

## - Öffentliche Beurkundung -

# Gründungs- und Kooperationsvertrag

Zwischen der

Politischen Gemeinde Birmensdorf  
8903 Birmensdorf,

handelnd durch den Gemeinderat,  
hier vertreten durch

- Gemeindepräsident Jakob Gut  
geb. 24. September 1943  
von Birmensdorf ZH und Uitikon ZH  
Hafnerberg  
8903 Birmensdorf

und

- Gemeindeschreiber Rudolf Jetter  
geb. 10. September 1945  
von Birmensdorf ZH und Urdorf ZH  
Sennhüttenstrasse 37  
8903 Birmensdorf

nachfolgend bezeichnet als:

**- Gemeinde Birmensdorf -**

und der

Politischen Gemeinde Aesch  
8904 Aesch b. Birmensdorf,

handelnd durch den Gemeinderat,  
hier vertreten durch

- Gemeindepräsident Jakob Hofstetter  
geb. 26. Oktober 1941  
von Aesch ZH  
Chüewald  
8904 Aesch

und

- Gemeindeschreiber Daniel Nehmer  
geb. 28. Mai 1976  
von Dietikon ZH und Roggwil BE  
Breite 1  
8905 Arni

nachfolgend bezeichnet als:

**- Gemeinde Aesch -**

sowie

- Karl Traub  
geb. 22. Mai 1930  
von Birmensdorf ZH und Zürich ZH  
Risigrundstrasse 12  
8903 Birmensdorf
  - Peter Heinzer  
geb. 12. März 1943  
von Arth SZ  
Sternenstrasse 12c  
8903 Birmensdorf
  - Dr. med. Vera Newec  
geb. 3. Februar 1961  
von Zürich ZH, Opfikon ZH und Waldenburg BL  
Stöckenstrasse 18  
8903 Birmensdorf
  - Jeannine Castelberg  
geb. 28. März 1965  
von Castrisch GR und Au SG  
Brunnenzelgstrasse 11  
8904 Aesch
  - Dr. Bruno Letsch  
geb. 5. Oktober 1945  
von Zürich ZH und Schaffhausen SH  
Brunnacherstrasse 14  
8904 Aesch
-

## I. Grundlagen

- 1 Ende 2003 kündigte die Gemeinde Urdorf den mit den Gemeinden Aesch und Birmensdorf bestehenden optionalen Anschlussvertrag über die Benutzung des Alterswohn- und Pflegeheims Weihermatt, womit sich den beiden Gemeinden die Aufgabe stellte, den Bedarf eigener Wohn- und Pflegeplätze zu decken.
- 2 Zu diesem Zweck beabsichtigen die Gemeinden Aesch und Birmensdorf, mittels einer gemäss den Konditionen dieser Vereinbarung zusammen mit privaten Partnern zu gründenden Genossenschaft auf den Parzellen Kat.-Nrn. 1829 und 3406 im Halte von 4060 m<sup>2</sup> Bauland, welche sich zurzeit im Eigentum der Gemeinde Birmensdorf befinden, das Projekt «Alterszentrum am Bach» zu realisieren. Das Grundstück, auf welchem dieses Projekt zu realisieren ist, soll zu den in dieser Vereinbarung festgesetzten Konditionen von der Genossenschaft übernommen werden. Die politischen Gemeinden dieser Vereinbarung gewähren der Genossenschaft für den Erwerb der Parzellen und die nötigen Investitionen ein zweckgebundenes Darlehen und zeichnen zudem Genossenschaftskapital, bzw. kümmern sich um die Kapitalbeschaffung privater Finanzgeber gemäss dieser Vereinbarung.
- 3 Die Grundsätze, welche bei der Erstellung und dem Betrieb des «Alterszentrum am Bach» zu berücksichtigen sind, werden in einer noch abzuschliessenden Leistungsvereinbarung zwischen den politischen Gemeinden und der zu gründenden Genossenschaft festzulegen sein, wobei diese gemäss den Grundsätzen dieses Vertrages zu vereinbaren sein wird.
- 4 Der Businessplan für das Projekt, welcher integrierender Bestandteil dieses Vertrages bildet, ist Beilage 2 zu entnehmen. Zu beachten ist, dass dieser den im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrages vorliegenden Gegebenheiten entspricht und im Verlauf des Fortschritts des Projektes von den Parteien dieses Vertrages und von der Genossenschaft laufend überarbeitet, optimiert, vertieft und angepasst werden kann.
- 5 Der Zusammenschluss der Parteien zu einer einfachen Gesellschaft gemäss diesem Vertrag bezweckt die Aufstartung der Genossenschaft und die Sicherstellung des Leistungsvertrages durch die Genossenschaft seitens deren Gründer. Bei den Bestimmungen dieses Vertrages, welche die zu gründende Genossenschaft begünstigen, handelt es sich um Vertragsbestimmungen zu Gunsten der Genossenschaft gemäss Art. 112 Abs. 2 OR, wobei der Genossenschaft das selbständige Recht auf Erfüllung eingeräumt wird. Umgekehrt stehen die Gründer dafür ein, dass die in dieser Vereinbarung zu Lasten der künftigen Genossenschaft aufgestellten Pflichten und Verbindlichkeiten von dieser gemäss Art. 838 Absatz 3 OR übernommen werden, sobald sie gegründet ist.
- 6 Die Gemeinden beteiligen sich an den Rechten und Pflichten der Genossenschaft des Alterszentrums im Verhältnis 4 (Birmensdorf) zu 1 (Aesch). Abweichungen hiervon müssen besonders vereinbart werden.

