

Vereinbarung

betreffend den Heimfall des Alterszentrums Dreilinden (AZ3L), Grundstück Nr. 39 (Baurechtsgrundstück 60'026)

zwischen

der **Einwohnergemeinde Risch (EGR)**, handelnd durch den Gemeinderat Risch, vertreten durch Peter Hausherr, von Risch/ZG, in Rotkreuz, Gemeindepräsident und Ivo Krummenacher, von Udligenswil/LU in Muri AG, Gemeindeschreiber,

als Auftraggeberin,

und

der **Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel (SARM)**, handelnd durch den Stiftungsrat, vertreten durch Ulrich Amsler, von Densbüren AG, in Rotkreuz, Stiftungsratspräsident und Felix Reichmuth, von Schwyz, in Cham, Stiftungsratssekretär,

als Auftragnehmerin

Art. 1 Vorbemerkung

- 1 Die Bürgergemeinde Risch hat Anfang 2016 zusammen mit der Einwohnergemeinde Risch die Gemeinde Risch Immobilien AG (Griag) gegründet. Zweck der Griag ist der Erwerb, die Verwaltung und Vermietung von Bauten mit primär öffentlichem Zweck, so auch von Immobilien im Bereich der Alters-, Behinderten- und Demenzpflege, des betreuten und nicht betreuten Wohnens in allen Alterskategorien sowie in anderen im öffentlichen Interesse stehenden Wohn- und Betreuungsformen.
- 2 Mit Absichtserklärung vom November 2017 haben sich die SARM, die GRIAG, die Bürgergemeinde Risch (BGR) und die Griag über den weiteren Ablauf betreffend die Planung an der Buonaserstrasse vereinbart, das ein städtebauliches Variantenstudium sowie die Erstellung eines Bebauungsplans vorsah.
- 3 Ab Sommer 2019 haben die SARM, die Griag, die Einwohner- und Bürgergemeinde vertiefte Abklärungen zum Vorgehen bei der Überbauung des Areals an der Buonaserstrasse (VÜB) gemeinsam und in kooperativer Art vorgenommen. Die vier Räte haben Ende 2020 gemeinsam den Entscheid getroffen, dass die Griag per Ende 2025 rund 60 Alterswohnungen und ein neues Alters- und Pflegezentrum mit 73 Pflegeplätzen auf dem Areal an der Buonaserstrasse erstellt und der neue Bau des Alters- und Pflegezentrums der SARM vermietet wird. Die notwendige Beschlussfassung durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Einwohner- und Bürgergemeinde erfolgt im Jahr 2021.
- 4 Der Variantenentscheid von Ende 2020 stellt den zeitnahen Übergang zum Mietmodell dar, bei dem die SARM in Zukunft das von ihr betriebene Alters- und Pflegezentrum von der Griag mieten wird. Das bisher von ihr genutzte Alterszentrum Dreilinden wird an die Einwohnergemeinde heimfallen.
- 5 Die Griag wird neben einem neuen Alters- und Pflegezentrum rund 60 Alterswohnungen erstellen. Die Griag und die SARM können gemäss der Strategie der Stiftung «alles aus einer Hand» für die Mieterinnen und Mieter des Neubaus Leben im Alter vereinbaren, dass sie die bevorzugte Partnerin zum Erbringen von Pflege- und Betreuungsleistungen sowie Serviceleistungen ist. Die Serviceleistungen werden durch eigene vertragliche Regelungen zwischen der SARM und der Griag definiert und sind nicht Teil der vorliegenden Vereinbarung.
- 6 Verbunden mit dem Übergang zum Mietmodell ist der vorzeitige Heimfall des Alterszentrums Dreilinden (AZ3L), Grundstück Nr. 39, Baurechtsgrundstück Nr. 60'026, an die Einwohnergemeinde Risch (EGR). Hierzu wird der Baurechtsvertrag vom 5. Juni 2013 durch Änderung vom 17. März 2021 angepasst. Mit der Änderung wird der SARM im Zeitpunkt des Heimfalls eine Entschädigung von 15.5 Millionen Franken durch die EGR ausgerichtet.
- 7 Die nachfolgenden Regelungen umschreiben den Übergang des AZ3L an die EGR sowie die Platzierung von Geldern der SARM aus der Heimfallentschädigung bei der EGR.

