

# **Weisung**

## **Urnenabstimmung vom 19. Mai 2019**

### **Ausgliederungserlass «Umwandlung Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon in eine privatrechtliche Stiftung»**



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>Antrag</b> .....	3
<b>Die Vorlage in Kürze</b> .....	3
<b>Weisung</b>	
1. Ausgangslage .....	4
2. Erwägungen .....	4
3. Umwandlungsplan vom 14. Juni 2018, revidiert am 12. September 2018 .....	5
4. Umwandlung im Einzelnen .....	5
5. Bericht des Umwandlungsprüfers und Inventar .....	5
6. Überarbeitung der Statuten für die neue Rechtsform .....	6
7. Auswirkungen auf Arbeitnehmer und Gläubiger .....	7
8. Steuerbefreiung .....	7
9. Genehmigung durch Stiftungsrat, Gemeinderat und Urnenabstimmung .....	7
10. Beschluss: Darüber befinden Sie mit Ihrer Stimmabgabe .....	8
Ausgliederungserlass .....	8
11. Antrag des Gemeinderats an die Stimmberechtigten .....	10
<b>Anhänge</b>	
1) Umwandlungsplan vom 14. Juni 2018, revidiert am 12. September 2018 .....	11
2) Revisionsbericht KPMG vom 5. April 2018 zur Bilanz per 31. Dezember 2017 .....	13
3) Bericht Umwandlungsprüfer vom 12. September 2018 und Bilanz per 31. Dezember 2017 (Inventar i.S. von Art. 100 Abs. 2 FusG) .....	20
4) Handelsregisterauszug Stiftung Wohnungsbau Rüslikon (Internet-Auszug vom 19. März 2019) .....	28
5) aktuell geltende Statuten der öffentlich-rechtlichen Stiftung Wohnungsbau Rüslikon vom 4. April 2016 .....	30
6) Entwurf von neuen, für die Umwandlung angepassten Statuten der Stiftung Wohnungsbau Rüslikon vom 17. Mai 2018, revidiert am 12. Februar 2019, vorgeprüft durch das Handelsregisteramt und das Gemeindeamt des Kantons Zürich .....	33



## Antrag

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten gestützt auf § 67 ff. Gemeindegesetz, Art. 99 Fusionsgesetz sowie Art. 8 Pkt. 3 der Gemeindeordnung vom 17. Mai 2009

### zu beschliessen:

1. Der Umwandlung der Stiftung Wohnungsbau Rüschnikon, Institut des öffentlichen Rechts, in eine privatrechtliche Stiftung gleichen Namens und dem Ausgliederungserlass wird zugestimmt.

### Die Vorlage in Kürze

Die Stiftung Wohnungsbau Rüschnikon wurde von der Gemeindeversammlung im Jahr 1971 als öffentlich-rechtliche Stiftung gegründet. Gemäss ihrem in den Statuten festgeschriebenen Auftrag stellt sie bis heute in verschiedenen Liegenschaften für Rüschnikon preisgünstige Wohnungen zur Verfügung. Der fünfköpfige Stiftungsrat wird vom Gemeinderat gewählt und mindestens zwei (höchstens drei) Mitglieder müssen dem Gemeinderat angehören. Dies zeigt, dass die Gründer bewusst eine selbständige Stiftung, aber auch eine grosse Nähe zur politischen Gemeinde wollten.

Mit Inkrafttreten des neuen Gemeindegesetzes am 1. Januar 2018 fehlt die Rechtsgrundlage für öffentlich-rechtliche Stiftungen; die Stiftung Wohnungsbau müsste zu einer Anstalt des Gemeinde-rechts werden. Nach Ansicht des Gemeinderats hat sich die Rechtsform «Stiftung» hingegen sehr bewährt. Daher wird beantragt, die Stiftung Wohnungsbau Rüschnikon in eine privatrechtliche Stiftung gemäss Zivilgesetzbuch (ZGB) umzuwandeln. Diese Überführung zieht geringfügige Änderungen der Statuten mit sich. Kernstück der Vorlage ist der Ausgliederungserlass (siehe Pkt. 10 der Weisung), über den die Stimmberechtigten an der Urne befinden.

Auch als privatrechtliche Stiftung ändern sich die Zielsetzungen, die Organisation sowie die Finanzierung der Stiftung Wohnungsbau nicht. Aufgehoben wird die Defizitgarantie der Gemeinde. Klarer als bisher wird geregelt, dass neu die Gemeinde Rüschnikon die Aufsicht über die Stiftung Wohnungsbau ausübt; zunächst über die Vertreter des Gemeinderats in der Stiftung, aber auch über eine umfassende jährliche Berichterstattung zuhanden des Gemeinderats.

## **Weisung**

### **1. Ausgangslage**

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch Kanton und Gemeinden war schon in der Kantonsverfassung Zürich 1869 vorgesehen und ist heute in Art. 110 KV geregelt. Die Stiftung Wohnungsbau Rüschiikon wurde zu diesem Zweck mit öffentlicher (notarieller) Urkunde vom 27. August 1971 als öffentlich-rechtliche Stiftung gestützt auf § 139 des alten kantonalen Gemeindegesetzes vom 6. Juni 1926 (aGG) gegründet und am 20. Oktober 1971 im Handelsregister Zürich eingetragen. Die Stiftung verfügt somit über eine eigene Rechtspersönlichkeit. Für Stiftungen, die ihrer Bestimmung nach den Gemeinden angehören, verwies § 139 Abs. 2 aGG auf die Vorschriften des ZGB, mithin Art. 80 ff., über die Stiftungen mit dem Hinweis, dass über die Rechtsnatur einer Stiftung die Verwaltungsbehörden entscheiden. Sie untersteht der Aufsicht des Bezirksrats, da für das Verfahren das ZGB massgebend war (Verfügung Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich vom 25. März 1982 betreffend eine Statutenänderung).

§ 139 aGG wurde vor über 30 Jahren durch die Änderung des zürcherischen Gemeindegesetzes vom 23. September 1984 aufgehoben (ZG 1984-86, 49 155). Die Zulässigkeit der öffentlich-rechtlichen Stiftungen blieb weiterhin anerkannt, sie wurden jedoch als Unterform der Anstalt im Sinne von § 128 aGG qualifiziert. Die «Grundzüge der Aufgaben, Organisation etc.» der Stiftung Wohnungsbau waren allerdings nicht in der Gemeindeordnung enthalten, was nach § 15 aGG (für Anstalten, eingefügt durch das Gesetz über selbstständige Gemeindeanstalten vom 25. Oktober 2004) vorgesehen war, sondern in den eigenen Stiftungsstatuten. Die GO Rüschiikon enthält keine Bestimmungen über «Gemeindeanstalten», deren Zulässigkeit im Kanton Zürich früher umstritten war. Das neue Gemeindegesetz des Kantons Zürich, in Kraft seit 1. Januar 2018, seinerseits enthält nach wie vor keine Vorschriften über die altrechtlichen Stiftungen. Es fehlt somit heute eine klare Rechtsgrundlage für die Stiftung Wohnungsbau Rüschiikon, da der frühere § 139 aGG ersatzlos aufgehoben wurde. Am 19. März 2018, nach über 45-jährigem Bestehen unter der Rechtsform «Stiftung», änderte das Handelsregister Zürich die Eintragung auf «Institut des öffentlichen Rechts».

Kurz gesagt: Die Stiftung Wohnungsbau Rüschiikon ist aus öffentlich-rechtlicher Sicht betrachtet heute eine Anstalt, während sie sich selber als Stiftung sieht, die ursprünglich zwar als öffentlich-rechtliches Institut, aber auf privatrechtlicher Rechtsgrundlage (ZGB) mit eigenen Stiftungsstatuten gegründet wurde.

### **2. Erwägungen**

Die rechtlichen Unsicherheiten einer «altrechtlichen» Stiftung im Spannungsfeld zwischen privatem und öffentlichem Recht in Bezug auf diverse Fragen (Rechtsnatur allgemein; gilt für Angestellte das öffentliche Personalrecht oder das Arbeitsrecht des OR; Rechnungswesen nach kommunalem Haushaltsrecht oder nach OR; Aufsicht etc.) haben Stiftungsrat und Gemeinderat nach Abwägung aller Aspekte, insbesondere des nach ihrer Auffassung nicht hoheitlichen Charakters der bestehenden Stiftung, zum Entscheid bewogen, diese in eine privatrechtliche Stiftung nach Art. 80 ff. ZGB umzuwandeln. Die Möglichkeit der Ausgliederung einer Aufgabe (sozialer, ausschliesslich gemeinnütziger Wohnungsbau) durch Errichtung einer juristischen Person des Privatrechts räumt das neue, am 1. Januar 2018 in Kraft getretene Gesetz, den Gemeinden in § 67 ff. GG ausdrücklich ein. Nach § 69 GG entscheiden über Ausgliederungen, die wie hier von grosser politischer oder finanzieller Tragweite sind, die Stimmberechtigten an der Urne. Der angenommene Erlass (dazu Ziff. 10) ist anschliessend vom Regierungsrat zu genehmigen.

### **3. Umwandlungsplan vom 14. Juni 2018, revidiert am 12. September 2018**

Der gesetzlich vorgeschriebene Umwandlungsplan, genehmigt vom Gemeinderat am 14. Juni 2018, wurde dem Handelsregisteramt zur Vorprüfung eingereicht und nicht beanstandet (siehe Anhang).

