

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 19. Mai 2026

Beschluss

| | | |
|--------------|--|-----------------|
| 0 | Führung | 2026-108 |
| 0.2 | Wahlen und Abstimmungen | |
| 0.2.0 | Arbeitsgrundlagen | |
| | Zentrum Breitenhof AG - Ausgliederungsprozess - Betriebsübertragungsvertrag - Genehmigung - Genehmigung | |

Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Rüti haben an der Urnenabstimmung vom 28. September 2025 den Erlass zur Verselbstständigung des Zentrum Breitenhof in eine eigenständige Aktiengesellschaft mit öffentlichem Zweck angenommen. Die Zentrum Breitenhof AG wurde am 25. Februar 2026 gegründet.

Die Kapitalerhöhung ist für den 27. Mai 2026 vorgesehen. In diesem Zusammenhang sollen unter anderem Grundstück, Gebäude und Anlagen des Zentrum Breitenhof gestützt auf den Baurechts-, Sacheinlage- und Betriebsübertragungsvertrag an die Zentrum Breitenhof AG übertragen werden.

Mit dem Gemeinderatsbeschluss Nr. 2026-97 vom 5. Mai 2026 genehmigte der Gemeinderat den Baurechtsvertrag inklusive der damit zusammenhängenden Sacheinlage.

Mit dem Gemeinderatsbeschluss Nr. 2026-11 vom 20. Januar 2026 wurde die Abteilung Finanzen mit dem Vollzug der Übertragung des Betriebes auf die neu gegründete Zentrum Breitenhof AG im Rahmen der Umsetzung der Ausgliederung beauftragt.

Eckwerte

Massgebend für die Betriebsübertragung sowie die Sacheinlage sind die Buchwerte per 31. Dezember 2025 gemäss Jahresrechnung 2025. Die für den vorliegenden Vertrag relevanten Werte stellen sich wie folgt dar:

| | |
|-----------|------------------|
| Aktiven: | CHF 1'490'550.27 |
| Passiven: | CHF 1'197'990.70 |

Spezielles:

Die bestehenden flüssigen Mittel werden nicht auf die Zentrum Breitenhof AG übertragen (da Barliberierung und Zusatzzahlung in Reserve, separat). Um jedoch die administrativen Umsetzungsarbeiten (insbesondere Umschreibungen und Kontoüberführungen) effizient vollziehen zu können, bleibt der Zugriff auf die bestehenden Bank-, Post- und Kassenkonten vorübergehend bestehen.

Dies wird im Vertrag mittels eines sogenannten Nettoausgleichs geregelt. Die betreffenden Konten sind spätestens per 30. November 2026 zu saldieren. Allfällige Differenzen gegenüber den massgebenden Buchwerten per 31. Dezember 2025 sind entsprechend auszugleichen.

Mit dem vorliegenden Beschluss wird der Betriebsübertragungsvertrag in der vorliegenden Fassung genehmigt. Vorbehalten bleiben Änderungen, welche den Inhalt nicht wesentlich verändern. Dabei wird berücksichtigt, dass einzelne Vermögenswerte bereits im Rahmen des Baurechtsvertrages übertragen beziehungsweise geregelt wurden.

Vertrag

Betriebsübertragungs- und Sacheinlagevertrag

zwischen der

Gemeinde Rüti, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.878.179, Breitenhofstrasse 30, 8630 Rüti ZH, als Alleineigentümerin, heute gemäss Protokollauszug des Gemeinderats Rüti ZH vom 19. Mai 2026 vertreten durch:

Herr Martin Hess, geb. 17.06.1985, Bürgerort: Wald ZH, Talgartenstrasse 52, 8630 Rüti, Leiter Abteilung Finanzen,

– nachfolgend «Gemeinde» genannt –

und der

Zentrum Breitenhof AG, Aktiengesellschaft, mit Sitz in Rüti ZH, UID CHE-218.935.121, Breitenhofstrasse 12, 8630 Rüti ZH, als Alleineigentümerin, heute gemäss schriftlicher Vollmacht vertreten durch:

Herr Dominik Moser, Bürgerort: Gaiserwald SG, wohnhaft in 8707 Uetikon am See ZH,

– nachfolgend «Gesellschaft» genannt –

wird hiermit der folgende Betriebsübertragungs- und Sacheinlagevertrag vereinbart:



1. Vertragsgegenstand

Die Gesellschaft übernimmt alle Aktiven und Passiven des Betriebs Zentrum Breitenhof (inkl. Nebenbetriebe, nachstehend gemeinsam «Betrieb») der Gemeinde gemäss Übernahmebilanz per 31. Dezember 2025. Die Gemeinde tritt entsprechend ihre Forderungen an die Gesellschaft ab.

