



Auszug aus dem Protokoll

Gemeinderat

Beschluss vom 19. August 2026

GR 2026-167

28.03

Provisorium Betreuungshaus Rüterwis: Bewilligung Mehrkosten in Zusammenhang mit der Nachlassstundung des beauftragten Generalunternehmers

Ausgangslage

Für den Neubau des Provisoriums Betreuungshaus Rüterwis wurde vom Stimmvolk an der Urnenabstimmung vom 9. Februar 2025 ein Kredit in Höhe von 6,515 Mio. Franken bewilligt.

Der Kredit setzt sich wie folgt zusammen:

Vorbereitungsarbeiten	Fr. 410'000
Gebäude	Fr. 4'900'000
Einrichtungen	Fr. 150'000
Baunebenkosten	Fr. 50'000
Reserven	Fr. 300'000
Ausstattung	Fr. 150'000
Total	Fr. 6'515'000

Die Gemeinde Zollikon und die Generalunternehmung DM Bau AG (GU) haben am 17. Dezember 2025 einen Werkvertrag über die Erstellung eines Modulbaus für das Betreuungshaus Rüterwis X, Zollikerberg, zum Werkpreis von Fr. 5'093'172.71 (inkl. MWSt) abgeschlossen.

Das Werk ist nahezu fertiggestellt; die Übergabe war auf den 3. August 2026 geplant. Der Betreuungsbetrieb sollte am 18. August 2026 starten.

Die DM Bau AG kann, die seit dem 10. Juli 2026 entstandenen Forderungen ihrer Subunternehmer nicht mehr übernehmen. Das Kreisgericht Altstätten/SG hat mit Entscheid vom 10. Juli 2026 der DM Bau AG eine provisorische Nachlassstundung nach Art. 293 ff. SchKG für die Dauer von vier Monaten gewährt und einen Sachwalter eingesetzt. Das heisst, dass die DM Bau AG sämtliche Leistungen der von ihr beauftragten Unternehmen seit dem 10. Juli 2026 nicht mehr bezahlen wird und dass die früheren Forderungen bis zum 10. Juli 2026 weiterhin bei der DM Bau AG verbleiben, wobei die gesetzliche Bürgschaft der Gemeinde zu beachten ist.

Auf Grundstücken im Verwaltungsvermögen kann kein Bauhandwerkerpfandrecht eingetragen werden. Als Ersatz sieht das Gesetz eine gesetzliche Bürgschaft der Gemeinde vor (Art. 839 Abs. 4

ZGB). Ein Subunternehmer, der von der Generalunternehmung nicht bezahlt wird, kann sich damit direkt an die Gemeinde halten, obwohl kein Vertrag zwischen ihnen besteht.

Damit ein Subunternehmer die Gemeinde tatsächlich in die Zahlungspflicht nehmen kann, darf es sich nicht um reine Materiallieferungen handeln, die Forderungen müssen von der Gemeinde anerkannt und gerichtlich festgestellt sein und das Subunternehmen muss seine Forderung 4 Monate nach Vollendung seiner Arbeiten bei der Gemeinde anmelden.

Die Gemeinde kann erst belangt werden, wenn zuvor erfolglos gegen die Generalunternehmung vorgegangen wurde oder deren Belangung erschwert ist. Diese Voraussetzung ist mit der Nachlassstundung der DM Bau AG vom 10. Juli 2026 bereits erfüllt.

Ein Regressrecht der Gemeinde gegen die Generalunternehmung ist gesetzlich vorgesehen, wirtschaftlich aber von der weiteren Entwicklung der finanziellen Lage der DM Bau AG / des Nachlassverfahrens abhängig.

Die noch offene Restzahlung des Werkpreises von Fr. 518'172.00 an die GU wurden von der Gemeinde Zollikon nach einer Anrechnungsbestätigung mit dem GU und dem provisorisch eingesetzten Sachwalter der DM Bau AG direkt an Handwerker bezahlt.

Die offenen Forderungen aus Werkverträgen zwischen dem GU und Subunternehmern sowie Lieferanten, die aktuell an der Fertigstellung des Baus beteiligt sind, belaufen sich auf rund 1,6 Mio. Franken. Bedingt durch diese vom GU unbezahlten Beträge führen die betroffenen Subunternehmen derzeit keine Arbeiten mehr aus. Es steht dem Bauherr und Auftraggeber gemäss Aussage des Sachwalters offen, mittels Zahlungen der seit dem 10. Juli 2026 offenen Ausstände direkt mit den Handwerkern abzurechnen. Damit diese die Arbeiten fortführen, ist ein Zahlversprechen den Handwerkern gegenüber zu leisten. Die DM Bau AG hat in Absprache mit dem Sachwalter die Bereitschaft erklärt, ihre Mitarbeitenden sowie die Projektleitung auf dem Bau zu belassen, sodass ein geregelter Abschluss des Baus sichergestellt wird.

