

## **Aktionärsbindungsvertrag**

zwischen

der **Einwohnergemeinde Risch**, Zentrum Dorfmat, 6343 Rotkreuz

und

der **Bürgergemeinde Risch**, Allrütiweg 9, 6343 Rotkreuz

(nachfolgend zusammen „die Parteien“ genannt)

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

### **Präambel**

- <sup>1</sup> Die Parteien beabsichtigen, mit der Gründung der Griag im Sinne von § 40 Abs. 1 Ziffer 5 des Gemeindegesetzes des Kantons Zug<sup>1</sup> zwecks Erfüllung gemeinsamer Gemeindeaufgaben den Bereich Leben im Alter mit dem Bau von entsprechendem Wohnraum gemeinsam zu realisieren. Eine diesbezügliche strategische Skizze für das Geschäftsmodell der Griag liegt diesem Vertrag bei (Anhang).
- <sup>2</sup> Weiter liegen die Unternehmensstrategie (Beilage 1) und die Statuten der Griag (Beilage 2) vor. Die Parteien sind sich bewusst, dass der Verwaltungsrat die Umsetzung der Unternehmensstrategie im Detail zu planen und die Geschäfts- und Finanzplanung auszuarbeiten hat.
- <sup>3</sup> Die Parteien wollen ihre Stellung als Aktionäre im gemeinsamen Interesse ausüben, um die Kontrolle über die Griag sowie deren Funktionsfähigkeit und Zweck-erfüllung im öffentlichen Interesse zu sichern. Sie werden deshalb ihre Rechte und Pflichten als Aktionäre nach Massgabe des vorliegenden Vertrages dem gemeinsam verfolgten öffentlichen Zweck entsprechend in Übereinstimmung ausüben.
- <sup>4</sup> Auf der Grundlage dieser Erwägungen vereinbaren die Parteien:

---

GN 10'012

<sup>1</sup> BGS 171.1

## **A. Gründung der Griag**

### **Art. 1 Gesellschaftszweck und -tätigkeit**

Der Gesellschaftszweck geht aus Art. 2 der Statuten hervor.

### **Art. 2 Gründung**

Die Gründung soll bis zum 31. Januar 2016 erfolgen.

## **B. Kapital- und Aktionärsstruktur**

### **Art. 3 Gründungsaktionäre**

Die Parteien sind Gründungsaktionäre der Griag und bringen bei der Gründung das für die Erreichung des Gesellschaftszwecks notwendige Kapital auf.

### **Art. 4 Höhe des Aktienkapitals**

Das Aktienkapital der Griag 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 wird von den Parteien wie folgt gezeichnet und gehalten:

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

### **Art. 5 Liberierung des Aktienkapitals**

Das Aktienkapital wird 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 nachträgliche Liberierung (2. Liberierungsschritt) in der Höhe von total 80% des Aktienkapitals, ausmachend total 9'600'000 Franken, wie folgt:
  - (i) Einwohnergemeinde Risch: 7'200'000 Franken durch Bar- und Sacheinlage wie folgt:
    - Die Einwohnergemeinde Risch beabsichtigt, von der Bürgergemeinde Risch in einem separaten Kaufvertrag die an der Buonaserstrasse in Rot-

kreuz gelegenen Grundstücke Nr. 649, 768 und 769, Grundbuch Risch, zu erwerben und mit eigenen Grundstücken an der Buonaserstrasse in Rotkreuz zu einer einzigen Liegenschaft zusammenzulegen.

- Von der zusammengelegten Liegenschaft soll eine neue Parzelle mit einer Fläche von maximal 3'100 m<sup>2</sup> durch Mutation abgetrennt und von der Einwohnergemeinde Risch im Rahmen des 2. Liberierungsschrittes zu einem Anrechnungspreis von 1'400 Franken pro m<sup>2</sup> als Sacheinlage gemäss Art. 634a Abs. 2 OR<sup>1</sup> auf die Griag übertragen werden.
- Die Differenz zwischen der vorstehend genannten Sacheinlage und dem Restbetrag ihrer Liberierungspflicht leistet die Einwohnergemeinde beim 2. Liberierungsschritt durch eine Bareinlage.