Ein Überblick über die Gesamtstruktur des Projekts und den Projektlauf ist der Beilage 1 zu entnehmen.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

## **II. Vertragsbestimmungen**

### **1 Aufgaben der Parteien**

#### **1.1 Alle Parteien dieser Vereinbarung**

1.1.1 Die Parteien dieser Vereinbarung verpflichten sich, eine Genossenschaft gemäss den nachfolgenden Bestimmungen zu gründen und nach erfolgter Gründung der Genossenschaft Anteilscheine in der Höhe von je mindestens CHF 3'000.-- zu zeichnen.

#### **1.2 Gemeinde Birmensdorf und Gemeinde Aesch**

1.2.1 Die beiden politischen Gemeinden verpflichten sich, die in Ziffer 2.4.1 dieses Vertrages genannten Anteile am Genossenschaftskapital zu zeichnen.

1.2.2 Zudem gewähren die beiden politischen Gemeinden der Genossenschaft je ein Darlehen gemäss den nachfolgenden Bestimmungen in Ziffer 3.

1.2.3 Die beiden politischen Gemeinden erhalten das Recht, im Sinne von Art. 926 OR eigene Vertreter, welche der Exekutive der politischen Gemeinden angehören müssen, in den Vorstand der Genossenschaft abzuordnen (Birmensdorf 2, Aesch 1 Vertreter). Die Mehrheit der Vorstandsmitglieder soll jedoch von den privaten Partnern gestellt werden und nicht Amtsträger der politischen Gemeinden sein. Die Vorstandsmitglieder, welche nicht der Exekutive der Gemeinden angehören, setzen sich idealerweise zur Hälfte aus Einwohnern der Gemeinde Birmensdorf und zur Hälfte aus solchen der Gemeinde Aesch zusammen, wobei zwingend mindestens ein Vorstandsmitglied, welches nicht der Exekutive der Gemeinden angehört, Einwohner der Gemeinde Aesch sein muss. Die weiteren Befugnisse der Gemeinden gegenüber der Genossenschaft richten sich nach Ziffer 2.6 dieses Vertrages.

1.2.4 Grundsätzlich sind die beiden politischen Gemeinden bereit, - einzeln oder zusammen für die Genossenschaft - bestimmte Infrastrukturleistungen auf vertraglicher Basis zu Selbstkosten zu erbringen (z.B. Rechnungsführung). Über Art und Umfang dieser Leistungen einigen sich die Parteien in einem späteren Zeitpunkt.

1.2.5 Betreffend Erstellung und Betrieb des Alterszentrums wird mit der zu gründenden Genossenschaft eine Leistungsvereinbarung abzuschliessen sein, welche sich nach den nachfolgenden Bestimmungen dieses Vertrages zu richten hat.

1.2.6 In der Gründungsphase werden alle Beratungskosten und weiteren Aufwendungen der Gründer von den Gemeinden allein getragen.

1.2.7 Die Genossenschaft untersteht der Aufsicht durch die Gemeinden. Deren Befugnisse richten sich nach der Leistungsvereinbarung.