Der Gemeinderat wurde am 17. Juli und 23. Juli 2026 über die Sachlage in Kenntnis gesetzt und das Vorgehen wurde wie unten beschrieben angeregt.

Begründung der Ausgaben als Mehrkosten

Die Arbeiten müssen – so kurz vor dem Abschluss der Baute – fortgeführt werden. Je länger der Unterbruch dauert, desto höher ist das Risiko, dass die Unternehmen gänzlich die Baustelle verlassen. Ihre ausstehenden Zahlungen fordern sie dann selbst beim GU ein, und das Betreuungshaus wird nicht fertiggestellt. Für die Gemeinde bedeutet dies, dass unter anderem Schäden an der aktuellen Bausubstanz eintreten könnten, die Arbeiten neu ausgeschrieben werden müssen, was teurer werden wird und terminlich nicht abschätzbar ist.

Externe Unterstützung

Der Prozess der Zahlungsabwicklung wird auf Seiten der Gemeinde durch Rechtsanwalt Dr. Timo Fenner, Büro Neupert Vuille Partners, Dufourstrasse 58, 8702 Zollikon und mit Deborah Stoll, dst Immobilien GmbH, Neuhofstrasse 5A, 4360 Baar, als externe Bauherrenvertretung unterstützt. Die Kosten hierfür in der Höhe von je Fr. 20'000.00 werden diesem Kredit belastet und wurden durch den Ressortvorsteher Liegenschaften bewilligt.

Für jede einzelne Direktzahlung beziehungsweise Zahlungszusage gegenüber einem Subunternehmer oder Lieferanten wird ein separates standardisiertes Einzeldokument für Direktzahlungen und Zahlungszusagen erstellt, von der Bauherrenvertretung ausgehandelt und von der Gemeinde unterzeichnet. Dabei sollen auch Garantieleistungen seitens Subunternehmer erwirkt werden.

Diese Struktur erlaubt es insbesondere, die verschiedenen rechtlichen Konstellationen – einerseits Direktzahlungen aus dem noch offenen Werklohn und andererseits zusätzliche Zahlungen beziehungsweise Zahlungszusagen zur Sicherstellung der Fertigstellung – klar voneinander zu trennen und für jeden einzelnen Zahlungsvorgang eine eigenständige und nachvollziehbare Dokumentation zu schaffen.

Begründung der Gebundenheit der Mehrkosten

Da die Gemeinde nicht frei ist zu entscheiden, ob sie die Mehrausgaben tätigen will, damit Schaden an der Bausubstanz abgewendet werden kann und die Kinder und das Betreuungspersonal möglichst bald über die von der Bevölkerung verlangten adäquaten Räumlichkeiten verfügt, ist kein neuer Verpflichtungskredits notwendig (§ 108 Gemeindegesetz). Es besteht kein erheblicher Entscheidungsspielraum, da die Gründe für die Ausgaben erst während der Ausführung des Vorhabens bekannt wurden und als unvorhergesehen und unvermeidlich beurteilt werden. Somit können die Mehrkosten gemäss Lehre und Rechtsprechung vom Gemeinderat in eigener Kompetenz als gebundene Ausgabe bewilligt werden.

Kredit

Eine abschliessende Berechnung der Mehrausgaben ist noch nicht möglich. Gestützt auf die zurzeit zu erwartenden Kosten und allfällig zusätzlichen Arbeiten sind die voraussichtlichen Mehrkosten von 1,6 Mio. Franken (inkl. MWSt), zulasten Konto 8070.5040.071 der Investitionsrechnung zu bewilligen. Die Ausgabe ist im Budget nicht enthalten.

Für die am 20. Juli 2026 noch offenen Rechnungen und Debitoren der DM Bau AG hat die Gemeinde für Bürgschaften nach Art. 839 Abs. 4 ZGB mit einem Betrag von 1,2 Mio. Franken zu rechnen.

