

Aktionärsbindungsvertrag vom 17. März 2021

zwischen

Der **Einwohnergemeinde Risch**, Zentrum Dorfmatte, 6343 Rotkreuz

und

Der **Bürgergemeinde Risch**, Allrütliweg 9, 6343 Rotkreuz

(nachfolgend zusammen „die Parteien“ genannt)

betreffend **Gemeinde Risch Immobilien AG** (nachfolgend „Griag“ genannt)

Präambel

- ¹ Die Parteien haben gestützt auf Beschlüsse ihrer Gemeindeversammlungen vom 24. November 2015 (Einwohnergemeinde) und vom 1. Dezember 2015 (Bürgergemeinde) sowie den Aktionärsbindungsvertrag (**ABV**) vom 25. Januar 2016 am gleichen Tag die Griag gegründet. Die Gründung der Griag erfolgte gestützt auf § 40 Abs. 1 Ziffer 5 des Gemeindegesetzes des Kantons Zug¹ zwecks Erfüllung gemeinsamer Gemeindeaufgaben im Bereich Leben im Alter einschliesslich Alterspflege.
- ² Die Griag hat in der Zwischenzeit zusammen mit ihren Aktionärgemeinden und der Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel einen Bebauungsplan für das Gebiet Buonaserastrasse im Zentrum von Rotkreuz erarbeitet, der von der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Risch am 9. September 2020 angenommen worden ist. Damit wurde die Grundlage für die weitere Beplanung und die künftige Überbauung des Areals Buonaserastrasse geschaffen. Die Planung für einen Neubau Leben im Alter (1. Bauetappe) ist praktisch abgeschlossen. Zusätzlich sollen Grundlagen für das weitere Vorgehen bezüglich einer 2. Bauetappe (Ersatz des bestehenden Alters- und Pflegezentrums) erarbeitet werden.
- ³ Die Parteien wollen auch weiterhin ihre Stellung als Aktionäre im gemeinsamen Interesse ausüben, um die Kontrolle über die Griag sowie deren Funktionsfähigkeit und Zweckerfüllung im öffentlichen Interesse zu sichern. Die gemeinsame Absicht der beiden Parteien bei der Unterzeichnung des Aktionärsbindungsvertrages anlässlich der Gründung der Griag, wonach sie ihre Rechte und Pflichten als Aktionäre gemeinsam dem verfolgten öffentlichen Zweck entsprechend ausüben wollen, besteht unverändert fort.

GN 10'012

¹ BGS 171.1

- ⁴ Die Parteien sind in der ursprünglichen Fassung des Aktionärsbindungsvertrags davon ausgegangen, dass eine Änderung der im Vertrag festgelegten Eckpunkte der Griag, z.B. der Beteiligungsverhältnisse, stets eines einvernehmlichen Beschlusses beider Gemeinderäte sowie zusätzlich der Genehmigung der Gemeindeversammlung beider Gemeinden bedürfe. Es hat sich im Zuge der Zeit jedoch gezeigt, dass das notwendige Eigenkapital der Griag für spezifische künftige Investitionen, z.B. für ein neues Pflegezentrum, nur von der Einwohnergemeinde beigebracht werden kann. Der im bisherigen Aktionärsbindungsvertrag vorgesehene Vorbehalt, dass beide Gemeindeversammlungen Änderungen des Aktionärsbindungsvertrags zustimmen müssen, würde daher die Realisierung künftiger Projekte gefährden, wenn zum Beispiel die Einwohnergemeindeversammlung eine Kapitalerhöhung unterstützt, die Gemeindeversammlung der Bürgergemeinde aber nicht zustimmt, obwohl sie sich an der beabsichtigten Kapitalerhöhung nicht beteiligt.
- ⁵ Aufgrund dieser Überlegungen sind die Parteien übereingekommen, den Aktionärsbindungsvertrag anzupassen um weitere Planungs- und Entwicklungsschritte zu ermöglichen und den Aktionären mehr Spielraum einzuräumen. Im gleichen Zug soll die Stellung der Bürgergemeinde durch ein Vorschlagsrecht für einen Verwaltungsrat gestärkt werden. Auf der Grundlage dieser Erwägungen vereinbaren die Parteien:

A. Gründung der Griag

Art. 1 Gesellschaftszweck und -tätigkeit

Der Gesellschaftszweck geht aus Art. 2 der Statuten hervor.

Art. 2 Höhe des Aktienkapitals bei der Gründung

Das Gründungs-Aktienkapital beträgt 12'000'000 Franken (Franken zwölf Millionen). Es ist eingeteilt in 12'000 vinkulierte Namenaktien im Nennwert von je 1'000 Franken (Franken eintausend). Das Aktienkapital wurde von den Parteien wie folgt gezeichnet:

- a) Einwohnergemeinde Risch: 9'000 vinkulierte Namenaktien, insgesamt ausmachend Franken 9'000'000.-, was einer Beteiligung am Aktienkapital von 75% entspricht;
- b) Bürgergemeinde Risch: 3'000 vinkulierte Namenaktien, insgesamt ausmachend Franken 3'000'000.-, was einer Beteiligung am Aktienkapital vom 25% entspricht.