### **4. Umwandlung im Einzelnen**

#### 4.1

Anwendbar für die Umsetzung der Ausgliederung nach § 67 ff. GG sind Art. 99 ff. FusG, welche die Fusion, Umwandlung und Vermögensübertragung von Instituten des öffentlichen Rechts regeln. Eine Umwandlung derartiger Institute in eine (privatrechtliche) Stiftung wird ausdrücklich als zulässig erklärt (Art. 99 Abs. 1 lit. b FusG), wobei aber u.a. keine Gläubiger geschädigt werden dürfen (Art. 101 FusG).

#### 4.2

Die Aktiven und Passiven von der bisherigen öffentlich-rechtlichen Stiftung bzw. Anstalt werden durch Umwandlung gemäss Art. 99 ff. FusG zu Aktiven und Passiven der umgewandelten, nunmehr privatrechtlichen Stiftung. Gemäss Bilanz und Jahresrechnung 2017, geprüft von der Revisionsstelle mit Bericht vom 5. April 2018, gehen per 31. Dezember 2017 Aktiven von CHF 30'859'081.77 und Passiven (Fremdkapital) von CHF 26'051'866.46 auf die umgewandelte Stiftung über. Der Aktivenüberschuss (Eigenkapital inkl. Stiftungskapital von CHF 50'000.00) beträgt CHF 4'807'215.31.

#### 4.3

Die Stiftung bleibt nach der Umwandlung unter der bisherigen Nummer CHE-110.392.245 im Handelsregister eingetragen. Die gewählten Organe (Stiftungsräte) der öffentlich-rechtlichen Stiftung, Geschäftsführer, Aktuar etc. sowie die Revisionsstelle bleiben während ihrer Amts- bzw. Vertragsdauer weiterhin im Amt.

#### 4.4

Schliesslich gehen sämtliche seit Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 bis zum Eintrag der Umwandlung im Handelsregister von der Stiftung erworbenen Aktiven und Passiven auf die umgewandelte Stiftung über. Der definitive Abschluss 2018 ist bis dato nicht bekannt. Dieser wird zu einem späteren Zeitpunkt auf der Homepage [www.rueschlikon.ch](http://www.rueschlikon.ch) publiziert.

### **5. Bericht des Umwandlungsprüfers und Inventar (Art. 100 Abs. 2 FusG)**

#### 5.1

Der Stiftungsrat hat im Rahmen der Umwandlung eine zusätzliche Prüfung veranlasst. Der Bericht des Umwandlungsprüfers vom 27. Juni 2018, revidiert am 12. September 2018, und die dazugehörige Bilanz per 31. Dezember 2017, welche die Aktiven sowie Fremdkapitalien einzeln ausweist und die Bewertung der Liegenschaften offenlegt, liegen der Weisung bei. Die für die Umwandlung massgebende Bilanz wird gleichzeitig zum Inventar i.S. von Art. 100 Abs. 2 FusG über die Gegenstände des Aktiv- und des Passivvermögens per 31. Dezember 2017 erklärt.

#### 5.2

Die Liegenschaften sind zum Anschaffungswert bewertet, abzüglich kumulierte Abschreibungen. Der Marktwert (Verkehrswert) aller bilanzierter Liegenschaften liegt über dem Buchwert. Da die Stiftung keine Verkäufe beabsichtigt, und die Mietzinsen gemäss Statuten aufgrund der Selbstkosten (Anschaffungswert zuzüglich allfällige wertvermehrnde Aufwendungen) festzulegen sind, hat der Gemeinderat mangels Relevanz auf Verkehrswertschätzungen verzichtet.

## 6. Überarbeitung der Statuten für die neue Rechtsform

### 6.1

Gemäss Umwandlungsplan vom 14. Juni 2018, revidiert am 12. September 2018, müssen die bestehenden Statuten überarbeitet und der neuen Rechtsform angepasst werden. Die neuen, für die umgewandelte Stiftung vorgesehenen Statuten liegen in einem Entwurf vom 14. Juni 2018, überarbeitet (revidiert) am 12. Februar 2019, vor (Anhang). Die öffentliche Beurkundung gemäss Art. 81 ZGB (vorgesehen: Notariat Thalwil) erfolgt unmittelbar nach Rechtskraft der erforderlichen Urnenabstimmung bzw. nach Genehmigung durch den Regierungsrat (§ 70 GG).

### 6.2

Das Handelsregisteramt Zürich hat im Vorprüfungsverfahren entschieden, dass die bloss formwechselnde Umwandlung zulässig ist, somit keine neue Stiftung gegründet werden muss, sondern die geltenden Statuten der neuen Rechtsform anzupassen sind, was wiederum öffentlich beurkundet werden muss. Der Statutenentwurf (in der Fassung vom 12. September 2018) wurde im Vorprüfungsverfahren nicht beanstandet. Die aktuelle, dieser Weisung im Anhang beigelegte Fassung vom 12. Februar 2019 berücksichtigt die später erfolgten Vorgaben und Anregungen des kantonalen Steueramts und des Gemeindeamts, das ebenfalls von einer Rechtsformumwandlung ausgeht.

### 6.3 Die Unterschiede zu den bisherigen Statuten sind:

- Art. 1 Neu: öffentliche Beurkundung der Ausgliederung/Umwandlung in eine «privatrechtliche Stiftung» i.S. von Art. 80 ff. ZGB
- Art. 2 Abs. 1: unverändert gemeinnütziger Zweck (sozialer Wohnungsbau)  
Abs. 2: bisher Ziff. 4
- Art. 3 (unverändert)
- Art. 4 Neu: für die Steuerbefreiung erforderliche Bestimmung
- Art. 5 Übergang des Vermögens, d.h. der Aktiven und Passiven der bisher öffentlich-rechtlichen Stiftung auf die umgewandelte neu privatrechtliche Stiftung
- Art. 6 (unverändert)
- Art. 7 (unverändert; unter Belegungsdichte versteht man die Anzahl Bewohner pro Wohnung)
- Art. 7a wird Abs. 2
- Art. 7b Defizitgarantie: wird aufgehoben (vgl. Erklärung in Ziff. 7.5 nachstehend)
- Art. 8 Neu: maximal drei Gemeinderäte (Grund: Im Stiftungsrat sitzende Mitglieder des Gemeinderats haben bei Fragen der Aufsicht im Gemeinderat in den Ausstand zu treten)
- Art. 9 Ehrenamtlichkeit ist ebenfalls Voraussetzung für die Steuerbefreiung. Neu: zusätzlich Möglichkeit der Entschädigung des Ausschusses oder von Stiftungsräten mit besonderen Befugnissen. Schaffung eines Reglements
- Art. 10 Neufassung der Befugnisse des Stiftungsrats, Hinweis auf Geschäftsreglement
- Art. 11 Neu: flexiblere Formulierung betr. Ausschuss, «Kann-Vorschrift»
- Art. 12 Neu: Wahl einer «unabhängigen Revisionsstelle» durch Stiftungsrat (entspricht der bisherigen Praxis des Stiftungsrats, eine private, unabhängige Revisionsstelle nach Obligationenrecht zu wählen)
- Art. 13 Neuregelung der Aufsicht, bisher Bezirksrat, neu Gemeinde, da die Tätigkeit der Stiftung auf Gemeinde beschränkt ist (Art. 84 ZGB und § 37 EG ZGB).  
Die Regelung der Berichterstattung der Stiftung in Art. 5 Ausgliederungserlass (nachstehend Punkt 10) entspricht der Praxis des Eidgenössischen Departements des Innern als eidgenössische Aufsichtsbehörde
- Art. 14 Neuregelung von Statutenänderungen (im Verfahren nach ZGB)
- Art. 15 Auflösung Stiftung unverändert (bisher Ziff. 14)
- Art. 16 Eintrag im Handelsregister (mit gleicher Nummer, aber neu beruhend auf privatrechtlicher Rechtsgrundlage)

## **7. Auswirkungen auf Arbeitnehmer und Gläubiger**

### 7.1

Der privatrechtlich geschlossene Arbeitsvertrag mit einem Arbeitnehmer (für Gebäudemanagement, -unterhalt, Hauswartungen) geht unverändert auf die umgewandelte Stiftung über. Es bestehen keine weiteren Arbeitsverträge.

### 7.2

Die Auftragsverhältnisse mit Grieder Immobilien AG, Rüschtikon, und Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG betr. Liegenschaftsverwaltung sowie sämtliche übrigen Vertragsverhältnisse (insb. die laufenden Planerverträge etc.) gelten für die umgewandelte Stiftung unverändert weiter, ebenso sämtliche seit 1. Januar 2018 seitens der bestehenden Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon abgeschlossenen Verträge.

### 7.3

Die Darlehensverträge mit den Banken gelten unverändert weiter.

### 7.4

Da sämtliche bisherigen Aktiven und Passiven mit der Umwandlung unverändert auf die privatrechtliche Stiftung übergehen, sind keine Gläubigerinteressen betroffen.

### 7.5

Die bisherige Defizitgarantie gemäss Art. 7b der Statuten erwies sich in der Praxis (Aufnahme von Hypothekendarlehen) als unnötig. Ausserdem sind unbezifferte Garantien (ohne Höchstbetrag) der Gemeinde nicht zulässig. Diese Eventualverpflichtung kann somit zur Entlastung der Gemeinde Rüschtikon aufgehoben werden.