### **1.3 Gemeinde Birmensdorf**

- 1.3.1 Die Gemeinde Birmensdorf verpflichtet sich zudem, der Genossenschaft ihre Parzellen Kat.-Nrn. 1829 und 3406 zu den nachfolgend in Ziffer 4 vereinbarten Bedingungen zu veräussern.

## **2 Genossenschaft**

### **2.1 Zweck und Sitz**

- 2.1.1 Zweck der Genossenschaft ist es, ein Alterszentrum für Einwohner der Gemeinde Birmensdorf und der Gemeinde Aesch im Rahmen der Leistungsvereinbarung zu erstellen, zu unterhalten und nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten grundsätzlich selbsttragend zu führen. Das Zentrum stellt eine unabhängige wirtschaftliche Einheit dar und soll prioritär für die Einwohner der Gemeinde Birmensdorf und der Gemeinde Aesch bestimmt sein, wobei zur Auslastung auch Bewohner von ausserhalb aufgenommen werden können. Abweichungen vom Grundsatz der Eigenwirtschaftlichkeit müssen besonders vereinbart werden.
- 2.1.2 Die Genossenschaft bietet ein umfassendes Angebot an Dienstleistungen und Beratungen für ältere Menschen der politischen Gemeinden Birmensdorf und Aesch an und kann weitere altersgerechte Wohnmöglichkeiten fördern. Sie kann Grundstücke oder Immobiliengesellschaften erwerben oder veräussern sowie Häuser aller Art bauen, erwerben, verwalten oder vermieten.
- 2.1.3 Der Sitz der zu gründenden Genossenschaft befindet sich in Birmensdorf.

### **2.2 Vorstand**

- 2.2.1 Der Vorstand der zu gründenden Genossenschaft setzt sich aus 5 bis 9, idealerweise aus 7 Personen zusammen. 2 der Vorstandsmitglieder sind vom Gemeinderat Birmensdorf, 1 Mitglied vom Gemeinderat Aesch aus ihrer Mitte abzuordnen. Die übrigen Vorstandsmitglieder sind so auszuwählen, dass die Mehrheit der Mitglieder des Vorstandes nicht Mitglieder des Gemeinderates Birmensdorf oder des Gemeinderates Aesch sein dürfen. Diese übrigen Vorstandsmitglieder setzen sich idealerweise zur Hälfte aus Einwohnern der Gemeinde Birmensdorf und zur Hälfte aus Einwohnern der Gemeinde Aesch zusammen, wobei zwingend mindestens ein Vorstandsmitglied, welches nicht der Exekutive der Gemeinden angehört, Einwohner der Gemeinde Aesch sein muss.
- 2.2.2 Zu beachten ist, dass die Mitglieder des Vorstandes der Genossenschaft sowie die Leitung des Alterszentrums konsequent nach fachlichen Kriterien auszuwählen sind, d.h. dass ausser der Wahrnehmung der politischen Aufsichtspflicht durch die offiziellen Vertreter der beiden politischen Gemeinden im Vorstand der Genossenschaft primär auf die fachliche Kompetenz der beigezogenen Personen geachtet werden muss.

## 2.3 Statuten

- 2.3.1 Die Parteien dieser Vereinbarung erklären sich mit dem Entwurf der Statuten der zu gründenden Genossenschaft, welche integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bilden, einverstanden (Beilage 3). Vorbehalten bleiben Änderungen, welche sich aufgrund späterer Vereinbarungen zwischen den Parteien (z.B. wegen veränderten Verhältnissen, als Folge der durchzuführenden Urnenabstimmung bzw. Gemeindeversammlung oder der Eintragungsprüfung des Handelsregisteramtes etc.) ergeben.

## 2.4 Initialkapital

- 2.4.1 Die Parteien verpflichten sich, nach der Gründung auf den vom Vorstand bestimmten Zeitpunkt Genossenschaftskapital in folgender Höhe zu zeichnen und zu liberieren:

Gemeinde Birmensdorf: CHF **160'000.--**  
(in Worten: Hundertsechzigtausend Schweizerfranken)

Gemeinde Aesch: CHF **40'000.--**  
(in Worten: vierzigtausend Schweizerfranken)

Gründer Karl Traub CHF Fr. 3'000.--  
geb. 22. Mai 1930, von Birmensdorf ZH und Zürich ZH  
Risigrundstrasse 12, 8903 Birmensdorf

