

Leistungsvereinbarung

der

Gemeinde Richterswil,

nachfolgend die Gemeinde,

vertreten durch Marcel Tanner, Gemeindepräsident,

und Roger Nauer, Gemeindeschreiber,

mit der

RISA Liegenschaften AG,

nachfolgend die Leistungserbringerin,

vertreten durch Evelyn Meuter, Präsidentin des Verwaltungsrats,

und Hansjörg Germann, Verwaltungsrat,

nachfolgend Parteien,

betreffend

Projektierung, Planung, Bau und Verwaltung der Immobilie Kat. Nr. 8516, Im Wisli 20-22, 8805 Richterswil, im Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde.

1. Präambel

Die vorliegende Leistungsvereinbarung definiert die Ziele, Aufgaben und Leistungen der Leistungserbringerin und legt die gegenseitigen Pflichten der Parteien fest.

2. Vertragsgegenstand

2.1. Allgemeines

Die Parteien schliessen eine Leistungsvereinbarung zur Delegation von Aufgaben der Gemeinde an die Leistungserbringerin ab.

Die Gemeinde überträgt per 1. Januar 2021 die Erfüllung von Aufgaben in der Planung, Projektierung, Bau und Verwaltung des Wohn- und Pflegezentrums und der Wohnungen mit Service an die Leistungserbringerin.

Die Leistungserbringerin erstellt die notwendigen baulichen und technischen Infrastrukturen und unterhält diese gemäss den gängigen Richtlinien.

2.2. Auftrag

Die Gemeinde überträgt der Leistungserbringerin die Planung, Realisierung und den Bau des Wohn- und Pflegezentrums Wisli und der Wohnungen mit Service auf dem Grundstück. Weiter wird die Leistungserbringerin mit dem Gebäudeunterhalt der Wohnungen und des Wohn- und Pflegezentrums beauftragt.

Sowohl das Wohn- und Pflegezentrum, wie auch die Wohnungen mit Service werden durch die Leistungserbringerin schlüsselfertig erstellt.

Die Leistungserbringerin vermietet das Wohn- und Pflegezentrum Wisli nach dessen schlüsselfertiger Erstellung an die RISA Wisli AG.

Die Wohnungen mit Service werden durch die Leistungserbringerin vermietet.

3. Leistungen

3.1. Grundsatz

Die Leistungserbringerin verpflichtet sich, im Auftrag der Gemeinde

- zur Planung, Bau, Unterhalt und Vermietung der Liegenschaft des Wohn- und Pflegezentrums mit mind. 70 Plätzen inkl. Demenzabteilung
- zur Planung, Bau, Unterhalt, Verwaltung und Vermietung von mind. 35 Wohnungen mit Service

Die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Richterswil haben ein Vorrecht auf freie oder freigewordene Wohnungen mit Service, soweit keine sachlichen Gründe gegen ein solches Vorrecht sprechen.

Die Vermietung der Wohnungen mit Service (Service beinhaltend Mahlzeiten, Hauswartdienste, Wäscheservice, Notruf u.a.) erfolgt durch die Leistungserbringerin auf Antrag der Geschäftsleitung der RISA Wisli AG.

Die Leistungserbringerin wird verpflichtet, insgesamt kostendeckende Mietpreise zu erheben.

3.2. Unterhalt und Gewährleistung

Das Gebäude des Wohn- und Pflegezentrums und der Wohnungen mit Service müssen in guter und dem Verwendungszweck entsprechender Qualität erstellt werden. Der Unterhalt ist soweit sicherzustellen, dass die RISA Wisli AG ihren Auftrag gemäss Leistungsvereinbarung jederzeit geordnet und in guter Qualität erfüllen kann. Der laufende Unterhalt ist der Werterhaltung und dem Lebenszyklus der Gebäude anzupassen.

4. Finanzierung

4.1. Aktienkapital und Organisation der Leistungserbringerin

Die Gemeinde erhält für das einbezahlte Aktienkapital von CHF 1 Mio. entsprechend sämtliche Aktien der Leistungserbringerin. Es werden Namenaktien zum Wert von CHF 1000 ausgegeben. Drei Mitglieder des Gemeinderates der Gemeinde nehmen Einsitz im Verwaltungsrat der Leistungserbringerin. Ein Mitglied des Gemeinderates nimmt das Präsidium ein.