## **8. Steuerbefreiung**

### 8.1

Die Stiftung war seit Gründung gemäss Verfügung der Finanzdirektion vom 16. Dezember 1971 als steuerfrei erklärt worden. Im Zuge einer Anpassung der Statuten wurde die Steuerbefreiung vom kantonalen Steueramt am 28. November 2005 weiterhin bestätigt.

### 8.2

Im Hinblick auf die Umwandlung stellte der Stiftungsrat am 31. Mai 2018 ein Gesuch um Vorprüfung mit Bestätigung, dass die Voraussetzungen für die Gewährung der Steuerbefreiung auf Kantons- und Bundesebene weiterhin erfüllt sind (Steuerruling). Das Gesuch wurde mit Schreiben des Kantonalen Steueramts vom 19. Oktober 2018 positiv beantwortet, d.h. die Steuerbefreiung für die umgewandelte Stiftung unter der Voraussetzung bestätigt, dass in den Statuten ausdrücklich auf Erwerbs- und Selbsthilfeszwecke (Gewinnstreben) verzichtet und die Tätigkeit der Stiftungsratsmitglieder ehrenamtlich, vorbehältlich besonderer Leistungen, festgelegt bzw. geleistet wird (Art. 4 und 9 des Statutenentwurfs).

## **9. Genehmigung durch Stiftungsrat, Gemeinderat und Urnenabstimmung**

### 9.1

Die Genehmigung des Umwandlungsplans vom 14. Juni 2018 durch die mit Beschluss des Stiftungsrats vom 22. Juni 2018 für notwendige Änderungen bevollmächtigten beiden Stiftungsräte und durch den Gemeinderat Rüschtikon erfolgte am 12. September 2018.

## 9.2

Die Umwandlung bzw. Ausgliederung der von der öffentlich-rechtlichen Stiftung wahrgenommenen Aufgaben gemäss Statuten (sozialer Wohnungsbau) auf eine juristische Person des Privatrechts ist nach Auffassung des Gemeinderats und des Gemeindeamts des Kantons Zürich von erheblicher politischer und finanzieller Tragweite, weshalb nach § 69 GG die Stimmberechtigten an der Urne zu entscheiden haben. Das Umwandlungsvorhaben gilt damit unter der suspensiven Bedingung, dass der erforderliche Erlass an der Urnenabstimmung vom 19. Mai 2019 von den Stimmbürgern der Gemeinde Rüschlikon angenommen und anschliessend vom Regierungsrat genehmigt wird. Tritt eine dieser Bedingungen nicht ein, findet die Umwandlung nicht statt, d.h. es bleibt alles beim Alten. Allerdings müsste die Stiftung die bisher praktizierte Rechnungslegung ändern, d.h. das seit 1. Januar 2019 für Anstalten (und öffentlich-rechtliche Stiftungen) eingeführte Harmonisierte Rechnungslegungsmodell 2 (HRM2) anwenden und die Arbeitsverhältnisse dem kantonalen Personalrecht unterstellen.

## 9.3

Die Ausgliederung, d.h. die Übertragung einer bisher von einer öffentlich-rechtlichen Stiftung wahrgenommenen Aufgabe auf eine rein privatrechtliche Stiftung durch Umwandlung nach Art. 99 FusG, erfordert gemäss § 68 GG einen Erlass (nachstehend Ziff. 10).

## 9.4

Die vorliegende Weisung, der Erlass und die Statuten, wurden durch das Gemeindeamt des Kantons Zürich vorgeprüft und als gesetzeskonform befunden.

## 9.5

Die BVG- und Stiftungsaufsicht Zürich sowie der Bezirksrat Horgen als bisherige Aufsichtsbehörde wurden vom Stiftungsrat über das Vorhaben schriftlich informiert. Beide Behörden erklärten sich als für die geplante Umwandlung nicht zuständig.

## **10. Beschluss: Darüber befinden Sie mit Ihrer Stimmabgabe**

### **Ausgliederungserlass**

Ausgliederung (Umwandlung) der öffentlich-rechtlichen Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon in eine privatrechtliche Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon nach Art. 80 ff. ZGB.

#### **Art. 1 Art und Umfang der Aufgaben**

Die Gemeinde Rüschlikon überträgt die Aufgabe der Bereitstellung und Vermietung von Wohnungen zu preisgünstigen Mietzinsen auf eine privatrechtliche Stiftung. Im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau können auch Bauten, die der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung und einer massvollen Durchmischung von Wohnbauten und Arbeitsplätzen dienen, erstellt werden.

Die Stiftung erwirbt zu diesem Zweck Bauland und Liegenschaften. Die Errichtung von Häusern kann auch auf Boden erfolgen, der im Eigentum der Gemeinde oder Privater verbleibt, sofern die Gemeinde oder Private der Stiftung ein selbständiges Baurecht einräumen.

Die Wohnbauten dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden.

Wohnungen sind an Familien und Einzelpersonen zu vermieten, wobei auf angemessene soziale Durchmischung und angemessene Belegungsdichte zu achten ist. Bewerber, die Gemeindebürger sind oder in den letzten fünf Jahren ununterbrochen in der Gemeinde gewohnt haben, werden bei grosser Anmeldezahl, soweit möglich, bevorzugt.

Die Mietzinsen sind grundsätzlich aufgrund der Selbstkosten zu bemessen. Für Wohnungen, die unterbelegt sind, werden zu Gunsten eines Solidaritätsfonds angemessene Mietzinszuschläge verlangt. Zu Lasten des Solidaritätsfonds können Mietzinsunterstützungen gewährt werden. Massgebend für die Mietzinsreduktion ist die Leistungsfähigkeit der Mietpartei unter Berücksichtigung von Einkommen und Vermögen, sowie von Beiträgen von Mitbewohnern.

Einzelheiten der Vermietung regelt der Stiftungsrat in einem Reglement.

#### Art. 2 Ausschliesslich gemeinnütziger Zweck

Die Stiftung verzichtet auf kommerzielle Zwecke und erstrebt keinen Gewinn.

#### Art. 3 Finanzierung

Mit der Umwandlung gehen sämtliche Aktiven und Passiven der öffentlich-rechtlichen Stiftung Wohnungsbau Rüslikon auf die privatrechtliche Stiftung gleichen Namens über.

Die Stiftung ist berechtigt, zur Verfolgung ihres Zwecks «Bereitstellung von Wohnungen zu preisgünstigen Mietzinsen» Darlehen aufzunehmen.

#### Art. 4 Organisation der privatrechtlichen Stiftung

Die Oberleitung und Verwaltung stehen dem Stiftungsrat zu. Dieser besteht aus dem Vorsitzenden und vier weiteren Mitgliedern, wovon mindestens zwei, höchstens drei, dem Gemeinderat Rüslikon angehören müssen. Die Stiftungsratsmitglieder und deren Präsident werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der verschiedenen Kreise der Bevölkerung auf eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt. Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selbst.

Unentziehbare, nicht übertragbare Aufgaben sind insbesondere die Oberleitung, die Wahl der Revisionsstelle und die Festsetzung des Budgets sowie die Abnahme der Jahresrechnung.

Die Rechnungslegung der Stiftung erfolgt nach den einschlägigen Bestimmungen des Obligationenrechts (Art. 957 ff. OR).

Der Stiftungsrat bestimmt eine unabhängige, zugelassene Revisionsstelle.

#### Art. 5 Entschädigung des Stiftungsrats

Die Tätigkeit der Mitglieder des Stiftungsrats ist ehrenamtlich.

Über eine angemessene Entschädigung des Ausschusses oder von Mitgliedern, denen besondere Befugnisse oder Aufgaben übertragen werden, entscheidet der Stiftungsrat. Er kann für den Spesen- und Aufwandsersatz ein Reglement erlassen.

#### Art. 6 Aufsicht

Die Stiftung, deren Tätigkeit auf die Gemeinde Rüslikon beschränkt ist, steht unter stiftungsrechtlicher (vgl. Art. 84 ZGB und § 37 EG ZGB) und gemeinderechtlicher Aufsicht des Gemeinderats Rüslikon.

Die Stiftung hat der Gemeinde jährlich bis spätestens 30. Juni umfassend Bericht zu erstatten (Tätigkeitsbericht, Jahresrechnung mit Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang sowie Bericht der Revisionsstelle).

#### Art. 7 Auflösung

Bei einer allfälligen Auflösung der Stiftung fällt das Stiftungsvermögen der Gemeinde zu, welches jedoch nur für gleiche oder ähnliche Zwecke verwendet werden darf.

## Art. 8 Schlussbestimmungen

Dieser Erlass tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat (§ 70 GG) auf einen Zeitpunkt in Kraft, den der Gemeinderat festlegt.