Gründer Peter Heinzer CHF Fr. 3'000.--  
geb. 12. März 1943, von Arth SZ  
Sternenstrasse 12c, 8903 Birmensdorf

Gründerin Dr. med. Vera Newec CHF Fr. 3'000.--  
geb. 3. Februar 1961, von Zürich ZH, Opfikon ZH  
und Waldenburg BL  
Stöckenstrasse 18, 8903 Birmensdorf

Gründerin Jeannine Castelberg CHF Fr. 3'000.--  
geb. 28. März 1965, von Castrisch GR und Au SG  
Brunnenzelgstrasse 11, 8904 Aesch

Gründer Dr. Bruno Letsch CHF Fr. 3'000.--  
geb. 5. Oktober 1945, von Zürich ZH und Schaffhausen SH  
Brunnacherstrasse 14, 8904 Aesch

- 2.4.2 Das Genossenschaftskapital wird verzinst, sofern es die Ertragslage der Genossenschaft erlaubt. Als Regelzinssatz werden 2 - 3 % p.a. angestrebt; die nach bundesrechtlichen Vorschriften maximale Verzinsung beträgt 6 % p.a.
- 2.4.3 Weiteres Eigenkapital der Genossenschaft kann stufenweise durch Beteiligung von weiteren Einwohnern und Organisationen in den beteiligten Gemeinden, von Bauunternehmern, Handwerkern (Stehbeträge) und anderen Interessierten geöffnet werden.

## **2.5 Dienstleistungsvertrag mit einem externen Berater**

- 2.5.1 Die Genossenschaft wird für das Projekt- und Baumanagement, die Entwicklung des Betriebskonzeptes des Alterszentrums und weitere Dienstleistungen (z.B. Rechtsberatung) externe Berater beiziehen und mit diesen nach der Gründung der Genossenschaft die detailliert umschriebenen Aufträge, einschliesslich Honorare, in entsprechenden Dienstleistungsverträgen vereinbaren.

## **2.6 Leistungsvereinbarung**

Die Leistungsvereinbarung zwischen den Politischen Gemeinden und der zu gründenden Genossenschaft hat sich an folgende Grundsätze zu halten:

### **Erstellung eines Alterszentrums**

- 2.6.1 Die Genossenschaft verpflichtet sich, das «Alterszentrum am Bach» zu errichten und gemäss den in Ziffer 2.6.4 bis Ziffer 2.6.13 dieses Vertrages formulierten Zielen zu betreiben, solange die Leistungsvereinbarung besteht.
- 2.6.2 Das Alterszentrum ist prioritär für Einwohner der Gemeinde Birmensdorf und der Gemeinde Aesch bestimmt, wobei die beiden Gemeinden ein Anrecht auf verfügbare Plätze im Verhältnis 4 zu 1 nach folgenden Grundsätzen haben:
- Bei frei werdenden Plätzen werden die auf der Warteliste stehenden Personen prioritär behandelt, bis das Verhältnis 4 zu 1 wieder hergestellt ist.
  - Stehen bis zum Ausgleich dieses Verhältnisses keine Bewohner der benötigten Gemeinde zur Verfügung, so wird zunächst die andere Gemeinde berücksichtigt.
  - Ist das Verhältnis 4 zu 1 hergestellt, werden zuerst Bewohner der beiden Gemeinden berücksichtigt.
  - Sind beide Gemeindewartelisten leer, ist die Genossenschaft frei, die Plätze anderweitig zu vergeben.
- 2.6.3 Die Genossenschaft verpflichtet sich, im stationären Bereich folgende Leistungen anzubieten:
- ca. 50 Betten für alle BESA-Stufen (inkl. solcher für demente Patienten)
  - Entlastungsangebot für pflegende Angehörige

Bauprojekt und Kostenvoranschlag unterliegen der Genehmigung durch die Gemeinderäte.

### **Grundsätze für den Betrieb**

- 2.6.4. Die Genossenschaft legt die Grundsätze, nach welchen der Betrieb geführt und die Dienstleistungen erbracht werden, in einem Reglement fest, das der Genehmigung durch die Gemeinderäte bedarf.