Danach betragen die Aktiven CHF 1'490'550.27 und die Passiven CHF 1'197'990.70.

Die Übernahmebilanz gemäss Beilage 1 wird von den Vertragsparteien anerkannt.

2. Kaufpreis und Gegenleistung

Der Kaufpreis entspricht dem Aktivenüberschuss gemäss beiliegender Übernahmebilanz, korrigiert gemäss nachstehend geregelter Nettoausgleich.

Als Gegenleistung erhält die Gemeinde 292 als voll liberiert geltende Aktien der Gesellschaft zu nominal je CHF 1'000.-.

Der Differenzbetrag von CHF 559.57 wird in den Büchern der Gesellschaft den Reserven der Gesellschaft zugewiesen.

Ein positiver Saldo aus dem nachstehend geregelten Nettoausgleich wird von der Gemeinde der Gesellschaft binnen 30 Tagen nach Feststellung bezahlt. Ein negativer Saldo wird von der Gesellschaft der Gemeinde binnen 30 Tagen nach Feststellung bezahlt.

3. Nettoausgleich

Der Betrag des Nettoausgleichs ergibt sich aus der Summe der folgenden Positionen:

Die Parteien stellen gemeinsam die Differenz auf den folgenden 3 Konti des Betriebs zwischen dem Kontostand zum 1. Januar 2026 und dem Kontostand per Saldierung (voraussichtlich per 30. November 2026) fest:

- IBAN CH55 0900 0000 8001 2713 0, lautend auf Altersheim Breitenhof bei der PostFinance
Saldostand per 31.12.2025: CHF 945'256.96
- IBAN CH91 0070 0112 9000 1553 9, lautend auf Altersheim Breitenhof bei der Zürcher Kantonalbank
Saldostand per 31.12.2025: CHF 1'507'916.35
- IBAN CH41 0070 0114 9043 2278 3 lautend auf Gemeinde Rüti (übertragen auf die Gesellschaft) bei der Zürcher Kantonalbank
Saldostand per 31.12.2025: CHF 86.68

Nicht berücksichtigt werden die Fondsgelder des Betriebs.

4. Rechte Dritter und Gewährleistung

Die übernommenen Vermögenswerte sind frei von Rechten Dritter.

Jede Gewährspflicht der Gemeinde für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des Obligationenrechts wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist.

Die Gemeinde hält die Gesellschaft von etwaigen Ansprüchen aus von der Gesellschaft übernommenen Vertragsverhältnissen für den Zeitraum vor dem 1. Januar 2026 schad-



und klaglos, sofern nicht entsprechende Rückstellungen bei den übernommenen Passiven vorhanden sind.

5. Nutzen und Gefahr

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

Die Gemeinde erteilt mit der Unterzeichnung dieses Vertrages der Gesellschaft die unwiderrufliche Befugnis, sofort nach Inkrafttreten des Vertrags über sämtliche übertragene Vermögenswerte tatsächlich und rechtlich zu verfügen.

6. Übernahme von Verträgen

Die Gesellschaft übernimmt von der Gemeinde gemäss den Bestimmungen des separatem Brückenvertrags die den Betrieb betreffenden Arbeitsverhältnisse.

Die Gesellschaft übernimmt zum Vertragsabschluss (Übernahmedatum) die in Beilage 2 aufgeführten Verträge. Die Gemeinde verpflichtet sich, an einer Übertragung des Vertragsverhältnisses mit dem jeweiligen Vertragspartner entsprechend mitzuwirken.

Sämtliche Verträge werden sofern notwendig zeitanteilig per 1. Januar 2026 zwischen den Vertragsparteien abgegrenzt und abgerechnet. Die Vertragsparteien werden entsprechend informiert.

Kann eine Übertragung eines Vertragsverhältnisses auf das Übernahmedatum nicht stattfinden bzw. soweit erforderliche Zustimmungen von Dritten zur Übernahme der übergehenden Verträge durch die Gesellschaft auf das Übernahmedatum noch nicht vorliegen, werden sich die Vertragsparteien nach dem Übernahmedatum nach besten Kräften und in enger Absprache darum bemühen, für die Übertragung dieses Vertragsverhältnisses zu sorgen bzw. diese Zustimmungen zu erhalten, wobei die Vertragsparteien dabei weder zu Geldzahlungen noch zur Zustimmung zu wesentlichen Änderungen der vertraglichen Regelungen in Bezug auf den jeweiligen übergehenden Vertrag verpflichtet sind. Solange das Vertragsverhältnis nicht übertragen ist bzw. die Zustimmung nicht erteilt wird, werden die Vertragspartner sich im Innenverhältnis wirtschaftlich so behandeln, als sei das Vertragsverhältnis zum 1. Januar 2026 übergegangen bzw. die Zustimmung zum Übernahmedatum erfolgt. Dabei wird die Gemeinde die Weisungen der Gesellschaft hinsichtlich der Ausübung von Rechten aus diesen Vertragsverhältnissen einholen, sofern der Zeitraum nach dem Übernahmedatum liegt.