### 11. Antrag des Gemeinderats an die Stimmberechtigten

Der Gemeinderat empfiehlt der Vorlage zuzustimmen und unterbreitet den Stimmberechtigten an der Urne folgende **Abstimmungsfrage**:

**«Stimmen Sie der Umwandlung der öffentlich-rechtlichen Stiftung Wohnungsbau Rüschnikon in eine privatrechtliche Stiftung und dem dazugehörenden Ausgliederungserlass zu?»**

Rüschnikon, 27. Februar 2019

**Gemeinderat Rüschnikon**

Dr. Bernhard Elsener  
Gemeindepräsident

Benno Albisser  
Gemeindeschreiber

### 12. Anhänge

- 1) Umwandlungsplan vom 14. Juni 2018, revidiert am 12. September 2018
- 2) Revisionsbericht KPMG vom 5. April 2018 zur Bilanz per 31. Dezember 2017
- 3) Bericht Umwandlungsprüfer vom 12. September 2018 und Bilanz per 31. Dezember 2017 (Inventar i.S. von Art. 100 Abs. 2 FusG)
- 4) Handelsregistrauszug Stiftung Wohnungsbau Rüschnikon (Internet-Auszug vom 19. März 2019)
- 5) aktuell geltende Statuten der öffentlich-rechtlichen Stiftung Wohnungsbau Rüschnikon vom 4. April 2016
- 6) Entwurf von neuen, für die Umwandlung angepassten Statuten der Stiftung Wohnungsbau Rüschnikon vom 17. Mai 2018, revidiert am 12. Februar 2019, vorgeprüft durch das Handelsregisteramt und das Gemeindeamt des Kantons Zürich

## Umwandlungsplan vom 14. 06. 2018, revidiert am 12. 09. 2018,

### zur Umwandlung der **Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon**

Die Stiftungsräte Simon Egli und Bernt-Andreas Bresse legen folgenden Umwandlungsplan vor:

#### 1. Grundlagen

	vor der Umwandlung	nach der Umwandlung
Firma	Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon CHE-110.392.245	Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon CHE-110.392.245
Rechtsform	öffentlich-rechtliches Institut des kantonalen Rechts	Stiftung des Privatrechts Art. 80 ff. ZGB
Stiftungskapital	CHF 50'000.--	CHF 50'000.--

#### 2. Bilanz

Die Umwandlung erfolgt aufgrund der von der KPMG revidierten Bilanz der öffentlich-rechtlichen Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon rückwirkend per 31. Dezember 2017 (Beilage 1). Seit dem Bilanzstichtag sind keine wichtigen Änderungen in der Vermögenslage eingetreten, weshalb auf die Erstellung einer Zwischenbilanz verzichtet werden kann.

#### 3. Neue Statuten

Die Statuten der Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon werden mit dem Umwandlungsbeschluss an die neue Rechtsform angepasst und nach Eintritt der Rechtskraft öffentlich beurkundet. Der Statutenentwurf vom 17. Mai 2018, revidiert am 12. September 2018, bildet einen Bestandteil des Umwandlungsplans (Beilage 2). Gemäss Art. 5 gehen die in der Bilanz und Jahresrechnung per 31. Dezember 2017 ausgewiesenen Aktiven von CHF 30'859'081.77 und Passiven von CHF 26'051'866.46 über.

#### 4. Zustimmungsvorbehalt

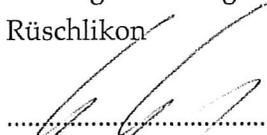
Dieser Umwandlungsplan wird vom Stiftungsrat der Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon und vom Gemeinderat Rüschlikon für die Gemeinde als Stifterin der bestehenden und der umgewandelten Stiftung unterzeichnet. Der Umwandlungsplan steht weiter unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die im Herbst 2018 anzusetzende Urnenabstimmung der Stimmbürger von Rüschlikon und der anschliessenden Genehmigung des angenommenen Erlasses durch den Regierungsrat (§ 69 und 70 Gemeindegesetz ZH).

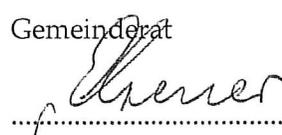
Rüschlikon, den 12. September 2018

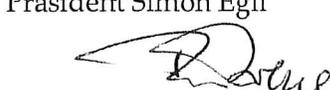
Für die Stifterin

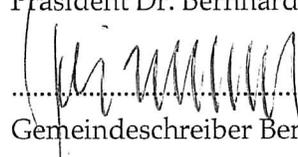
Stiftung Wohnungsbau  
Rüschlikon

Politische Gemeinde Rüschlikon  
Gemeinderat

  
.....  
Präsident Simon Egli

  
.....  
Präsident Dr. Bernhard Elsener

  
.....  
Vizepräsident Bernt-Andreas Bresse

  
.....  
Gemeindeschreiber Benno Albisser

Beilage 1: Revisionsbericht KPMG vom 5.04.2018 zur Bilanz per 31.12.2017

Beilage 2: Entwurf für neue, angepasste Statuten der umgewandelten Stiftung  
vom 17.05.2018, revidiert am 12.09.2018



**Stiftung Wohnungsbau Rüslikon,  
Rüslikon**

Bericht der Revisionsstelle  
zur eingeschränkten Revision  
an den Stiftungsrat

Jahresrechnung 2017



KPMG AG  
Audit

Badenerstrasse 172  
CH-8004 Zürich

Postfach  
CH-8036 Zürich

Telefon +41 58 249 31 31  
Telefax +41 58 249 44 06  
www.kpmg.ch

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an den Stiftungsrat der

### Stiftung Wohnungsbau Rüslikon, Rüslikon

---

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Stiftung Wohnungsbau Rüslikon für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der bei der geprüften Einheit vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz, Stiftungsurkunde und Reglement entspricht.

KPMG AG



Raphael Arnet  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Michael Herzog  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 5. April 2018

Beilage:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)

Bilanz per 31. Dezember	2017	2016
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	847,077.17	606,215.27
Aktive Rechnungsabgrenzungen	320,859.65	91,734.69
	<u>1,167,936.82</u>	<u>697,949.96</u>
<b>Anlagevermögen</b>		
Sachanlagen		
- Liegenschaft Schönenstrasse 26	6,850,798.96	723,171.45
- Liegenschaft Schönenstrasse 44	1,626,200.00	1,626,200.00
- Liegenschaft Schönenstrasse 46	1,582,000.00	1,582,000.00
- Liegenschaft Hintergasse 10	1,141,130.00	1,141,130.00
- Liegenschaften Feldimoos 2/4, Loosstrasse 2/4 und Eggstrasse 9	9,416,740.70	9,416,740.70
- Liegenschaft Pilgerweg 45	2,400,000.00	2,400,000.00
- Liegenschaft im Weingarten	1,016,800.00	1,016,800.00
- Liegenschaft Weingartenstrasse 10	2,111,415.02	1,000.00
- Baukosten Schönenstrasse 26	0.00	6,024,296.85
- Baukosten Schönenstrasse 44/46	610,540.45	376,634.85
- Baukosten Im Weingarten	3,809,419.82	1,273,620.68
- Baukosten Weingartenstrasse 10	0.00	1,737,197.81
- abzüglich Abschreibungen auf Liegenschaften	-873,900.00	-740,400.00
	<u>29,691,144.95</u>	<u>26,578,392.34</u>
	<u><u>30,859,081.77</u></u>	<u><u>27,276,342.30</u></u>

Bilanz per 31. Dezember	2017	2016
	CHF	CHF
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	13,550,000.00	4,500,000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	80,380.81	86,919.70
	<u>13,630,380.81</u>	<u>4,586,919.70</u>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	7,350,000.00	13,465,896.71
Langfristige Rückstellungen		
- Legat Vogel und Wattenwyl	239,695.00	239,695.00
- Rückstellungen Reparatur- und Erneuerungsfonds	4,831,790.65	4,563,195.65
	<u>12,421,485.65</u>	<u>18,268,787.36</u>
	<u>26,051,866.46</u>	<u>22,855,707.06</u>
<b>Eigenkapital</b>		
Stiftungskapital	50,000.00	50,000.00
Freiwillige Gewinnreserven		
- Bilanzgewinn		
- Gewinnvortrag	4,370,635.24	4,127,936.92
- Jahresgewinn	386,580.07	242,698.32
	<u>4,807,215.31</u>	<u>4,420,635.24</u>
	<u>30,859,081.77</u>	<u>27,276,342.30</u>

Stiftung Wohnungsbau Rüslikon, Rüslikon

Erfolgsrechnung	2017	2016
	CHF	CHF
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen		
- Liegenschaftsertrag	1,609,167.50	1,290,180.90
- Einnahmen Hauswartung	5,499.85	0.00
<b>Total Betriebsertrag</b>	<u>1,614,667.35</u>	<u>1,290,180.90</u>
Liegenschaftsaufwand	-423,802.85	-402,519.66
Übriger betrieblicher Aufwand	2.1 -230,346.79	-161,883.95
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	-133,500.00	-88,800.00
Veränderung Erneuerungsfonds		
- Einlage Erneuerungsfond	-335,305.00	-260,604.70
- Entnahme aus Erneuerungsfonds	66,710.00	0.00
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<u>-1,056,244.64</u>	<u>-913,808.31</u>
<b>Betriebliches Ergebnis</b>	558,422.71	376,372.59
Finanzertrag	0.00	2,760.60
Finanzaufwand	2.2 -171,842.64	-136,434.87
<b>Jahresgewinn</b>	<u><u>386,580.07</u></u>	<u><u>242,698.32</u></u>

## Anhang der Jahresrechnung

---

### 1. Grundsätze

#### 1.1 Allgemein

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

#### 1.2 Stiftungszweck

Die Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon bezweckt die Bereitstellung und Vermietung von Wohnungen zu preisgünstigen Mietzinsen. Im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau können auch Bauten, die der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung und einer massvollen Durchmischung von Wohnbauten und Arbeitsplätzen dienen, erstellt werden. Der Stiftungsrat hat zur Überprüfung des Stiftungszweckes das gesamte Immobilienportefeuille im Jahr 2015 durch einen spezialisierten Immobilienpartner schätzen lassen. Die Resultate zeigen, dass der Ertragswert auf der Basis der realisierten Mietzinsen unter dem Marktwert liegen. Dies zeigt, dass der Zweck der Stiftung, die Bereitstellung und Vermietung von Wohnungen zu preisgünstigen Mietzinsen, erfüllt ist.