Art. 3 Liberierung des Gründungs-Aktienkapitals

Das Aktienkapital wurde wie folgt liberiert:

- a) Bei der Gründung (1. Liberierungsschritt) durch Bareinlagen in der Höhe von 20% des Aktienkapitals, ausmachend total 2'400'000 Franken, wie folgt:
 - (i) Einwohnergemeinde Risch: 1'800'000 Franken;
 - (ii) Bürgergemeinde Risch: 600'000 Franken.
- b) Durch eine Zwischenliberierung (2. Liberierungsschritt auf 30% des Aktienkapitals) am 30. September 2020 im Umfang von weiteren 10% des Aktienkapitals, ausmachend total 1'200'000 Franken, wie folgt:

- (i) Einwohnergemeinde Risch: 900'000 Franken;
 - (ii) Bürgergemeinde Risch: 300'000 Franken;
- c) Durch eine Schlussliberierung (3. Liberierungsschritt) in der Höhe von total 70% des Aktienkapitals, ausmachend total 8'400'000 Franken, wie folgt:
- (i) Einwohnergemeinde Risch: 6'300'000 Franken durch Bar- und Sacheinlage:
 - Sacheinlage eines Grundstücks gemäss Art. 634a Abs. 2 OR¹ mit einer Fläche von 3'100 m² mittels Abparzellierung ab der Liegenschaft GS Nr. 2304, GB Risch, zu einem Anrechnungspreis von 1'400 Franken pro m².
 - Die Differenz zwischen der Sacheinlage und dem Restbetrag ihrer Liberierungspflicht leistet die Einwohnergemeinde beim 3. Liberierungsschritt durch eine Bareinlage.
 - (ii) Bürgergemeinde Risch: 2'100'000 Franken durch Bareinlage.
- d) Der Zeitpunkt der Schlussliberierung des Gründungs-Aktienkapitals hängt vom Baubewilligungsverfahren für den Neubau Leben im Alter ab.

Art. 4 Nachträgliche Leistung von Einlagen auf das Aktienkapital

Den Parteien ist bewusst, dass die nachträgliche Leistung von Einlagen auf nicht voll liberierte Aktien durch Beschluss des Verwaltungsrats erfolgt (Art. 634a Abs. 1 OR²).

Art. 5 Sitz und Domizil

Die Griag hat ihren Sitz in Risch ZG. Das Domizil befindet sich am jeweiligen Ort der Geschäftsführung, welcher durch den Verwaltungsrat bestimmt wird.

Art. 6 Firma

Die Firma lautet: Gemeinde Risch Immobilien AG.

Art. 7 Finanzierung und Kapitalerhöhungen

- ¹ Die Parteien verpflichten sich für die Aufbringung des Aktienkapitals gemäss Art. 2 bis 4 dieses Vertrages. Für die Parteien besteht keine automatische Nachfinanzierungspflicht mit Eigenkapital. Es steht einer Partei aber frei, der Griag Aktionärsdarlehen, insbesondere nachrangige Darlehen mit Rangrücktritt, zu gewähren.
- ² Vorbehalten bleiben Kapitalerhöhungen. Kapitalerhöhungen werden durch Beschluss der Generalversammlung gemäss den Vorschriften von Art. 650 ff. OR beschlossen. Es steht jeder Partei frei, eine Kapitalerhöhung und deren Modalitäten zu beantragen, sich an dieser zu beteiligen bzw. ihre Bezugsrechte auszuüben, und sie verpflichtet sich, nicht ausgeübte Bezugsrechte nur an eine Partei zu veräussern.
- ³ Die vorgängige Zustimmung zur Beteiligung an einer Kapitalerhöhung durch die Gemeindeversammlungen richtet sich nach dem Gemeindegesetz und den Gemeindeordnungen.

¹ SR 220

² SR 220

Will nur eine Partei an der Kapitalerhöhung teilnehmen, ist keine Zustimmung der Gemeindeversammlung der anderen Partei notwendig.

- ⁴ Wollen beide Parteien an einer Kapitalerhöhung teilnehmen und lehnt die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde die Beteiligung an der Kapitalerhöhung ab, kommt die Kapitalerhöhung nicht zustande. Lehnt die Gemeindeversammlung der Bürgergemeinde die Kapitalerhöhung ab, kann die Einwohnergemeinde die Kapitalerhöhung alleine vornehmen und – unter Vorbehalt der Zustimmung durch ihre Gemeindeversammlung – den vorgesehenen Anteil an der Kapitalerhöhung der Bürgergemeinde übernehmen.

B. Organisation der Griag

Art. 8 Organisationsstruktur im Allgemeinen

Die Organisation der Griag ist in den Statuten und im Organisationsreglement (Beilage 2) festgelegt.

