

Volksabstimmung vom 8. März 2026

**Einzelinitiative
«Die Gemeinde langfristig stärken, Liegenschaft
Post Adlikon im Baurecht»**

Beleuchtender Bericht

Inhalt

Das Wichtigste in Kürze.....	3
Abstimmungsfrage.....	4
Behördenanträge	5
Erläuterungen zur Vorlage.....	6
1. Initiativrecht in Versammlungsgemeinden.....	6
2. Einzelinitiative «Die Gemeinde langfristig stärken, Liegenschaft Post Adlikon im Baurecht»	6
3. Prüfung der Gültigkeit der Einzelinitiative.....	7
4. Erläuterungen Gemeinderat zur Einzelinitiative.....	8
4.1 Liegenschaft «Post» in Adlikon	8
4.1.1 Ausgangslage	8
4.1.2 Fehlende strategische Bedeutung	8
4.1.3 Mit Investorenwettbewerb Qualität sicherstellen	9
4.1.4 Einzelinitiative stoppt Investorenwettbewerb	10
4.1.5 Verkauf oder Baurecht?	11
4.2 Baurecht	11
4.2.1 Allgemeine Erläuterung.....	11
4.2.2 Risiken und Nachteile des Baurechts aus Sicht des Baurechtgebers	11
4.2.3 Baurecht als Instrument der Wohnbaupolitik	12
4.2.4 Betreutes Wohnen anstatt altersgerechtes Wohnen	12
4.3 Wirtschaftliche und finanzpolitische Überlegungen	14
4.3.1 Grosse finanzielle Herausforderungen	14
4.3.2 Schulden anhäufen oder Vermögenswerte zu Geld machen?	14
4.3.3 Nach der Fusion zu viele Liegenschaften	15
4.3.4 Zu hohe Verschuldung vermeiden	16
4.3.5 Subventionierter Baurechtszins deckt Kosten und Risiko nicht.....	16
5. Abstimmungsempfehlung Gemeinderat.....	18
5.1 Verkauft man heute kein Land?	18
5.2 Baurecht als Ertragsquelle?	19
5.3 Urbane Wohnbaupolitik im Dorf?	19
5.4 Standort für «Betreutes Wohnen»?	20
5.5 Fazit	20
6. Empfehlung an die Stimmberrechtigten	21
7. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommissionen	22

Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinde Andelfingen ist Eigentümerin der Liegenschaft «Post» an der Unterdorfstrasse 1/3 in Adlikon. Auf dem 3'188 m² grossen Grundstück steht das Gebäude mit der Versicherungs-Nr. 2275. Der Bau wurde 1974 erstellt. Er weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Im Gebäude befindet sich das stillgelegte Restaurant «Post» mit einem Saal, eine bewohnte Mietwohnung und die nicht mehr genutzten Büroräumlichkeiten der ehemaligen Gemeindeverwaltung Adlikon.

Der Gemeinderat beabsichtigt, die Liegenschaft im Rahmen eines Investorenwettbewerbs zu veräußern. Über das Wettbewerbsverfahren kann im Dorfkern von Adlikon eine qualitativ hochwertige Architektur und ein vorbildlicher Siedlungsbau sichergestellt werden.

Mit dem Verkaufserlös erhält die Gemeinde flüssige Mittel, welche sie dringend für die Realisierung anstehender Investitionen benötigt. Die Gemeinde muss sich so weniger hoch verschulden. Das hilft, den Finanzhaushalt der Gemeinde stabil zu halten und wirkt zusätzlichen Steuererhöhungen entgegen.

Jost Meier aus Adlikon ist gegen einen Verkauf der Liegenschaft «Post». Mit seiner Einzelinitiative «Die Gemeinde langfristig stärken, Liegenschaft Post Adlikon im Baurecht» will er den Gemeinderat beauftragen, die Liegenschaft im Eigentum der Gemeinde zu behalten und sie im Baurecht unter Auflagen an einen Dritten abzugeben. Mit den in der Initiative formulierten Auflagen sollen über einen möglichst tiefen Baurechtszins die Realisierung von kostengünstigem Wohnraum und die Zurverfügungstellung eines Saals für kulturelle und öffentliche Nutzungen sichergestellt werden.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberchtigten, die Einzelinitiative «Die Gemeinde langfristig stärken, Liegenschaft Post Adlikon im Baurecht» abzulehnen.

Die RPK Andelfingen empfiehlt den Stimmberchtigten der Gemeinde Andelfingen, die Einzelinitiative «Die Gemeinde langfristig stärken, Liegenschaft Post Adlikon im Baurecht» abzulehnen.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Einzelinitiative «Die Gemeinde langfristig stärken, Liegenschaft Post Adlikon im Baurecht» annehmen?

Behördenanträge

Der **Gemeinderat Andelfingen** beantragt der Stimmbevölkerung, die Abstimmungsfrage wie folgt zu beantworten:

Abstimmungsfrage	Antrag Gemeinderat Andelfingen
Wollen Sie die Einzelinitiative «Die Gemeinde langfristig stärken, Liegenschaft Post Adlikon im Baurecht» annehmen?	Nein

Die **Rechnungsprüfungskommissionen Andelfingen** beantragt der Stimmbevölkerung, die Abstimmungsfrage wie folgt zu beantworten:

Abstimmungsfrage	Antrag Rechnungsprüfungskommission Andelfingen
Wollen Sie die Einzelinitiative «Die Gemeinde langfristig stärken, Liegenschaft Post Adlikon im Baurecht» annehmen?	Nein

Erläuterungen zur Vorlage

1. Initiativrecht in Versammlungsgemeinden

In Versammlungsgemeinden – es sind damit politische Gemeinden und Schulgemeinden mit Gemeindeversammlungen gemeint – steht den Stimmberchtigten das Instrument der Einzelinitiative zur Verfügung. Mit der Einzelinitiative können die Stimmberchtigten den politischen Entscheidungsprozess direkt und mit eigenen Ideen beeinflussen.

Einzelinitiativen können über Gegenstände eingereicht werden, die der Abstimmung in der Gemeindeversammlung oder an der Urne unterstehen.

Einzelinitiativen sind dem Gemeindevorstand einzureichen. Der Gemeinderat hat die Einzelinitiative formell und materiell zu prüfen und über deren Gültigkeit oder Ungültigkeit sowie über die Zuständigkeit für den Gegenstand (Gemeindeversammlung oder Urne) zu beschliessen.

Ein mit einer gültigen Einzelinitiative verlangtes Begehr wird nur dann weiterverfolgt, wenn die Mehrheit der Stimmberchtigten die Initiative in der Gemeindeversammlung oder an der Urne unterstützt.

2. Einzelinitiative «Die Gemeinde langfristig stärken, Liegenschaft Post Adlikon im Baurecht»

Mit Datum vom 14. Januar 2025 reichte der in der politischen Gemeinde Andelfingen stimmberchtigte Jost Meier aus Adlikon folgende Einzelinitiative ein:

«Die Gemeinde langfristig stärken, Liegenschaft Post Adlikon im Baurecht»

Warum die Einzelinitiative

Das letzte öffentlich zugängliche Grundstück in Adlikon, die Liegenschaft Post Adlikon mit rund 3'200 m² soll nach dem Willen des Gemeinderats Andelfingen mit einem Investorenwettbewerb verkauft werden. Die zur Anwendung gelangenden Eignungskriterien sind nicht bekannt.

Einzelinitiative «Die Gemeinde langfristig stärken, Liegenschaft Post Adlikon im Baurecht»

Der unterzeichnende Stimmberchtigte stellt gestützt auf §§ 146 ff. des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) in der Form der allgemeinen Anregung folgendes Begehr:

Initiativtext

1. *Die Liegenschaft Post Adlikon (AD 1026) ist im Baurecht abzugeben.*
2. *Der Vertrag muss folgende Zielsetzungen erfüllen:*
 - a. *Der Baurechtszins muss so angesetzt werden, dass die Vermietung der Wohnungen zu günstigen Konditionen möglich ist.*
 - b. *Der Saal des Restaurant Post muss weiterhin für kulturelle und öffentliche Interessen zur Verfügung stehen.*
 - c. *Auf dem unbebauten Landanteil müssen kostengünstige Wohnungen nach der Norm SIA 500 „Hindernisfreie Bauten“ und / oder LEA-Label gebaut werden.*

Begründung

1. *Mit der Abgabe im Baurecht sichert sich die Gemeinde nachhaltigen Einfluss auf dieses zentrale Grundstück und verschafft sich regelmässige Einnahmen.*
2. *Nachfolgende Generationen sollen auch noch die Gelegenheit haben, öffentliches Land einer neuen Bestimmung zuzuführen.*
3. *Der Gemeinderat unterstützt mit jährlichen Beiträgen von rund Fr. 20 000 eine bezirksweit tägige Informationsstelle für Altersfragen. Der Nutzen für die älteren Menschen ist vernachlässigbar. Mit einem Bekenntnis zu kostengünstigen Wohnungen kann der Gemeinderat den Worten konkrete Taten mit grosser Wirkung folgen lassen.*
4. *Die Gemeinde Thalheim an der Thur hat das Grundstück der ehemaligen Brückenwaage ebenfalls im Baurecht abgegeben. Es entstehen Wohnungen und die Gemeinde hat sich den Raum für ein öffentlich zugängliches Bistro gesichert.*
5. *Der Gemeinderat hat angekündet, dass mit der Vergabe der Liegenschaft Qualitätsaspekte und gesellschaftliche Anforderungen der Bevölkerung zu berücksichtigen sind. Mit der Initiative werden diese Anliegen bestmöglich erfüllt.*

14. Januar 2025, Jost Meier

3. Prüfung der Gültigkeit der Einzelinitiative

Nach deren Prüfung erklärte der Gemeinderat die Einzelinitiative «Die Gemeinde langfristig stärken, Liegenschaft Post Adlikon im Baurecht» mit Beschluss vom 15. April 2025 formell und materiell für gültig.

Weiter kam der Gemeindevorstand zum Schluss, dass die Einzelinitiative einen Gegenstand betrifft, welcher der Urnenabstimmung untersteht.

Die Gültigkeitserklärung des Gemeinderats wurde am 22. April 2025 im Digitalen Amtsblatt Schweiz publiziert.

Gegen den Beschluss des Gemeinderats wurde beim Bezirksrat Andelfingen Rekurs erhoben und u.a. das Begehr gestellt, über die Initiative sei nicht an der Urne, sondern an einer Gemeindeversammlung abstimmen zu lassen.

Mit Beschluss vom 27. Juni 2025 wies der Bezirksrat den Rekurs ab. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich bestätigte im August 2025, dass gegen den Beschluss des Bezirksrats keine Beschwerde eingegangen sei.

Damit erlangte der Gemeinderatsbeschluss vom 22. April 2025 erst im August 2025 Rechtskraft.

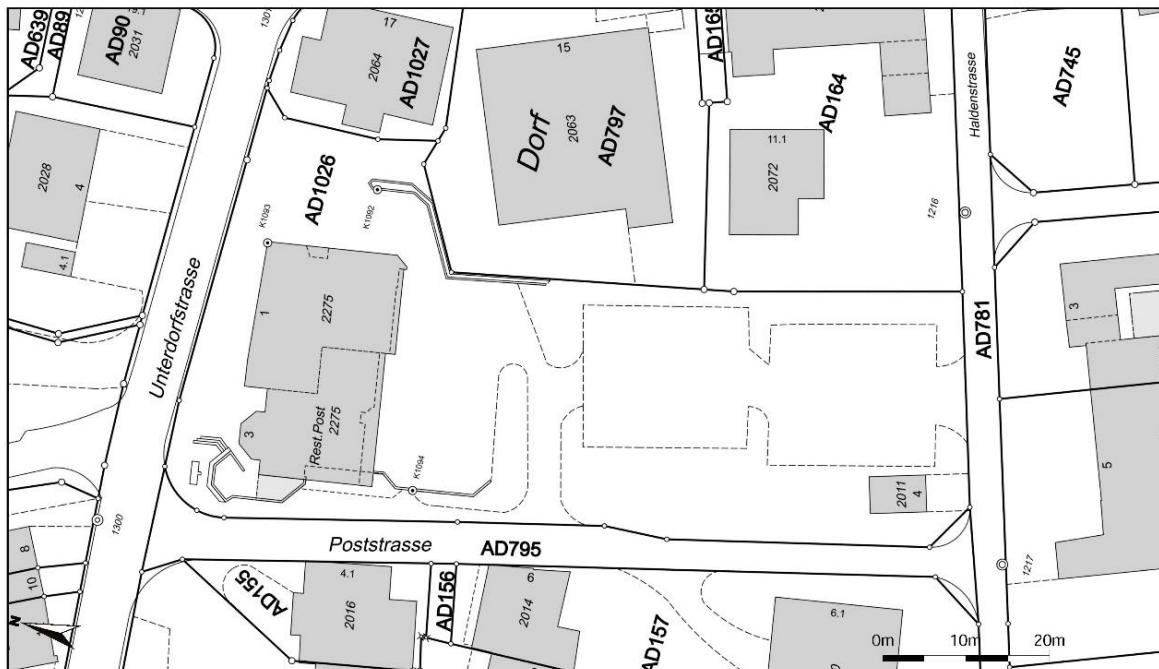
Demnach haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Andelfingen über die Einzelinitiative von Jost Meier an der Urne zu beschliessen.