Alle weiteren nicht explizit gemäss Beilage 2 aufgelisteten Vertragsverhältnisse der Gemeinde den Betrieb betreffend sind nicht Gegenstand dieses Vertrages.

Für die Abwicklung von Zahlungen, die nach der Saldierung der in Ziffer 3 lit. a bezeichneten Konten weiterhin auf diese Konten eingehen und wirtschaftlich dem übertragenen Betrieb zuzuordnen sind, erteilt die Gemeinde der Gesellschaft eine entsprechende, auf diesen Zweck beschränkte Vollmacht. Diese Vollmacht umfasst ausschliesslich die Entgegennahme, Zuordnung und Abwicklung der betreffenden Zahlungen im Zusammenhang mit der Betriebsübertragung. Zu weitergehenden Verfügungen über die Konten ist die Gesellschaft nicht berechtigt. Die administrativen Belange, namentlich die Zeichnungs- und Unterschriftsberechtigungen gegenüber den Banken, werden von den Parteien gesondert geregelt. Diese Ausnahmeregelung ist maximal bis 30.11.2026 beschränkt. Im Anschluss werden die Konten saldiert.



7. Immaterielle Werte

Die Gemeinde überträgt der Gesellschaft alle mit dem Betrieb zusammenhängenden immateriellen Werte (namentlich Namen, Marke, Urheberrechte, Geschäfts-Know-how), namentlich jene hinsichtlich den Breitenhof betreffenden Bauprojekte in Arbeit, und wird die erforderlichen Massnahmen für die Übertragung treffen.

8. Mehrwertsteuer

Für die Mehrwertsteuer beschreiten die Vertragsparteien soweit möglich das Meldeverfahren. Sie verpflichten sich, die nötigen Meldungen rechtzeitig vorzunehmen.

Beide Parteien bemühen sich, dass ein Meldeverfahren zustande kommt, allenfalls durch Beizug eines MWST-Experten.

Sollte die Eidgenössische Steuerverwaltung trotzdem den Vorgang als nicht mit dem Meldeverfahren abzurechnender Vorgang qualifizieren, so erhält die Gesellschaft von der Gemeinde eine ordnungsgemässe Rechnung bzgl. der übertragenen Vermögenswerte, auf welcher die MWST ausgewiesen ist (Basis Kaufpreis zzgl. Mehrwertsteuer).

9. Inkrafttreten

Der Vertrag tritt nach Unterzeichnung durch die Parteien in Kraft.

10. Allgemeine Bestimmungen

Sollten sich Bestimmungen des vorliegenden Vertrags als nichtig, widerrechtlich oder unmöglich erweisen, so soll dies keinen Einfluss auf die Gültigkeit der restlichen Bestimmungen haben. Die ungültige oder unwirksame Bestimmung werden die Parteien durch eine Bestimmung ersetzen, die dem wirtschaftlichen Ziel der Parteien am nächsten kommt.

Allfällige Vertragslücken haben keinen Einfluss auf die Gültigkeit dieses Vertrags. Die Vertragsparteien verpflichten sich, diese Vertragslücken durch wirksame, gültige Bestimmungen, die dem wirtschaftlichen Teil am nächsten kommen, zu ergänzen.

Änderungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.

Der vorliegende Vertrag wird in zwei (2) Originalexemplaren ausgefertigt.

Die folgenden Beilagen, welche durch die Vertragsparteien unterzeichnet worden sind, bilden integrierende Bestandteile des vorliegenden Vertrags:

Beilage 1: Übernahmebilanz per 31.12.2025

Beilage 2: Vertragsverhältnisse

11. Mediation und Zuständigkeit

Die Parteien verpflichten sich, bei etwaigen einvernehmlich nicht lösbaren Meinungsverschiedenheiten über diesen Vertrag oder im Zusammenhang mit dessen Abwicklung vor der Einleitung eines Gerichtsverfahrens eine Mediation durchzuführen, um eine interessengerichtete und faire Verhandlung mit Unterstützung eines neutralen Mediators unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen, rechtlichen und politischen Gegebenheiten der Parteien zu erarbeiten. Die Parteien bestimmen den Mediator

gemeinsam. Bei Nichteinigung wird der Mediator von der schweizerischen Kammer für Wirtschaftsmediation benannt. Die Kosten des Mediators tragen die Parteien zu gleichen Teilen.