- 2.6.5 Die Leistungen in der Pflege und in den ambulanten Diensten richten sich nach den eidgenössischen und kantonalen Qualitätsstandards.
- 2.6.6 Das Angebot umfasst die Hotellerie (Einzel- und Paarzimmer mit Nasszellen, allgemeine Wohn- und Aufenthaltsräume, Kellerabteil) sowie Angebote zur Tagesgestaltung.
- 2.6.7 Die Genossenschaft führt einen Spitex-Stützpunkt und erbringt weitere ambulante Dienstleistungen.
- 2.6.8 Die Genossenschaft führt eine Informations- und Anlaufstelle für Altersfragen.
- 2.6.9 Die Genossenschaft regelt die Anstellungsbedingungen für das Personal in einem Personalreglement und ist verpflichtet, für die Aus- und Weiterbildung des Personals zu sorgen.
- 2.6.10 Die Gemeinden sind bereit, einzeln oder gemeinsam, für die Genossenschaft bestimmte Infrastrukturleistungen auf vertraglicher Basis zu Selbstkosten zu erbringen (z.B. Rechnungsführung).
- 2.6.11 An den Kosten der aufgrund besonderer Vorgaben der Gemeinden erbrachten ambulanten Dienstleistungen (exkl. Spitex), den Kosten der Informations- und Anlaufstelle und des Entlastungsangebotes für pflegende Angehörige beteiligen sich die beiden Gemeinden auf Antrag der Genossenschaft mit jährlichen Beiträgen, soweit diese nicht kostendeckend erbracht werden können. Diese Beiträge der Gemeinden dürfen zusammen ein Kostendach von CHF 120'000.-- im Jahr nicht überschreiten. Das Nähere regelt die Leistungsvereinbarung.
- 2.6.12 Das Defizit der Spitex wird wie bis anhin durch die Gemeinden getragen (siehe Vereinbarung zwischen den Gemeinden Birmensdorf und Aesch und dem Spitex-Verein Birmensdorf-Aesch vom 1. Januar 1995/Gemeindeversammlung Birmensdorf Beschluss Nr. 5 vom 10.6.94/Gemeindeversammlung Aesch Beschluss vom 1. Juni 1994).
- 2.6.13 Die Genossenschaft kann weitere Dienstleistungen erbringen oder durch einen Dritten erbringen lassen, soweit sie kostendeckend geführt werden können.

### **Allgemeine Bestimmungen zur Leistungsvereinbarung**

- 2.6.14 Die Gemeinden haben ein Recht auf Einsicht in die Bücher der Genossenschaft und zur Kontrolle der Erfüllung der der Genossenschaft übertragenen Aufgaben. Sie genehmigen die Wahl der Revisionsstelle der Genossenschaft.
- 2.6.15 Der Beschluss zur Auflösung der Genossenschaft bedarf der Genehmigung der Gemeinderäte.
- 2.6.16 Der Leistungsauftrag besteht ohne zeitliche Beschränkung. Die Vertragsparteien besitzen jedoch das Recht, die Vereinbarung aus wichtigen Gründen aufzulösen.
- 2.6.17 Streitigkeiten aus der Leistungsvereinbarung werden durch das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich im Verfahren als einzige Instanz beurteilt.

### **3 Darlehen**

#### **3.1 Höhe**

3.1.1 Die Gemeinde Birmensdorf gewährt der Genossenschaft ab Gründung ein langfristiges, bedarfsabhängiges und zweckgebundenes Darlehen bis zu einer Maximallimite von

**CHF 6'400'000.--** (in Worten: sechs Millionen vierhunderttausend Schweizerfranken).

3.1.2 Die Gemeinde Aesch gewährt der Genossenschaft ab Gründung ein langfristiges, bedarfsabhängiges und zweckgebundenes Darlehen bis zu einer Maximallimite von

**CHF 1'600'000.--** (in Worten: Eine Millionen sechshunderttausend Schweizerfranken).

Nachfolgende Darlehensbestimmungen sind gemeinsame Bestimmungen, welche für das Darlehen der Gemeinde Birmensdorf und das Darlehen der Gemeinde Aesch gelten, wobei der Begriff Darlehen zur besseren Leserlichkeit jeweils in der Einzahl verwendet wird.

#### **3.2 Dauer**

3.2.1 Das Darlehen ist unkündbar, solange die Leistungsvereinbarung gemäss Ziffer 2.6 dieses Vertrages dauert. Bei grober Vertragsverletzung kann das Darlehen unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist je auf Quartalsende gekündigt werden.

