sie dürfen eine Wohnfläche von maximal 60 m² und minimal 30 m² haben.

⁷ Definition Alterswohnungen: Ziff. 4 hiernach.

⁸ Die Kontrolle der Umsetzung des vereinbarten Nutzungsmixes erfolgt einerseits im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungen, in deren Nebenbestimmungen verbindlich festgelegt wird, zu welcher Kategorie gemäss Ziff. 3 Abs. 1 lit. a – e die bewilligten Wohneinheiten gehören. Zudem werden die Bestimmungen von Ziff. 3 und 4 dieses Vertrages als Auflage in die Nebenbestimmungen der Baubewilligung aufgenommen. Andererseits erstellt RSP zu Händen des Gemeinderates jährlich per 31. Dezember eine Aufstellung über die Miet- und Alterswohnungen, in welcher die Mietenden (insbesondere mit den gemäss Ziff. 4 notwendigen Angaben) sowie die Mietzinse aufgeführt werden (zusammenfassend Mieterspiegel genannt).

⁹ Weicht der Mieterspiegel von den Vereinbarungen gemäss Ziff. 3 und 4 dieser Vereinbarung ab, setzt der Gemeinderat der RSP eine angemessene Frist, den in Ziff. 3 und 4 vereinbarten Zustand wiederherzustellen, wobei die gesetzlichen Vorgaben des Mietrechts und die Vereinbarungen zwischen Vermieterin und Mietern in den Mietverträgen (insbesondere Kündigungsfristen) zu berücksichtigen sind. Stellt die RSP aus Gründen, die sie zu vertreten hat (wozu z.B. richterlich gewährte Erstreckungen von Mietverhältnissen nicht gehören), den Zustand gemäss Ziff. 3 und 4 der Vereinbarung innert der gesetzten Frist und einer angemessenen Nachfrist nicht wieder her, kann der

Gemeinderat in letzter Konsequenz ein vorübergehendes Nutzungsverbot wegen Verletzung der Baubewilligung verfügen, bis die RSP den Zustand gemäss Ziff. 3 und 4 der Vereinbarung wiederhergestellt hat. Vor Erlass einer solchen Verfügung (mit Rechtsmittelbelehrung) hat der Gemeinderat der RSP das rechtliche Gehör zu gewähren.

4. Alterswohnungen

¹ Für die Alterswohnungen gemäss Ziff. 3 Abs. 1 lit. e dieses Vertrages gilt Folgendes:

- a) Die Alterswohnungen, inklusive deren Erschliessung, müssen neben den gesetzlichen Bestimmungen über das hindernisfreie Bauen gemäss den aktuellen Anforderungen an altersgerechte Wohnbauten der Planungsrichtlinien der Schweizer Fachstelle für behindertengerechtes Bauen erstellt werden. Die Einhaltung dieser Bestimmung ist Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung von Alterswohnungen.
- b) Für Alterswohnungen gilt weder eine Minimal- noch eine Maximalgrösse. Wohnungen unterschiedlicher Grösse sind jedoch erwünscht, damit die Bewohner in den Alterswohnungen ihre bisherigen unterschiedlichen Bedürfnisse mehr oder weniger fortsetzen können.
- c) Die Alterswohnungen dürfen nur als Mietwohnungen betrieben werden. Die Alterswohnungen dürfen von RSP aber unter der Bedingung verkauft werden, dass der Käufer sie weiterhin als Mietwohnungen vermietet.
- d) Die Mietenden müssen mindestens 60 Jahre alt sein, wobei bei Ehe- und Konkubinatspaaren sowie bei eingetragenen Partnerschaften mindestens ein Partner oder eine Partnerin das Mindestalter von 60 Jahren erreicht haben muss.
- e) Zulässig ist die Vermietung zudem - unabhängig vom Alter des Mieters bzw. der Mieterin -, wenn mindestens eine Person des Haushaltes pflegebedürftig gemäss Gesetz über die Einrichtungen für Menschen mit besonderen Betreuungsbedürfnissen (SAR 428.500) ist.
- f) Wenn die Mietvoraussetzungen (z.B. durch Todesfall) gemäss lit. d und lit. e vorstehend nicht mehr erfüllt sind, setzt die Vermieterin den Mietenden eine angemessene Übergangsfrist. Diese Bestimmung ist in den Mietverträgen ausdrücklich zu vereinbaren. Vorbehalten bleiben in jeden Fall die zwingenden Vorschriften des Mietrechts.
- g) In die abzuschliessenden Mietverträge ist ein Verbot der Untervermietung aufzunehmen. Zulässig ist aber, ein Zimmer der Mietwohnung einer im Haushalt lebenden Hilfskraft zur Verfügung zu stellen, sei es als Realleistung, sei es gegen Entgelt.
- h) Der Gemeinderat hat das jederzeitige Recht, den Mieterspiegel und die Mietverträge einzusehen. Dem Gemeinderat ist jeweils per Jahresende unaufgefordert ein aktueller Mieterspiegel zuzustellen.
- i) Ziff. 4 Abs. 1 lit. c bis h werden als Nebenbestimmungen in die Baubewilligung von Alterswohnungen aufgenommen.

