

## Gemeinderatssitzung 15/25 vom 30. September 2025 Protokollauszug

<b>Liegenschaften, Grundstücke</b>	<b>28</b>
<b>Einzelne Liegenschaften und Grundstücke</b>	<b>28.03</b>
<b>MFH Dorfplatz Humlikon</b>	<b>28.03.51</b>

<b>Liegenschaften, Humlikon: Verkauf des Mehrfamilienhauses «Dorfplatz», Antrag an die Gemeindeversammlung</b>	<b>2025-110</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------

### Unterlagen zum Geschäft

- a. Akte 1 Situation 1:200 mit Parkplätzen, Brunnen versetzt vom 06. Juni 2024
- b. Akte 2 Bewertungsbericht Zürcher Kantonalbank vom 14. Juni 2023
- c. Akte 3 Mietvertrag Lomec vom 25. Januar 2007

### Anträge an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung in Anwendung von Art. 16 Ziffer 7 der Gemeindeordnung vom 24. September 2017:

1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Liegenschaft Vers.-Nr. 3077, Kat.-Nr. HU1402, Dorfplatz 6/8/10 in Humlikon zum Mindestpreis von CHF 2'440'000.00 zu verkaufen.

### Beleuchtender Bericht

#### 1. Ausgangslage

##### 1.1 Das Wichtigste in Kürze

Der Gemeinderat möchte die Liegenschaft «Dorfplatz» (Dorfplatz 6/8/10) in Humlikon verkaufen. Das Mehrfamilienhaus mit Gewerbefläche wird für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben nicht benötigt. Mit dem Verkaufserlös kann die Gemeinde in Zukunft wichtige Investitionen mit eigenen Mitteln finanzieren, ohne sich zu hoch verschulden zu müssen.

##### 1.2 Liegenschaft «Dorfplatz» im Finanzvermögen

Die Gemeinde Andelfingen ist Eigentümerin der Liegenschaft «Dorfplatz» in Humlikon. Auf dem 1'513 m<sup>2</sup> grossen Grundstück steht ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen und einer Gewerbefläche im Erdgeschoss.

Die Wohnungen sind an Dritte vermietet. Die Gewerbefläche wird seit einigen Jahren nicht mehr genutzt und ist aufgrund fehlender Nachfrage nicht vermietet.

Die Gemeinde selbst benötigt für die Erledigung ihrer Kernaufgaben die Liegenschaft nicht. In der Bilanz führt sie die Liegenschaft deshalb nicht im Verwaltungsvermögen, sondern im Finanzvermögen.

### **1.3 Fehlende strategische Bedeutung**

Die Gemeinden Andelfingen, Humlikon und Adlikon haben sich am 1. Januar 2023 zusammengeschlossen. Vor der Fusionsabstimmung wurde kommuniziert, dass Liegenschaften, welche sich im Eigentum der Gemeinden befinden und nach dem Zusammenschluss nicht mehr zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden, veräussert werden sollen.

Die Liegenschaft Dorfplatz 6/8/10 wurde bereits vor der Fusion nicht für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt. Auch mit Blick auf zukünftige räumliche Bedürfnisse der erweiterten Gemeinde Andelfingen besitzt die Liegenschaft aufgrund ihrer Lage für die Gemeinde keine strategische Bedeutung. Sie verblieb deshalb auch nach der Eingemeindung von Humlikon im Anlagevermögen der Gemeinderechnung, konkret im bereits erwähnten Finanzvermögen.

### **1.4 Finanzielle Herausforderungen**

Bereits heute sind die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde Andelfingen begrenzt. Die kommenden Jahre werden aus finanzieller Sicht für die Gemeinde noch herausfordernder:

- Der Investitions- und Kapitalbedarf der Gemeinde ist in den nächsten Jahren überdurchschnittlich hoch
- Die Ausgaben für die Pflegefinanzierung und im Bereich Soziales steigen jährlich deutlich über der Teuerung an und beanspruchen einen immer höheren Anteil des Steuerertrags
- Die Steuerreinnahmen stagnieren
- Die Erträge aus der Grundstücksgewinnsteuer gehen aufgrund der aufgebrauchten Bau-landreserven zurück
- Infolge des Investitionsbedarfs wird die Verschuldung der Gemeinde ansteigen

Es wäre daher nicht sinnvoll, wenn die Gemeinde sich den umfassenden Erneuerungsarbeiten, welche im und am Gebäude «Dorfplatz» bald anstehen, als Bauherrin annehmen müsste.