Art. 9 Generalversammlung

- ¹ Aufgaben und Kompetenzen der Generalversammlung als oberstes Organ der Griag sowie die Beschlussfassung in der Generalversammlung sind in Art. 10 ff. der Statuten geregelt.
- ² Im Sinne einer konstruktiven Zusammenarbeit werden die Parteien wichtige Geschäfte wie Statutenänderungen, Kapitalveränderungen, Änderungen im Aktionariat oder Verwaltungsrat, Fusion oder Liquidation usw., in jedem Fall vorgängig miteinander absprechen, um wenn möglich eine gemeinsame Ausübung der Stimmrechte sicherzustellen.
- ³ Die Parteien werden in jedem Fall ihr Stimmrecht im Interesse der Griag und der Erreichung des Gesellschaftszwecks ausüben.
- ⁴ Diejenigen Beschlüsse der Generalversammlung, für welche mindestens zwei Drittel aller abgegebenen Stimmen erforderlich sind, sind in Art. 15 Abs. 3 und 4 der Statuten geregelt.
- ⁵ Das Stimmrecht sowie das Recht, Anträge an der Generalversammlung zu stellen, richtet sich nach den Statuten und nach den massgebenden Bestimmungen des Obligationenrechts (Art. 692 ff. sowie Art. 698 ff. OR¹). Alle interessierten Personen können an der Generalversammlung teilnehmen und nach den statutarischen Geschäften Fragen stellen und Wortmeldungen abgeben. Nach Abschluss des statutarischen Teils der Generalversammlung kann der Verwaltungsrat die Öffentlichkeit auch über weitere sachbezogene Themen informieren.
- ⁶ Der Termin der Generalversammlung sowie die Traktanden werden gemäss Art. 700 OR² und Art. 11 der Statuten in den amtlichen Publikationsorganen und in den elektronischen Medien der Parteien veröffentlicht, unter Angabe, wo die Beilagen zu den Traktanden, namentlich der Geschäftsbericht mit Jahresrechnung und der Bericht der aktienrechtlichen Revisionsstelle, bezogen oder eingesehen werden können.

¹ SR 220

² SR 220

Art. 10 Verwaltungsrat

- ¹ Der Verwaltungsrat besteht gemäss Art. 16 Abs. 1 der Statuten aus mindestens drei und maximal sieben Mitgliedern. Seine Amtsdauer beträgt zwei Jahre.
- ² Der Verwaltungsrat soll so zusammengesetzt werden, dass er als Gremium insgesamt über Fachkompetenz und Erfahrung in den Bereichen Alters-/Langzeitpflege, Wohnen im Alter sowie in den Managementbereichen Immobilien, Organisation und Führung sowie Recht und Finanzen verfügt (Art. 16 Abs. 2 der Statuten). Die Wahl orientiert sich am Anforderungsprofil für die Verwaltungsräte (Beilage 3). Es steht den Parteien frei, ob sie ein Mitglied des jeweiligen Gemeinderates zur Wahl in den Verwaltungsrat vorschlagen bzw. wählen lassen. Der Bürgergemeinde steht in jedem Fall das Recht zu, eine Vertreterin oder einen Vertreter zur Wahl in den Verwaltungsrat vorzuschlagen. Lehnt die Generalversammlung die zur Wahl vorgeschlagene Person ab, steht der Bürgergemeinde das Recht zu, eine neue Person zur Wahl vorzuschlagen.
- ³ Die Parteien vereinbaren, dass an der Gründungsversammlung fünf Verwaltungsräte gewählt werden. Davon werden mindestens drei von den Aktionären unabhängige Mitglieder gewählt, die das Anforderungsprofil gemäss Absatz 2 erfüllen müssen. Nach erfolgter Gründung der Griag ist die genaue Zahl der Mitglieder alle zwei Jahre nach Ablauf der Amtsdauer oder anlässlich des Rücktritts eines Mitgliedes von der ordentlichen Generalversammlung neu zu bestimmen.
- ⁴ Das Verwaltungsratspräsidium soll durch einen von den Parteien unabhängigen Dritten wahrgenommen werden, der über Fachkompetenz und Erfahrung in mindestens zwei der in Absatz 2 genannten Bereiche verfügen muss.
- ⁵ Die Parteien veröffentlichen bei Ersatzwahlen gemeinsam in Form eines Mitwirkungsverfahrens in ihren amtlichen Publikationsorganen die für die Wahl in den Verwaltungsrat vorgeschlagenen Personen, wobei sie für weitere Angaben wie Lebenslauf auf nähere Informationen in ihren elektronischen Medien verweisen können. Die amtliche Publikation erfolgt mit Hinweis auf das Anforderungsprofil für die Verwaltungsräte der Griag (Beilage3).

Art. 11 Zusammenarbeit der Aktionäre mit dem Verwaltungsrat

Die Parteien vereinbaren, dass sie mit dem Verwaltungsrat (oder einer Delegation desselben) während des Geschäftsjahres bedarfsabhängig Aktionärs-Sitzungen durchführen wollen. Inhalt dieser Aktionärs-Sitzungen ist der Geschäftsverlauf und die finanzielle Entwicklung der Griag. Im Sinne einer Richtlinie gehen die Parteien davon aus, dass nach der Gründung bis und mit Fertigstellung des Neubaus je nach Bedarf halbjährliche oder quartalsweise Sitzungen durchgeführt werden.

