GEMEINDE GLATTFELDEN

Politische Gemeinde Glattfelden

AUSSERORDENTLICHE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Montag, **16. März 2026**, 19:00 Uhr
Mehrzweckhalle «Eichhölzli», Glattfelden

Zeit: 19:00 Uhr bis 19:50 Uhr

Gemeindepräsident Marco Dindo begrüsst die anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger und erklärt die heutige Gemeindeversammlung als eröffnet. Auf separaten Plätzen nehmen alle **nichtstimmberechtigten Gäste** an der Gemeindeversammlung teil.

Im Weiteren begrüsst der Gemeindepräsident den Gemeindeschreiber Valentino Vinzens und Gemeindeschreiberin-Stv. Manuela Vaterlaus, welche das Versammlungsprotokoll verfasst. Der Gemeindeschreiber und die Gemeindeschreiberin-Stv. sind beim Erfassen der Stimmberechtigten nicht mitzuzählen.

Schliesslich begrüsst er die Medienvertretenden, Herrn Navarro vom «Zürcher Unterländer» und Frau Russi von der App «Glattfelden Info», welche über die Gemeindeversammlung Bericht erstatten werden.

Wahl der Stimmenzähler

Es werden einstimmig gewählt: **Markus Keller**, Glattfelden
Felix Moor, Glattfelden

Patrick Frei, Leiter Infrastruktur, meldet die Anwesenheit von **157 Stimmberechtigten**, welche mittels Jeton-Abgabesystem bereits im Vorfeld ermittelt wurden.

(Das «Absolute Mehr» beträgt 79)

Publikation und Aktenauflage

Gegen die Publikationen der ausserordentlichen Gemeindeversammlung und die Aktenauflage werden keine Einwendungen erhoben.

Eine Änderung der Traktandenliste wird nicht verlangt.

Geschäfte / Traktandenliste

1. Zukunft Gasthof Löwen (Dorfstrasse 105) – Verkauf an lokales Gewerbe (Genossenschaft Haus zum Löwen) zum Preis von CHF 2'400'000

Nach der formellen Eröffnung der Gemeindeversammlung erteilt der Gemeindepräsident der Vorsteherin Finanzen, Steuern und Liegenschaften das Wort, um das Geschäft zu erläutern.

1. Zukunft Gasthof Löwen (Dorfstrasse 105) – Verkauf an lokales Gewerbe (Genossenschaft Haus zum Löwen) zum Preis von CHF 2'400'000

Weisung

Der Gasthof Löwen ist für Glattfelden ein prägender Ort: Gaststube, Säle, Terrasse, Gästezimmer sowie die Brauerei im Untergeschoss. Gleichzeitig ist die Liegenschaft in den letzten Jahren durch mehrere Pächter:innenwechsel geprägt gewesen. Seit Juni 2024 ist eine befristete Zwischennutzung etabliert.

Finanziell steht die Gemeinde vor einer zentralen Frage: **Soll die Gemeinde eine sanierungs- und unterhaltsintensive Liegenschaft weiterhin selbst tragen – oder eine Lösung ermöglichen, die eine ortsverträgliche Weiterentwicklung durch eine lokale Trägerschaft realistisch macht?** Bereits an der Diskussionsveranstaltung vom Februar 2024 wurden der Investitionsbedarf sowie die strategischen Grundoptionen (Verkauf / minimal sanieren / entwickeln) transparent gemacht.

Für den Erhalt im Eigentum der öffentlichen Hand ist zudem relevant: Kurz- bis langfristig stehen erhebliche Investitionen an (u. a. Heizung/Nasszellen, Fassade/Fenster/Türen/Küche/Innenausbau, später Dach/Innenwände/Gewölbekeller). Diese Ausgangslage war ein wesentlicher Treiber für den anschliessend bewusst breit angelegten, partizipativen Prozess.

Partizipativer Prozess und Herleitung des Entscheids

Der Gemeinderat hat die Bevölkerung mehrfach und in unterschiedlichen Formaten einbezogen. Bereits nach der Diskussionsveranstaltung vom 6. Februar 2024 hat der Gemeinderat kommuniziert, dass er aus der Vielfalt der Ideen mehrere Varianten weiterverfolgt und vertieft prüfen wird. Im Herbst 2024 wurden die Varianten inklusive Abklärungen des Gemeinderats erneut mit der Bevölkerung diskutiert. Dabei wurden u. a. auch die Realisierbarkeit und die Risiken einzelner Varianten thematisiert (z. B. Verkauf, Abgabe im Baurecht, Beibehalten Status quo, Gemeindeverwaltung im Löwen). Im Mai 2025 wurden die beiden vertieft geprüften Varianten «Projekt lokales Gewerbe» und «Gemeindeverwaltung im Löwen» in einer Informationsveranstaltung präsentiert und mit einem World-Café-Format gespiegelt.