Zudem gehören die Entwicklung und Bewirtschaftung von Immobilien nicht zu den eigentlichen Aufgaben einer Gemeinde.

Aus den genannten Gründen beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung, die Liegenschaft «Dorfplatz» zu veräussern.

## **2. Details zur Liegenschaft «Dorfplatz» in Humlikon**

### **2.1 Eckdaten**

Die Liegenschaft Kat.-Nr. HU1402 umfasst heute eine Grundstücksfläche von 1'513 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück steht das Mehrfamilienhaus mit der Gebäudeversicherungsnummer 3077. Im Gebäude

befinden sich 6 Wohnungen, die erwähnte Gewerbefläche, ein Veloraum sowie 8 Tiefgaragenparkplätze. Auf der Südwestseite befinden sich die begrünten Aussenflächen der ebenerdigen Wohnungen. Auf der Nordostseite besteht ein grosser asphaltierter Platz, der gegenwärtig als Autoabstellplatz dient.

## 2.2 Geschichte

Die vormalige Gemeinde Humlikon erwarb die Liegenschaft in den Jahren 1964 und 1971 in zwei Schritten. Ziel war es, im Dorfkern von Humlikon einen Verkaufsladen und Wohnungen anbieten zu können. Im April 1974 genehmigte die Gemeindeversammlung ein entsprechendes Bauprojekt. Drei Jahre später eröffnete ein Volg-Laden seine Tore. Drei Jahrzehnte später zog sich der Detailhändler aus betriebswirtschaftlichen Gründen aus Humlikon zurück. Der Laden wurde geschlossen. Nach einem Umbau wurde die Gewerbefläche danach bis ins Jahr 2022 als Restaurant genutzt. Seither stehen die Räume – trotz grosser Anstrengungen, eine neue Mieterschaft zu finden – leer.

## 2.3 Zustand der Liegenschaft

Eine vertiefte Zustandsanalyse zur Liegenschaft wurde nicht erstellt. Es ist aufgrund der Baugeschichte zum Gebäude und des sichtbaren Zustands allerdings davon auszugehen, dass nach 48 Jahren Nutzungsdauer in den kommenden 10 Jahren umfangreiche und kapitalintensive Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten bevorstehen.

## 2.4 Bewirtschaftung und Vermietung

Die Liegenschaft wird derzeit durch eine externe Liegenschaftenverwaltung professionell bewirtschaftet.

Die Liegenschaft ist – bis auf die Gewerbefläche – voll vermietet und verfügt über keine Leerstände.

## 2.5. Bewertung der Liegenschaft

Die mit der Bewertung der Liegenschaft beauftragte Zürcher Kantonalbank (ZKB) schätzte den Verkehrswert des Grundstücks und des Gebäudes im Juni 2023 auf CHF 2'440'000.00.

# 3. Berücksichtigung öffentlicher Interessen

## 3.1 Öffentliche Interessen erkennen

Auch wenn der «Dorfplatz» bereits vor den Beschlüssen zur Gemeindefusion Eingang in die Liste der zur Disposition stehenden Liegenschaften fand und die Gemeinde heute Mittel für die Finanzierung der anstehenden Investitionen benötigt, muss der Verkauf einer öffentlichen Liegenschaft wohl durchdacht sein. Dabei gilt es insbesondere darauf zu achten, dass öffentliche Interessen, welche mit der betroffenen Liegenschaft zusammenhängen, auch nach einer Handänderung gewahrt bleiben.

### 3.2 Parkplätze für die Öffentlichkeit sichern

In unmittelbarer Nähe zum Verkaufsobjekt befindet sich eine weitere Liegenschaft der Gemeinde: Das ehemalige Gemeindehaus von Humlikon. Im Gemeindehaus sind heute eine Wohnung und die vormalige Gemeinderatskanzlei fest vermietet. Zudem befindet sich im Gemeindehaus der beliebte Gemeindesaal, der für Anlässe gemietet werden kann.