#### 1.3 Sachanlagen

Die Sachanlagen beinhalten Wohnliegenschaften und Wohnliegenschaften im Bau. Die Sachanlagen werden zu Anschaffungswerten bilanziert.

Die kumulierten Abschreibungen werden als Wertberichtigung dargestellt. Die Wohnliegenschaften werden ordentlich um 0.5 % abgeschrieben.

Falls der Marktwert unter dem Buchwert liegt, werden zusätzliche Wertberichtigungen gebildet.

#### 1.4 Reparatur- und Erneuerungsfonds

Dem Reparatur- und Erneuerungsfonds werden jährlich 1% des Gebäudeversicherungswertes der vermieteten Wohnliegenschaften zugewiesen. Zusätzlich wird der Reparatur- und Erneuerungsfonds mit dem durchschnittlichen Zinssatz der Stiftung verzinst.

Grössere Reparaturen und Erneuerungen im Zusammenhang mit den Liegenschaften werden anschliessend dem Reparatur- und Erneuerungsfonds belastet. Sämtliche Einlagen und Entnahmen werden in der Erfolgsrechnung brutto ausgewiesen.

Anhang der Jahresrechnung	2017	2016
	CHF	CHF
<b>2. Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen</b>		
<b>2.1 Übrige betriebliche Aufwendungen</b>		
Aufwand Stiftungsrat	52,582.20	61,048.55
Hauswartung	70,755.20	0.00
Buchführung und Revision	18,019.80	16,740.00
Übriger Aufwand	88,989.59	84,095.40
	<u>230,346.79</u>	<u>161,883.95</u>
<b>2.2 Finanzaufwand</b>		
Zinsaufwand für Hypothekendarlehen	165,387.75	128,371.05
Verzinsung des Legats	0.00	5,521.20
Bankzinsen	6,454.89	2,542.62
	<u>171,842.64</u>	<u>136,434.87</u>
<b>3. Weitere Angaben</b>		
<b>3.1 Vollzeitstellen</b>		
Die Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon beschäftigt weniger als 10 Angestellte.		
<b>3.2 Zur Sicherung eigener Verpflichtungen verwendete Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>		
Liegenschaften (Buchwert)	<u>29,691,144.95</u>	<u>26,578,392.34</u>
zur Sicherung von Hypotheken	<u>20,900,000.00</u>	<u>17,965,896.71</u>
<b>3.3 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag</b>		
Bis anhin war die Stiftung im Handelsregister als Stiftung i.S. von Art. 80ff. ZGB. eingetragen. Mit Datum 12. März 2018 hat das Handelsregister eine Mutation vorgenommen, wonach die Rechtsform der Stiftung neu ein Institut des öffentlichen Rechts ist.		

**KPMG AG****Audit**Badenerstrasse 172  
CH-8004 ZürichPostfach  
CH-8036 ZürichTelefon +41 58 249 31 31  
Telefax +41 58 249 44 06  
www.kpmg.ch

Bericht des Umwandlungsprüfers an den Stiftungsrat der öffentlich-rechtlichen Stiftung Wohnungsbau Rüschiikon, Rüschiikon (ersetzt Bericht vom 27. Juni 2018)

---

Der Stiftungsrat der öffentlich-rechtlichen Stiftung Wohnungsbau Rüschiikon, Rüschiikon hat am 22. Juni 2018 einen Umwandlungsplan genehmigt, gemäss welchem die Stiftung Wohnungsbau Rüschiikon nach Art. 54 Abs. FusG in eine privatrechtliche Stiftung umgewandelt werden soll. Die Umwandlung steht unter dem Vorbehalt der Durchführung der notwendigen Verfahrensschritte, der Zustimmung durch die im Herbst 2018 anzusetzende Urnenabstimmung der Stimmbürger von Rüschiikon und der anschliessenden Genehmigung des angenommenen Erlasses durch den Regierungsrat, sowie allfällig weiterer, im Umwandlungsplan vorgesehener Bedingungen. Die Umwandlung wird rechtskräftig mit dem Eintrag im Handelsregister.

In Übereinstimmung mit Art. 62 Abs. 1 FusG hat uns der Stiftungsrat der Stiftung als Umwandlungsprüfer beauftragt.

**Verantwortung des Stiftungsrates**

Der Stiftungsrat ist für die Erstellung und den Inhalt von Umwandlungsplan vom 14. Juni 2018, Umwandlungsbericht vom 27. Juni 2018, beide revidiert am 12. September 2018 und die der Umwandlung zu Grunde liegenden Bilanz per 31. Dezember 2017 sowie deren Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen verantwortlich.

**Verantwortung des Umwandlungsprüfers**

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil über den Umwandlungsplan, den Umwandlungsbericht und die der Umwandlung zu Grunde liegende Bilanz im Sinne von Art. 62 FusG abzugeben. Wir haben den Umwandlungsplan, den Umwandlungsbericht und die der Umwandlung zu Grunde liegende Bilanz darauf hin geprüft, ob die Voraussetzungen für die Umwandlung erfüllt sind. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem Schweizer Prüfungshinweis 30 *Prüfungen nach dem Bundesgesetz über die Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung* durchgeführt. Nach diesem Prüfungshinweis haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob die genannten Prüfungsgegenstände frei von wesentlichen falschen Darstellungen sind.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die in den genannten Prüfungsgegenständen enthaltenen Angaben zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in den genannten Prüfungsgegenständen ein.

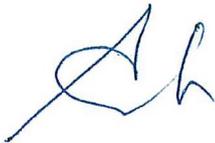
Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### **Prüfungsurteil**

Bezugnehmend auf Art. 62 Abs. 4 FusG halten wir unsere Beurteilung wie folgt fest:

- Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Umwandlung, namentlich die Gründungsvorschriften, sind erfüllt.

KPMG AG



Raphael Arnet  
*Zugelassener Revisionsexperte*



Michael Herzog  
*Zugelassener Revisionsexperte*

Zürich, 12 September 2018

#### *Beilagen:*

- Umwandlungsplan vom 14. Juni 2018, revidiert am 12. September 2018
- Umwandlungsbericht vom 27. Juni 2018, revidiert am 12. September 2018
- der Umwandlung zu Grunde liegende, unterzeichnete Bilanz per 31. Dezember 2017

Bilanz per 31. Dezember	Anhang	2017
		CHF
<b>AKTIVEN</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>		
Flüssige Mittel	1	847'077.17
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2	320'859.65
		<u>1'167'936.82</u>
<b>Anlagevermögen</b>		
Sachanlagen		
- Liegenschaft Schönenstrasse 26	3.1	6'816'598.96
- Liegenschaft Schönenstrasse 44	3.2	1'537'700.00
- Liegenschaft Schönenstrasse 46 (im Baurecht)	3.3	1'494'000.00
- Liegenschaft Hintergasse 10	3.4	1'078'430.00
- Liegenschaften Feldimoos (Feldimoosstrasse 2/4, Loostrasse 2/4 und Eggstrasse 9)	3.5	8'926'740.70
- Liegenschaft Pilgerweg 45	3.6	2'300'000.00
- Liegenschaft Im Weingarten	3.7	1'016'800.00
- Liegenschaft Weingartenstrasse 10 (im Baurecht)	3.8	2'100'915.02
- Baukosten Schönenstrasse 44/46	3.9	610'540.45
- Baukosten Im Weingarten	3.10	3'809'419.82
		<u>29'691'144.95</u>
		<u><u>30'859'081.77</u></u>


Bilanz per 31. Dezember	Anhang	2017
		CHF
<b>PASSIVEN</b>		
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	4	13'550'000.00
Passive Rechnungsabgrenzungen	5	80'380.81
		<u>13'630'380.81</u>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	4	7'350'000.00
Langfristige Rückstellungen		
- Legat Vogel und Wattenwyl	6	239'695.00
- Rückstellungen Reparatur- und Erneuerungsfonds	7	4'831'790.65
		<u>12'421'485.65</u>
		<u>26'051'866.46</u>
<b>Eigenkapital</b>		
Stiftungskapital		50'000.00
Freiwillige Gewinnreserven		
- Bilanzgewinn		
- Gewinnvortrag		4'370'635.24
- Jahresgewinn		386'580.07
		<u>4'807'215.31</u>
		<u>30'859'081.77</u>

Anhang zur Bilanz per 31. Dezember

2017

CHF

**1 Flüssige Mittel**

Die flüssigen Mittel sind zum Nominalwert bewertet.