Würdigung der geprüften Varianten

Variante «Gemeindeverwaltung im Löwen»: fachlich machbar, finanziell sehr anspruchsvoll
Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass ein Raumprogramm grundsätzlich untergebracht werden könnte – allerdings nur bei umfassenden Eingriffen (Entkernung, vollständige Beanspruchung der Geschosse; Restaurant und Saal fielen weg). Gleichzeitig wurden reine Umbaukosten (BKP 1–5) von ca. CHF 6.75 Mio. (+/– 20 %) ausgewiesen. Diese Variante würde die historische Nutzung als Begegnungsort stark verändern und die Gemeinde langfristig in eine sehr kostenintensive Rolle als Bauherrin und Betreiberin bringen.
Die bestehende Liegenschaft «Gasthof Löwen» befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und ist als inventarisiertes Gebäude von besonderer Bedeutung. Gemäss dem erstellten Schutzgutachten sind sowohl alle Gebäudeteile als auch die unmittelbare Umgebung schutzwürdig. Dies erschwert Umbauten, insbesondere im Wohnhaus mit Gastwirtschaft, wo auch im Innern schutzwürdige Elemente aufzufinden sind.

Aufgrund von Rückmeldungen und Fragestellungen aus der Bevölkerung im Zusammenhang mit einem möglichen Neubau für die Gemeindeverwaltung sowie den Werkhof der Gemeinde Glattfelden, stellte sich die Frage, ob der künftige Raumbedarf der Gemeindeverwaltung auch innerhalb der bestehenden Liegenschaft abgedeckt werden könnte.

Vor diesem Hintergrund wurde eine Raumstudie in Betracht gezogen, welche klären sollte, ob und in welchem Umfang die räumlichen Anforderungen der Gemeindeverwaltung grundsätzlich in der bestehenden Bausubstanz untergebracht werden könnten. Dabei wurden insbesondere die baulichen und funktionalen Voraussetzungen, die denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen sowie erste wirtschaftliche Überlegungen geprüft. Aufgrund der daraus gewonnenen Erkenntnisse wurde entschieden, diese Option nicht weiterzuverfolgen.

Status quo «renovieren und wieder vermieten»: Risiko «Pfläschterli-Politik» und Investitionsstau

Bereits früh wurde deutlich: Ein minimaler Eingriff löst die grundlegenden Herausforderungen (Substanz, Energie, Attraktivität, langfristige Wirtschaftlichkeit) nur teilweise und verschiebt Entscheide in die Zukunft. In den Diskussionen wurde genau diese Sorge wiederholt benannt (keine «Pfläschterli-Politik»).

Warum verkaufen – und nicht einfach auf dem freien Markt?

Die Gemeinde hat sich bewusst nicht für einen Verkauf auf dem freien Markt entschieden. Der Hauptgrund dafür ist, dass der Löwen nicht irgendeine Liegenschaft ist, sondern eine identitätsstiftende Infrastruktur im Ortskern. Gleichzeitig zeigen die Abklärungen zur Verkäuflichkeit: Der Verkehrswert wurde (nach Marktkorrekturen) bei rund CHF 2.6 Mio. ausgewiesen; die Einschätzung beschreibt das Objekt als qualitativ «mässig» und die Marktliquidität als «beschränkt und schwierig». Vor diesem Hintergrund ist ein Verkauf ohne Leitplanken weder die sicherste noch die politisch wünschenswerteste Option. Deshalb fokussiert der Gemeinderat auf eine Lösung, die lokale Entwicklung ermöglicht und die Gemeinde mit wirksamen Instrumenten absichert.