Art. 12 Stimmrechtsausübung im Verwaltungsrat

Die Parteien werden bei ihrer Willensbildung hinsichtlich der Stimmabgabe im Verwaltungsrat (soweit sie darin direkt vertreten sind) im Interesse der Griag und der Erreichung ihres Zweckes sowie, vorbehältlich zwingender Bestimmungen, nach Massgabe der mit der Unternehmensstrategie (Beilage 4) verfolgten öffentlichen Interessen handeln.

Art. 13 Geschäftsleitung

- ¹ Die Führung der Geschäfte der Griag kann nach Massgabe von Art. 20 der Statuten und des Organisationsreglements vom Verwaltungsrat an einen Geschäftsführer oder an eine Geschäftsleitung delegiert werden. Solange die Griag über keine eigene Geschäftsstelle bzw. Personal verfügt, kann sie auf ihre Rechnung dafür Dritte beiziehen.
- ² Grundlage für die Geschäftsführung der Griag bilden die vom Verwaltungsrat jeweils verabschiedeten Budgets sowie Business- und Projektpläne.

Art. 14 Revisionsstelle (Art. 727 ff. OR¹)

- ¹ Die Generalversammlung hat, auch wenn sie weder zur ordentlichen (Art. 727 OR²) noch zur eingeschränkten Revision (Art. 727a OR³) verpflichtet ist, in jedem Fall eine Revisionsstelle zu wählen. Sofern die Voraussetzungen für die ordentliche Revision nach den Bestimmungen des Obligationenrechts nicht erfüllt sind, ist eine eingeschränkte Revision durchzuführen.
- ² Die Revisionsstelle setzt sich wie folgt zusammen:
 - a) Eine natürliche oder juristische Person oder Personengesellschaft, welche die gesetzlichen Anforderungen an die fachliche Qualifikation gemäss Art. 727b oder Art. 727c OR⁴ und des Revisionsaufsichtsgesetzes sowie die gesetzlichen Anforderungen an ihre Unabhängigkeit (Art. 728 OR⁵) erfüllt;
 - b) Die Rechnungsprüfungskommissionen der Einwohnergemeinde Risch und der Bürgergemeinde Risch als Organe ihrer Gemeinden können gestützt auf Art. 762 OR⁶ je ein Mitglied ihrer Kommission oder einen Dritten in die Revisionsstelle abordnen.
- ³ Das Mitglied der Revisionsstelle gemäss Absatz 2 lit. a führt den Vorsitz der Revisionsstelle. Es leitet und koordiniert die Revisionstätigkeit.
- ⁴ Die Befugnisse und Pflichten der Revisionsstelle und ihrer Mitglieder richten sich nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes und des Obligationenrechts, insbesondere nach Art. 728a ff. und Art. 730b OR⁷.

C. Erweiterung des Aktionariats und Veräusserung der Aktien

Art. 15 Grundsätze

- ¹ Solange die Sicherstellung der gesetzlichen Grundversorgung im Altersheim- und Pflegebereich eine öffentliche Gemeindeaufgabe ist, verpflichten sich die Parteien, ihre Aktien an der Griag nicht zu veräussern, ausser die Grundversorgung ist für das Gemeindegebiet anderweitig sichergestellt.

¹ SR 220
² SR 220
³ SR 220
⁴ SR 220
⁵ SR 220
⁶ SR 220
⁷ SR 220

- ² Im Übrigen kann das Aktionariat erweitert und/oder können Aktien von den Parteien veräussert werden, sofern der neue Aktionär Gewähr bietet, dass er die Erreichung des im öffentlichen Interesse stehenden Gesellschaftszwecks vorbehaltlos unterstützt und diesem Aktionärsbindungsvertrag (in der dann geltenden Fassung) beitrifft.
- ³ Neuer Aktionär bzw. Erwerber von Aktien können nur öffentlich-rechtliche Körperschaften oder Anstalten sowie privatrechtliche juristische Personen werden, deren statutarischer Zweck gemeinnützig ist und/oder im öffentlichen Interesse liegt, und sofern diese privatrechtlichen juristischen Personen sinngemäss die gleiche Zwecksetzung wie Art. 2 Abs. 1 der Statuten verfolgen oder Dienstleistungen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 der Statuten an Destinatäre oder Leistungsempfänger erbringen.
- ⁴ In allen Fällen darf die Aufnahme neuer Aktionäre oder die Veräusserung von Aktien nur erfolgen, wenn dies ohne Gefährdung einer bestehenden Steuerbefreiung der Griag zufolge Verfolgung eines öffentlichen bzw. gemeinnützigen Zwecks möglich ist.
- ⁵ Für den Fall, dass sich die Parteien des Aktionärsbindungsvertrags einig sind, das Aktionariat zu erweitern oder Aktien zu veräussern, werden deren Exekutivorgane ermächtigt, alle hierzu erforderlichen Massnahmen zu treffen. Dies beinhaltet namentlich die Aufnahme von Verhandlungen mit den neuen Aktionären hinsichtlich Aktienquote, Bewertung und Veräusserungspreis der Aktien, Vollzug einer Aktienveräusserung, Vertretung der Vertragsparteien an einer erforderlichen Generalversammlung oder die Abgabe einer Verzichtserklärung zur Ausübung des Bezugsrechts.
- ⁶ Der Verkauf und der Kauf von Aktien durch eine Partei setzen einen Beschluss der jeweiligen Gemeindeversammlung voraus. Art. 24 dieses Vertrages bleibt vorbehalten.

