



Version vom 17. Oktober 2024

Vereinbarung

zwischen

Gemeinde Fällanden (nachstehend Gemeinde)

vertreten durch den Gemeindepräsidenten und die Gemeindeschreiberin,
Schwerzenbachstrasse 10, 8117 Fällanden

und

Sunnetal AG (nachstehend Gesellschaft)

Vertreten durch die Verwaltungsratspräsidentin und die Geschäftsführerin
Sunnetalstrasse 2a, 8117 Fällanden

betreffend

Betriebsübernahme Alterszentrum Sunnetal

Gestützt auf Art. 69 ff. FusG i.V.m. Art. 2 lit. b FusG vereinbaren die Parteien was folgt:

1 Vertragsgegenstand und Übernahmepreis

Die Gesellschaft übernimmt die Aktiven und Passiven des operativen Betriebs des Alterszentrums Sunnetal gemäss Übernahmebilanz per 31. Dezember 2025 (Beilage 1). Die Parteien halten fest, dass der Betrieb des Alterszentrums Sunnetal im Zeitpunkt der Übernahme das Pflegeheim sowie die Alterswohnungen umfasst und der Betrieb im Rahmen einer Kapitalerhöhung auf die Gesellschaft übergehen wird.

Danach betragen die Aktiven CHF ***** und die Passiven CHF *****.

Der Aktivenüberschuss gemäss Inventar beträgt CHF *****.

Die Gemeinde überträgt ferner auf die Gesellschaft alle im Zusammenhang mit dem Betrieb des Alterszentrums bestehenden immateriellen Werte, insbesondere Urheberrechte an geschäftlichen Dokumenten, Bildern sowie Rechte an geschäftlichen Kennzeichen.

Die Übernahmebilanz bildet einen Bestandteil dieses Vertrages und wird von den Vertragsparteien anerkannt.

2 Parkplätze

Die Gemeinde sichert der Gesellschaft zu, dass sie ihr in unmittelbarer Nähe zum Alterszentrum weiterhin 13 Parkplätze für Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern, Besucherinnen bzw. Besuchern, Lieferantinnen bzw. Lieferanten, Bewohnerinnen bzw. Bewohnern, etc. unentgeltlich zur Verfügung stellt. Die Kosten für den Unterhalt werden von der Gemeinde getragen.

Die Gesellschaft nimmt zur Kenntnis, dass sich der Standort der Parkplätze verändern kann. Die Gemeinde wird die Gesellschaft frühzeitig darüber in Kenntnis setzen.

3 Übernahmepreis

Aufgrund der Betriebsübernahme im Rahmen des Ausgliederungsprojektes der Gemeinde wird kein Übernahmepreis entrichtet.

Als Gegenleistung für die Übertragung erhält die Gemeinde [***] Namenaktien als voll liberrierte Aktien der Gesellschaft zu nominal je CHF 1'000.

Ferner werden der Gemeinde CHF ***** in den Büchern in der Gesellschaft gutgeschrieben, sofern die Stückelung nicht aufgeht.

4 Verfügung

Die Gemeinde erteilt mit der Unterzeichnung dieses Vertrages der Gesellschaft die unwider-
rufliche Befugnis, sofort nach der Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister über
sämtliche übertragenen Vermögenswerte tatsächlich und rechtlich zu verfügen.

5 Verträge

Sämtliche abgeschlossenen und noch laufenden Vertragsverhältnisse im Zusammenhang
mit dem einzubringenden Betrieb des Alterszentrum Sunnetal werden als Ganzes auf die
Gesellschaft übertragen, welche in diese Verträge eintritt.

Die Arbeitsverhältnisse gemäss (Beilage 2) werden ebenfalls per 1. Januar 2026 von der
Gemeinde auf die Gesellschaft übertragen. Details dazu regeln die Parteien in einem separa-
ten Brückenvertrag (Beilage 3).

6 Rechte Dritter und Gewährleistung

Die übernommenen Vermögenswerte sind frei von Rechten Dritter.

Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Art. 192 - 196 des Schweizerischen Obligationen-
rechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie von Art. 197 ff. OR über die Sachgewähr-
leistung (Mängelhaftung). Jede Gewährspflicht (Haftung) der Gemeinde für Rechts- und
Sachmängel an den übertragenen Vermögenswerten im Sinne des OR wird aufgehoben. Die
Gemeinde hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für die übertragenen
Vermögenswerte abgegeben. Die Parteien sind sich über die Bedeutung dieser Freizeich-
nungsklausel bewusst. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn
die Gemeinde der Gesellschaft Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig
verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

7 Nutzen und Gefahr

Nutzen und Gefahr hinsichtlich aller übertragenen Vermögenswerte gelten als per 1. Januar
2026 auf die übernehmende Gesellschaft übergegangen

8 Dahinfallen des Vertrags

Sollte die Kapitalerhöhung der übernehmenden Gesellschaft aus irgendwelchen Gründen
nicht zustande kommen, fällt dieser Vertrag ohne weiteres dahin.

9 Allgemeine Bestimmungen

Die Parteien verpflichten sich, bei etwaigen einvernehmlich nicht lösbaren Meinungsver-
schiedenheiten über diesen Vertrag oder im Zusammenhang mit dessen Abwicklung vor der
Einleitung eines Gerichtsverfahrens eine Mediation durchzuführen, um eine interessenge-
richtete und faire Verhandlung mit Unterstützung einer neutralen Mediatorin bzw. eines

neutralen Mediators unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen, rechtlichen und politischen Gegebenheiten der Parteien zu erarbeiten. Die Parteien bestimmen die Mediatorin bzw. den Mediator gemeinsam. Bei Nichteinigung wird die Mediatorin bzw. der Mediator von der Schweizerischen Kammer für Wirtschaftsmediation (SKWM) benannt. Die Kosten des Mediators tragen die Parteien zu gleichen Teilen.

Scheitert die Mediation, so gilt die ordentliche gerichtliche Zuständigkeit. Gerichtsstand ist Fällanden.

Fällanden, den

Unterschriften der Parteien:

Für die Gemeinde Fällanden:

Tobias Diener
Gemeindepräsident

Leta Bezzola Moser
Gemeindeschreiberin

Für die Sunnetal AG:

Dr. Karin Brunner Schmid
Verwaltungsratspräsidentin

Maria Hofer-Fausch
Geschäftsführerin

Beilagen

Beilage 1: Übernahmebilanz vom 31. Dezember 2025

Beilage 2: Arbeitsverhältnisse per 31. Dezember 2025

Beilage 3: Brückenvertrag