

**Bericht der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
der Politischen Gemeinde Zollikon
für das Geschäftsjahr 2025
Antrag der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission zur Jahresrechnung 2025**

1. Einleitung

Im Jahr 2025 setzte sich die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) wie folgt zusammen:

- Viktor Sauter, Präsident (FDP)
- Dominik Letsch, Aktuar (FDP)
- Iris Heeg (Forum 5W – Gemeindeverein)
- Arno Hold (GLP)
- Severin Luder (FDP)
- Thomas Winkler (Forum 5W – Gemeindeverein)
- André Wohlgemuth (FDP)

Iris Heeg wurde am 28. September 2025 ins Amt gewählt, als Ersatz für den per Ende 2024 zurückgetretenen José Blanco.

§ 61 des Gemeindegesetzes des Kantons Zürich hält fest, dass die RGPK, neben der Rechnungsprüfung, auch die politische Kontrolle über die Geschäftsführung der Gemeinde ausübt.

Art. 50 Abs. der Gemeindeordnung präzisiert den Aufgabenbereich der RGPK dahingehend, dass diese alle Anträge an die Stimmberechtigten, insbesondere Budget, Jahresrechnung, Verpflichtungskredite, Geschäftsbericht und Geschäftsführung überprüft, Antrag stellt und den Stimmberechtigten schriftlichen Bericht erstattet.

Die RGPK erstellt hiermit wie folgt Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung:

- Rechnungsprüfung: Bericht zur Jahresrechnung 2025
- Geschäftsprüfung: Bericht der geprüften Geschäfte 2025

Der folgende Bericht gibt Auskunft über die geprüften Geschäfte 2025 sowie die dazugehörigen Ergebnisse.

Zudem enthält er den Antrag der RGPK an die Gemeindeversammlung hinsichtlich der Jahresrechnung 2025.

2. Rechnungsprüfung

Die RGPK hat die Jahresrechnung und die Sonderrechnung 2025 der Politischen Gemeinde Zollikon in der vom Gemeindevorstand beschlossenen Fassung vom 18. März 2026 stichprobenartig in finanzpolitischer Hinsicht überprüft und einzelne Fragen oder Aspekte in direkten

Gesprächen mit den zuständigen Gemeinderätinnen und Gemeinderäten und Abteilungsleiterinnen und Abteilungsleitern geklärt bzw. besprochen.

Die Jahresrechnung weist folgende Eckdaten aus:

Erfolgsrechnung

Gesamtaufwand	Fr.	211'011'325.26
Gesamtertrag	Fr.	<u>207'360'749.96</u>
Ertragsüberschuss (+) / Aufwandüberschuss (-)	Fr.	<u>-3'650'575.30</u>

Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen

Ausgaben Verwaltungsvermögen	Fr.	27'080'355.90
Einnahmen Verwaltungsvermögen	Fr.	<u>18'251.28</u>
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	Fr.	<u>27'062'104.62</u>

Investitionsrechnung Finanzvermögen

Ausgaben Finanzvermögen	Fr.	108'569.90
Einnahmen Finanzvermögen	Fr.	<u>6'035'903.85</u>
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	Fr.	<u>5'927'333.95</u>

Bilanz

Bilanzsumme	Fr.	<u>354'786'873.60</u>
--------------------	------------	------------------------------

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.
Damit erhöht sich der Bilanzüberschuss auf Fr. 245'609'612.00.

Die RGPK stellt fest, dass die Jahresrechnung 2025 der Politischen Gemeinde Zollikon im Umfang der eingeschränkten Überprüfung finanzpolitisch zulässig und rechnerisch richtig ist. Die finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

Die RGPK hat den Kurzbericht der finanztechnischen Prüfung der baumgartner & wüst GmbH vom 5. März 2026 zur Kenntnis genommen. Diese finanztechnische Prüfung kümmert sich um Aspekte wie Buchführung und Rechnungslegung (z.B. Kontierung und Bewertung).

Entgegen dem ausdrücklichen Wunsch der RGPK fand das Abschlussgespräch von Vertretern des Gemeinderates mit der Prüfstelle erneut ohne Vertreter der RGPK statt. Der RGPK wurde seitens des Finanzvorständin nun zugesichert, dass beim nächsten Abschlussgespräch auch Vertreter der RGPK teilnehmen können bzw. dass die RGPK frühzeitig über den Termin des Abschlussgesprächs informiert wird.

Die RGPK beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung und die Sonderrechnung 2025 der Politischen Gemeinde Zollikon entsprechend dem Antrag des Gemeindevorstands zu genehmigen.

3. Geschäftsprüfung

a. Prüfungsumfang und Prüfungstätigkeit

Die RGPK hat auch im Jahr 2025 ihre gesetzmässige Aufgabe wahrgenommen und die von ihr zu begutachtenden Geschäfte entsprechend auch auf deren Recht- und Zweckmässigkeit hin geprüft.

Die Aufsichtstätigkeit der RGPK ist auf die Schaffung von Transparenz über klare, schwerwiegende Mängel ausgerichtet. Die RGPK bestimmt ihre Untersuchungsgegenstände und ihre Beurteilungskriterien im Rahmen ihres gesetzlichen Auftrags nach eigenem Ermessen selbst.

Die RGPK nahm ihre politische Kontrolle über analytische Prüfungshandlungen und Befragungen wahr, sowie eine den Umständen angemessene Detailprüfung.

b. Geprüfte Geschäfte

- Gemeindeversammlungen

Die RGPK prüfte zum einen die Geschäfte, welche den StimmbürgerInnen an den Gemeindeversammlungen vom 26. März, 18. Juni und 3. Dezember 2025 vorgelegt wurden.

Die RGPK folgte dabei den Anträgen des Gemeinderates und empfahl Annahme der den StimmbürgerInnen vorgelegten Geschäfte.

Eines der Traktanden an der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2025 war das Budget 2026, wobei die RGPK – nachdem mit Vertretern aller Ressorts der Verwaltung Einzelgespräche geführt wurden – ebenfalls den Anträgen des Gemeinderates folgte (Abnahme des Budgets und Festsetzung des Steuerfusses).

- Urnenabstimmung

Zum anderen wurde von der RGPK auch dasjenige Geschäft überprüft, welches der Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2025 vorgelegt wurde, wobei es hier um die Erstellung eines provisorischen Betreuungshauses für die Schule Rüterwis ging.

Die RGPK folgte auch hier den Anträgen des Gemeinderates und empfahl der Stimmbevölkerung dieses Geschäft zur Annahme.

- Beschlüsse des Gemeinderates

Zudem überprüfte die RGPK auch die ihr zugänglichen Beschlüsse des Gemeinderats (ca. 200 an der Zahl), der Schulpflege und des ICT-Ausschusses, wobei allfällige Unklarheiten mit Vertretern des Gemeinderates oder der Verwaltung geklärt werden konnten.

- Geschäftsbericht des Gemeinderates

Schliesslich prüfte die RGPK auch den Geschäftsbericht 2025 des Gemeinderates.

- Gesamtsanierung des Hallen- und Freibades Fohrbach / Kostenüberschreitung

Auch Im Jahr 2025 beschäftigt sich die RGPK vertieft mit Kostenüberschreitungen im Zusammenhang mit der Gesamtsanierung des Hallen- und Freibades Fohrbach.

In ihrem Jahresbericht 2023 monierte die RGPK die Einschätzung des Gemeinderates in dessen Geschäftsbericht für das Jahr 2023, dass die damals angegeben prognostizierten Gesamtkosten von 49.5 Mio. Franken noch im Rahmen der Kostengenauigkeit der Kostenfreigabe von +/- 15% bewegen.

An der Urnenabstimmung vom 27. November 2022 wurde ein Baukredit von CHF 44.7 Mio. Franken bewilligt. Dieser Kreditrahmen ist massgebend. Mehrkosten stellen damit eine Überschreitung des bewilligten Kredits dar. Das Argument, die Mehrkosten befänden sich im Rahmen der Kostengenauigkeit von +/- 15%, ist nicht stichhaltig, zumal die Kostengenauigkeit dem Souverän in dieser Form bei der Urnenabstimmung vom 27. November 2022 nicht vorgelegt worden war

Im Zusammenhang mit der Kostenüberschreitung weist die RGPK darauf hin, dass im an der Abstimmung vom 27. November 2022 bewilligten Baukredit von CHF 44.7 Mio. die Mehrwertsteuer (MWST) als Ausgabenposten enthalten war. Neuerdings kann bei öffentlichen Bauten die MWST allerdings zurückgefordert werden. In den seitens des Gemeinderates aktuell prognostizierten Gesamtkosten von ca. CHF 52 Mio. ist die Rückvergütung der MWST von ca. CHF 3.5 Mio. bereits abgezogen. Dies bedeutet, dass die aktuell prognostizierten Baukosten insgesamt tatsächlich im Bereich von über CHF 55 Mio. liegen. Damit liegt eine äusserst beträchtliche Kostenüberschreitung vor.

Im Verlauf von 2024 und 2025 hat sich die RGPK im Detail mit der Kostenentwicklung i.S. Fohrbach befasst und dabei auch die Projektorganisation und die Verantwortlichkeiten geprüft. Inzwischen erfolgt nun ein regelmässiges Reporting an die RGPK, damit diese frühzeitig über die Kostenentwicklungen beim Projekt Fohrbach informiert ist.

Gemäss den der RGPK vorliegenden Unterlagen geht ein wesentlicher Teil der zu erwartenden Mehrkosten auf die (in der Abstimmungsvorlage nicht erwähnte) Teuerung zurück. Zudem kamen im Verlauf der Ausführungsarbeiten beim Rückbau durch Korrosion bedingte Schäden an den Fassadenstützen der Schwimmhalle zum Vorschein, welche deren vollständigen Ersatz erfordern, was ebenfalls zu beträchtlichen Mehrkosten führte.

Sowohl die Bauteuerung als auch die Behebung unvorhergesehener Schäden sind als gebundene Ausgaben zu betrachten, womit die Kostenüberschreitung diesbezüglich als zulässig erachtet werden dürfte, was aber nichts daran ändert, dass diese äusserst beträchtlich ist. Kostenüberschreitungen, welche nicht als gebundene Ausgaben gelten, müssten aus Sicht der RGPK mittels eines Zusatzkredites bewilligt werden. Solche Kostenüberschreitungen waren aber auch im Jahr 2025 nicht ersichtlich. Gemäss den von der RGPK erhaltenen Unterlagen und Informationen gehen die Mehrkosten ausschliesslich auf gebundene Ausgaben zurück.

Anzumerken ist schliesslich, dass beim Projekt einige Einsparungen vorgenommen wurden, welche die zu erwartenden Kostenüberschreitungen etwas lindern.

c. Wesentliche Feststellungen

Bei Ihrer Tätigkeit im Jahr 2025 ist die RGPK nicht auf Sachverhalte gestossen, welche einen systematischen Missstand darstellen.

Der Geschäftsbericht des Gemeinderates vermittelt einen Überblick über die wichtigsten Vorgänge und Ereignisse des Geschäftsjahres und den Stand laufender Projekte. Er dokumentiert die Tätigkeit der Gemeinde im Berichtsjahr und erfüllt aus Sicht der RGPK die Anforderungen an einen Geschäftsbericht gemäss § 134 des Gemeindegesetzes des Kantons Zürich.

An der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2024 wurde über die Ermächtigung des Gemeinderats zum Abschluss eines Vertrages zum Erhalt eines Restaurationsbetriebs in der Trichenhausermühle und einen damit verbundenen Kredit von insgesamt CHF 1.5 Mio. abgestimmt. Die RGPK stimmte dieser Vorlage zu, wies an der Gemeindeversammlung aber darauf hin, dass der mit der Eigentümerschaft der Trichterhausermühle abzuschliessende Vertrag eine Absicherung des zu bevorschussenden Betrages von CHF 750'000 vorsehen sollte.

Im Jahr 2025 wurde der fragliche Vertrag zwischen der Gemeinde und der Eigentümerfamilie abgeschlossen. Gemäss ihren Abklärungen muss die RGPK davon ausgehen, dass entgegen ihrer Empfehlung im fraglichen Vertrag keinerlei Sicherheiten für den zu bevorschussenden Betrag eingerichtet wurden.

Das Projekt zur Erweiterung der Schulanlage Buechholz wurde im September 2025 überraschend vom Gemeinderat abgebrochen. Nach Abklärungen der RGPK geht der Projektabbruch im Wesentlichen auf mangelhafte Kommunikation und mangelhafte Kompetenzabgrenzung zwischen der Schulpflege und der Liegenschaftsabteilung zurück.

Seitens der Behörden wurde die RGPK darüber informiert, dass Gemeinderat und Schulpflege inzwischen einen Prozess definiert hätten, der verhindert, dass sich ein solches Szenario wiederholt. Insbesondere wird das Wettbewerbsprogramm für vergleichbare Bauten künftig nach eingehendem Austausch und Absprache beider Behörden erstellt.

d. Empfehlungen

Die RGPK beantragt die Annahme des Geschäftsberichtes.

Erstmals seit mehreren Jahren ist das Nettovermögen der Gemeinde nicht weiter angestiegen, sondern hat sich von ca. CHF 108 Mio. auf CHF 95 Mio. vermindert. Rund die Hälfte dieser Verminderung geht indes auf eine ausserordentliche und einmalige Wertberichtigung derjenigen Grundstücke zurück (Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen), welche von Zolliker Wohnbaugenossenschaften im Baurecht genutzt werden.

Unverändert besteht ein beträchtlicher Investitionsstau. Die für 2025 geplanten Investitionsvorhaben konnten betragsmässig nur im Umfang von ca. 55% umgesetzt werden. Mit der effektiven Realisation der geplanten Investitionen und den damit verbundenen Abschreibungen dürfte der Gemeinderat seinem Ziel, das Nettovermögen substantiell auf eine Bandbreite von CHF -20 bis +40 Mio. zu senken, zwar näherkommen. Aber dies dürfte noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen, wenn sich die geplanten Investitionen weiterhin lediglich stark verzögert umsetzen lassen.

Unverändert besteht damit die Problematik, dass sich die Gemeinde bei den Steuerzahlern übermässig Mittel auf Vorrat beschafft, welche dann über Jahre hinweg brachliegen.

In ihrem Jahresbericht 2024 drängte die RGPK darauf, dass für die Problematik der Baurechtszinse nun zeitnah eine Lösung gefunden wird. Die RGPK monierte die seit Jahrzehnten ausbleibende Anpassung der Baurechtszinse an Marktverhältnisse und der damit einhergehende Einnahmeverlust. Aus Sicht der RGPK wurden dadurch zudem für einen Teil der Bevölkerung günstige Wohnungen in Zollikon subventioniert, ohne dass dies von der Stimmbevölkerung in der sich entwickelten Form legitimiert worden wäre, womit es mithin an einer Rechtsgrundlage für solche Subventionen fehle.

In Absprache mit den Baugenossenschaften und dem Gemeindeamt des Kantons Zürich hat sich der Gemeinderat nun im Jahr 2025 erneut der Problematik angenommen.

In seiner Einschätzung kam das Gemeindeamt zum Schluss, dass der Souverän der Gemeinde Zollikon durch die Gutheissung der fraglichen Baurechtsverträge anlässlich bereits mehrerer Jahrzehnte zurückliegender Gemeindeversammlungen die Förderung des sozialen Wohnungsbaus beschlossen hätte. Das Gemeindeamt folgerte daraus, dass die fraglichen Grundstücke deshalb bereits damals vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen hätten transferiert werden müssen. Der Gemeinderat nahm diese Übertragung deshalb im Jahr 2025 vor.

Die vom Gemeinderat in Abstimmung mit dem Gemeindeamt beschlossene Vorgehensweise muss als eine sehr pragmatische betrachtet werden. In mehrere Jahrzehnte zurückliegenden Gemeindeversammlungsbeschlüssen wurden die erforderlichen gesetzlichen Grundlagen für die Subvention günstiger Wohnungen festgestellt. Da die fraglichen Grundstücke nun einer öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen, mussten sie vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen übertragen, was eine Wertberichtigung der Grundstücke im Umfang von ca. CHF 6 Mio. nach sich zog. Diese Abschreibung wiederum wurde als gebundene Ausgabe qualifiziert, weshalb sie vom Gemeinderat trotz des hohen Betrages in eigener Regie, d.h. ohne Befragung des heutigen Souveräns erfolgen konnte.

Die gewählte Vorgehensweise warf aus Sicht der RGPK zahlreiche Fragen auf und führte zu intensiven Diskussionen (bei welchen das Mitglied Iris Heeg, Präsidentin der Siedlungsbaugenossenschaft Zollikon, jeweils in den Ausstand trat). Dennoch wird sie von der die RGPK anlässlich einer Gesamtbetrachtung aus folgenden Gründen gutgeheissen.

Ohne diese pragmatische Lösung hätte die seit vielen Jahren bestehende Problematik über weitere Jahre hinweg weitergeschwelt und wohl unweigerlich zu verschiedenen gerichtlichen Auseinandersetzungen zwischen der Gemeinde und den involvierten Baurechtsgenossenschaften mit hohen Rechtskosten und ungewissem Ausgang geführt. Zudem erklärten sich die

involvierten Genossenschaften im Zusammenhang mit dieser Lösung mit einer beträchtlichen und zeitnah in Kraft tretenden Erhöhung der Baurechtszinsen einverstanden, was der Gemeindekasse zugutekommt, auch wenn die neu festgelegten Baurechtszinsen einem Marktvergleich nicht standhalten dürften. Ebenfalls einigen konnten sich der Gemeinderat und die Genossenschaften über den Mechanismus künftiger Anpassungen der Baurechtszinsen (ein Punkt, welcher bis anhin stark umstritten war), was zusätzliche Rechtssicherheit bringt.

Zentral ist nun jedoch, dass die Gemeinde mit den involvierten Genossenschaften ein Vermietungsreglement ausarbeitet und in Kraft setzt, welches sicherstellt, dass der soziale Wohnungsbau auch umgesetzt werden kann. Wenn es denn tatsächlich der Wunsch des Zolliker Soveräns ist, günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen (und damit einen entsprechenden Einnahmenverzicht aufgrund moderater Baurechtszinsen in Kauf nimmt), dann muss sichergestellt werden, dass die involvierten Wohnungen ausschliesslich Personen zukommen, welche aufgrund ihrer finanziellen Verhältnisse auch tatsächlich auf günstige Mietzinse angewiesen sind.

In seiner Sitzung vom 6. Mai 2026 hat der Gemeinderat nun ein solches Reglement verabschiedet. Zur Zeit der Verfassung dieses Berichts konnte die RGPK dieses Reglement noch nicht erhältlich machen bzw. prüfen. Wichtig ist, dass der Gemeinderat auch für Transparenz besorgt sein wird, d.h. es muss dem Gemeinderat in Zukunft möglich sein, zu überprüfen, dass das Ziel des sozialen Wohnungsbaus auch tatsächlich erreicht werden kann.

Die RPGK wird die Entwicklungen in dieser Angelegenheit weiterverfolgen und überprüfen.

Die RGPK stellt des Weiteren fest, dass trotz gewachsener Gemeindeorganisation gewisse Projekte wie die Entwicklung des Beugi-Areals oder das Altersheim am See/Heinrich Ernst Fonds nicht vom Fleck kommen. Es wäre wünschenswert, wenn der Gemeinderat sich dieser Projekte zeitnah annimmt.

4. Neues Geschäftsreglement der RGPK

In ihrem Bericht für das Jahr 2024 hielt die RGPK fest, dass sie mit dem Erlass eines eigenen Geschäftsreglements zuwarten möchte, bis das Gemeindeamt des Kantons Zürich seinen seit längerer Zeit in Aussicht gestellten Leitfaden für Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommissionen erlassen würde.

Dieser Leitfaden liegt nun seit dem 25. August 2025 vor. Er ist auch das Resultat eines Austausches zwischen den Gemeinderäten und den Mitgliedern der RPGK Zollikon vom Januar 2025, welcher im Beisein u.a. auch eines Vertreters des Gemeindeamtes des Kantons Zürich stattfand sowie eines Austausches mit der Konferenz der RGPK-Präsidenten des Kantons Zürich

Basierend auf dem Leitfaden des Gemeindeamtes, welches sich ausführlich mit den Aufgaben, Rechten, Pflichten und Kompetenzen von RGPKs des Kantons Zürich auseinandersetzt, erliess die RPGK am 25. November 2025 ihr Reglement. Dieses kann auf der webpage der Gemeinde Zollikon eingesehen werden.

5. Schlussbemerkungen

Die RGPK dankt den Mitarbeitenden der Verwaltung und den Gemeinderätinnen und Gemeinderäten für die gewährte Unterstützung.

Im Verlauf des Jahres 2025 zeichnete sich eine weitere Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen dem Gemeinderat und der RGPK ab. Mehrfach wurde die RGPK nun von den jeweils zuständigen GemeinderätInnen in einem früheren Stadium über wesentliche Elemente laufender Geschäfte informiert und mit einbezogen. Dies erlaubt der RGPK, gegebenenfalls Prüfungshandlungen vornehmen und Empfehlungen abzugeben. Im Vergleich zu anderen Gemeinden im Kanton Zürich hat die RGPK der Gemeinde Zollikon das Recht und die Pflicht, auch laufende Geschäfte zu überprüfen. Dieser Aufgabe kann die RGPK nur nachkommen, wenn sie vom Gemeinderat frühzeitig über relevante Entwicklungen informiert wird.

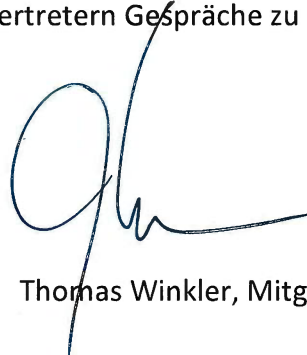
Als Resultat des Austausches zwischen dem Gemeinderat und der RGPK vom Januar 2025 werden die Anträge des Gemeinderates im Hinblick auf Gemeindeversammlungen den Stimmbürger nun gleichzeitig mit den Anträgen des Gemeinderates zugänglich gemacht, was dem Stimmbürger erlaubt, die Einschätzungen der RGPK über ein Geschäft gleichzeitig mit den Einschätzungen des Gemeinderates zu berücksichtigen.

Schliesslich erhielt die RPGK den von ihr zu prüfenden Jahresabschluss 2025 dieses Jahr nun auch einige Wochen früher als in den Vorjahren, was der RPGK mehr Zeit gibt, den Jahresabschluss ausführlich zu prüfen und mit Gemeindevertretern Gespräche zu führen.

Zollikon, 21. Mai 2026



Viktor Sauter, Präsident



Thomas Winkler, Mitglied