Die Absichtserklärung als politisch zentrale Leitplanke

Die allseitig unterzeichnete Absichtserklärung bildet die Grundlage für den geplanten Ablauf und die Bedingungen des Verkaufsprozesses. Sie ist politisch wesentlich, weil sie die Interessen der Gemeinde und der Bevölkerung ausdrücklich aufnimmt. In der Präambel wird festgehalten, dass die Liegenschaft einen Beitrag zu einem lebendigen Ortskern leisten und dem lokalen Gewerbe Entwicklungs- und Begegnungsräume bieten soll. Zudem wird – „sofern baulich, wirtschaftlich und betrieblich möglich" – ein gastronomisches Angebot als Treffpunkt angestrebt. Im Vordergrund stehen ausdrücklich auch bezahlbarer Wohnraum und die nachhaltige Nutzung der historischen Bausubstanz. Der vorgesehene Kaufpreis beträgt CHF 2'400'000.– (Buchwert). Diese Preislogik ist Teil der politischen Abwägung: Sie soll eine realistische Finanzierung und damit die Projektumsetzung durch eine lokale Trägerschaft ermöglichen – statt einen Preis anzustreben, der auf dem Papier höher ist, in der Praxis aber zu einem nicht umsetzbaren Projekt führt.

Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde (25 Jahre)

Für die Bevölkerung besonders wichtig ist die Absicherung: Die Absichtserklärung sieht vor, dass die Käuferschaft der Gemeinde ein vertraglich festzuhaltendes Vorkaufsrecht für 25 Jahre (gesetzliches Maximum) gewährt – zum dannzumaligen Buchwert (Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen) zuzüglich Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise (LIK).
Damit bleibt der Gemeinde über eine lange Periode ein starkes Rückgriffsrecht, falls sich die Entwicklung in eine Richtung bewegt, die nicht mehr im Interesse der Gemeinde liegt.

Vollzugsbedingungen und Rückabwicklung

Die Absichtserklärung hält zudem klare Bedingungen fest, unter denen der Kauf vollzogen wird:

- verbindliche Finanzierungsofferten und
- ein positiver und wirtschaftlich tragbarer Bauentscheid.

Wenn diese Bedingungen nicht erfüllt sind, ist eine Rückabwicklung vorgesehen. Falls der Baubeginn bis zwei Jahre nach Unterzeichnung des Kaufvertrags nicht stattgefunden hat, kann jede Partei die Rückabwicklung auslösen. Diese Logik schützt die Gemeinde vor einem Szenario, in dem die Liegenschaft „blockiert" wird, ohne dass das Projekt realisiert wird.

Schutzvertrag als Voraussetzung für die bauliche Entwicklung
Da es sich um eine schützenswerte historische Substanz handelt, ist ein Schutzvertrag als Bedingung vorgesehen. Dieser soll Umbauten am Altbau sowie einen Neubau auf dem Kiesplatz ermöglichen und die Nutzung als kombinierte Gewerbe- und Wohnliegenschaften absichern.

Finanzielle Würdigung aus Sicht der Gemeinde

Mit dem beantragten Vorgehen verfolgt der Gemeinderat eine finanzpolitisch nachvollziehbare Linie:

- **Entlastung von Investitionsrisiken**: Die Gemeinde reduziert die Wahrscheinlichkeit, in den kommenden Jahren schrittweise hohe Investitionspakete auszulösen, um den Betrieb und die Substanz zu sichern (während die strukturelle Betreiberfrage offen bleibt).

- **Wert sichern statt spekulieren**: Mit dem Buchwert-Kaufpreis wird keine Maximalrendite verfolgt, sondern eine umsetzbare Lösung. Gleichzeitig sichert sich die Gemeinde über das Vorkaufsrecht (Buchwert + LIK) eine langfristige Rückgriffsmöglichkeit.

- **Keine Übernahme von Realisierungsrisiken**: Finanzierung, Bauentscheid und Wirtschaftlichkeit sind ausdrücklich Voraussetzungen. Die Gemeinde gibt damit kein „Projektversprechen", sondern verknüpft den Vollzug an harte Kriterien.

Fazit

Der Gemeinderat beantragt den Verkauf des Gasthofs Löwen an die zu gründende Genossenschaft Haus zum Löwen, weil diese Variante nach mehrjährigem, partizipativem Prozess die beste Kombination aus Umsetzbarkeit, Entlastung der Gemeindefinanzen und Sicherung zentraler Gemeinwohlziele bietet.
Entscheidend ist: Der beantragte Verkauf ist keine Aufgabe der Verantwortung, sondern eine Lösung mit klaren Leitplanken. Besonders das 25-jährige Vorkaufsrecht zum Buchwert zuzüglich LIK-Teuerung sowie die Vollzugsbedingungen und Rückabwicklungsmechanismen schaffen eine für die Bevölkerung nachvollziehbare Sicherheit.