Damit die besagten Nutzungen funktionieren, müssen genügend öffentliche Parkplätze vor dem Gemeindehaus angeboten werden können.

Die Parkierungsmöglichkeit auf dem Grundstück des Gemeindehauses reichen nicht aus, um den Bedarf der Gemeinde zu decken. Aus diesem Grund soll vor dem Verkauf der Liegenschaft Dorfplatz eine im östlichen Bereich gelegene Fläche von ca. 150 m<sup>2</sup> abparzelliert werden, so dass diese im Eigentum der Gemeinde verbleibt.

Mit der Abparzellierung wird die Gemeinde weiterhin genügend öffentliche Parkplätze im Dorfkern anbieten können. Und auch der Liegenschaft Dorfplatz stünden immer noch ausreichend Parkplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner des Mehrfamilienhauses zur Verfügung.

### 3.3 Dorfbrunnen erhalten

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass nebst den Parkplätzen auch der bestehende Dorfbrunnen zu erhalten ist. Damit der Brunnen nach dem Verkauf der Liegenschaft nicht auf privatem Grund zu stehen kommt, soll dieser auf die abzuparzellierende Fläche (vgl. Kap. 3.2) versetzt werden.

Als Nebeneffekt der Versetzung kann die Anordnung der Parkplätze optimiert werden.

Die Kosten für das Versetzen des Brunnens werden auf CHF 40'000.00 geschätzt. Dieser Aufwand hat auf den Verkehrswert keinen Einfluss. Die Kosten würden über die Erfolgsrechnung abgewickelt.

## 4. Zuständigkeit, Verkaufsabwicklung und Termine

Gestützt auf Art. 16 Ziff. 7 der Gemeindeordnung vom 24. September 2017 ist für die Veräußerung von Liegenschaften des Finanzvermögens im Wert von mehr als CHF 2'000'000.00 die Gemeindeversammlung zuständig.

In der Praxis ermächtigt die Gemeindeversammlung den Gemeinderat, einen Liegenschaftenhandel selbstständig abzuschliessen. Dadurch kann ein Verkauf zügig abgeschlossen werden, so dass ein Kaufinteressent nicht eine weitere Gemeindeversammlung abzuwarten hat. Gerade aus der Sicht eines Käufers ist das ein grosser Vorteil, weil er damit die sofortige Sicherheit über den Zuschlag erhält.

Die Ermächtigung der Gemeindeversammlung wird in der Regel gekoppelt an einen Mindestverkaufspreis, der sich an einer Schätzung der Liegenschaft und den anfallenden Verkaufsnebenkosten (Makler, Gebühren) orientiert.

Im Auftrag der Gemeinde erstellte die ZKB im Jahr 2023 einen Bewertungsbericht zum Mehrfamilienhaus mit Gewerberaum und Tiefgarage am Dorfplatz 6-10 in Humlikon. Der Marktwert der Liegenschaft wird im Bericht mit CHF 2'440'000.00 ausgewiesen.

Demnach wird der Mindestverkaufspreis auf CHF 2'440'000.00 angesetzt.

Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung daher den folgenden Antrag:

1. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die Liegenschaft Vers.-Nr. 3077, Kat.-Nr. HU1402, Dorfplatz 6 / 8 / 10 in Humlikon zum Mindestpreis von CHF 2'440'000.00 zu verkaufen.

Stimmt die Gemeindeversammlung dem Antrag zu, würde die Liegenschaft – nach der in Kapitel 3.2 beschriebenen Abparzellierung und der erläuterten Versetzung des Dorfbrunnens – über einen Makler zum Verkauf ausgeschrieben.

Gibt die Gemeindeversammlung grünes Licht zum beantragten Verkauf, käme das Objekt im Frühjahr 2026 auf den Markt.

Mit einem Vertragsabschluss könnte bis im Herbst 2026 gerechnet werden.

