

Verordnung über die «RISA Liegenschaften AG»* (Ausgliederungserlass)

Rechtsform und
Gesellschaftszweck

Art. 1

Die Gesellschaft erwirbt, baut, renoviert, hält und verwaltet im Interesse der Gemeinde Richterswil die Liegenschaft Kat. Nr. 8516, Im Wisli, für ein Pflegezentrum und Wohnungen mit Service. Das Eigentum an der Liegenschaft Kat. Nr. 8516 geht an die Gesellschaft über.

Der Übertrag der Liegenschaft und die damit verbundenen Aufgaben, Pflichten, Bedingungen und Erwartungen werden in einer Leistungsvereinbarung, die der Gemeinderat mit der Gesellschaft abschliesst, konkretisiert.

Die Gesellschaft verfolgt einen öffentlichen und gemeinnützigen Zweck.

Aktienkapital und
Vorkaufsrecht

Art. 2

Die Gemeinde gründet die Gesellschaft mittels Bareinlage. Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt bei der Gründung CHF 1 Mio.

Die Liegenschaft Kat. Nr. 8516 wird der Gesellschaft zum Preis von CHF 4,5 Mio. verkauft. Der Kaufpreis wird durch Gewährung eines auf 50 Jahre befristeten Darlehens in Höhe des Kaufpreises getilgt. Die Rückzahlung des Darlehens wird gestundet. Dieses Darlehen wird mit einem Grundpfand besichert.

Der Gemeinderat wird zum Verkauf der Liegenschaft, zur Errichtung des Grundpfands und zum Abschluss des Darlehensvertrags ermächtigt. Im Gegenzug wird die Gemeinde alleinige Eigentümerin der Aktien der Gesellschaft. Es werden Namenaktien ausgegeben.

*Der Ausgliederungserlass RISA Liegenschaften AG wurde an der Urnenabstimmung vom 23. August 2020 genehmigt. Die RISA Liegenschaften AG wurde in der Folge am 21. Januar 2021 ins Handelsregister des Kantons Zürich eingetragen. Gleichentags trat die Verordnung über die RISA Liegenschaften AG in Kraft (GRB 2021-171). Im Ausgliederungserlass wird für die RISA Liegenschaften AG die Bezeichnung «die Gesellschaft» verwendet.

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.

Die etwaige Rückforderung von kantonalen Staatsbeiträgen, die zur Finanzierung des Wohn- und Pflegeheims Wisli ausgerichtet wurden, wird weiterhin von der Gemeinde abgesichert

Beteiligung der Gemeinde

Art. 3

Die Gemeinde übernimmt zum Zeitpunkt der Gründung 100 Prozent des Aktienkapitals. Sie ist Alleinaktionärin der Gesellschaft.

Die Veräusserung von Aktien der Gesellschaft bedarf der Zustimmung der Stimmberechtigten an der Urne.

Aktionärsrechte und -pflichten

Art. 4

Der Gemeinderat nimmt für die Gemeinde Richterswil die Aktionärsrechte und -pflichten in der Gesellschaft wahr.

Organisation der Gesellschaft

Art. 5

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der Gesellschaft sind gemäss den gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen für die strategische und operative Führung verantwortlich. Der Verwaltungsrat wird von der Generalversammlung gewählt. Die Geschäftsleitung wird vom Verwaltungsrat bestimmt.

Die Rechnungslegung der Gesellschaft erfolgt nach den einschlägigen für eine Aktiengesellschaft privaten Rechts geltenden Bestimmungen. Es gelten die Bestimmungen über die ordentliche Revision (Art. 728 ff. OR).

Finanzierung,
Solidarbürgschaft

Art. 6

Die Gesellschaft finanziert sich durch Vermietung des Pflegezentrums und der Wohnungen mit Service zu Kostenmiete selbst.

Für die Erstellung des Pflegezentrums und der Wohnungen mit Service auf dem Grundstück Kat. Nr. 8516, Im Wisli 20-22, 8805 Richterswil, übernimmt die Gemeinde im Rahmen der gesamten Bausumme eine Solidarbürgschaft von maximal CHF 50 Mio. Der Gemeinderat wird zum Abschluss des Bürgschaftsvertrags ermächtigt.

Aufsicht

Art. 7

Die Gemeinde nimmt ihre Aufsicht über die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, namentlich im Rahmen ihrer Stellung als Aktionärin wahr. Zuständig ist der Gemeinderat.

Die Gesellschaft erstattet dem Gemeinderat im Rahmen der mit der Gemeinde bestehenden Leistungsvereinbarung mindestens jährlich Bericht über die Umsetzung der betrieblichen, fachlichen und qualitativen Ziele.

Die Finanzaufsicht erfolgt durch die Revisionsstelle.

Vorrang der Gemeindeglieder/-innen

Art. 8

Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Richterswil haben für die Leistungen im Sinne von Art. 1 der Gesellschaft grundsätzlich Vorrang vor Einwohnerinnen und Einwohnern anderer Gemeinden.

Personal der Gesellschaft

Art. 9

Das Rechtsverhältnis der Gesellschaft mit deren Mitarbeitenden ist privatrechtlicher Natur.

Schlussbestimmungen

Art. 10

Dieser Erlass untersteht gemäss § 69 des Gemeindegesetzes und Art. 8 Ziff. 4 Gemeindeordnung der obligatorischen Urnenabstimmung.

Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug und dem Abschluss der Leistungsvereinbarung beauftragt. Die Zustimmung des Regierungsrats des Kantons Zürich bleibt vorbehalten.*

Richterswil, 23. August 2020

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Präsident:

Der Schreiber:


Marcel Tanner


Gerda Koch