Glattfelden, 25. Februar 2026

GEMEINDERAT GLATTFELDEN

Der Präsident	Der Schreiber
Marco Dindo	Valentino Vinzens

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

GEMEINDE GLATTFELDEN

Rechnungsprüfungskommission
Postfach
8192 Glattfelden

Kontaktperson
Antonio Rudin, Präsident

Genehmigung der Absichtserklärung zur Veräusserung des Gebäudes «Gasthof Löwen» – Abschied Rechnungsprüfungskommission

Die Gemeinde Glattfelden verfolgt mit dem Verkauf der Liegenschaft «Löwen» an das lokale Gewerbe das Ziel, die zukünftige Nutzung des «Löwen» im Interesse der Bevölkerung zu gestalten. Die Liegenschaft soll einen Beitrag zu einem lebendigen Ortskern leisten und dem lokalen Gewerbe attraktive Entwicklungs- und Begegnungsräume bieten.

Die Absichtserklärung definiert den geplanten Ablauf sowie die Bedingungen für den Verkaufsprozess der Liegenschaft «Gasthof Löwen» ans lokale Gewerbe, eine zu gründende Genossenschaft, 8192 Glattfelden.

Der Kaufpreis beträgt CHF 2'400'000 entsprechend dem aktuellen Buchwert in den Büchern der Gemeinde Glattfelden.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 27. November 2025 die vorliegende Absichtserklärung genehmigt.

Die RPK der Gemeinde Glattfelden unterstützt den Beschluss des Gemeinderats von Glattfelden vom 27. November 2025 zur Genehmigung des Absichtserklärung und hat nichts einzuwenden.

Glattfelden, 20. Januar 2026

Rechnungsprüfungskommission Glattfelden

Präsident	Aktuar
Antonio Rudin	Andreas Keiser

Die Versammlung wünscht keine Verlesung des Abschieds und die RPK verzichtet auf Ergänzungen oder eine mündliche Stellungnahme.

Vorstellung des Projektes

Salvatore Patullo, Rolf Umiker und Martin Hartmann stellen das Projektvorhaben «Genossenschaft Haus zum Löwen» ausführlich vor und erläutern ihre Ziele und das Vorgehen, die Umsetzung und Finanzierung. Danach übergeben sie das Wort an die Architekten Susanne und Rico Ruder. Frau Ruder stellt zunächst das Architekturbüro vor, das sich auf historische und denkmalgeschützte Bauten spezialisiert hat. Sie präsentiert die Machbarkeit und die geplanten Umbau- und Renovationsmassnahmen des Projekts.

Diskussion

Marcel Erne hat eine Frage betreffend die Brauerei und den laufenden Betrieb des «Brewpups». Er möchte wissen, was bis zu einem allfälligen Verkauf mit den Betrieben geschieht, ob beide wie gewohnt weitergeführt werden.

Michèle Dünki-Bättig, Vorsteherin Finanzen bestätigt, dass ein laufender Mietvertrag vorhanden ist und dieser auch nach wie vor ungekündigt und keine vorherige Kündigung vorgesehen ist.

Marcel Erne vergewissert sich, ob der Brauerei- und «Brewpup»-Betrieb demnach entsprechend weiterläuft.

Michèle Dünki-Bättig bestätigt dies und gibt an, dass aus Sicht der Gemeinde der Weiterführung nichts entgegensteht.

Martina Schurter weist darauf hin, dass es mindestens sieben Gründungsmitglieder benötigt, um eine Genossenschaft gründen zu können. Sie würde es sehr begrüssen, wenn die Politische Gemeinde eines davon werden würde.

Rolf Umiker bestätigt, die Genossenschaft ist offen für weitere Gründungsmitglieder und befürwortet einen Einsitz durch die Gemeinde als Genossenschafterin oder Gründungsmitglied.