**Lienhard & Partner Privatbank Zürich AG (LPZ)**

Kontokorrent CHF Nr. 16.1.263.793.09 549'356.11

Kontokorrent CHF Nr. 25.163.285.467.1 49'333.95

**Zürcher Kantonalbank (ZKB)**

Kontokorrent CHF Nr. 1100-0930.026 15'663.75

Kontokorrent CHF Nr. 1100-8027.023 147'317.00

**Bank Zimmerberg AG (BZ)**

Kontokorrent CHF Nr. 65.011.604.190.5 76'623.76

**Bank Thalwil Genossenschaft**

Kontokorrent CHF Nr. 447.825.64.175 8'782.60

847'077.17

**2 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

Abgrenzungen aus den Liegenschaftenabrechnungen 2017

- Pilgerweg 45 72'111.60

- Schönenstrasse 44 86'301.65

- Schönenstrasse 46 67'328.85

- Hintergasse 10 19'703.35

- Feldimoos 60'965.20

- Weingarten 10 11'329.95

- Schönenstrasse 26 69.10

Übrige Abgrenzungen 3'049.95

320'859.65

**3 Liegenschaften**

Die Sachanlagen beinhalten Wohnliegenschaften und Wohnliegenschaften im Bau. Die Sachanlagen werden zu Anschaffungswerten bilanziert.

Die kumulierten Abschreibungen werden als Wertberichtigung dargestellt. Die

Wohnliegenschaften werden ordentlich um 0.5 % p.a. abgeschrieben.

Falls der Marktwert unter dem Buchwert liegt, werden zusätzliche Wertberichtigungen gebildet.

## Anhang zur Bilanz per 31. Dezember

2017

	CHF
<b>3.1 Liegenschaft Schönenstrasse 26</b>	
Anschaffungswert	6'850'798.96
Kumulierte Abschreibungen	-34'200.00
	<u>6'816'598.96</u>
<b>3.2 Liegenschaft Schönenstrasse 44</b>	
Anschaffungswert	1'626'200.00
Kumulierte Abschreibungen	-88'500.00
	<u>1'537'700.00</u>
<b>3.3 Liegenschaft Schönenstrasse 46 (im Baurecht)</b>	
Anschaffungswert	1'582'000.00
Kumulierte Abschreibungen	-88'000.00
	<u>1'494'000.00</u>
<b>3.4 Liegenschaft Hintergasse 10</b>	
Anschaffungswert	1'141'130.00
Kumulierte Abschreibungen	-62'700.00
	<u>1'078'430.00</u>
<b>3.5 Liegenschaften Feldimoos (Feldimoosstrasse 2/4, Loostrasse 2/4 und Eggstrasse 9)</b>	
Anschaffungswert	9'416'740.70
Kumulierte Abschreibungen	-490'000.00
	<u>8'926'740.70</u>
<b>3.6 Liegenschaft Pilgerweg 45</b>	
Anschaffungswert	2'400'000.00
Kumulierte Abschreibungen	-100'000.00
	<u>2'300'000.00</u>
<b>3.7 Liegenschaft Im Weingarten</b>	
Anschaffungswert	1'016'800.00
Kumulierte Abschreibungen	-
	<u>1'016'800.00</u>
<b>3.8 Liegenschaft Weingartenstrasse 10 (im Baurecht)</b>	
Anschaffungswert	2'111'415.02
Kumulierte Abschreibungen	-10'500.00
	<u>2'100'915.02</u>




Anhang zur Bilanz per 31. Dezember 2017

CHF

**3.9 Baukosten Schönenstrasse 44/46**

Anschaffungswert	610'540.45
Kumulierte Abschreibungen	-
	<u>610'540.45</u>

**3.10 Baukosten Im Weingarten**

Anschaffungswert	3'809'419.82
Kumulierte Abschreibungen	-
	<u>3'809'419.82</u>

**4. Verzinsliche Verbindlichkeiten (Hypothekendarlehen)**

Die verzinslichen Verbindlichkeiten sind zum Nominalwert bewertet.

	Fälligkeit	
Zürcher Kantonalbank, lastend auf		
- Im Weingarten	12.01.2018	4'250'000.00
- Schönenstrasse. 26	22.08.2018	500'000.00
- Feldimoos	22.08.2018	1'300'000.00
Lienhardt & Partner Privatbank Zürich, lastend auf		
- Feldimoos	31.12.2018	2'500'000.00
Bank Zimmerberg AG, lastend auf		
- Schönenstrasse 26	30.09.2018	5'000'000.00
		<u>13'550'000.00</u>
<b>Total kurzfristig</b>		<b>13'550'000.00</b>
Zürcher Kantonalbank, lastend auf		
- Hintergasse 10	29.09.2021	850'000.00
- Feldimoos	29.09.2021	2'000'000.00
Lienhardt & Partner Privatbank Zürich, lastend auf		
- Pilgerweg 45	30.04.2019	1'500'000.00
- Feldimoos	30.09.2019	400'000.00
- Schönenstrasse 44/46	30.09.2019	1'200'000.00
- Weingartenstrasse 10	30.06.2020	1'400'000.00
		<u>7'350'000.00</u>
<b>Total langfristig</b>		<b>7'350'000.00</b>

*Zru*  
*[Signature]*

Anhang zur Bilanz per 31. Dezember

2017

CHF

**5. Passive Rechnungsabgrenzungen**

Abgrenzungen aus den Liegenschaftabrechnungen 2017

- Weingarten 10	17'276.25
- Schönenstrasse 26	52'138.21
Sozialversicherungen	9'085.35
Übrige Abgrenzungen	1'881.00
	<u>80'380.81</u>

**6. Rückstellung Legat Vogel und Wattenwyl**

Die Rückstellung entspricht der Verpflichtung aus dem Legat Vogel und Wattenwyl und ist zum Nominalwert bewertet.

**7. Rückstellung Reparatur und Erneuerungsfonds**

Dem Reparatur- und Erneuerungsfonds werden jährlich 1% des Gebäudeversicherungswertes der vermieteten Wohnliegenschaften zugewiesen. Zusätzlich wird der Reparatur- und Erneuerungsfonds mit dem durchschnittlichen Zinssatz der Stiftung verzinst.

Grössere Reparaturen und Erneuerungen im Zusammenhang mit den Liegenschaften werden anschliessend dem Reparatur- und Erneuerungsfonds belastet. Sämtliche Einlagen und Entnahmen werden in der Erfolgsrechnung brutto ausgewiesen.

RÜSCHEIMON, 26/6/2018



SIMON EGLI



BERNT BRESSER



# Handelsregisteramt des Kantons Zürich

Firmennummer <b>CHE-110.392.245</b>	Rechtsnatur <b>Institut des öffentlichen Rechts</b>	Eintragung 20.10.1971	Löschung	Übertrag CH-020.7.905.200-7 von: CH-020.7.905.200-7/a auf:	<b>1</b>
--	--	--------------------------	----------	--	----------



Alle Eintragungen

Ei	Lö	Bezeichnung	Ref	Sitz
1	5	Wohnungsbau-Rüschlikon	1	Rüschlikon
5		<b>Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon</b>		

Ei	Lö	Kapital (CHF)	Ei	Lö	Domiziladresse
			1		c/o Gemeindeverwaltung Rüschlikon Pilgerweg 29 8803 Rüschlikon

Ei	Lö	Zweck	Ei	Lö	weitere Adressen
1		Bereitstellung und Vermietung von Wohnungen zu preisgünstigen Mietzinsen. Im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau können auch Bauten, die der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung und einer massvollen Durchmischung von Wohnbauten und Arbeitsplätzen dienen, erstellt werden.			

Ei	Lö	Bemerkungen	Ref	Statutendatum
1	5	Stiftungsrat von 7 Mitgliedern.	1	25.03.1982
1		Aufsichtsbehörde: Bezirksrat Horgen	5	19.09.2005
5	11	Organisation: Stiftungsrat von 5 Mitgliedern.	11	04.04.2016
15		Rechtsgrundlagen: Gemeindegesetz vom 20.04.2015 und Gemeindeversammlungsbeschlüsse vom 02.07.1971, 02.12.1981 sowie 01.12.2014. Organisation: Stiftungsrat von 5 Mitgliedern und Kontrollstelle.		

Zei	Ref	TR-Nr	TR-Datum	SHAB	SHAB-Dat.	Seite / Id	Zei	Ref	TR-Nr	TR-Datum	SHAB	SHAB-Dat.	Seite / Id
	0	(Auslassung)			(Auslassung)		8		32920	25.08.2009	167	31.08.2009	32 / 5223340
	1	7821	18.06.1986	147	28.06.1986	2526	9		33363	16.09.2010	184	22.09.2010	21 / 5822218
	2	10582	02.05.2000	89	08.05.2000	3085	10		3420	23.01.2015	18	28.01.2015	1956513
	3	33478	28.11.2003	234	04.12.2003	23 / 2012344	11		18640	27.05.2016	104	01.06.2016	2862601
	4	27714	28.09.2004	192	04.10.2004	22 / 2477280	12		34677	04.10.2016	195	07.10.2016	3095965
	5	29675	28.10.2005	214	03.11.2005	19 / 3087268	13		36562	19.10.2017	206	24.10.2017	3826897
	6	11003	21.04.2008	80	25.04.2008	24 / 4448528	14		8930	05.03.2018	47	08.03.2018	4098933
	7	22536	18.06.2009	119	24.06.2009	43 / 5086838	15	B	9785	12.03.2018	B 52	15.03.2018	4113757