#### **3.3 Bürgschaft**

3.3.1 Die Gemeinden leisten für die Aufnahme des Bau- und Hypothekarkredites durch die Genossenschaft gegenüber der kreditgebenden Bank zusammen eine Solidarbürgschaft im Sinne von Art. 496 OR bis zur Gesamthöhe von maximal CHF 2'000'000.--, soweit die Bank dies zur Bedingung macht und damit die Kreditbedingungen erheblich verbessert werden können. Die Bürgschaft wird intern unter den Gemeinden im Verhältnis 4 (Birmensdorf) zu 1 (Aesch) geleistet.

#### **3.4 Verzinsung**

3.4.1 Wenn alle Fremdkapitalzinsen, Aufwendungen und Abschreibungen berücksichtigt sind und das Genossenschaftskapital angemessen verzinst ist, wird das Darlehen nach Ablauf der Schonfrist gemäss Art. 3.4.2 marktkonform (10-jährige Bundesobligation) verzinst. Vorbehalten bleibt die Zustimmung des finanzierenden Bankinstitutes.

- 3.4.2 Zur Sicherung der nötigen Basis der Genossenschaft entsteht die Zinszahlungspflicht gegenüber den Gemeinden erstmals 5 Jahre nach Fertigstellung der Überbauung für das darauf folgende Jahr. Die Zinsvergütung erfolgt durch quartalsweise Abschlagszahlungen. Nach vorliegender Jahresrechnung erfolgt die Schlussabrechnung.

### **3.5 Rückzahlung**

- 3.5.1 Die Genossenschaft wird das Darlehen gemäss den folgenden Bestimmungen tilgen. Es ist vorgesehen, das Darlehen innert höchstens 30 Jahren ab Beginn der Rückzahlung vollständig zurückzuzahlen. Zu diesem Zweck sind jährliche Rückzahlungsraten zu leisten, deren Höhe sich nach der finanziellen Lage der Genossenschaft richtet.
- 3.5.2 Das Darlehen ist so zurück zu bezahlen, dass das Verhältnis der Ausstände der Gemeinde Birmensdorf zu den Ausständen der Gemeinde Aesch stets 4 zu 1 beträgt.
- 3.5.3 Zur Sicherung der nötigen Basis der Genossenschaft erfolgt die erste Rückzahlungsraten des Darlehens erstmals 5 Jahre nach Fertigstellung der Überbauung für das darauf folgende Jahr. Voraussetzung für die Rückzahlung ist die Zustimmung der finanzierenden Bank.
- 3.5.4 Das Darlehen wird der Genossenschaft nachrangig gewährt, solange und soweit dies erforderlich ist, damit die Genossenschaft über genügend Eigenmittel verfügt.
- 3.5.5 Unter obigen Voraussetzungen ist das Darlehen so zu amortisieren, dass es den Gemeinden unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere § 17 Absatz 2 Verordnung über den Gemeindehaushalt vom 26.09.1984 in Verbindung mit § 44 Absatz 3 Kreisschreiben der Direktion der Justiz und des Innern über den Gemeindehaushalt vom 10.10.1984) möglich ist, das Darlehen zwar im Verwaltungsvermögen zu führen, jedoch nicht abschreiben zu müssen.

## **4 Grundstücksübernahme durch die Genossenschaft (Art. 833 Ziff. 3 OR)**

- 4.1 Die Gemeinde Birmensdorf verpflichtet sich hiermit durch Vorvertrag im Sinne von Art. 216 Absatz 2 OR gegenüber der zu gründenden Genossenschaft, ihre Parzellen Kat.-Nrn. 1829 und 3406 zu den nachfolgenden Bedingungen nach Massgabe von Art. 833 Ziff.3 OR in die Genossenschaft einzubringen.
- 4.2 Der Preis für diese Grundstücke wird auf CHF 3'288'600.-- (in Worten: drei Millionen und zweihundertachtundachtzigtausendsechshundert Schweizerfranken) festgelegt.
- 4.3 Die Vergütung erfolgt dahingehend, dass die Gemeinde der Genossenschaft ein langfristiges Darlehen gemäss den Bestimmungen von Ziffer 3 dieses Vertrages gewährt, und dessen Auszahlung um die Höhe des Wertes der Sachübernahme durch Verrechnung reduziert wird.

