

# Ausserordentliche Gemeindeversammlung

Beleuchtender Bericht (Weisung)



Foto: Peter Locher (selig)

**Politische Gemeinde**



**Montag, 16. März 2026, 19.00 Uhr,**  
Mehrzweckhalle «Eichhölzli», Sportweg 4, 8192 Glattfelden

## **Politische Gemeinde**

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Glattfelden werden zur Gemeindeversammlung eingeladen, am

**Montag, 16. März 2026, 19.00 Uhr,**

in der Mehrzweckhalle «Eichhölzli», Sportweg 4, 8192 Glattfelden

### **Es werden folgende Geschäfte behandelt:**

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

### **Aktenauflage / Beleuchtender Bericht**

Die Anträge und Weisungen liegen auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Der Beleuchtende Bericht wird spätestens bis zum 27. Februar 2026 an die Abonnent:innen zugestellt und auf der Website publiziert. Wenn Sie die kostenlose Zustellung ebenfalls abonnieren möchten, melden Sie sich bei der Gemeindeverwaltung, Abteilung Präsidiales.

### **Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes**

Die Stimmberechtigten können über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse Anfragen einreichen. Sie richten die Anfrage schriftlich an die zuständige Behörde (Gemeinderat oder Kirchenpflege). Solche Anfragen sind spätestens 10 Arbeitstage vor einer Versammlung einzureichen. Die Behörde beantwortet die Anfrage spätestens einen Tag vor der Versammlung schriftlich. In der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekanntgegeben.

Gegen diese Anordnung kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.

Glattfelden, 12. Februar 2026

**Gemeinderat Glattfelden**

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

## Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt:

**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, unter Berücksichtigung der in der Absichtserklärung festgehaltenen Eckwert. Dazu gehören insbesondere die Absicherung der Gemeinde durch ein vertraglich festzuhaltendes Vorkaufsrecht sowie klare Vollzugsbedingungen.**

## Ausgangslage

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 «Pfläscherli-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 «Pfläscherli-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  
Marco Dindo

Der Schreiber  
Valentino Vinzens

## **Aktenauflage**

Die Akten liegen digital unter [www.glattfelden.ch](http://www.glattfelden.ch) und physisch im Gemeindehaus zur Einsichtnahme auf.



**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 der Absichtserklärung und hat nichts einzuwenden.

Glattfelden, 20. Januar 2026

Rechnungsprüfungskommission Glattfelden

Präsident

Antonio Rudin

Aktuar

Andreas Keiser