4. Erläuterungen Gemeinderat zur Einzelinitiative

4.1 Liegenschaft «Post» in Adlikon

4.1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Andelfingen ist Eigentümerin der Liegenschaft «Post» an der Unterdorfstrasse in der Kernzone von Adlikon. Auf dem 3'188 m² grossen Grundstück Kat.-Nr. AD1026 steht das Gebäude mit der Versicherungs-Nr. 2275. Der Bau wurde 1974 erstellt. Die Baute weist aufgrund ihres Alters und einer zurückhaltenden Instandhaltung einen erheblichen Sanierungsbedarf im Umfang von 2 bis 3 Millionen Franken auf. Im Gebäude befindet sich das stillgelegte Restaurant «Post» mit einem grossen und kleinen Saal, eine Mietwohnung mit zwei «Angestelltenzimmern» und die nicht mehr genutzten Büroräumlichkeiten der ehemaligen Gemeindeverwaltung Adlikon.



Übersichtsplan

Mit dem Zusammenschluss der politischen Gemeinden Andelfingen, Adlikon und Humlikon per 1. Januar 2023 wurde der Betrieb der Gemeindeverwaltungen in Adlikon bereits vor Weihnachten 2022 eingestellt und ein Teil der Büroeinrichtung sowie grosse Aktenbestände in das Gemeindehaus Andelfingen gezügelt.

Nur wenige Wochen später wurde der Pachtvertrag für das Restaurant Post auf Antrag des damaligen Wirts vorzeitig aufgelöst. Innerhalb weniger Wochen nach der Fusion stand das Gebäude damit unerwartet leer.

4.1.2 Fehlende strategische Bedeutung

Unterdessen ist die Wohnung im Mehrzweckgebäude Post wieder vermietet. An eine Wiederaufnahme des Gastronomiebetriebs ist ohne eine umfassende und teure Gebäudesanierung nicht zu denken und eine Nachfrage oder ein Bedürfnis nach Büroflächen in Adlikon ist auch seitens der Gemeindeverwaltung nicht vorhanden. Sporadisch werden einzelne Räume von Vereinen für Proben oder Zusammentreffen genutzt.

Die Führung oder Sicherstellung eines Restaurants gehört nicht zu den Kernaufgaben einer Gemeinde. Erfahrungen anderer Gemeinden und Städte zeigen, dass das Wirtschaften im Gastronomiebereich herausfordernd und mit nicht unerheblichen finanziellen Risiken verbunden ist.



Ansichten Pöstli

Mit Blick auf den operativen Betrieb der Gemeinde und die zukünftigen räumlichen Bedürfnisse für die Erbringung öffentlicher Aufgaben besitzt die Liegenschaft Post wegen ihrer peripheren Lage für die Gemeinde keine strategische Bedeutung. Seitens Gemeinde besteht aus heutiger Sicht auch in Zukunft keine eigene Nachfrage nach der Liegenschaft in Adlikon.

Da auch die Entwicklung und Bewirtschaftung von Immobilien nicht zu den eigentlichen Aufgaben einer Gemeinde gehören und die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde Andelfingen begrenzt sind, wäre es nicht sinnvoll, wenn die Gemeinde als Bauherrin auftreten, in eine Überbauung investieren und danach Objekte vermieten oder verkaufen würde.