Scheitert die Mediation, so gilt die ordentliche gerichtliche Zuständigkeit.

Wald, 27. Mai 2026

Für die Gemeinde Rüti:

.....

Martin Hess

Für die Zentrum Breitenhof AG:

.....

Dominik Moser

Bezug zur Strategie «Rüti leben Rüti gestalten»

Der Beschluss verfolgt die Dimension «Wohnen» mit dem Leitsatz «Rüti bietet attraktives Wohnen für jede Lebensphase» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten».

Relevanz zur Erreichung der Klimaziele

Keine Relevanz.

Finanzielle Auswirkungen

Die Gemeinde überträgt Aktiven und Passiven zum Buchwert per 31. Dezember 2025, was einem Übernahmepreis von CHF 292'559.57 entspricht. Der Übernahmepreis entspricht dem Aktivenüberschuss. Bereits berücksichtigt sind dabei der im vorliegenden Vertrag geregelte Nettoausgleich betreffend flüssige Mittel sowie die Vermögenswerte, welche bereits im Rahmen des vom Gemeinderat am 5. Mai 2026 genehmigten Baurechtsvertrages übertragen beziehungsweise geregelt wurden.

Als Gegenleistung erhält die Gemeinde 292 Namenaktien der Zentrum Breitenhof AG mit einem Nominalwert von je CHF 1'000.–, welche als voll liberiert gelten.



Der den Nennwert des im Rahmen der Kapitalerhöhung neu geschaffenen Aktienkapitals übersteigende Betrag von CHF 559.57 wird in den Büchern der Zentrum Breitenhof AG den Reserven zugewiesen.

Submission

Das Geschäft hat keine submissionsrechtlichen Auswirkungen.

Beschlussveröffentlichung

Der Beschluss ist per sofort öffentlich.

Kommunikation, Publikation

Der Beschluss wird auf der Website veröffentlicht.

Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

Der Erlass über die Verselbstständigung des Zentrums Breitenhof in eine Aktiengesellschaft (AG) regelt in Artikel 8, dass sämtliche Aktiven und Passiven zu Buchwerten per 31. Dezember 2025 im Rahmen einer Kapitalerhöhung als Sacheinlage übertragen werden. Der Wert entspricht dem Aktivenüberschuss zu Buchwerten per 31. Dezember 2025 und wird im Rahmen der Übertragung durch die Übernahme von Namenaktien der Gesellschaft abgegolten.

Der Erlass beauftragt den Gemeinderat in Artikel 20 mit dem Vollzug desselben und ermächtigt ihn, sämtliche dafür notwendigen Rechtshandlungen und Rechtsgeschäfte vorzunehmen.

Beschluss

1. Der vorliegende Betriebsübertragungsvertrag wird genehmigt.
2. Martin Hess, von Wald, in Rüti, Leiter Abteilung Finanzen, wird mit dem Recht zur Substitution bevollmächtigt, die Gemeinde Rüti am Notariatstermin zur Beurkundung des Betriebsübertragungsvertrag rechtsgültig zu vertreten.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, die erforderlichen Erklärungen und Unterschriften abzugeben und das Geschäft mit den Kompetenzen eines Generalbevollmächtigten für die Gemeinde Rüti zu erledigen. Namentlich von der Vollmacht umfasst sind auch geringfügige Änderungen an den Betriebsübertragungsdokumente, welche deren Inhalt nicht wesentlich ändern.

3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Ressortvorsteherin Soziales
 - Leitung Abteilung Finanzen
 - Leitung Abteilung Bau
 - Betriebsleiter Zentrum Breitenhof
 - Notariat und Grundbuchamt Wald, Rosenthalstrasse 7a, 8636 Wald
 - Zentrum Breitenhof AG, Breitenhofstrasse 12, 8630 Rüti
 - Danica Pahl, casea ag (danica.pahl@casea.ch)
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
 - Internet «Zentrum Breitenhof AG - Ausgliederungsprozess - Baurechts- und Sacheinlagevertrag - Genehmigung»
 - Archiv

Versand: 26. Mai 2026

Gemeinderat Rüti



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber