



gemeinde

andelfingen

willkommen im
zürcher weinland

■ **Einladung zur Gemeindeversammlung**

Mittwoch, 26. November 2025

19.30 Uhr

Ausbildungszentrum Andelfingen (AZA)

Herzlich willkommen

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Bereits wieder steht die Herbst-Gemeindeversammlung an, anlässlich welcher unter anderem bereits das vierte Budget der fusionierten Gemeinde zu behandeln ist. Wie schnell doch die Zeit vergeht.

Als weiteres Geschäft beantragt der Gemeinderat der Versammlung den Verkauf des Mehrfamilienhauses Dorfplatz Humlikon. Näheres dazu weiter hinten im Büchlein oder auf der Homepage der Gemeinde Andelfingen unter www.andelfingen.ch/sitzung .

Erfreulicherweise muss vor allem in Folge der letztes Jahr beschlossenen Steuerfusserhöhung, für 2026 höherem Finanzausgleichsbetrag und weiterem Abbau der finanzpolitischen Reserve der Steuerfuss (noch) nicht weiter angehoben werden. Ganz anders sieht es dann Stand heute ab 2028 aus. Es fehlen nachhaltig finanzielle Mittel im Umfang von rund fünf Steuerprozenten, wobei sich diese Zahl je nach Entwicklung bei den beabsichtigten Liegenschaftenverkäufen und den daraus folgenden Erträgen sowie je nach Entwicklung bei den Gesundheits- und Sozialkosten noch auf die eine oder andere Seite verändern kann. Stand heute hoffen wir, dass wir auch für 2027 noch einmal knapp ohne Steuerfusserhöhung über die Runden kommen. Aktuell sieht es auch so aus, dass nach einer fünfprozentigen Steuerfusserhöhung im 2028 über mehrere Jahre eine ausgeglichene Rechnung präsentiert werden könnte. Eine beschleunigte Schuldentilgung zur Verminderung von Zinszahlungen wäre aber voraussichtlich nicht möglich.

Weitere Informationen und Details dazu werden Ihnen anlässlich der Gemeindeversammlung vom 26. November 2025 präsentiert. Der Gemeinderat hofft auf eine rege Teilnahme und wie immer interessante Gespräche anlässlich des im Anschluss an die Versammlung offerierten Apéros und wünscht Ihnen eine gute Zeit.

Hansruedi Jucker
Gemeindepräsident Andelfingen

Einladung

zur Gemeindeversammlung

Mittwoch, 26. November 2025, 19.30 Uhr

Ausbildungszentrum Andelfingen (AZA), Niederfeldstrasse 3

Traktanden

1. Genehmigung Budget 2026 mit einem unveränderten Steuerfuss von 49%
2. Ermächtigung des Gemeinderats zum Verkauf der Liegenschaft «Dorfplatz 6/8/10» in Humlikon zu einem Mindestpreis von CHF 2'440'000.00

Aktuelle Informationen des Gemeinderates

Die Akten zu den Geschäften können ab dem 27. Oktober 2025 und der beleuchtende Bericht ab dem 31. Oktober 2025 auf der Gemeindeverwaltung Andelfingen während den ordentlichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Zusätzlich finden Sie alle Unterlagen in elektronischer Form auf unserer Website unter folgender Rubrik: Politik – Gemeindeversammlung - Nächste Versammlungen - 26.11.2025, Gemeindeversammlung.

Der beleuchtende Bericht wird auf Wunsch kostenlos zugestellt (§19 GG).

Andelfingen, 27. Oktober 2025

Gemeinderat Andelfingen

Hansruedi Jucker
Präsident

Patrick Waespi
Schreiber

Finanzen: Genehmigung Budget 2026 der Politischen Gemeinde Andelfingen mit einem unveränderten Steuerfuss von 49%

Unterlagen zum Geschäft

- a. Politische Gemeinde Andelfingen; Budget 2026, dat. 16.09.2025

I. Anträge an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung in Anwendung von Art. 16 Ziffern 1 und 2 der Gemeindeordnung vom 24. September 2017:

1. Das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Andelfingen wird genehmigt.
2. Der Steuerfuss der Politischen Gemeinde Andelfingen für das Jahr 2026 wird unverändert bei 49% belassen.

II. Beleuchtender Bericht

1. Übersicht

Der Gemeinderat hat das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Andelfingen an seiner Sitzung vom 30. September 2025 genehmigt und zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

1. Antrag zum Budget

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	CHF	25'083'800.00 19'987'900.00
	Zu deckender Aufwandüberschuss	CHF	-5'095'900.00
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben Einnahmen	CHF	6'926'200.00 1'105'000.00

	Nettoinvestitionen	CHF	-5'821'200.00
	Verwaltungsvermögen		
Investitionsrechnung			
Finanzvermögen			
	Ausgaben	CHF	315'000.00
	Einnahmen	CHF	2'450'000.00
	Nettoinvestitionen	CHF	2'135'000.00
Finanzvermögen			

2. Antrag zum Steuerfuss

Einfacher Steuerertrag	(100%)	CHF	10'451'020.00
Steuerfuss		%	49
Erfolgsrechnung			
	Zu deckender Aufwandüberschuss	CHF	-5'095'900.00
	Steuerertrag bei 49%	CHF	5'121'000.00
	Ertragsüberschuss	CHF	25'100.00

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

2. Das Wichtigste in Kürze

Blenden wir zuerst zurück: Eine Steuerfusserhöhung um zwei Prozentpunkte, der Verzicht auf Ausgaben und die Auflösung der Hälfte der «finanzpolitischen Reserve» – dies waren vor einem Jahr die drei wesentlichen Massnahmen, um den für das Jahr 2025 budgetierten Fehlbetrag auf eine Viertelmillion Franken zu drücken.

Bereits heute, im Herbst 2025, zeigt sich, dass diese Schritte notwendig und richtig waren. Zumindest kurzfristig sorgen sie für Entspannung im Andelfinger Finanzhaushalt.

Bei einem Gesamtaufwand von über 25 Millionen Franken sieht der Budgetentwurf für das Jahr 2026 einen Überschuss von 25'100 Franken vor. Ohne eine weitere Steuererhöhung und ohne die noch vor einem Jahr prognostizierte Auflösung der in der finanzpolitischen Reserve verbliebenen 400'000 Franken kann für das nächste Jahr ein ausgeglichenes Budget präsentiert werden.

In der Erfolgsrechnung bleiben Kostensteigerungen allgegenwärtig. Zum grossen Teil fallen sie in Bereichen an, in denen übergeordnetes Recht die Ausgaben diktieren. Zum

Beispiel bei der Pflegefinanzierung (+CHF 96'000) oder bei der Subventionierung des Zürcher Verkehrsverbunds (ZVV) (+CHF 118'000).

Wie immer finden sich im Zahlenstrauss aber auch Aufwände, die nicht wiederkehrend sind, sondern blass einmalig Mehrkosten verursachen. Exemplarisch genannt seien die Zusammenführung der Bauarchive der Gemeinden Andelfingen, Adlikon und Humlikon (CHF 50'000), die Ersatzbeschaffung eines Fahrzeugs im Kommunaldienst (CHF 42'000) oder Aufwendungen im Bereich der Raumplanung (CHF 75'000).

Für Entlastung sorgen einerseits tiefere Kosten (z.B. -CHF 200'000 im Bereich der Finanzliegenschaften oder -CHF 55'000 beim Strassenunterhalt) und andererseits höhere Einnahmen im Steuerbereich (+CHF 175'000 Gemeindesteuern, +CHF 170'000 Grundstücksgewinnsteuern) sowie ein deutlich höherer Zustupf aus dem kantonalen Finanzausgleich (+CHF 400'000). Der höhere Betrag aus dem Finanzausgleich ist der im 2024 stark gestiegenen durchschnittlichen Steuerkraft im Kanton geschuldet. Die Steuerkraft in Andelfingen stagniert leider.

Dank dieser temporären Stabilisierung des Finanzhaushalts muss nächstes Jahr nicht in die Notschatulle gegriffen werden. Damit verbleiben vorerst CHF 400'000 in der «finanzpolitischen Reserve». Diese CHF 400'000 entsprechen übrigens ziemlich genau dem Mehrbetrag, welcher der Gemeinde nächstes Jahr aus dem Finanzausgleich zufließt.

War man demnach vor einem Jahr an dieser Stelle zu pessimistisch? Damals war die Rede von einem unaufhaltsam fortschreitenden Ausgabenwachstum im Gesundheits- und Sozialbereich und einem gleichzeitigen Einnahmenrückgang bei den Grundstücksgewinnsteuern. Von einem toxischen Gemisch also, das zu einem finanziellen Ungleichgewicht führt, das sich nur mit Steuererhöhungen ausgleichen lässt.

Alles Schwarzmalerei? Nein. Mit Blick auf die demografische und wirtschaftliche Entwicklung und den langfristigen Finanzplan der Gemeinde bleiben die geäusserten Bedenken berechtigt. Auch wenn für das nächste Jahr vorbildlich ein ausgeglichenes Budget präsentiert werden kann – eine Schwalbe macht noch keinen Sommer! Aufgrund der Aussichten ist mittelfristig eine weitere Steuererhöhung leider nicht vom Tisch, auch wenn vor einer solchen zuerst die bereits erwähnten 400'000 Franken aus der «finanzpolitischen Reserve» aufgelöst würden.

In den gebührenfinanzierten Bereichen schreiben das Wasser- und das Abwasserwerk auch nächstes Jahr blutrote Zahlen. Ihre Defizite dürften sich auf über eine halbe Million summieren. Noch immer ist dies gewollt. Auch nach Verbuchung der Ergebnisse 2025 und 2026 werden in den beiden Spezialfinanzierungskonti noch immer gesamthaft fünf Millionen Franken verbleiben. Auch der Netzbetrieb des Elektrizitätswerks Andelfingen operiert weiterhin mit einem Verlust (-CHF 115'000), obwohl der Netznutzungstarif auch

auf das neue Jahr erhöht wird und sich die goldenen Zeiten der tiefen Strompreise unerbittlich einem Ende zuneigen. Vorerst lässt sich das aussitzen. Mit über drei Millionen Franken ist das Spezialfinanzierungskonto des Netzbetriebs noch immer gut dotiert. Die übrigen Werke schliessen mit überschaubaren Gewinnen oder Verlusten ab.

Deutlich höher als in der Vorperiode fallen die Nettoinvestitionen im Verwaltungsvermögen aus. Mit geplanten Ausgaben von netto 5,8 Millionen Franken werden sie nächstes Jahr um über 2,4 Millionen Franken höher zu stehen kommen als im Jahr 2025. Der grösste Ausgabenblock betrifft die Sanierungsarbeiten im Schwimmbad, welche mit fast 2,1 Millionen Franken zu Buche schlagen.

Dass die Finanzierung solch hoher Ausgaben mit Vorteil mit eigenen und nicht fremden Mitteln erfolgt, wird auch an anderer Stelle abgehandelt. Werden langfristige Vermögenswerte wie Immobilien zu liquiden Mitteln gemacht, so wird das in einer Gemeinde-rechnung über die Investitionsrechnung des Finanzvermögens abgewickelt. Diese Rechnung zeigt für das kommende Jahr Einnahmen von über 2,1 Millionen Franken. Dieser Überschuss resultiert primär aus dem geplanten Verkauf der Liegenschaft «Dorfplatz» in Humlikon, der über 2 Millionen Franken in die Gemeindekasse spülen soll.

3. Erfolgsrechnung

3.1 Erfolgsrechnung Steuerhaushalt

Die nachstehenden Tabellen bieten eine Übersicht über die verschiedenen Bereiche der Gemeinderechnung. Die ersten zwei Zahlenspalten zeigen die jeweiligen Nettoergebnisse des Budgets 2026 und des Budgets 2025. Die hinterste Spalte weist die Nettoergebnisse aus der Jahresrechnung 2024 aus.

Tabelle 1: Nettoaufwand nach Bereichen des Steuerhaushalts

in CHF. gerundet, Umweltschutz u. Raumordnung sowie Volkswirtschaft ohne Ergebnisse der Werke

	Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
Allgemeine Verwaltung	1'884'600	1'730'700	1'568'365
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	780'300	778'500	788'135
Kultur	643'600	664'200	616'350
Gesundheit	2'026'600	1'931'000	1'916'031
Soziale Sicherheit	2'142'600	2'166'800	1'247'971
Verkehr	1'021'600	949'700	776'648
Umweltschutz und Raumordnung	396'500	335'500	111'538
Volkswirtschaft	-85'600	-34'600	-141'180
Total Aufwand	8'810'200	8'521'800	6'883'858

Tabelle 2: Nettoertrag nach Bereichen des Steuerhaushalts

In CHF, gerundet

	Budget 2026	Budget 2025	Rechnung 2024
Allgemeine Gemeindesteuern	-5'792'700	-5'618'000	-5'689'266
Sondersteuern	-1'375'000	-1'203'800	-2'319'842
Finanz- und Lastenausgleich	-1'462'700	-1'063'100	-1'136'786
Gewinn / Verluste aus Verkauf Finanzvermögen	0	0	0
Zinsen, Liegenschaften, Diverses	-204'900	14'900	-286'609
Veränderung finanzpolitische Reserve	0	-400'000	500'000
Total Ertrag	-8'835'300	-8'270'000	-8'932'503

3.2 Erfolgsrechnungen Gebührenhaushalte

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Werke sowie der jüngste bilanzierte Stand der jeweiligen Spezialfinanzierung aufgezeigt.

Tabelle 3: Ergebnisse der Werke (Gebührenhaushalt)

In CHF, gerundet; Stand der Spezialfinanzierungskonti per 31.12.2024 nach Ergebnisverbuchung.

	Spezialfinanzierung per 31.12.2024 *)	Budget 2025	Budget 2026	Spezialfinanzierung per 31.12.2026
Wasserwerk	4'004'218	-264'400	-209'600	3'530'218
Abwasserbeseitigung	2'096'697	-230'400	-293'600	1'572'697
Abfallwirtschaft	516'914	35'700	22'200	574'814
EW Andelfingen, Netzbetrieb	3'188'401	-219'000	-114'700	2'854'701
EW Andelfingen, Energiehandel	586'509	-12'700	134'600	708'409
Fernwärme Andelfingen	592'430	-35'300	10'900	567'030
Fernwärme Humlikon	17'714	13'400	12'100	43'214
Total	11'001'884	-712'700	-438'100	9'851'084

4. Investitionsrechnung

Im Jahr 2026 sind im Verwaltungsvermögen Nettoinvestitionen in der Höhe von gut 5,8 Millionen Franken ausgewiesen. Die Gemeinde plant u.a. die folgenden Investitionen:

Einführung neues IT-System	CHF 150'000
Projektierung Sanierung Gemeindehaus	CHF 150'000
Projektierung Sanierung und Ausbau Werkhof Fuchsenhölzli	CHF 60'000
Sanierungsarbeiten Schwimmbad (Nettoaufwand)	CHF 2'101'000
Anpassungen Asylunterkunft Niederfeld Andelfingen	CHF 100'000
Strassen- und Werksanierung Landstrasse Andelfingen (1. Teil)	CHF 495'000
Belagssanierung Veloweg Abschnitt Buoli-/Humlikonerstrasse	CHF 62'000
Wechsel auf LED öffentliche Beleuchtung (öB)	CHF 80'000
Diverse Arbeiten im Strassenbereich infolge Ausbau A4	CHF 220'000
Strassen- und Werksanierung Hofacker Humlikon	CHF 748'000
Erneuerung Wasserleitung Gugelment Andelfingen	CHF 70'000
Erneuerung Abwasserleitung Gugelment Andelfingen	CHF 204'000
Erstellung Genereller Entwässerungsplan (GEP)	CHF 100'000
Beitrag an ARA Gütighausen (Abwasser Niederwil)	CHF 32'200

Periodische Wiederinstandstellung Flurstrassen Humlikon	CHF 40'000
Sanierung EW-Netz Obermühlestrasse Andelfingen (inkl. öB)	CHF 385'000
Sanierung EW-Netz Flaacherstrasse Andelfingen (inkl. öB)	CHF 195'000
Sanierung EW-Netz Humlikonerstrasse - Bollenrain	CHF 200'000
Sanierung MS-Leitung TS Halde bis TS Hofwiesen	CHF 150'000
Sanierung Trafostation Halde	CHF 100'000
Sanierung NS-Versorgung Niederfeld	CHF 100'000

Im Finanzvermögen soll durch den Verkauf einer Liegenschaft in der Investitionsrechnung ein Überschuss von gut 2,1 Millionen Franken erzielt werden. Die grössten Investitionen bzw. Desinvestitionen 2026 im Finanzvermögen:

Verkauf Dorfplatz 6-10 Humlikon	CHF 2'305'000
Betonsanierung Tiefgarage Post, Anteil Gemeinde	CHF 70'000
Projektierung Erweiterung Tiefgarage Post	CHF 100'000

5. Weiterführende Informationen

Wir publizieren das vollständige Budget auf unserer Website www.andelfingen.ch. Wie gewohnt wird der Voranschlag zudem vier Wochen vor der Gemeindeversammlung in der Gemeindeverwaltung aufgelegt.

In diesen Unterlagen finden Sie sämtliche Details zum Budget 2026 sowie ausführlichere Erläuterungen zu einzelnen Positionen.

An der Gemeindeversammlung – bei Bedarf auch vorher – stehen wir Ihnen für Fragen gerne zur Verfügung.

6. Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat Andelfingen hat das vorliegende Budget geprüft. Unter Berücksichtigung des langfristigen Finanzplans erachtet er das Budget 2026 mit einem Steuerfuss von 49% als ausgewogen und solide.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 26. November 2025, das vorliegende Budget 2026 der Politischen Gemeinde Andelfingen zu genehmigen und den Gemeindesteuerfuss unverändert bei 49% festzusetzen.

III. Stellungnahme Rechnungsprüfungskommission

1. Antrag zum Budget

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Andelfingen in der vom Gemeindevorstand am 30.09.2025 beschlossenen Fassung geprüft. Das Budget weist folgende Eckdaten aus:

1. Antrag zum Budget

Erfolgsrechnung	Gesamtaufwand	CHF	25'083'800.00
	Ertrag ohne ordentliche Steuern Rechnungsjahr	CHF	19'987'900.00
	Zu deckender Aufwandüberschuss	CHF	-5'095'900.00
Investitionsrechnung Verwaltungsvermögen	Ausgaben	CHF	6'926'200.00
	Einnahmen	CHF	1'105'000.00
	Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	CHF	-5'821'200.00
Investitionsrechnung Finanzvermögen	Ausgaben	CHF	315'000.00
	Einnahmen	CHF	2'450'000.00
	Nettoinvestitionen Finanzvermögen	CHF	2'135'000.00

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der Politischen Gemeinde Andelfingen finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2026 der Politischen Gemeinde Andelfingen entsprechend dem Antrag des Gemeindevorstands zu genehmigen.

2. Antrag zum Steuerfuss

2. Antrag zum Steuerfuss

Einfacher Steuerertrag	(100%)	CHF	10'451'020.00
Steuerfuss		%	49
Erfolgsrechnung	Zu deckender Aufwandüberschuss	CHF	-5'095'900.00
	Steuerertrag bei 49%	CHF	5'121'000.00
	Ertragsüberschuss	CHF	25'100.00

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung wird dem Bilanzüberschuss zugewiesen.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2026 auf 49% (Vorjahr 49%) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

22. Oktober 2025

Rechnungsprüfungskommission Andelfingen

Liegenschaften Humlikon: Ermächtigung des Gemeinderats zum Verkauf der Liegenschaft «Dorfplatz 6/8/10» in Humlikon zu einem Mindestpreis von CHF 2'440'000.00

I. 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.

II. 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 m² 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 Liegen-

schaften, 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 Baulandreserven 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 m². Auf dem Grundstück steht das Mehrfamilienhaus mit der Gebäudeversicherungsnummer

3077. Im Gebäude befinden sich 6 Wohnungen, die erwähnte Gewerbefläche, ein Velo-
raum 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 Woh-
nungen 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 Gewer-
befläche 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 ka-
pitalintensive Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten bevorstehen.

2.4 Bewirtschaftung und Vermietung

Die Liegenschaft wird derzeit durch eine externe Liegenschaftenverwaltung professio-
nell 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 ei-
ner 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 m² 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 selbständig abzuwickeln. 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 durch einen Sachkunden 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, blos 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 angezeigt 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 Aufga-

benerfüllungen noch brauchten, 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 Strukturangepassungen 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 2.440 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.

III. Stellungnahme Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) Andelfingen hat den Antrag des Gemeinderats zum Verkauf der Liegenschaft Dorfplatz 6/8/10 in Humlikon geprüft.

Das Gebäude dient keinem öffentlichen Zweck und ist nicht verwaltungsrelevant. Durch die Abparzellierung von rund 150m² bleiben öffentliche Parkplätze im Dorfzentrum erhalten.

Aus finanzpolitischen Erwägungen ist der Verkauf zu begrüssen, da mit dem Erlös die Gemeinkasse im Hinblick auf bereits beschlossene Investitionen entlastet werden könnte.

Die RPK Andelfingen empfiehlt den Stimmberchtigten der Gemeinde Andelfingen, dem Verkauf der Liegenschaft «Dorfplatz» in Humlikon zum Mindestpreis von CHF 2'440'000.00 zuzustimmen.

22. Oktober 2025

Rechnungsprüfungskommission Andelfingen

Aktenauflage

Die Detailunterlagen zu den Geschäften können ab dem 27. Oktober 2025 und der beleuchtende Bericht ab dem 31. Oktober 2025 auf der Gemeindeverwaltung Andelfingen während den ordentlichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Zusätzlich finden Sie alle Unterlagen in elektronischer Form auf unserer Website unter folgender Rubrik: Politik – Gemeindeversammlung - Nächste Versammlungen - 26.11.2025, Gemeindeversammlung.

Rechtliche Hinweise

Das Versammlungsprotokoll und die gefassten Beschlüsse liegen ab dem 3. Dezember 2025 während den ordentlichen Öffnungszeiten für 30 Tage in der Gemeinderatskanzlei zur Einsichtnahme auf. Die Genehmigung des Protokolls der Gemeindeversammlung obliegt dem Gemeinderat und hat an der auf die Gemeindeversammlung folgenden Gemeinderatssitzung zu erfolgen (Art. 40, GeschO vom 10.01.2023).

Allfällige Beanstandungen bezüglich der Versammlungsführung müssen sofort vorgebracht werden. Verfahrensfehler können im Beschwerdeverfahren nur geltend gemacht werden, wenn sie in der Versammlung selbst gerügt wurden.

Rekursfristen

Gegen die Beschlüsse kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Andelfingen, Schlossgasse 14, 8450 Andelfingen:

- wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte **innert 5 Tagen** schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 21a und § 22 Abs. 1 VRG),
- **innert 30 Tagen** wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhaltes sowie Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung schriftlich Rekurs (§ 19 Abs. 1 lit. a i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 Abs. 1 und § 22 Abs. 1 VRG)
- und im Übrigen wegen Verletzungen von übergeordnetem Recht innert **30 Tagen** schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 Abs. 2 und § 22 Abs. 1 VRG).

Die Kosten des Rekursverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen. In Stimmrechtssachen werden Verfahrenskosten nur erhoben, wenn das Rechtsmittel offensichtlich aussichtslos ist.

Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.

Der Rekurs gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften in der Gemeindeversammlung setzt voraus, dass diese in der Versammlung von irgendeiner stimmberechtigten Person gerügt worden ist (§ 21a Abs. 2 VRG).

www.andelfingen.ch