(ii) Bürgergemeinde Risch: 2'400'000 Franken durch Bareinlage.

### **Art. 6 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 OR<sup>2</sup>). Der Zeitpunkt der nachträglichen Leistung von Einlagen auf die nicht voll liberierten Aktien hängt vom zeitlichen Verlauf des Bebauungsplanverfahrens an der Buonaserstrasse sowie vom darauf folgenden Baubewilligungsverfahren ab. Die Parteien gehen heute davon aus, dass die nachträgliche Leistung durch Bar- und Sacheinlagen auf das nicht vollständig liberierte Aktienkapital gemäss Art. 5 lit. b dieses Vertrages im Verlauf des Jahres 2018 oder 2019 erfolgen wird.

### **Art. 7 Sitz und Domizil**

Die Griag hat ihren Sitz in Risch ZG. Bis zur Eintragung eines anderen Domizils im Handelsregister befindet sich dieses bei der Gemeindeverwaltung der Einwohnergemeinde Risch, Zentrum Dorfmatte, 6343 Rotkreuz.

### **Art. 8 Firma**

Die Firma lautet: Gemeinde Risch Immobilien AG.

### **Art. 9 Finanzierung**

- <sup>1</sup> Die Parteien verpflichten sich für die Aufbringung des Aktienkapitals gemäss Art. 4 und 5 dieses Vertrages. Für die Parteien besteht keine automatische Nachfinanzierungspflicht. Es steht einer Partei aber frei, der Griag Aktionärsdarlehen, insbesondere nachrangige Darlehen mit Rangrücktritt, zu gewähren.

---

<sup>1</sup> SR 220

<sup>2</sup> SR 220

- <sup>2</sup> Vorbehalten bleiben Kapitalerhöhungen aufgrund von Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bzw. aufgrund von Beschlüssen der Generalversammlung der Griag.

## **C. Organisation der Griag**

### **Art. 10 Organisationsstruktur im Allgemeinen**

Die Organisation der Griag ist in den Statuten und im Organisationsreglement (Beilage 3) festgelegt.

### **Art. 11 Generalversammlung**

- <sup>1</sup> Aufgaben und Kompetenzen der Generalversammlung als oberstes Organ der Griag sowie die Beschlussfassung in der Generalversammlung sind in Art. 10 ff. der Statuten geregelt.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Die Parteien werden in jedem Fall ihr Stimmrecht im Interesse der Griag und der Erreichung des Gesellschaftszwecks ausüben.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> 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. OR<sup>1</sup>). 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.
- <sup>6</sup> Der Termin der Generalversammlung sowie die Traktanden werden gemäss Art. 700 OR<sup>2</sup> 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.

---

<sup>1</sup> SR 220

<sup>2</sup> SR 220

## **Art. 12 Verwaltungsrat**

- <sup>1</sup> Der Verwaltungsrat besteht gemäss Art. 16 Abs. 1 der Statuten aus mindestens drei und maximal sieben Mitgliedern. Seine Amtsdauer beträgt zwei Jahre.
- <sup>2</sup> 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 4). Es steht den Parteien frei, ob sie ein Mitglied des jeweiligen Gemeinderates zur Wahl in den Verwaltungsrat vorschlagen bzw. wählen lassen.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> 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 (Beilage 4).

## **Art. 13 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. 14 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 Zwecks sowie, vorbehältlich zwingender Bestimmungen, nach Massgabe der mit der Unternehmensstrategie (Beilage 1) verfolgten öffentlichen Interessen handeln.

**Art. 15 Geschäftsleitung**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Grundlage für die Geschäftsführung der Griag bilden die vom Verwaltungsrat jeweils verabschiedeten Budgets sowie Business- und Projektpläne.