## 5. Blick auf die Finanzen

### 5.1 Schulden anhäufen oder Vermögenswerte zu Geld machen?

In Kapitel 1.3 wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Andelfingen vor grossen finanziellen Herausforderungen steht. Gemäss Finanzplan wird die Gemeinde in den kommenden sieben Jahren 27 Millionen in veraltete Infrastrukturen investieren müssen, bloss um den heutigen Standard des öffentlichen Angebots an Dienstleistungen und Freizeitanlagen auch für nachkommende Generationen in einem guten Zustand zu erhalten und zu sichern. Hierzu gehören beispielsweise der Ersatz alter und kaputter Werkleitungen, Unterhaltsinvestitionen in die Gemeinde- und Flurstrassen, die Erneuerung der Badi, die Sanierung des Gemeindehauses etc.

Zusätzlich sind fünf Millionen Franken für Anlagen geplant, welche im Zusammenhang stehen mit sich ändernden gesellschaftlichen Bedürfnissen oder mit dem Bevölkerungswachstum in der Gemeinde und der Schweiz. Als Beispiel sei an dieser Stelle genannt der Neubau einer Tiefgarage, um dem Parkierungsproblem im Dorfkern von Andelfingen und am Bahnhof entgegenwirken zu können.

Bei den genannten Zahlen handelt es sich ausschliesslich um Ausgaben, welche über die Investitionsrechnung der Gemeinde abgewickelt werden.

Diese Investition kann die Gemeinde nicht aus der Kasse berappen, weil dort zu wenig liquide Mittel vorhanden sind. Das Kapital der Gemeinde ist primär investiert in Anlagen und Liegenschaften.

Analog zu vielen Unternehmen oder Privaten wird sich die Gemeinde deshalb für die Finanzierung der Vorhaben weiter verschulden und für das aufgenommene Geld bzw. Darlehen Zinsen zahlen müssen.

Je höher die Verschuldung, umso mehr Zinszahlungen hat ein Darlehensnehmer zu zahlen. Bei einer hohen Verschuldung oder bei steigenden Zinssätzen fliesst immer mehr Geld an den Darlehensgeber. Geld, das für andere Zwecke nicht mehr verwendet werden kann.

Hohe Schulden schränken den Handlungsspielraum ein.

Hält ein Gemeinwesen die Verschuldung möglichst tief, handelt es deshalb umsichtig. Zumal für öffentliche Schulden letztlich immer der Steuerzahler geradestehen muss.

Indem eigene Mittel eingebracht werden, können die Verschuldung und die Zinszahlungen begrenzt werden. Jeder Hausbesitzer, der mit der Bank schon über eine Hypothek gesprochen hat, kann ein Lied davon singen. Es kann daher interessant sein, in Wertschriften oder Liegenschaften investiertes Kapital zu verflüssigen, damit die gewonnene Liquidität für die gewünschte Neuinvestition verwendet werden kann.

### **5.2 Nach Fusion zu viele Liegenschaften**

Nach der Eingemeindung von Adlikon und Humlikon verfügt die erweiterte Gemeinde Andelfingen über einen verhältnismässig hohen Bestand an Liegenschaften. Einige dieser Liegenschaften, welche die drei vormals eigenständigen Gemeinden für die Aufgabenerfüllungen benötigten, werden aufgrund der Zusammenlegung der Gemeindeverwaltungen und auch der Werkdienste nicht mehr benötigt. Nicht nur aus einer betriebswirtschaftlichen Warte ist klar, dass diese Situation durch Verkäufe von Anlagen zu bereinigen ist. Geschieht dies nicht, steigt bei hoher Investitionstätigkeit die Verschuldung der Gemeinde weiter an.

Dass ein Gemeinwesen nach Strukturanpassungen Liegenschaften abstösst, ist nichts Ungewöhnliches. Erinnert sei beispielsweise an den Verkauf alter Schulhäuser.

Wie bereits ausgeführt, gehört die Liegenschaft Dorfplatz Humlikon zu denjenigen Liegenschaften, welche die Gemeinde Andelfingen für die Erfüllung der ihr durch geltendes Recht und den Willen der Stimmbevölkerung zugewiesenen Aufgaben nicht benötigt.