4.2. Baukosten

Die Gemeinde gewährt der Leistungserbringerin eine Solidarbürgschaft in der Höhe der Bausumme, maximal CHF 50 Mio., für die Erstellung des Wohn- und Pflegezentrums und der Wohnungen mit Service.

4.3. Verkauf Land

Das Grundstück wird der Leistungserbringerin zum Preis von CHF 4,5 Mio. verkauft. Der Kaufpreis wird durch Gewährung eines auf 50 Jahre befristetes Darlehen in Höhe des Kaufpreises getilgt. Die Rückzahlung des Darlehens wird gestundet. Das Darlehen wird mit einem Schuldbrief gesichert. Die Bedingungen des Darlehens werden in einem separaten Vertrag geregelt.

Der Gemeinde steht ein limitiertes, gemäss Art. 216a OR auf die gesetzliche Maximaldauer von 25 Jahren befristetes, Vorkaufsrecht auf das in die Gesellschaft einzubringende Grundstück zu. Die Höhe des limitierten Vorkaufsrechts berechnet sich aus der Summe der Darlehensschulden zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts, die mit Grundpfand auf der Kat. Nr. 8516 besichert sind, falls mit der Drittperson ein höherer Kaufpreis vereinbart wird. Ist mit der Drittperson ein tieferer Kaufpreis vereinbart, gilt dieser für die Ausübung des Vorkaufsrechts. Der Gemeinderat wird zum Abschluss des Vorkaufsrechtsvertrags ermächtigt.

5. Personal- und Verwaltungskosten

Die Leistungserbringerin kann eigenes Personal anstellen. Wenn die Gemeinde im Auftrag der Leistungserbringerin Aufträge ausführt, werden die Verwaltungs- und Personalkosten entsprechend dem Aufwand in Rechnung gestellt.

6. Berichterstattung

Die Leistungserbringerin verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde zur jährlichen Berichterstattung in Form eines schriftlichen Berichts zuhanden des Gemeinderates. Der Bericht enthält Jahresrechnung, Bilanz und Revisionsbericht der Leistungserbringerin und gibt Auskunft über die erbrachten Leistungen der Leistungserbringerin und deren Qualität.

Vertretungen der Gemeinde sind berechtigt, die Einrichtungen der Leistungserbringerin jederzeit nach angemessener Vorankündigung zu besuchen.

7. Kommunikation

Die Leistungserbringerin benachrichtigt bei Änderungen im Betriebskonzept, bei wesentlichen strukturellen oder personellen Änderungen und bei besonderen Vorkommnissen umgehend die Gemeinde. Die Kommunikation solcher Änderungen wird anschliessend durch die Parteien gemeinsam bestimmt.

8. Datenschutz

Die Parteien sind verpflichtet, alle im Rahmen dieser Leistungsvereinbarung übergebenen und bekanntwerdenden Informationen im Rahmen der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung über den Datenschutz zu bearbeiten, sowie alle datenschutzrechtlichen Sicherheitsvorschriften und Meldepflichten zu erfüllen.

Die Parteien verpflichten sich weiter, alle mit dieser Leistungsvereinbarung oder ihrer Erfüllung befassten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in geeigneter und nachprüfbarer Weise auf die Pflichten zur Gewährleistung des Datenschutzes sowie die entsprechenden Straffolgen im Widerhandlungsfall hinzuweisen.

9. Dauer und Beendigung

Diese Vereinbarung ist unbefristet und kann mit einer Kündigungsfrist von 15 Monaten jeweils auf das Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden. Vorbehalten bleibt eine vorzeitige Beendigung der Leistungsvereinbarung aus wichtigen Gründen.

10. Änderungen der Leistungsvereinbarung

Während der laufenden Vereinbarung können die Parteien im gegenseitigen Einvernehmen Änderungen an der vorliegenden Vereinbarung vornehmen. Änderungen der Vereinbarung sind nur in schriftlicher Form gültig.

11. Inkrafttreten

Die vorliegende Vereinbarung tritt – vorbehaltlich der Genehmigung der Ausgliederungserlasse durch den Souverän - mit Unterzeichnung durch beide Parteien in Kraft.

Richterswil, 22. März 2021

Für die Gemeinde Richterswil



Marcel Tanner
Gemeindepräsident



Roger Nauer
Gemeindeschreiber

Für die RISA Liegenschaften AG



Evelyn Meuter
Präsidentin



Hansjörg Germann
Verwaltungsrat