Für das gesamte Bauvorhaben wird die Standard-Nutzdauer gemäss VGG für Provisorien (10 Jahre) angewandt.

Es handelt sich um eine gebundene Ausgabe nach § 103 Gemeindegesetz, da kein erheblicher Entscheidungsspielraum besteht. Gemäss Art. 28 Abs. 2 Ziffer 2 GO in Verbindung mit Anhang 3 Ziffer

30 OrgV ist der Gemeinderat befugt, einmalige, nicht budgetierte, gebundene Ausgaben zu bewilligen. Ab einem Betrag von 300'000 Franken ist der Beschluss amtlich zu publizieren.

Mit den Mehrausgaben von insgesamt rund 2,8 Mio. Franken wird die Gemeinde Gläubiger gegenüber der DM Bau AG. Das bedeutet, dass im Nachlassverfahren oder in einem allfälligen Konkursfall der DM Bau AG die Gemeinde einen Teil oder im optimalen Fall, alle geleisteten Zahlungen, wieder zurückfordern kann.

Lösungsansatz und Projektplan

Sobald die Mehrausgaben durch den Gemeinderat bewilligt sind, können die Vergaben und oder Zahlungsverprechen mittels den erwähnten Einzelverträgen durch Abteilung Liegenschaften mit Unterstützung der Bauherrenbegleitung, getätigt werden.

Es ist das erklärte Ziel der Gemeinde, das Gebäude BTH rasch fertig zu stellen. Zeitlich ist die Abhängigkeit durch die Unternehmer gegeben. Der Zeitplan wird dementsprechend angepasst, liegt aber noch nicht vor.

Erwägungen

Aufgrund der unerwarteten Zahlungsunfähigkeit der GU, der Dringlichkeit und weil kein erheblicher Entscheidungsspielraum besteht, sind die Mehrkosten zu bewilligen. Für die Bürgschaften der Gemeinde gilt eine gesetzliche Pflicht nach Art. 839 Abs. ZGB.

Es liegen besondere Gründe im Sinne von § 25 Abs. 3 Verwaltungsrechtspflegegesetz vor, weshalb einem allfälligen Rechtsmittel die aufschiebende Wirkung zu entziehen ist. Eine weitere Verzögerung hätte eine Gefährdung der Bausubstanz und eine Schädigung der öffentlichen Interessen zur Folge.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass neben der bereits eingesetzten externen Bauherren- und Rechtsbegleitung auch eine externe und interne Aufarbeitung der Ereignisse und Prozesse angebracht ist. Er will an der nächsten ordentlichen Sitzung über ein entsprechendes Mandat entscheiden.

Beschluss

1. Für die Übernahme der Werkvertragsleistungen zur Fertigstellung des Projekts "Provisorium Betreuungshaus Rüterwis" werden Mehrausgaben in der Höhe von 1,6 Mio. Franken inkl. MWSt zu Lasten der Investitionsrechnung Konto 8070.5040.071 bewilligt.
2. Für allfällige Bürgschaften nach Art. 839 Abs. 3 ZBG wird ein Kredit von 1,2 Mio. Franken inkl. MWSt bewilligt.
3. Die Ausgabe wird als gebunden eingestuft und ist nicht budgetiert.
4. Es wird eine Inbetriebnahme nach den Herbstferien 2026 angestrebt.

5. Die Unterzeichnung der Einzelvereinbarungen und die damit verbundenen Auftragsvergaben zur Fertigstellung werden an den Ressortvorsteher Liegenschaft und die Leitung der Liegenschaftsabteilung delegiert.
6. Der Ressortvorsteher Liegenschaften wird beauftragt, die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission vor der amtlichen Publikation persönlich über diesen Beschluss in Kenntnis zu setzen.
7. Der Beschluss ist gemäss Art. 44 OrgV mit Rechtsmittelbelehrung (Rekurs in Stimmrechtssachen) amtlich zu publizieren.
8. Da die abschliessenden Bauarbeiten unverzüglich weitergeführt werden müssen, ist einem allfälligen Rekurs gegen den Beschlusspunkt Nr. 1, gestützt auf § 25 Abs. 3 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VRG), die aufschiebende Wirkung zu entziehen.
9. Dieser Beschluss ist öffentlich.
10. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
 - Liegenschaftsabteilung
 - Finanzverwaltung
 - Gemeinderatskanzlei (Disp. 7)
 - Archiv

Für richtigen Auszug

Markus Metzenthin
Gemeindeschreiber