Art. 16 Kaufrecht bei Entzug der Selbstverwaltung

- ¹ Im Falle des ganzen oder teilweisen rechtskräftigen Entzugs der Selbstverwaltung einer Partei entsteht zugunsten der anderen Vertragspartei ein Kaufrecht an allen Aktien derjenigen Partei, deren Selbstverwaltung entzogen wurde.
- ² Der zu bezahlende Kaufpreis wird gemäss Art. 18 Abs. 1 bis 3 dieses Vertrages bestimmt.

Art. 17 Verkaufsrecht der Bürgergemeinde an die Einwohnergemeinde

- ¹ Die Einwohnergemeinde Risch räumt der Bürgergemeinde Risch ein Verkaufsrecht (Verkaufsoption) an allen Aktien der Bürgergemeinde an die Einwohnergemeinde ein. Das Verkaufsrecht kann an allen Aktien gesamthaft oder in Teilen ausgeübt werden.
- ² Das Verkaufsrecht der Bürgergemeinde ist zeitlich unbefristet.
- ³ Die Ausübung des Optionsrechts setzt einen Gemeindeversammlungsbeschluss der Bürgergemeinde voraus. Mit der Genehmigung dieses Aktionärsbindungsvertrages durch die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Risch vom 24. November 2015 (gemäss Vorlage an die Gemeindeversammlung) liegt die gemäss Art. 15 Abs. 6 dieses Vertrages notwendige Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung Risch vor.
- ⁴ Die Bürgergemeinde hat der Einwohnergemeinde die Ausübung des Verkaufsrechts bis spätestens am 30. Juni eines Jahres im Voraus auf das Ende des darauf folgenden Kalenderjahres mit eingeschriebenem Brief anzuzeigen.

- ⁵ Sofern die Ausübung des Verkaufsrechts durch die Bürgergemeinde die vollständige oder die restliche Veräusserung ihrer Aktienbeteiligung zur Folge hat, bewirkt die Ausübung des Optionsrechts die automatische Kündigung und den Austritt aus diesem Aktionärsbindungsvertrag auf das Ende des in Absatz 4 erwähnten Kalenderjahres.

Art. 18 Bestimmung des Optionspreises

- ¹ Der Optionspreis entspricht dem wirklichen Wert der Aktien im Sinn von Art. 685b OR¹. Falls der wirkliche Wert der Aktien nicht einvernehmlich bestimmt werden kann, wird dieser von einer Treuhand- oder ähnlichen Unternehmung („Bewerter“) mit nachgewiesener Erfahrung in der Bewertung von Unternehmen und Immobilien verbindlich bestimmt. Können sich die Parteien nicht innerhalb von 30 Tagen auf einen Bewerter einigen, wird dieser durch den Präsidenten der kantonalen Treuhändervereinigung ernannt.
- ² Der wirkliche Wert wird nach allgemein anerkannten Methoden unter angemessener Berücksichtigung aller in Betracht fallenden Faktoren (Substanzwert, Ertragswert, Ertragsaussichten, Cash Flows, Preislage auf dem Immobilienmarkt, Lage der Immobilien, usw.) ermittelt. Dabei soll auch dem Umstand Rechnung getragen werden, dass es sich bei der Griag um eine gemeinnützige Institution im öffentlichen Interesse handelt und deren Sachanlagen diesen Zwecken dienen.
- ³ Bei der Wertbestimmung der Grundstücke ist in allen Fällen von einem Ausgangswert von 2'200 Franken/m² auszugehen. Auf diesem Ausgangswert ist die Wertsteigerung in Prozent zu ermitteln. Anschliessend wird diese Wertsteigerung (in Prozent) auf den Sacheinlagewert der Grundstücke von 1'400 Franken/m² aufgerechnet, und dieser Wert wird zur Bestimmung des Optionspreises eingerechnet. Sollte sich der Grundstückswert unter dem Ausgangswert von 2'200 Franken/m² bewegen, so wird bei der Landwertbestimmung ein fester Grundstückswert von 1'400 Franken/m² eingerechnet.
- ⁴ Die Kosten der Ermittlung des wirklichen Wertes der Aktien werden durch die beteiligten Parteien zu gleichen Teilen getragen.