² RSP kann für die Alterswohnungen, gegebenenfalls durch Verträge mit Dritten, ein modulares Service- und Dienstleistungsangebot anbieten.

5. Etappierung (vertragliche Ergänzung von § 8 SNV des GP)

¹ Gemäss § 8 SNV wird das Projekt in drei Etappen ausgeführt. Für jede Etappe muss eine separates Baugesuch eingereicht werden.

² Kumulative Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung für eine Folgeetappe sind jeweils, dass

- a) die Voretappe vollständig fertig erstellt, inkl. Umgebung, und bezugsbereit ist,
- b) 70 % der Wohneinheiten der Voretappe bezogen und damit in Gebrauch sind.

6. Wettbewerbspflicht (vertragliche Ergänzung von § 36 SNV des GP)

¹ § 36 SNV lautet: «Als Grundlage für die Bauprojekte in den Teilbereichen I bis III ist zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe oder SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge oder einem gleichwertigen Verfahren durchzuführen. Die Gemeinde Rapperswil ist in geeigneter Weise einzubeziehen».

² Die Gemeinde hat das Recht, mit zwei stimmberechtigten Personen (Fachpreis- und/oder Sachpreisrichter) Einsitz in der Jury des Wettbewerbs, Studienauftrags oder gleichwertigem Verfahren zu nehmen. Eine Person wird ein Mitglied des Gemeinderats sein, eine Person vorzugsweise aus der Bauverwaltung.

7. Grundsätze zum Ausgleich von Planungsvorteilen

¹ Es liegt kein Tatbestand vor, welcher die Voraussetzungen für eine obligatorische Mehrwertabgabe gemäss § 28a Abs. 1 BauG erfüllt. Vielmehr geht es um Leistungen, welche den «Ausgleich anderer Planungsvorteile» im Sinne von § 28a Abs. 2 BauG bezwecken und in einem «verwaltungsrechtlichen» bzw. öffentlich-rechtlichen Vertrag zu vereinbaren sind. Selbstredend braucht es für das Zustandekommen eines öffentlich-rechtlichen Vertrags einen Konsens. Das heisst, vertragliche Regelungen kommen nur zustande, wenn beide Parteien ihnen zustimmen – die Gemeinde kann sie also nicht hoheitlich, allenfalls gegen den Willen der RS Properties AG, verfügen.

² Mehrwerte sind entstanden bzw. werden entstehen durch:

- a) Die rechtskräftige Umzonung eines Teils der Parzellen des Vertragsperimeters von der Industriezone in die Wohn- und Gewerbezone (WGMF) mit Sondernutzungsplanpflicht bei der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung, von der Gemeindeversammlung beschlossen am 22. November 2019, vom Regierungsrat genehmigt am 2. Juni 2021. Vor der Umzonung von 2019/2021 enthielt der Vertragsperimeter noch eine Fläche von

11'284 m² in der Industriezone, mit der Umzonung sind insgesamt 22'534 m² der Wohn- und Gewerbezone MF zugeteilt (inklusive die Parzelle 1956 als fakultative Erweiterung der Sondernutzungsplan-Pflichtperimeters). Dadurch ist ein Mehrwert entstanden.

- b) Den zu erlassenden Gestaltungsplan (GP), welcher für den Vertragsperimeter in § 7 SNV ein höheres Nutzungsmass zulässt als nach der Regelbauweise möglich wäre. Der GP wird einen Mehrwert in quantitativer und qualitativer Hinsicht schaffen. Messbar und gemessen wird ausschliesslich der quantitative Mehrwert, allerdings auch nur ungefähr, da die §§ 15 und 20 BNO für die Regelbauweise keine Ausnützungsziffer enthalten. Die Parteien sind sich einig, dass ein gemäss BNO theoretisch möglicher Vergleichswert der Regelbauweise eruiert werden muss, um den durch die zusätzliche Ausnützung infolge GP entstehenden Mehrwert quantitativ bestimmen zu können. Schliesslich sind solche Berechnung aber nur Annäherungswerte und unterliegen der Verhandlung zwischen den Parteien.

