

Absichtserklärung

Kauf der Liegenschaft „Gasthof Löwen“

Ausgangslage

Die Gemeinde Glattfelden hat in den vergangenen Monaten mehrere Partizipationsveranstaltungen durchgeführt, um die zukünftige Nutzung der im Eigentum der Gemeinde befindlichen Liegenschaft mit der Bevölkerung zu diskutieren. Aus diesen Konsultationen haben sich zwei bevorzugte Varianten ergeben: einerseits die Umnutzung der Liegenschaft als Gemeindeverwaltung und andererseits der Verkauf der Liegenschaft an eine noch zu gründende Glattfelder Genossenschaft mit dem Ziel, die Liegenschaft als Gewerbe- und Wohnhaus zu betreiben.

Diese Absichtserklärung definiert den geplanten Ablauf sowie die Bedingungen für den Verkaufsprozess der Liegenschaft. Die Möglichkeit, die Liegenschaft als Gemeindeverwaltung zu nutzen, wurde durch die Gemeinde in einem separaten Prozess geprüft und verworfen.

Präambel zur Absichtserklärung

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.

Sofern es baulich, wirtschaftlich und betrieblich möglich ist, soll im «Gasthof Löwen» ein gastronomisches Angebot in Form eines Restaurants oder einer vergleichbaren Nutzungsform (z. B. Bistro, Bar oder Café) realisiert werden, das als Treffpunkt für die Bevölkerung dienen kann. Dabei steht die Förderung des lokalen Gewerbes, bezahlbarer Wohnraum, die Stärkung der sozialen Begegnung im Dorf sowie die nachhaltige Nutzung der historischen Bausubstanz im Vordergrund.

Die Gemeinde Glattfelden setzt darauf, dass die künftige Trägerschaft diese Grundsätze mitträgt und bei der Weiterentwicklung der Liegenschaft die Bedürfnisse des Dorfes und seiner Bevölkerung berücksichtigt.

1. Parteien

Käufer:

Zu gründende Genossenschaft, 8192 Glattfelden

Vertreten durch:

- Martin Hartmann, Glattfelden
- Salvatore Patullo, Höri
- Rolf Umiker, Glattfelden

Verkäufer:

Gemeinde Glattfelden

Vertreten durch:

- Marco Dindo, Gemeindepräsident
und Vorsteher Präsidiales, Soziales und Gesundheit, Glattfelden
- Michèle Dünki-Bättig, Gemeinderätin
und Vorsteherin Finanzen, Steuern und Liegenschaften, Glattfelden

Vorbehältlich zustimmenden Abschieds der Gemeindeversammlung vom 16.03.2026.

2. Beschreibung des Kaufobjekts

Liegenschaft

Dorfstrasse 105

8192 Glattfelden

Gewerbe- und Wohnhaus auf Parzelle Nr. 7518, Grundstücksfläche: 3'187 m²

3. Kaufpreis

CHF 2'400'000.-, entsprechend dem aktuellen Buchwert.

Im Gegenzug gewährt die Käuferschaft der Gemeinde ein vertraglich festzuhaltendes Vorkaufsrecht für eine Dauer von 25 Jahren (gesetzliches Maximum) zum dannzumaligen Buchwert (Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen) zuzüglich Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise (LiK).

4. Finanzierung

Die Finanzierung soll erfolgen durch:

- das bei der Gründung der Genossenschaft einbezahlte Genossenschaftskapital sowie
- Fremdfinanzierung durch Banken und/oder Investoren.

5. Meilensteine

Wo möglich sind bereits Zeiträume oder konkrete Daten eingefügt.

Nr.	Beschreibung	Termin
1	Vorliegen Abklärungen mit ARE	Juli 2025
2	Vorliegen Schutzabklärung IBID	September 2025
3	Ausarbeitung Entwurf Schutzvertrag	Januar 2026 ff.
4	Grobkonzept Bauprojekte unter Berücksichtigung Schutzauflagen	
5	Nachweis Finanzierung (z. B. Richtofferten)	
6	Durchführung Due Diligence	
7	Ausarbeitung Kaufvertragsentwurf	
8	Information Gemeindeversammlung	11. Dezember 2025
9	Entscheid durch Gemeindeversammlung	16. März 2026
10	Gründung der Genossenschaft	
11	Unterzeichnung Kauf- und Schutzvertrag	
12	Einreichung Baugesuch	
13	Baurechtlicher Entscheid	
14	Vollzug des Kaufvertrags (inkl. Zahlung des Kaufpreises)	
15	Baubeginn	
16	...	
17	...	

6. Bedingungen

6.1 Unterstützung durch den Gemeinderat

Die Gemeinde unterstützt aktiv den Verkauf der Liegenschaft an die Käuferschaft sowie deren geplante Bauvorhaben.

6.2 Schutzvertrag

Ein Schutzvertrag wird abgeschlossen, der Umbauten am Altbau sowie einen Neubau auf dem Kiesplatz ermöglicht. Beide Gebäude sollen als kombinierte Gewerbe- und Wohnliegenschaften genutzt werden können (siehe Grobbeschrieb, Anhang).

6.3 Due Diligence

Die Käufer führen eine finanzielle, rechtliche, steuerliche und technische Due Diligence durch. Der Kauf findet nur statt, sofern keine wesentlichen Ausschlusskriterien (Deal-Breaker) erkennbar sind und sich eine positive Wirtschaftlichkeitsrechnung bestätigt.

6.4 Kaufvertrag – Vollzugsbedingungen

Vollzug erfolgt nur bei:

- Vorlage verbindlicher Finanzierungsofferten und
- positivem und wirtschaftlich tragbarem Bauentscheid.

Bei Nichterfüllung ist eine Rückabwicklung des Kaufvertrags möglich.

Die Käuferschaft beabsichtigt eine zeitnahe Umsetzung des geplanten Projekts. Falls der Baubeginn bis zwei Jahre nach Unterzeichnung des Kaufvertrages nicht stattgefunden hat, kann jede der beiden Parteien eine Rückabwicklung des Kaufvertrages auslösen.

6.5 Exklusivität

Die Gemeinde verpflichtet sich, während der Dauer des laufenden Verkaufsprozesses keine Verkaufsverhandlungen mit Dritten zu führen.

6.6 Vertraulichkeit

Beide Parteien verpflichten sich zur Vertraulichkeit über Inhalt und Verhandlungsstand dieser Absichtserklärung.

6.7 Rechtsverbindlichkeit

Diese Absichtserklärung ist – mit Ausnahme der Ziffern 6.5 (Exklusivität) und 6.6 (Vertraulichkeit) – nicht rechtsverbindlich. Ein verbindlicher Kaufvertrag entsteht erst mit öffentlicher Beurkundung.

7. Unterschriften

Käufer:

Zu gründende Genossenschaft, 8192 Glattfelden

Vertreten durch:

Glattfelden 6.07.26
(Ort, Datum)


Martin Hartmann

Glattfelden, 7. 1. 26
(Ort, Datum)


Salvatore Patullo

Glattfelden, 8.12.25
(Ort, Datum)


Rolf Umiker

Verkäufer:

Gemeinde Glattfelden

Glattfelden, 4. 12. 25
(Ort, Datum)


Marco Dindo, Gemeindepräsident

Glattfelden, 3. 12. 2015
(Ort, Datum)


Michèle Dünki-Bättig, Gemeinderätin