**Art. 16 Revisionsstelle (Art. 727 ff. OR<sup>1</sup>)**

- <sup>1</sup> Die Generalversammlung hat, auch wenn sie weder zur ordentlichen (Art. 727 OR<sup>2</sup>) noch zur eingeschränkten Revision (Art. 727a OR<sup>3</sup>) 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.
- <sup>2</sup> 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 OR<sup>4</sup> und des Revisionsaufsichtsgesetzes sowie die gesetzlichen Anforderungen an ihre Unabhängigkeit (Art. 728 OR<sup>5</sup>) erfüllt;
  - b) Die Rechnungsprüfungskommissionen der Einwohnergemeinde Risch und der Bürgergemeinde Risch als Organe ihrer Gemeinden können gestützt auf Art. 762 OR<sup>6</sup> je ein Mitglied ihrer Kommission oder einen Dritten in die Revisionsstelle abordnen.
- <sup>3</sup> Das Mitglied der Revisionsstelle gemäss Absatz 2 lit. a führt den Vorsitz der Revisionsstelle. Es leitet und koordiniert die Revisionstätigkeit.
- <sup>4</sup> 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 OR<sup>7</sup>.

---

<sup>1</sup> SR 220  
<sup>2</sup> SR 220  
<sup>3</sup> SR 220  
<sup>4</sup> SR 220  
<sup>5</sup> SR 220  
<sup>6</sup> SR 220  
<sup>7</sup> SR 220

## **D. Erweiterung des Aktionariats und Veräusserung der Aktien**

### **Art. 17 Grundsätze**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> 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.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> Für den Fall, dass sich die Parteien des Aktionärsbindungsvertrages 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.
- <sup>6</sup> Der Verkauf und der Kauf von Aktien durch eine Partei setzen einen Beschluss der jeweiligen Gemeindeversammlung voraus. Art. 26 dieses Vertrages bleibt vorbehalten.

### **Art. 18 Kaufrecht bei Entzug der Selbstverwaltung**

- <sup>1</sup> 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.

- <sup>2</sup> Der zu bezahlende Kaufpreis wird gemäss Art. 20 Abs. 1 bis 3 dieses Vertrages bestimmt.

### **Art. 19 Verkaufsrecht der Bürgergemeinde an die Einwohnergemeinde**

- <sup>1</sup> 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.
- <sup>2</sup> Das Verkaufsrecht der Bürgergemeinde ist zeitlich unbefristet.
- <sup>3</sup> Die Ausübung des Optionsrechts setzt einen Gemeindeversammlungsbeschluss der Bürgergemeinde voraus. Mit der Genehmigung dieses Aktionärsbindungsvertrages durch die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Risch liegt die gemäss Art. 17 Abs. 6 und Art. 26 Abs. 2 dieses Vertrages notwendige Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung Risch vor.
- <sup>4</sup> 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.
- <sup>5</sup> 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. 20 Bestimmung des Optionspreises**

- <sup>1</sup> Der Optionspreis entspricht dem wirklichen Wert der Aktien im Sinne von Art. 685b OR<sup>1</sup>. 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.
- <sup>2</sup> 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.

---

<sup>1</sup> SR 220



- <sup>3</sup> Bei der Wertbestimmung der Grundstücke ist in allen Fällen von einem Ausgangswert von 2'200 Franken/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> aufgerechnet, und dieser Wert wird zur Bestimmung des Optionspreises eingerechnet. Sollte sich der Grundstückswert unter dem Ausgangswert von 2'200 Franken/m<sup>2</sup> bewegen, so wird bei der Landwertbestimmung ein fester Grundstückswert von 1'400 Franken/m<sup>2</sup> eingerechnet.
- <sup>4</sup> Die Kosten der Ermittlung des wirklichen Wertes der Aktien werden durch die beteiligten Parteien zu gleichen Teilen getragen.