D. Finanzpolitik der Griag

Art. 19 Allgemeine Grundsätze

- ¹ Die Parteien sind sich einig, dass der Gewinn der Griag nach Dotierung der gesetzlichen und statutarischen Reserven sowie nach Bereitstellung der notwendigen Liquidität für den Betrieb und die Finanzierung der Immobilien-, Bau- und Unterhaltsinvestitionen auszusütten ist, soweit dies ohne Gefährdung einer bestehenden Steuerbefreiung der Griag zufolge Verfolgung eines öffentlichen bzw. gemeinnützigen Zwecks möglich ist. Dividenden können ferner erst nach vollständiger Rückzahlung etwaiger Aktionärsdarlehen ausgeschüttet werden.
- ² Die Parteien verpflichten sich, darüber hinaus auch darauf zu achten, dass die Griag stets über die für eine langfristige Geschäftstätigkeit erforderlichen finanziellen Mittel verfügt.

¹ SR 220

Den Parteien ist bewusst, dass bis zur Vollendung von Bauinvestitionen möglicherweise keine Gewinne erwirtschaftet und ausgeschüttet werden können.

- ³ Ein Verlustausweis in der Jahresrechnung der Griag begründet keine automatische Nachfinanzierungspflicht der Parteien. Vielmehr ist der Verwaltungsrat gehalten, geeignete Massnahmen zu prüfen und zu treffen, welche möglichst erlauben, künftig wieder mindestens ein ausgeglichenes Ergebnis zu erzielen.

Art. 20 Sanierung

Sind die Resultate der Griag und die künftige Entwicklung derart schlecht, dass eine Fortsetzung der Geschäfte ohne weitergehende Sanierung nicht möglich wäre, und können sich die Parteien über Massnahmen zur Verbesserung der Situation bzw. Sanierung der Griag nicht einigen, so ist jede Partei berechtigt, durch Mitteilung an die anderen Parteien die Durchführung der Liquidation der Griag zu verlangen. Vorbehalten bleibt der dafür notwendige Beschluss der Generalversammlung.

Art. 21 Liquidation

- ¹ Die andere Vertragspartei hat der Liquidation zuzustimmen, es sei denn, sie verpflichtet sich, der Mitteilung gebenden Partei die Aktien zu ihrem wirklichen Wert (festgelegt gemäss Art. 18 Abs. 1 bis 3 dieses Vertrages) abzukaufen.
- ² Eine etwaige Liquidation der Griag entbindet die Parteien nicht von der Erfüllung der an die Griag übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben.
- ³ Sachwerte wie Immobilien usw. sollen bei der Liquidation der Griag wenn möglich dem Sacheinleger oder dem vorangehenden Eigentümer zugeteilt werden, unter Anrechnung auf seinen Liquidationsanteil.

E. Weitere Bestimmungen

Art. 22 Treuepflicht

Die Parteien haben alle Tätigkeiten und Handlungen zu unterlassen, welche mit den Interessen der Griag oder mit der Erfüllung dieses Vertrages in Widerspruch stehen können.

Art. 23 Verpflichtung von Rechtsnachfolgern

Die Parteien verpflichten sich, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf ihre Rechtsnachfolger zu überbinden.

Art. 24 Verpfändung und Nutzniessung

- ¹ Die Einräumung einer Nutzniessung an Aktien oder die Verpfändung von Aktien sind einer Vertragspartei ohne schriftliche Einwilligung der übrigen Vertragsparteien nicht gestattet.
- ² Die Zustimmung des Verwaltungsrats gemäss Art. 7 der Statuten bleibt in jedem Fall vorbehalten.

Art. 25 Änderungen und Ergänzungen des Vertrags

- ¹ Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform und sind von allen Parteien zu unterzeichnen.
- ² Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Zustimmung der Gemeindeversammlungen der Parteien, mit Ausnahme von rein redaktionellen Änderungen sowie von Änderungen in Vollzug von zwingendem übergeordnetem Recht oder auf Anordnung von Aufsichts-, Genehmigungs- oder anderen Behörden. Vorbehalten bleibt Art. 17 dieses Vertrags.
- ³ Die Beilagen zu diesem Vertrag geben die Vorstellungen der Parteien zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses wieder. Ihre Änderung richtet sich ungeachtet der Bestimmungen dieses Vertrags nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des Obligationenrechts¹.
- ⁴ Mündliche Abreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

Art. 26 Salvatorische Klausel

Sollten sich einzelne Bestimmungen des vorliegenden Vertrags als ungültig erweisen, beeinträchtigt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die ungültigen Bestimmungen sind durch solche rechtlich zulässigen Regelungen zu ersetzen, die sachlich und wirtschaftlich den ungültigen Bestimmungen möglichst nahekommen. Diese Regelung gilt sinngemäss auch für Vertragslücken.

Art. 27 Hinterlegung

Zur Sicherstellung ihrer Rechte kann eine Vertragspartei verlangen, dass die Aktien der Parteien, sofern sie nicht als Bucheffekten ausgestaltet sind oder sofern Aktienzertifikate ausgegeben worden sind, bei der aktienrechtlichen Revisionsstelle der Griag oder einer anderen von den Vertragsparteien einstimmig bestimmten Stelle blanko indossiert in der Weise zu hinterlegen sind, dass sie nur gemeinsam oder aufgrund eines richterlichen Erlasses verfügen können. Die Hinterlegungsstelle hält die Aktien für die einzelnen Parteien. Jede Vertragspartei ist selbständig zur Ausübung der Stimmrechte an ihren Aktien befugt. Die Hinterlegungsstelle ist von den Vertragsparteien bzw. der Griag über jede Änderung ihres Aktienbesitzes schriftlich zu orientieren.