³ Die **abschliessende Regelung zum Ausgleich von Planungsvorteilen** werden die Parteien in einem **Nachtrag** zu diesem Vertrag vornehmen. Der Abschluss dieses Nachtrags ist Voraussetzung, dass der Gemeinderat den Gestaltungsplan «Bahnhof Nord» beschliesst, d.h. der unterzeichnete Nachtrag muss vor dem Gemeinderatsbeschluss vorliegen. In diesem Nachtrag werden die Parteien insbesondere

- übereinstimmend den massgebenden Mehrwert bzw. die massgebenden Mehrwerte bestimmen (Abs. 4 hiernach),
- die Mehrwertabgabe, abgestimmt auf die Kostenschätzungen der zu vereinbarenden Ausgleichsleistungen, prozentual definitiv festlegen (Abs. 5 hiernach),
- die Ausgleichsleistungen vereinbaren, bewerten und zeitlich auf die Etappen der Überbauung abstimmen (Abs. 6 bis 9).

⁴ Bereits gemeinsam beauftragt haben die Parteien die BDO AG, die durch die beiden planerischen Massnahmen entstanden bzw. entstehenden Mehrwert gemäss lit. a und b zu **schätzen**. Die BDO AG schätzt die Mehrwerte auf CHF 8'185'000 und CHF 3'890'000, (Anhang 1 zu dieser Vereinbarung). Die Schätzung der BDO AG ist ein **Richtwert** und Grundlage für die Verhandlung des Nachtrags gemäss Abs. 3 hiervor.

⁵ Der Wert der Ausgleichsleistungen hat **cirka 20 %** des von den Parteien übereinstimmend festgelegten massgebenden Mehrwerts zu entsprechen – «cirka» deshalb, weil er (neben den von RSP geleisteten Kostenanteilen an die Planungs- und Verfahrenskosten gemäss Abs. 9 hiernach) mit den Realleistungen gemäss Abs. 6 bis 8 hiernach abgestimmt werden muss, welche betragsmässig auch bloss geschätzt werden.

⁶ Ziel ist es, ist Ausgleichsleistungen durch **Realleistungen** (z.B. Erstellung, Unterhalt und spätere Erneuerung von öffentlichen Freiräumen oder Mithilfe bei Planung und Erstellung eines Doppelkindergartens) zu erbringen, damit zum Ausgleich keine monetäre Leistung in den (gesetzlich erforderlichen) Spezialfonds der Gemeinde eingezahlt werden müssen, zumal sie noch über kein Mehrwertabgabe-Reglement verfügt (welches u.a. vorsehen könnte, dass die einbezahlten Beträge für

raumplanerische Massnahmen primär im Vertragsperimeter oder sekundär im Quartier investiert werden).

⁷ Die Realleistungen sind etappiert zu realisieren. Die Etappen der Realisierung der Realleistungen sind in Bezug auf Umfang und Zeitpunkt auf die Etappen der Überbauung gemäss Ziff. 5 hiavor abzustimmen. Dabei hat die jeweilige Etappe der Realleistung ungefähr in einem proportionalen Verhältnis zum jeweiligen Mehrwert der Etappe der Überbauung gemäss Ziff. 5 zu stehen.

⁸ Die von der RSP zu erbringenden Realleistungen und ihr geschätzter Wert werden im Nachtrag gemäss Abs. 3 hiavor definitiv festgelegt; ebenso, in welcher der drei Etappen der Überbauung gemäss Ziff. 5 hiavor welche Etappe der Realleistung zu realisieren ist. Die jeweilige Etappe der Realleistung ist als Nebenbestimmung in der Baubewilligung der jeweiligen Etappe der Überbauung gemäss Ziff. 5 verbindlich festzuhalten.

⁹ Die von RSP geleisteten Kostenanteile an die Planungs- und Verfahrenskosten gemäss Ziff. 8 hiernach werden angerechnet, d.h. sie gelten auch als erbrachte Leistungen zum Ausgleich des Mehrwerts.

8. Planungs- und Verfahrenskosten

¹ Die Kosten

- des Richtprojekts, inkl. Workshopverfahren,
- des Gestaltungsplan-Entwurfs, inkl. Bereinigungen,

gehen vollumfänglich zu Lasten der RSP.

² Die Kosten des gesetzlichen Gestaltungsplan-Verfahrens gemäss § 23 ff. BauG, inklusive Mitwirkung/Information und allfällige Rechtsmittelfahren, gehen vollumfänglich zu Lasten der Gemeinde.

³ Die Kosten

- dieses Vertrags,
- der gemeinsam in Auftrag gegeben BDO-Mehrwert-Schätzung,
- der gemeinsam beauftragten Erschliessungsplanung,

tragen die Parteien je zur Hälfte.

⁴ Die Kosten des qualitätssichernden Verfahrens gemäss § 36 SNV (vgl. Ziff. 6 hiavor) trägt RSP allein.