Urs Klingler richtet das Wort an die anwesenden Stimmbürger:innen. Im Vorfeld konnten bereits viele Leserbriefe zu diesem Thema gelesen werden und auch er ist aktuell noch kritisch, es werde bestimmt nicht einfach, aber er sieht diese Genossenschaft als eine Chance. Auf dem freien Markt wie dies teilweise im Vorfeld gefordert wurde, gäbe es sehr viele dubiose Käuferschaften und man hätte keinerlei Einfluss auf die künftige Ausrichtung und Nutzung der Liegenschaft. Glattfelden könne froh sein, solche engagierten Leute im Dorf zu haben und die Liegenschaft damit weitgehend in lokalen Händen zu behalten. Er möchte deshalb die Bevölkerung bitten diesem Antrag beizustimmen und den Projektanten diese Chance zu geben.

Das Wort zu diesem Geschäft wird nicht weiter verlangt.

Anträge aus der Versammlung

Es werden keine Anträge aus der Versammlung gestellt.

Abstimmung

Die Gemeindeversammlung fasst mit offensichtlichem Mehr folgenden Beschluss.

Beschluss

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. ***Dem Verkauf der Liegenschaft «Gasthof Löwen» (Parzelle Nr. 7518, Dorfstrasse 105) zum Kaufpreis von CHF 2'400'000.– (Buchwert) an die zu gründende «Genossenschaft Haus zum Löwen» wird zugestimmt. Der Verkauf erfolgt unter Berücksichtigung der in der Absichtserklärung festgehaltenen Eckwerte. Dazu gehören insbesondere die Absicherung der Gemeinde durch ein vertraglich festzuhaltendes Vorkaufsrecht, sowie die Genehmigung klarer Vollzugsbedingungen.***

2. Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz (GG)

Gemeindepräsident Marco Dindo informiert, dass keine Anfrage nach § 17 GG innerhalb der Frist eingegangen ist.

Schluss der Versammlung

Bevor **Gemeindepräsident Marco Dindo** zum Schluss der Versammlung kommt, weist er auf die möglichen Rechtsmittel hin:

- Einwände gegen die Geschäftsführung (Rügepflicht) müssen sofort an dieser Versammlung vorgebracht werden, sonst gelten sie als verspätet.
- Gegen Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann innert 5 Tagen von der Veröffentlichung an gerechnet beim Bezirksrat Bülach wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen erhoben werden. Der Rekurs setzt voraus, dass die Verletzung politischer Rechte in der Gemeindeversammlung gerügt worden ist.
- Im Übrigen kann innert 30 Tagen schriftlich Rekurs (§ 19 ff Verwaltungsrechtspflegegesetz) erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen. Die Kosten des Rekursverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen. In Stimmrechtssachen werden Verfahrenskosten nur erhoben, wenn das Rechtsmittel offensichtlich aussichtslos ist.
- Eine Berichtung des Protokolls muss mit einem Rekurs in der Sache selbst oder mittels einer Aufsichtsbeschwerde verlangt werden.

Die Beschlüsse der Gemeindeversammlung werden im amtlichen Publikationsorgan «Digitales Amtsblatt Schweiz» (ePublikation.ch) online am 26. März 2026 publiziert.

Das Protokoll der heutigen Versammlung wird von Gemeindeschreiberin-Stv. Manuela Vaterlaus verfasst und liegt ab Dienstag, 24. März 2026, nach Genehmigung durch die Stimmenzählenden, in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf und wird auf der Website aufgeschaltet.

Gemeindepräsident Marco Dindo fragt die Versammlung an, ob Einwendungen gegen die Durchführung der Abstimmungen oder gegen die Geschäftsführung bestehen (Rügepflicht).

Feststellungen zuhanden des Protokolls
Die Versammlungs- und Geschäftsführung wird nicht beanstandet oder gerügt.

Gemeindepräsident Marco Dindo bedankt sich für das Vertrauen und den Medienvertretenden für ihre Berichterstattung über die heutige ausserordentliche Gemeindeversammlung und wünscht allen eine schöne Frühlingszeit.

Die nächste ordentliche Gemeindeversammlung findet am 16. Juni 2026, 19:00 Uhr statt.

Die Gemeindeversammlung ist damit geschlossen.

Für die Richtigkeit des Protokolls
Die Gemeindeschreiberin-Stv.

Manuela Vaterlaus

Genehmigung des Protokolls

Wir haben das Protokoll geprüft und bezeugen dessen Richtigkeit.

Glattfelden, 23. März 2026

Der Gemeindepräsident

Marco Dindo

Die Stimmenzählenden

Felix Moor

Markus Keller