Ei	Ae	Lö	Personalangaben	Funktion	Zeichnungsart
1		2	Schönenberger, Rudolf, von Kirchberg SG, in Rüschlikon	Präsident des Stiftungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
1		2	Brunner, Ernst, von Kappel SG, in Rüschlikon	Vizepräsident des Stiftungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
1		3	Hugentobler, Werner, von Zürich, in Horgen	Aktuar (Nichtmitglied)	Kollektivunterschrift zu zweien
1		3	Furter, Liselotte, von Rüschlikon, in Rüschlikon	Mitglied des Stiftungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
2		8	Schneider, Hans-Rudolf, von Zürich, in Rüschlikon	Präsident des Stiftungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
2		3	Schüpfer, Bernadette, von Schenkon, in Kilchberg ZH	Rechnungsführerin (Nichtmitglied)	Kollektivunterschrift zu zweien
3		8	Widmer, Eric, von Kilchberg ZH, in Rüschlikon	Vizepräsident des Stiftungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
3		6	Fürst, Max, von Zürich, in Rüschlikon	Mitglied des Stiftungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
3		9	Knabenhans, Francie, von Rüschlikon, in Rüschlikon	Mitglied des Stiftungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
3			Pandiani, Thomas, von Stäfa, in Rüschlikon	Mitglied des Stiftungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
3		4	Düring, Reto, von Luzern, Unterägeri	Aktuar (Nichtmitglied)	Kollektivunterschrift zu zweien



## Handelsregisteramt des Kantons Zürich

CHE-110.392.245	Stiftung Wohnungsbau Rüschtikon	Rüschtikon	2
-----------------	---------------------------------	------------	---

Ei	Ae	Lö	Personalangaben	Funktion	Zeichnungsart
3		7	Bammert, Rita, von Inwil, in Lachen	Rechnungsführerin des Stiftungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
4		10	Fischer, Urs P., von Zürich, in Zürich	Aktuar (Nichtmitglied)	Kollektivunterschrift zu zweien
6		10	Huser, Michael gen. Michele, von Rüschtikon, in Rüschtikon	Mitglied des Stiftungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
7			Scandella, Giovanni, von Münstair, in Birmensdorf ZH	Rechnungsführer (Nichtmitglied)	Kollektivunterschrift zu zweien
7		10m	KPMG AG (CH-020.3.001.933-8), in Zürich	Revisionsstelle	
8		9m	Fossati Hofer, Nadja, von Arzo, in Rüschtikon	Präsidentin des Stiftungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
8		9m	Egli, Simon, von Hittnau, in Rüschtikon	Vizepräsident des Stiftungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
		9	Egli, Simon, von Hittnau, in Rüschtikon	Präsident des Stiftungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
		9	Fossati Hofer, Nadja, von Mendrisio, in Rüschtikon	Vizepräsidentin des Stiftungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
9		12m	Grieder, Manuel C., von Kilchberg ZH, in Rüschtikon	Mitglied des Stiftungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
		10	KPMG AG (CHE-106.084.881), in Zürich	Revisionsstelle	
10		13	Elsener, Bernhard, von Rüschtikon, in Rüschtikon	Vizepräsident des Stiftungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
10			Marti Sieger, Romaine, von Lyss, in Rüschtikon	Mitglied des Stiftungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
10		14	Bieri, Matthias, von Schangnau, in Illnau-Effretikon	Aktuar (Nichtmitglied)	Kollektivunterschrift zu zweien
12			Bresse, Bernt-Andreas, deutscher Staatsangehöriger, in Rüschtikon	Mitglied des Stiftungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
		12	Grieder, Manuel C., von Kilchberg ZH, in Rüschtikon	Geschäftsführer	Kollektivunterschrift zu zweien
13			Weber, Doris M., von Rüschtikon, in Rüschtikon	Mitglied des Stiftungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
14			Trösch, Thomas, von Thunstetten, in Volketswil	Aktuar (Nichtmitglied)	Kollektivunterschrift zu zweien

Zürich, 19.03.2019

Diese Internet Information aus dem kantonalen Handelsregister hat mangels Originalbeglaubigung keinerlei Rechtswirkung und erfolgt ohne Gewähr.

## Statuten

### der Stiftung Wohnungsbau Rüschiikon

1. Die Politische Gemeinde Rüschiikon errichtet mit öffentlicher Urkunde vom 27.08.1971 die Stiftung „Wohnungsbau Rüschiikon“ mit Sitz in Rüschiikon als öffentlich-rechtliche Stiftung im Sinne von § 139 Abs. 4 des Gemeindegesetzes.
2. Der Zweck der Stiftung ist die Bereitstellung und Vermietung von Wohnungen zu preisgünstigen Mietzinsen. Im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau können auch Bauten, die der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung und einer massvollen Durchmischung von Wohnbauten und Arbeitsplätzen dienen, erstellt werden.
3. Die Stiftung erwirbt zu diesem Zweck Bauland und Liegenschaften. Die Errichtung von Häusern kann auch auf Boden erfolgen, der im Eigentum der Gemeinde oder Privater verbleibt, sofern die Gemeinde oder Private der Stiftung ein selbständiges Baurecht einräumen.
4. Die Wohnbauten dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden.
5. Das Vermögen der Stiftung besteht aus dem Gründungsbeitrag von CHF 50'000.00, gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 2. Juli 1971 allfälligen weiteren Zuwendungen der Gemeinde, anderer öffentlich-rechtlicher Körperschaften, von Privaten und den aus diesen Kapitalien erstellten Wohnbauten.
6. Die Stiftung ist berechtigt, zur Bereitstellung von Wohnungen Darlehen aufzunehmen.
7. Wohnungen sind an Familien und Einzelpersonen zu vermieten, wobei auf eine angemessene soziale Durchmischung und eine angemessene Belegungsdichte zu achten ist. Bewerber, die Gemeindebürger sind oder in den letzten 5 Jahren ununterbrochen in der Gemeinde gewohnt haben, werden bei grosser Anmeldezahl bevorzugt.
- 7a Die Mietzinse sind grundsätzlich aufgrund der Selbstkosten zu bemessen. Für Wohnungen, die unterbelegt sind, werden zu Gunsten eines Solidaritätsfonds angemessene Mietzinszuschläge verlangt. Zu Lasten des Solidaritätsfonds werden Mietzinsunterstützungen gewährt. Einzelheiten regelt der Stiftungsrat in einem Reglement.
- 7b Die für die Deckung allfälliger Betriebsdefizite nötigen Mittel werden der Stiftung von der Politischen Gemeinde aufgrund zu fassender Kreditbeschlüsse zur Verfügung gestellt.
8. Die Verwaltung der Stiftung steht dem Stiftungsrat zu. Dieser besteht aus dem Vorsitzenden und vier weiteren Mitgliedern, wovon mindestens zwei dem Gemeinderat angehören müssen. Die Stiftungsratsmitglieder und deren Präsident werden vom Gemeinderat Rüschiikon unter Berücksichtigung der verschiedenen Kreise der Bevölkerung auf eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt. Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selbst.
9. Die Tätigkeit der Mitglieder des Stiftungsrates, mit Ausnahme des Ausschusses, ist ehrenamtlich.
10. Der Stiftungsrat hat insbesondere folgende Befugnisse:
  - a) Kauf und Verkauf von Liegenschaften;
  - b) Beschlussfassung über die Erstellung und Finanzierung von neuen Bauten und über die Vornahme von Hauptreparaturen und Ergänzungsbauten;
  - c) Vergebung von Bauarbeiten im Betrage von über CHF 10'000.00;
  - d) Aufnahme von Darlehen, Abschluss von Baurechtsverträgen;
  - e) Festsetzung der Mietzinse und Nebenkosten unter Vorbehalt der allfälligen Genehmigung durch die Subventionsbehörden;
  - f) Wahl des Ausschusses;
  - g) Erlass der Geschäftsordnung des Stiftungsrates und des Ausschusses;
  - h) Erlass von Hausordnungen;
  - i) Erlass von Anstellungs- und Dienstreglementen für die Angestellten der Stiftung;
  - k) Wahl des Verwalters und anderer Angestellten der Stiftung;
  - l) Festsetzung der Entschädigung für die Mitglieder des Ausschusses und der Kontrollstelle;

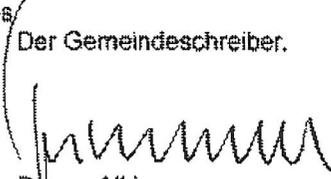
- m) Aufstellung der Bau- und Betriebsvoranschläge;
- n) Rechnungsablage über Bau und Betrieb;
- o) die Rechnungsführung und andere Obliegenheiten für die Verwaltung der Stiftung können mit Zustimmung des Gemeinderates Funktioniären der Gemeinde übertragen werden;
- p) Vertretung der Stiftung nach aussen und Bezeichnung derjenigen Personen, welche für die Stiftung rechtsverbindlich zeichnen sowie der Art der Zeichnung.

11. Der Stiftungsrat bestellt aus seiner Mitte einen Ausschuss, der aus dem Präsidenten des Stiftungsrates, einem Gemeinderat und einem weiteren Mitglied besteht. Die Befugnisse des Ausschusses werden in der vom Stiftungsrat zu erlassenden Geschäftsordnung festgesetzt. Mit Ausnahme der in Art. 10 genannten Angelegenheiten kann der Stiftungsrat beliebige Geschäfte an den Ausschuss oder an den Verwalter delegieren.
12. Zur Überwachung des Finanz- und des Rechnungswesens der Stiftung und zur Prüfung der Bauabrechnungen und der Jahresrechnungen bestellt der Gemeinderat eine vom Stiftungsrat unabhängige Kontrollstelle, in der Regel die Rechnungsprüfungskommission.
13. Statutenänderungen bedürfen der Genehmigung der Gemeindeversammlung und des Regierungsrates.
14. Bei einer allfälligen Auflösung der Stiftung fällt das Stiftungsvermögen der Gemeinde zu, welches jedoch nur für gleiche oder ähnliche Zwecke verwendet werden darf.

*Diese Urkunde ersetzt diejenige in der Fassung vom 19. Sept. 2005 /if. Sc*

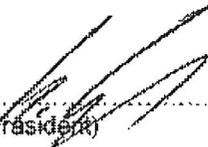
Die Stiftung  
Für die politische Gemeinde Rüschlikon  
Na. des Gemeinderates

Der Präsident:  Dr. Bernhard Elsener

Der Gemeindeschreiber:  Benno Albisser

Zürich, 1. Dezember 2014

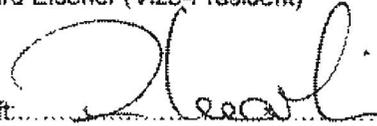
Ort: *Rüschlikon* Datum: *20.11.2015*

Unterschrift:   
Simon Egli (Präsident)

Ort: *Rüschlikon* Datum: *26.11.2015*

Unterschrift:   
Dr. Bernhard Elsener (Vize-Präsident)

Ort: *Rüschlikon* Datum: *20.11.2015*

Unterschrift:   
Romaine Marti Sieger

Ort: *Rüschlikon* Datum: *20.11.2015*

Unterschrift:   
Thomas Pandiani

Ort: *Rüschlikon* Datum: *20.11.2015*

Unterschrift:   
Manuel C. Grieder

Diese Urkunde entspricht  
der Änderungsverfügung  
vom **04. April 2016**  
**BVG- und Stiftungsaufsicht**  
**des Kantons Zürich (BVS)**

*L. Scherer*

**Entwurf vom 17. Mai 2018, revidiert am 12. Februar 2019, von  
neuen Statuten**

**der umgewandelten Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon**

1. Die Politische Gemeinde Rüschlikon wandelt mit öffentlicher Urkunde vom xx.yy.2019 im Rahmen einer Ausgliederung im Sinne von § 65ff. Gemeindegesetz (GG) mittels Umwandlung gemäss Art. 99ff. Fusionsgesetz (FusG) die öffentlich-rechtliche Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon mit Sitz in Rüschlikon in eine selbständige, privatrechtliche Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB um.

2. Der Zweck der Stiftung ist die Bereitstellung und Vermietung von Wohnungen zu preisgünstigen Mietzinsen. Im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau können auch Bauten, die der Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung und einer massvollen Durchmischung von Wohnbauten und Arbeitsplätzen dienen, erstellt werden.

Die Wohnbauten dürfen ihrem Zweck nicht entfremdet werden.

3. Die Stiftung erwirbt zu diesem Zweck Bauland und Liegenschaften. Die Errichtung von Häusern kann auch auf Boden erfolgen, der im Eigentum der Gemeinde oder Privater verbleibt, sofern die Gemeinde oder Private der Stiftung ein selbständiges Baurecht einräumen.

4. Die Stiftung verfolgt keine kommerziellen Zwecke und erstrebt keinen Gewinn.

5. Das Vermögen der Stiftung besteht aus den Aktiven und Passiven der seit 20. Oktober 1971 bestehenden öffentlich-rechtlichen Stiftung Wohnungsbau Rüschlikon, welche gemäss Umwandlungsplan vom 14. Juni 2018, revidiert am 12. September 2018, per Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 übergehen. Gemäss von der Revisionsstelle geprüfter Jahresrechnung 2017 betragen die Aktiven per 31. Dezember 2017 CHF 30'859'081.77 und die Passiven (Fremdkapital) CHF 26'051'866.46. Der Aktivenüberschuss beträgt somit CHF 4'807'215.31.

Das Vermögen besteht ferner aus allfällig weiteren Zuwendungen der Gemeinde, anderer öffentlich-rechtlicher Körperschaften, von Privaten und den aus diesen Kapitalien erstellten Wohnbauten sowie aus den Erträgen des Stiftungsvermögens.

6. Die Stiftung ist berechtigt, zur Bereitstellung von Wohnungen Darlehen aufzunehmen.

7. Wohnungen sind an Familien und Einzelpersonen zu vermieten, wobei auf eine angemessene soziale Durchmischung und eine angemessene Belegungsdichte zu achten ist. Bewerber, die Gemeindeglieder sind oder in den letzten 5 Jahren ununterbrochen in der Gemeinde gewohnt haben, werden bei grosser Anmeldezahl soweit möglich bevorzugt.

Die Mietzinse sind grundsätzlich aufgrund der Selbstkosten zu bemessen. Für Wohnungen, die unterbelegt sind, werden zu Gunsten eines Solidaritätsfonds angemessene Mietzinszuschläge verlangt. Zu Lasten des Solidaritätsfonds können Mietzinsunterstützungen gewährt werden. Massgebend für die Mietzinsreduktion ist die Leistungsfähigkeit der Mietpartei unter Berücksichtigung von Einkommen und Vermögen, sowie von Beiträgen von Mitbewohnern.

Einzelheiten regelt der Stiftungsrat in einem Vermietungs-Reglement.

8. Die Verwaltung der Stiftung steht dem Stiftungsrat zu. Dieser besteht aus dem Vorsitzenden und vier weiteren Mitgliedern, wovon mindestens zwei, höchstens drei, dem Gemeinderat angehören müssen. Die Stiftungsratsmitglieder und deren Präsident werden vom Gemeinderat Rüschlikon unter Berücksichtigung der verschiedenen Kreise der Bevölkerung

auf eine Amtsdauer von vier Jahren gewählt. Im Übrigen konstituiert sich der Stiftungsrat selbst.

9. Die Tätigkeit der Mitglieder des Stiftungsrats, mit Ausnahme des Ausschusses, ist ehrenamtlich. Ueber die Entschädigung des Ausschusses oder von Mitgliedern, denen besondere Befugnisse oder Aufgaben übertragen werden, entscheidet der Stiftungsrat. Er kann für den Spesen- und Aufwandsatz ein Reglement erlassen.
10. Dem Stiftungsrat obliegt die Oberleitung und Verwaltung der Stiftung. Es stehen ihm alle Befugnisse zu, die nicht ausdrücklich einem anderen Organ übertragen sind. Der Stiftungsrat hat die folgenden unentziehbaren Aufgaben:
  - a) Oberleitung der Stiftung;
  - b) Vertretung der Stiftung nach aussen und Bezeichnung derjenigen Personen, welche für die Stiftung rechtsverbindlich zeichnen sowie Art der Zeichnung;
  - c) Wahl der Revisionsstelle;
  - d) Abnahme des Budgets und der Jahresrechnung;
  - e) Kauf und Verkauf von Liegenschaften;
  - f) Beschlussfassung über die Erstellung und Finanzierung von neuen Bauten;
  - g) Aufnahme von Darlehen, Abschluss von Baurechtsverträgen;
  - h) Festsetzung der Mietzinse und Nebenkosten unter Vorbehalt der allfälligen Genehmigung durch die Subventionsbehörden;
  - i) Bestellung des Ausschusses und Festsetzung der Entschädigung dessen Mitglieder;
  - k) Bestellung des Verwalters oder Geschäftsführers und Anstellung von Personal der Stiftung;
  - l) Erlass von Anstellungs- und Dienstreglementen für die Angestellten der Stiftung;

Einzelheiten der Organisation regelt der Stiftungsrat in einer Geschäftsordnung.

11. Der Stiftungsrat kann aus seiner Mitte einen Ausschuss bestellen, der mindestens aus dem Präsidenten des Stiftungsrats, einem Gemeinderatsmitglied und einem weiteren Mitglied des Stiftungsrats besteht. Die Befugnisse des Ausschusses werden in der vom Stiftungsrat zu erlassenden Geschäftsordnung festgesetzt. Mit Ausnahme der in Art. 10 genannten Angelegenheiten kann der Stiftungsrat beliebige Geschäfte an den Ausschuss oder an den Verwalter bzw. Geschäftsführer delegieren.
12. Der Stiftungsrat bestimmt eine unabhängige, zugelassene Revisionsstelle für die gesetzlich vorgeschriebenen Prüfungsaufgaben.
13. Die Stiftung steht unter der Aufsicht des Gemeinderats.
14. Statutenänderungen können nur mit Beschluss des Stiftungsrats und mit Zustimmung des Gemeinderats vorgenommen werden. Änderungen von Organisation oder Zweck erfolgen im Verfahren nach Art. 85 und 86 ZGB.
15. Bei einer allfälligen Auflösung der Stiftung fällt das Stiftungsvermögen der Gemeinde zu, welches jedoch nur für gleiche oder ähnliche Zwecke verwendet werden darf.
16. Die Stiftung bleibt im Handelsregister des Kantons Zürich unter der bisherigen Nummer CHE-110.392.245 eingetragen.

Rüschlikon, den 12.02.2019

Die Stiftung (in Umwandlung)  
Für die politische Gemeinde Rüschlikon  
Na. des Gemeinderates

Der Präsident:

Dr. Bernhard Elsener

Der Gemeindegeschreiber:

Benno Albisser