## **E. Finanzpolitik der Griag**

### **Art. 21 Allgemeine Grundsätze**

- <sup>1</sup> 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 auszuschütten 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.
- <sup>2</sup> Die Parteien verpflichten sich, darüber hinaus auch darauf zu achten, dass die Griag stets über die für eine langfristige Geschäftstätigkeit erforderlichen finanziellen Mittel verfügt. Den Parteien ist bewusst, dass bis zur Vollendung von Bauinvestitionen möglicherweise keine Gewinne erwirtschaftet und ausgeschüttet werden können.
- <sup>3</sup> Der Verwaltungsrat wird ein Anfangsbudget erstellen, welches mindestens alle 6 Monate den Gegebenheiten angepasst wird.
- <sup>4</sup> 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. 22 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. 23 Liquidation**

- <sup>1</sup> 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. 20 Abs. 1 bis 3 dieses Vertrages) abzukaufen.
- <sup>2</sup> Eine etwaige Liquidation der Griag entbindet die Parteien nicht von der Erfüllung der an die Griag übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben.
- <sup>3</sup> 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.

**F. Weitere Bestimmungen****Art. 24 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. 25 Verpflichtung von Rechtsnachfolgern**

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

**Art. 26 Verpfändung und Nutzniessung**

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

**Art. 27 Änderungen und Ergänzungen des Vertrages**

- <sup>1</sup> Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform und sind von allen Parteien zu unterzeichnen.
- <sup>2</sup> Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, einschliesslich der Änderung der Beteiligungsverhältnisse, 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. 19 dieses Vertrages.

- <sup>3</sup> Die Beilagen zu diesem Vertrag geben die Vorstellungen der Parteien zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses wieder. Ihre Änderung richtet sich ungeachtet der Bestimmungen dieses Vertrages nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere des Obligationenrechts<sup>1</sup>.
- <sup>4</sup> Mündliche Abreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.

### **Art. 28 Salvatorische Klausel**

Sollten sich einzelne Bestimmungen des vorliegenden Vertrages 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 nahe kommen. Diese Regelung gilt sinngemäss auch für Vertragslücken.

### **Art. 29 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. 30 Vollzug des Vertrages**

- <sup>1</sup> Die Exekutivorgane der Parteien werden beauftragt und ermächtigt, alle notwendigen Massnahmen zu treffen und rechtlichen Beschlüsse einzuholen sowie Erklärungen zwecks Umsetzung dieses Vertrages und der Gründung der Griag abzugeben und die allenfalls notwendigen redaktionellen Anpassungen an sämtlichen Gründungsdokumenten der Griag, insbesondere jene auf Verlangen von Aufsichts- und/oder Registerbehörden, vorzunehmen.
- <sup>2</sup> Sollte die Gesellschaftsgründung insbesondere aus rechtlichen Gründen nicht oder nur mit erheblichen Anpassungen dieses Vertrages realisierbar werden, so ist dies eine erhebliche Änderung der Grundlagen der Zusammenarbeit. In diesem Fall werden die Parteien nach Alternativlösungen suchen.

---

<sup>1</sup> SR 220

**Art. 31 Ausfertigung**

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

**Art. 32 Anwendbares Recht**

Dieser Vertrag untersteht schweizerischem Recht.

**Art. 33 Gerichtsstand und aussergerichtliche Lösungen**

- <sup>1</sup> Für sämtliche Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag sind die ordentlichen Gerichte in Zug zuständig.
- <sup>2</sup> 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.

**G. Inkrafttreten und Dauer des Vertrages****Art. 34 Inkrafttreten**

Dieser Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft, unter Vorbehalt der Zustimmung an der Gemeindeversammlung vom 24. November 2015 und der Bürgergemeindeversammlung vom 1. Dezember 2015. Er gilt für jede Vertragspartei, solange sie Aktien der Griag besitzt.