- 4.4 Die Sachübernahme erfolgt ohne Gewährleistung für allfällige Rechts- und Sachmängel der Grundstücke durch die Gemeinde Birmensdorf. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung mit Bezug auf die Haftung für allfällige Kosten der Untersuchung, Überwachung und Sanierung belasteter Standorte gemäss Art. 32d USG im Sachübernahmevertrag.
- 4.5 Im Sachübernahmevertrag wird ein Rückkaufsrecht vereinbart, welches ausgeübt werden kann, falls die Leistungsvereinbarung mit der Genossenschaft dahinfällt. Dieses Rückkaufsrecht wird zu Gunsten der Gemeinde Birmensdorf errichtet, solange das Grundstück noch nicht überbaut ist. Ab Beginn der geplanten Überbauung kann das Rückkaufsrecht nur von den Gemeinden Birmensdorf und Aesch gemeinsam ausgeübt werden, wobei diese das Grundstück inkl. der sich darauf befindlichen Bauten und Anlagen sowie der damit verbundenen Rechte und Pflichten im Verhältnis 4 (Birmensdorf) zu 1 (Aesch) erwerben können. Sollte das Rückkaufsrecht ausgeübt werden, so wird die Liegenschaft an die Gemeinde(n) zurück übertragen und der Kauf samt Basisbedingungen rückabgewickelt.

Der Rückkaufspreis entspricht den tatsächlichen Aufwendungen, welche die Genossenschaft für Landerwerb und Erstellung der Bauten bis zum Eintritt des Rückkaufes gehabt hat, d.h. den Landerwerbskosten und, bei Ausübung des Rückkaufsrechtes nach Baubeginn, den notwendigen, bisher entstandenen Selbstkosten der Genossenschaft für Planung und Bau des Alterszentrums, abzüglich der Altersentwertung. Für diese Aufwendungen hat die Genossenschaft eine Bauabrechnung vorzulegen, die von den Gemeinderäten zu genehmigen ist. Die Gemeinden besitzen das Recht der Verrechnung für die bei Eintritt des Rückkaufes noch bestehenden Forderungen aus den Darlehensverträgen gemäss Ziffer 3 dieses Vertrages.

Diese Grundsätze sind im Sachübernahmevertrag näher zu regeln.

- 4.6 Alle mit der Sachübernahme verbundenen Kosten und Abgaben tragen die beteiligten Parteien je zur Hälfte.

## **5 . Verhältnis der Gründer unter sich**

- 5.1 Die folgenden Bestimmungen gelten für die Gründungsphase, d.h. die Zeit zwischen der Unterzeichnung dieses Vertrages und der Übernahme der darin begründeten Rechte und Pflichten der Gründer durch die Genossenschaft gemäss Art. 838 OR.
- 5.1.1 Die Gründer bilden unter sich eine einfache Gesellschaft im Sinne von Art. 530 ff. OR.
- 5.1.2 Die privaten Mitgründer haben keine finanziellen Beiträge an die einfache Gesellschaft zu leisten. Alle Kosten und Aufwendungen, die mit der Gründung der Genossenschaft zusammenhängen, tragen die Gemeinden allein.

- 5.1.3 Für Gesellschaftsschulden gegenüber Dritten haften allein die Gemeinden. Private Mitgründer, die für solche Schulden belangt werden, werden von den Gemeinden schadlos gehalten.
- 5.1.4 Gesellschaftsbeschlüsse sind gültig, wenn ihnen die beiden Gemeinden und die Mehrheit der übrigen Mitgründer zustimmen. Für Versammlungen der Gesellschafter gilt das Vereinsrecht (Art. 60 ff. ZGB) analog. Sie werden vom designierten Präsidenten der Genossenschaft geleitet.
- 5.1.5 Die Geschäftsführung liegt bei der Gemeindekanzlei Birmensdorf. Durch Gesellschaftsbeschluss kann sie auf Dritte übertragen werden.
- 5.1.6 Unterschriftsberechtigt für die einfache Gesellschaft sind der Präsident und der Schreiber der Gemeinde Birmensdorf.
- 5.1.7 Die Gemeinden entschädigen die von ihnen vorgeschlagenen privaten Gründungsmitglieder gemäss ihren kommunalen Personal- oder Entschädigungsverordnungen zu Lasten der eigenen Gemeinderechnung. Für die Leistungen der Gründer werden keine weiteren Entschädigungen ausgerichtet.
- 5.1.8 Alle Gründer sind auch als künftige Genossenschafter auf die Ziele und Grundsätze dieses Vertrages und der Leistungsvereinbarung verpflichtet. Insbesondere sind sie verpflichtet, an allen Beschlüssen der Genossenschaft mitzuwirken und ihr Stimmrecht in der Generalversammlung so auszuüben, dass das der Gründung zugrunde liegende Konzept für das Alterszentrum am Bach und die Erfüllung seiner Aufgaben realisiert werden kann.
- 5.1.9 Die Genossenschaft hat dafür zu sorgen, dass die Mitglieder des Vorstandes für ihre Haftpflicht im Sinne von Art. 902 f. OR versichert sind. Die Prämien und Kosten der Versicherung sind von der Genossenschaft zu tragen.

## **6 Aufhebende Bedingungen**

- 6.1 Dieser Vertrag wird unter den folgenden aufhebenden Bedingungen abgeschlossen:
- Die Übernahme der als Standort des Alterszentrums vorgesehenen Parzellen Kat.-Nrn. 1829 und 3406 kommt nicht rechtsgültig zustande.
  - Das geplante Vorhaben wird von der Gemeinde Birmensdorf oder von der Gemeinde Aesch in der durchzuführenden Urnenabstimmung bzw. Gemeindeversammlung nicht oder nicht in einem ähnlichen Umfang genehmigt.
  - Die Genossenschaft kann nicht im Sinne dieses Vertrages oder mindestens in ähnlichem Umfang gegründet werden (aufgrund der Verweigerung der Zulassung durch das zuständige Handelsregisteramt oder aus ähnlichen Gründen).

- 6.2 Tritt eine dieser Bedingungen ein, fällt der Vertrag dahin. Bis dahin entstandene Aufwendungen werden von den Gemeinden getragen. Die privaten Mitgründer sind vom Kostenrisiko befreit.

## **7 Schlussbestimmungen**

- 7.1 Der vorliegende Vertrag enthält sämtliche Vereinbarungen der Parteien. Es bestehen keine Nebenabreden. Abänderungen und/oder Ergänzungen des vorliegenden Vertrages bedürfen der Schriftform.
- 7.2 Sollte eine Bestimmung des vorliegenden Vertrags unwirksam, nichtig, ungültig oder undurchführbar sein oder sollte der Vertrag eine Lücke enthalten, so bleibt die Rechtswirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages davon unberührt. Die Parteien verpflichten sich, eine unwirksame, nichtige, ungültige oder undurchführbare Bestimmung oder eine Vertragslücke mit einer Bestimmung zu ersetzen, welche den Absichten und der wirtschaftlichen Zielsetzung der Parteien am besten entspricht.
- 7.3 Die Parteien halten ausdrücklich fest, dass nur die vorvertraglichen Vereinbarungen über die Grundstücksübernahme bzw. das Rückkaufsrecht, Ziffern 4.1 - 4.6 vorne, als öffentlich beurkundet gelten und alle übrigen Vereinbarungen samt Beilagen dem Formerfordernis der Schriftlichkeit genügen. Dies gilt auch für spätere Änderungen, Ergänzungen und/oder Aufhebungen von hier getroffenen Vereinbarungen. Entsprechend wird die heute mitwirkende Urkundsperson des Notariates Schlieren auch ausdrücklich nur um Beurkundung der Vereinbarungen Ziffern 4.1 - 4.6 vorne ersucht.
- 7.4 Dieser Vertrag wird in 10 Ausfertigungen erstellt, je ein Exemplar für die Parteien.
- 7.5 Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Birmensdorf.

Schlieren, 27. Juni 2007

Politische Gemeinde Birmensdorf

Namens des Gemeinderats:

Der Präsident:      Der Schreiber:

J. Gut

R. Jetter

Politische Gemeinde Aesch

Namens des Gemeinderats:

Der Präsident:      Der Schreiber:

J. Hofstetter

D. Nehmer

Gründer

Gründer

Gründerin

K. Traub

P. Heinzer

Dr. med V. Newec

Gründerin

Gründer

J. Castelberg

Dr. B. Letsch

Beilagen: 1. Überblick Gesamtstruktur  
2. Businessplan  
3. Statuten der Genossenschaft Alterszentrum Birmensdorf Aesch