Auch für andere Liegenschaften hat die Gemeinde inskünftig keine Verwendung mehr. Weitere Verkaufsanträge werden deshalb folgen.

### **5.3 Zu hohe Verschuldung vermeiden**

Indem diese für die Erfüllung der öffentlichen Kernaufgaben nicht mehr benötigten Liegenschaften verkauft werden, können die realisierten flüssigen Mittel in andere, notwendige Anlagen investiert und eine zusätzliche Verschuldung vermieden werden.

Mit dem Verkauf von Liegenschaften erhält die Gemeinde flüssige Mittel, welche sie für die Realisierung der geplanten Investitionen benötigt.

Nur Dank eigener Mittel kann die Fremdverschuldung auf einem erträglichen Niveau gehalten werden, so dass weniger Steuergelder für die Rückzahlung der Schulden und die Schuldzinszahlungen aufgewendet werden müssen.

### **5.4 Finanzielle Auswirkungen des Verkaufs**

Der Verkauf der Liegenschaft «Dorfplatz» in Humlikon würde der Gemeinde mindestens 2.44 Millionen Franken in die Kasse spülen. Diese liquiden Mittel stünden umgehend für die Finanzierung der laufenden und künftigen Investitionen zur Verfügung.

Der «Dorfplatz» in Humlikon ist in den Büchern der Gemeinde heute mit CHF 2'216'900.00 bewertet. Kann die Liegenschaft zu den durch die Gemeindeversammlung gesetzten Bedingungen veräußert werden, würde ein Buchgewinn in der Höhe von mindestens CHF 223'100.00 realisiert.

Dieser Buchgewinn wäre erfolgswirksam. Im Budget 2026 ist dieser in der Erfolgsrechnung nicht berücksichtigt, der Verkauf der Liegenschaft in der Investitionsrechnung hingegen schon.

## 6. Abstimmungsempfehlung

Mit dem beantragten Verkauf der Liegenschaften «Dorfplatz» im Humlikon möchte der Gemeinderat die finanziellen Mittel schaffen, um die in den kommenden Jahren anstehenden und im langjährigen Finanzplan der Gemeinde ausgewiesenen Investitionen gesund und ohne eine übermäßig hohe Fremdverschuldung finanzieren zu können.

Indem die Fremdverschuldung auf einem erträglichen Niveau gehalten werden kann, wird der finanzielle Spielraum der Gemeinde nicht zu stark eingeengt und es müssen weniger Steuergelder für Zinszahlungen und die Amortisation von Schulden aufgewendet werden.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Gemeinderat die Ermächtigung zu erteilen, die Liegenschaft «Dorfplatz» Humlikon zu einem Mindestpreis von CHF 2'440'000.00 veräußern zu können.

## Beschluss

1. Der Gemeindeversammlung vom 26. November 2025 wird beantragt, den Gemeinderat zu ermächtigen, die Liegenschaft Vers.-Nr. 3077, Kat.-Nr. HU1402, Dorfplatz 6/8/10 in Humlikon zu einem Mindestbetrag von CHF 2'440'000.00 und zum vorteilhaftesten Angebot hinsichtlich Preises und Eignung gemäss obiger Weisung verkaufen zu können.
2. Der obenstehende «Beleuchtende Bericht» zuhanden der Gemeindeversammlung wird genehmigt.
3. Gemäss obigen Ausführungen ist die Fläche zur Ausscheidung der öffentlichen Parkplätze vor der Veräußerung vorzunehmen und der bestehende Brunnen auf öffentlichen Grund zu versetzen.
4. Mitteilung an:
  - Gemeindeversammlung vom 26. November 2025
  - Herr Lukas Stegemann, Präsident Rechnungsprüfungskommission Andelfingen; lukas.stegemann@ingesa.ch
  - Frau Sandra Michel Immolution GmbH; sandra.michel@immolution.ch
  - Herr René Müller, Leiter Finanzverwaltung
  - Herr Stefan Bänziger, Leiter Präsidiales
  - Akten 28.03.51

Gemeinderat Andelfingen



Hansruedi Jucker  
Präsident



Patrick Waespi  
Gemeindeschreiber

Versandt am: **01. Okt. 2025**