9. Abstimmung mit den Infrastrukturanlagen der Gemeinde

¹ Wenn die kommunalen Infrastrukturanlagen für Schule, Entwässerung, Verkehr etc. dem durch das vorliegende Projekt mitverursachten Bevölkerungswachstums angepasst werden müssen, ist der Gemeinderat an die politischen, rechtlichen und technischen Verfahren gebunden (z.B. Schulraumplanung aktualisieren, Kredite für Planung

bewilligen lassen, Vorprojekt und Bauprojekt erstellen lassen, Baugesuch ausarbeiten lassen, Baubewilligungsverfahren mit Einwendungsmöglichkeit durchführen etc.). Wenn der Gemeinderat aus solchen Gründen in zeitliche Bedrängnis gerät, kann er die Erteilung der Baubewilligung an die RSP für eine weiteren Etappe gemäss Ziff. 5 hiervor um maximal zwei Jahre zurückstellen.

² Der Gemeinderat und die RSP sind bestrebt, durch einen regelmässigen Informationsaustausch zu vermeiden, dass eine Situation gemäss Abs. 1 hiervor eintritt. Insbesondere stimmen

- die RSP die Planung und Terminierung der einzelnen Etappen und
 - der Gemeinderat die Planung und Realisierung der Infrastrukturanlagen
- möglichst früh aufeinander ab, insbesondere vor Einleitung der politischen Verfahren zur Krediterteilung sowie den gesetzlichen Bewilligungsverfahren.

10. Überbindungspflicht

Sämtliche in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen sind einem allfälligen Rechtsnachfolger bzw. Rechtsnachfolgerin rechtsgenüglich zu überbinden, mit der entsprechenden Weiterüberbindungs- und Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

11. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder ungültig sein oder werden bzw. der Vertrag eine Lücke aufweisen, bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages dadurch unberührt. Die ungültigen oder unwirksamen Bestimmungen sind so auszulegen oder zu ersetzen, dass sie dem angestrebten Zweck des vorliegenden Vertrages am ehesten entsprechen. Das Gleiche gilt im Falle einer Vertragslücke.

12. Suspensivbedingung

Dieser Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung (juristisch Suspensivbedingung genannt) abgeschlossen, dass der Gestaltungsplan «Bahnhof Nord» rechtskräftig geworden ist. Massgebend ist das Datum der Rechtskraft. Auch der gemäss Ziff. 7 Abs. 3 abzuschliessende Nachtrag untersteht derselben Suspensivbedingung.

13. Anmerkung im Grundbuch

Sobald die aufschiebende Bedingung gemäss Ziff. 12 hiervor erfüllt ist, wird dieser Vertrag, inklusive Nachtrag gemäss Ziff. 7 Abs. 3 hiervor, als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gemäss § 163 BauG auf den Liegenschaften LIG Rapperswil /

1148, 1219 und 1956 im Grundbuch eingetragen. Damit beauftragt wird Notar Georg Schärer, Schärer Rechtsanwälte, Aarau.

14. Änderungen des Vertrags

Änderungen des Vertrages sind nur gültig, wenn sie schriftlich vereinbart werden. Zudem muss der geänderte Vertrag wiederum als Anmerkung im Grundbuch eingetragen werden. Dasselbe gilt für den Nachtrag gemäss Ziff. 7 Abs. 3 hiavor.

15. Kompetenz des Gemeinderats

Der Gemeinderat Rupperswil erklärt mit seiner nachstehenden Unterschrift, dass er aufgrund des Gemeindegesetzes und der Gemeindeordnung zum Abschluss dieses Vertrages sowie des Nachtrags gemäss Ziff. 7 Abs. 3 hiavor kompetent ist.

16. Ausfertigung

Dieser Vertrag wird in drei Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet. Jede Partei erhält ein Exemplar, das dritte ist für die Grundbuchanmeldung der Anmerkung bestimmt. Dasselbe gilt für den Nachtrag gemäss Ziff. 7 Abs. 3 hiavor.

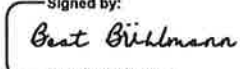
17. Anhang

Die Schätzung der BDO AG vom 19. Juni 2026, umfassend 3 Seiten, ist integrierter Bestandteil dieses Vertrags.

Rupperswil, 19.6.2026

Gemeinderat	
Gemeindeammann	Gemeindeschreiberin
	
Daniel Marti	Bianca Fuchs

Schafisheim, 16. Oktober 2026 | 07:51 CEST

RS Properties AG	
Verwaltungsratspräsident	Geschäftsführer
Signed by:  5BB20E4A69544F9...	DocuSigned by:  B70CCB172C584FD...
Beat Bühlmann (kollektivunterschriftsberechtigt zu zweien)	Thomas Riedener (kollektivunterschriftsberechtigt zu zweien)