**Art. 35 Kündigung**

- <sup>1</sup> Dieser Vertrag gilt für eine unbestimmte Dauer ab Unterzeichnung.
- <sup>2</sup> Für die Kündigung durch die Bürgergemeinde Risch gilt Art. 19 dieses Vertrages.
- <sup>3</sup> 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. 17 Abs. 6, Art. 20 Abs. 1 bis 3 sowie Art. 27 Abs. 2 dieses Vertrages sinngemäss.

**Die Parteien:**

Einwohnergemeinde Risch

Rotkreuz,

Peter Hausherr  
Gemeindepräsident

Ivo Krummenacher  
Gemeindeschreiber

Bürgergemeinde Risch

Rotkreuz,

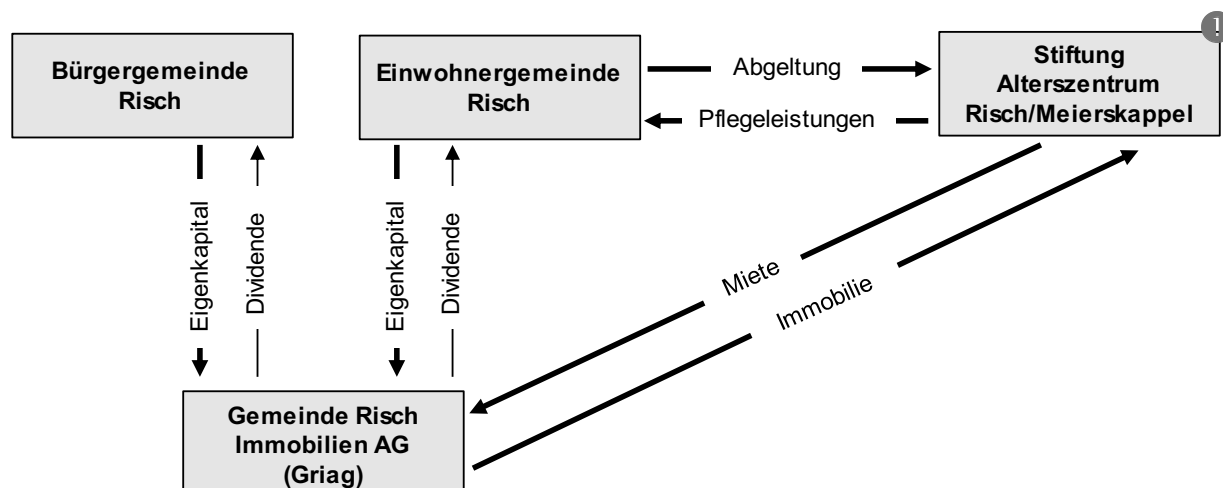
Kurt Dönni  
Bürgerpräsident

Patrizia Schwerzmann  
Bürgerschreiberin

**Beilagen**

1. Unternehmensstrategie der Griag
2. Statuten der Griag
3. Organisationsreglement der Griag
4. Anforderungsprofil für die Verwaltungsräte der Griag

**Anhang: Strategische Skizze Gemeinde Risch Immobilien AG**



Legende:

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

## Inhaltsverzeichnis

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

---

Art. 24	Treuepflicht.....	10
Art. 25	Verpflichtung von Rechtsnachfolgern .....	10
Art. 26	Verpfändung und Nutzniessung .....	10
Art. 27	Änderungen und Ergänzungen des Vertrages .....	10
Art. 28	Salvatorische Klausel .....	11
Art. 29	Hinterlegung .....	11
Art. 30	Vollzug des Vertrages .....	11
Art. 31	Ausfertigung .....	12
Art. 32	Anwendbares Recht .....	12
Art. 33	Gerichtsstand und aussergerichtliche Lösungen .....	12
G.	Inkrafttreten und Dauer des Vertrages .....	12
Art. 34	Inkrafttreten .....	12
Art. 35	Kündigung .....	12
Anhang:	Strategische Skizze Gemeinde Risch Immobilien AG .....	14