Art. 2 Übergabe des Alterszentrums Dreilinden an die Einwohnergemeinde

- ¹ Das Alterszentrum Dreilinden wird 30 Tage nach Bezug des neuen Alters- und Pflegezentrums der EGR übergeben. Für den Zeitpunkt der Handänderung sind die Bestimmungen des Baurechtsvertrags massgebend.
- ² Die Auftragnehmerin räumt das Alterszentrum Dreilinden vollständig und hinterlässt es in besenreinem Zustand.
- ³ Die Einwohnergemeinde erhält den mit Spendengeldern finanzierten, geschützten Garten solange, wie keine anderweitigen Nutzungen für den Bereich des Gartens vorgesehen sind. Die Auftragnehmerin hat das Recht, Kunst- und Ausrüstungsobjekte in das neue Alters- und Pflegezentrum zu zügeln.
- ⁴ Die Parteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen (NIV) die Niederspannungsinstallationen mit zehnjähriger oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.
- ⁵ Die Parteien erklären, dass die vorgeschriebene Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallationen im Alterszentrum Dreilinden vor der Eigentumsübertragung durch die Auftragnehmerin auf deren Kosten veranlasst wird. Die Auftragnehmerin hat der Auftraggeberin den entsprechenden Sicherheitsnachweis spätestens anlässlich der Eigentumsübertragung zu übergeben.
- ⁶ Die Parteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG), wonach für das Alterszentrum Dreilinden bestehende privatrechtliche Schaden- und Haftpflichtversicherungen auf die Einwohnergemeinde Risch übergehen, sofern nicht innert 30 Tagen seit der Handänderung (Eigentumsübertrag) dem Versicherer schriftlich mitgeteilt wird, dass sie den Übergang ablehnt.
- ⁷ Die Auftragnehmerin übergibt der Auftraggeberin einen kompletten, nachgeführten Satz an Architekten- und Haustechnikplänen des Alterszentrums Dreilinden, soweit vorhanden im PDF- und DXF-Format, worin sämtliche Installationen aufgeführt sind.
- ⁸ Die Auftragnehmerin legt der Auftraggeberin Zustandsberichte und Angaben zu Schwachstellen der Haustechnik, Zustandsberichte zur Küche sowie zu den übrigen Nasszellen sowie die getätigten Investitionen und Unterhaltskosten der letzten fünf Jahre offen. Anlässlich der Übergabe werden laufende Serviceverträge (beispielsweise für Liftanlagen, Klima, Heizung) zusammen mit einer Liste der Unternehmen, die regelmässige Unterhaltsarbeiten verrichtet haben, der Auftraggeberin übergeben.
- ⁹ Die Auftraggeberin tritt die Rechtsnachfolge der Auftragnehmerin betreffend den Vertrag zur Lieferung von vor Ort produziertem Solarstrom vom 16./22. Juli 2019 an.
- ¹⁰ Die Parteien vereinbaren, sich vorgängig zur Übergabe der Liegenschaft über weitere Details einvernehmlich zu vereinbaren.

¹¹ Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des Baurechtvertrags.

Art. 3 Darlehensplatzierung

- ¹ Im Zuge des Übergangs zum Mietmodell wird das Baurecht auf dem Grundstück Nr. 39 Ende 2025 aufgehoben und das Grundstück sowie das Alterszentrum Dreilinden an die Auftraggeberin heimfallen. Der Auftragnehmerin wird von der Auftraggeberin eine Heimfallentschädigung von 15.5 Millionen Franken ausbezahlt. Die Heimfallentschädigung soll dazu verwendet werden, sozialverträgliche Pensionsstaxen anbieten zu können.
- ² Die Auftragnehmerin kann bis 2052 bei der Auftraggeberin Darlehen platzieren. Die Darlehen werden zum Zinssatz für 10-jährige Bundesobligationen verzinst, wobei der Auftragnehmerin keine Negativzinsen verrechnet werden.
- ³ Es wird ein Darlehensvertrag abgeschlossen, worin die Details geregelt werden. Der Darlehensvertrag berücksichtigt folgende Rahmenbedingungen:
 - a) Massgebender Zinssatz für ein Jahr ist jeweils der Zinssatz zu Beginn des Jahres. Auf Sicherstellungen wird verzichtet.
 - b) Die Platzierung von Darlehen ab dem Jahr 2025 kann maximal im Umfang der zu leistenden Heimfallentschädigung von 15.5 Millionen Franken erfolgen.
 - c) Die maximal mögliche Darlehensplatzierung reduziert sich anschliessend jährlich um mindestens 600'000 Franken.
 - d) Ende 2052 erlischt das Recht der Auftragnehmerin, bei der Auftraggeberin Darlehen platzieren zu können.

Art. 4 Inkrafttreten

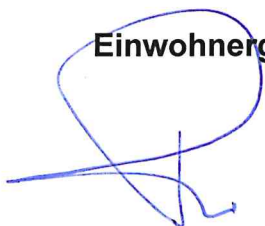
- ¹ Diese Vereinbarung tritt nur in Kraft, sofern die Bürgergemeindeversammlung der Anpassung des Aktionärsbindungsvertrags mit der EGR zustimmt sowie die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der EGR den Beschluss über das Vorgehen in Sachen Überbauung Buonaserstrasse zustimmen. Die Zustimmung muss bis spätestens Ende 2021 erfolgen, ansonsten die vorliegende Vereinbarung hinfällig wird.
- ² Der Zeitpunkt des Inkrafttretens erfolgt auf den Beginn des Folgemonats nach der letzten erfolgten Beschlussfassung durch die Bürger- oder Einwohnergemeinde.

Art. 5 Ausfertigung

Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt, je ein Exemplar für jede Vertragspartei.

Rotkreuz, 17. März 2021

Einwohnergemeinde Risch



Peter Hausherr
Gemeindepräsident



Ivo Krummenacher
Gemeindeschreiber

**Stiftung Alterszentrum Risch/Meiers-
kappel**



Ulrich Amsler
Stiftungsratspräsident



Felix Reichmuth
Stiftungsratssekretär