Art. 28 Vollzug des Vertrags

Die Exekutivorgane der Parteien werden beauftragt und ermächtigt, alle notwendigen Massnahmen zu treffen und rechtlichen Beschlüsse einzuholen sowie Erklärungen zwecks Umsetzung dieses Vertrags abzugeben und die allenfalls notwendigen redaktionellen Anpassungen an sämtlichen Dokumenten der Griag, insbesondere jene auf Verlangen von Aufsichts- und/oder Registerbehörden, vorzunehmen.

¹ SR 220

Art. 29 Ausfertigung

Dieser Vertrag wird je in einem Exemplar für jede Vertragspartei sowie für eine allfällige Hinterlegungsstelle ausgefertigt.

Art. 30 Anwendbares Recht

Dieser Vertrag untersteht schweizerischem Recht.

Art. 31 Gerichtsstand und aussergerichtliche Lösungen

- ¹ Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag sind die ordentlichen Gerichte in Zug zuständig.
- ² Die Parteien verpflichten sich, bei etwaigen nicht lösbaren Meinungsverschiedenheiten über diesen Vertrag oder im Zusammenhang mit dessen Abwicklung vor Einleitung eines Gerichtsverfahrens eine einvernehmliche Lösung, gegebenenfalls unter Mithilfe eines gemeinsam bestimmten Dritten als Vermittler, zu suchen. Bei der Lösungsfindung sind die wirtschaftlichen, rechtlichen und politischen Gegebenheiten der Parteien zu berücksichtigen und in die Lösungsfindung miteinzubeziehen. Die Kosten dieser Vermittlung tragen die Parteien zu gleichen Teilen.

F. Inkrafttreten und Dauer des Vertrags

Art. 32 Inkrafttreten

Dieser Vertrag ersetzt den Aktionärsbindungsvertrag vom 25. Januar 2016 und er tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft, unter Vorbehalt der Zustimmung an der Urnenabstimmung der Einwohnergemeinde vom 26. September 2021 und der Bürgergemeindeversammlung vom 31. Mai 2021. Er gilt für jede Vertragspartei, solange sie Aktien der Griag besitzt.

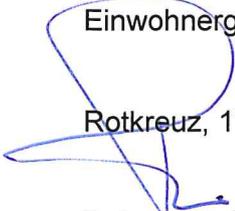
Art. 33 Kündigung

- ¹ Dieser Vertrag gilt für eine unbestimmte Dauer ab Unterzeichnung.
- ² Für die Kündigung durch die Bürgergemeinde Risch gilt Art. 17 dieses Vertrags.
- ³ Die Einwohnergemeinde Risch ist berechtigt, diesen Vertrag mit einem eingeschriebenen Brief und mit einer Kündigungsfrist von 18 Monaten auf ein Jahresende zu kündigen. Die Kündigung setzt einen Beschluss der Gemeindeversammlung voraus. Im Übrigen gelten Art. 15 Abs. 6, Art. 18 Abs. 1 bis 3 sowie Art. 25 Abs. 2 dieses Vertrages sinngemäss. |

Die Parteien:

Einwohnergemeinde Risch

Rotkreuz, 17. März 2021


Peter Hausherr
Gemeindepräsident


Ivo Krummenacher
Gemeindeschreiber

Bürgergemeinde Risch

Rotkreuz, 17. März 2021


Patrick Wahl
Bürgerpräsident

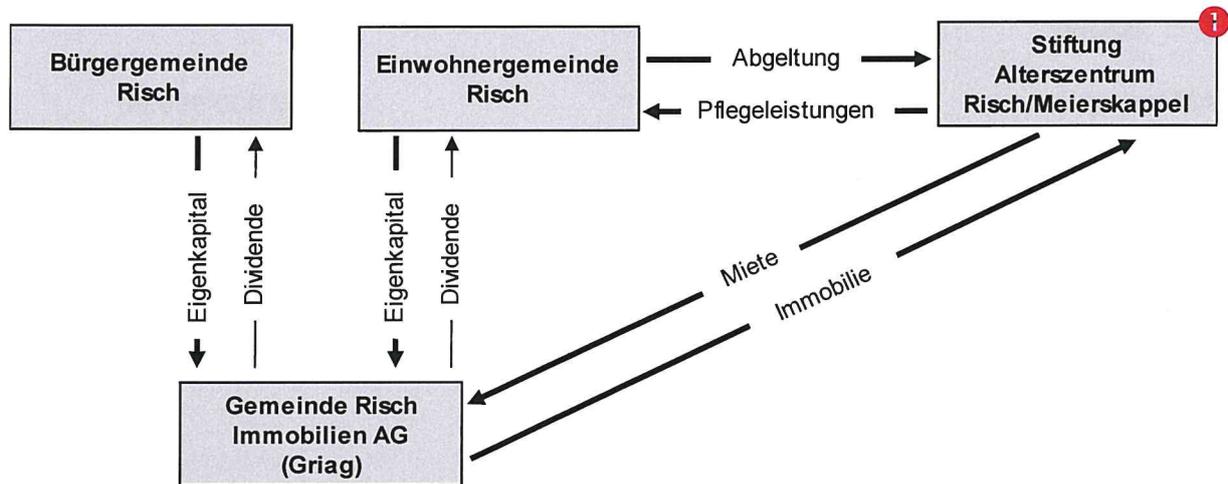

Thomas Kaufmann
Bürgerrat

Beilage

1. Statuten der Griag (in der Fassung vom 30. September 2020)
2. Organisationsreglement der Griag (in der Fassung vom 17. Dezember 2020)
3. Anforderungsprofil für die Verwaltungsräte der Griag (Ausgabe September 2020)
4. Unternehmensstrategie der Griag (Ausgabe 2016)

Anhang 1:

Strategische Skizze Gemeinde Risch Immobilien AG



Legende:

- ① Darstellung des Modellfalles bei Vermietung an die Stiftung Alterszentrum Risch/Meierskappel. Vermietungen sind teilweise auch an Dritte möglich.

Anhang 2:

Beabsichtigte Kapitalerhöhung der Griag zur Finanzierung eines neuen Pflegezentrums

1. Bisher

Aktienkapital:		CHF 12'000'000.00
Beteiligungsquoten bisher:		
- Einwohnergemeinde Risch	75.00%	CHF 9'000'000.00
- Bürgergemeinde Risch	25.00%	CHF 3'000'000.00
Liberierung des Aktienkapitals aktuell	30.00%	CHF 3'600'000.00

2. Neu

Aktienkapital bisher		CHF 12'000'000.00
Erhöhungsbetrag des Aktienkapitals:		CHF 16'000'000.00
- Sacheinlage Grundstück Einwohnergemeinde		CHF 4'149'600.00
- In bar		CHF 11'850'400.00
Summe Aktienkapital neu:		CHF 28'000'000.00
Beteiligungsquoten neu (gerundet):		
- Einwohnergemeinde Risch	89.29%	CHF 25'000'000.00
- Bürgergemeinde Risch	10.71%	CHF 3'000'000.00
Liberierung des Erhöhungsbetrages anlässlich Kapitalerhöhung in bar	20.00%	CHF 3'200'000.00
Total Liberierung des Aktienkapitals	24.28%	CHF 6'800'000.00

Inhaltsverzeichnis

Präambel.....	1
A. Gründung der Griag	2
Art. 1 Gesellschaftszweck und -tätigkeit	2
Art. 2 Höhe des Aktienkapitals bei der Gründung.....	2
Art. 3 Liberierung des Gründungs-Aktienkapitals	2
Art. 4 Nachträgliche Leistung von Einlagen auf das Aktienkapital.....	3
Art. 5 Sitz und Domizil	3
Art. 6 Firma.....	3
Art. 7 Finanzierung und Kapitalerhöhungen	3
B. Organisation der Griag	4
Art. 8 Organisationsstruktur im Allgemeinen.....	4
Art. 9 Generalversammlung.....	4
Art. 10 Verwaltungsrat	5
Art. 11 Zusammenarbeit der Aktionäre mit dem Verwaltungsrat	5
Art. 12 Stimmrechtsausübung im Verwaltungsrat.....	5
Art. 13 Geschäftsleitung	6
Art. 14 Revisionsstelle (Art. 727 ff. OR).....	6
C. Erweiterung des Aktionariats und Veräußerung der Aktien.....	6
Art. 15 Grundsätze	6
Art. 16 Kaufrecht bei Entzug der Selbstverwaltung	7
Art. 17 Verkaufsrecht der Bürgergemeinde an die Einwohnergemeinde	7
Art. 18 Bestimmung des Optionspreises	8
D. Finanzpolitik der Griag.....	8
Art. 19 Allgemeine Grundsätze.....	8
Art. 20 Sanierung.....	9
Art. 21 Liquidation.....	9
E. Weitere Bestimmungen	9
Art. 22 Treuepflicht	9
Art. 23 Verpflichtung von Rechtsnachfolgern	9
Art. 24 Verpfändung und Nutzniessung.....	9

Art. 25	Änderungen und Ergänzungen des Vertrags	10
Art. 26	Salvatorische Klausel.....	10
Art. 27	Hinterlegung.....	10
Art. 28	Vollzug des Vertrags.....	10
Art. 29	Ausfertigung.....	11
Art. 30	Anwendbares Recht.....	11
Art. 31	Gerichtsstand und aussergerichtliche Lösungen	11
F.	Inkrafttreten und Dauer des Vertrags.....	11
Art. 32	Inkrafttreten.....	11
Art. 33	Kündigung.....	11
Anhang 1:	13
Strategische Skizze Gemeinde Risch Immobilien AG.....		13
Anhang 2:	14
Beabsichtigte Kapitalerhöhung der Griag vom September 2021 zur Finanzierung eines neuen Pflegezentrums		14