Aufgrund dieser Ausgangslage kam der Gemeinderat zum Schluss, der Gemeindeversammlung zur gegebenen Zeit die Veräußerung der Liegenschaft «Post» zu beantragen.

4.1.3 Mit Investorenwettbewerb Qualität sicherstellen

Die Liegenschaft «Post» befindet sich im Dorfkern von Adlikon. Aus Sicht des Gemeinderats verlangt allein schon die zentrale und sensible Lage nach einer ortsgerechten und qualitätsvollen Bebauung des Grundstücks. Über dies heraus befinden sich auf dem Areal öffentliche Anlagen, deren Weiterbestand sicherzustellen ist. Erwähnt seien der auch im Richtplan der Gemeinde eingetragene Spielplatz oder die Trafostation der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ).

Mit dem Verkauf einer Liegenschaft ohne Auflagen kann es schwierig werden, eine qualitativ hochwertige Architektur sowie einen ansprechenden Siedlungsbau einzufordern und gleichzeitig auch noch die öffentlichen Interessen abzusichern.

Um seine Zielsetzung zu erreichen, entschied der Gemeinderat, dass die Veräußerung der «Post» über ein qualitätssicherndes Verfahren zu erfolgen hat. Ein qualitätssicherndes Verfahren kann mit dem Instrument des in der Praxis bewährten Investorenwettbewerbs sichergestellt werden.



Idee für eine Überbauung des Areals

Im Rahmen eines Investorenwettbewerbs haben Kaufinteressenten nicht nur ein Preisangebot abzugeben, sondern auch ein Projekt über die geplante Bebauung einer Liegenschaft vorzulegen. Für den Verkaufsentscheid ist damit nicht ausschliesslich die Höhe des angebotenen Kaufpreises entscheidend, sondern auch die Qualität des vom potentiellen Käufer vorgeschlagenen Projekts.

4.1.4 Einzelinitiative stoppt Investorenwettbewerb

Vor mehr als einem Jahr informierte der Gemeinderat die Öffentlichkeit über seine Absicht, für den Verkauf der Liegenschaft «Post» einen Investorenwettbewerb durchzuführen. Ein Investorenwettbewerb erfordert zwingend eine professionelle und sorgfältige Planung und Durchführung. Die Kosten für die Durchführung des Wettbewerbs wurden ordentlich budgetiert. Das Budget 2025 wurde von der Gemeindeversammlung am 26. November 2024 genehmigt.

Die Vorbereitungsarbeiten des Wettbewerbs wurden im Frühjahr 2025 so gut wie abgeschlossen und der Wettbewerb könnte mit der Ausschreibung lanciert werden.

Die Einzelinitiative «Die Gemeinde langfristig stärken, Liegenschaft Post Adlikon im Baurecht» hat nun aber zu einem Marschhalt geführt. Der Initiant, Jost Meier, möchte, dass die Liegenschaft nicht verkauft, sondern unter Auflagen im Baurecht abgegeben wird.

4.1.5 Verkauf oder Baurecht?

Die Stimmbevölkerung entscheidet, ob die strategischen Ziele des Gemeinderats weiterverfolgt und das Pöstli unter Wettbewerbsbedingungen zugunsten raumplanerischer und architektonischer Qualität verkauft werden kann oder ob der bisherige Aufwand vergebens war und der Gemeinderat eine Vorlage zu einer Abgabe der Liegenschaft im Baurecht unter Auflagen erarbeiten soll, über welche zu einem späteren Zeitpunkt – wiederum an der Urne – zu entscheiden wäre.

4.2 Baurecht

4.2.1 Allgemeine Erläuterung

Mit seiner Einzelinitiative will Jost Meier den Gemeinderat beauftragen, eine Vorlage auszuarbeiten, welche die Abgabe der sich im Eigentum der Gemeinde befindenden Liegenschaft «Post» in Adlikon im Baurecht zum Inhalt hat.

Was aber ist ein Baurecht? Und wie wäre es, um dem Willen des Initianten zu entsprechen, auszustalten? Nachfolgend soll dies erläutert werden.

Bei der Abgabe von Land im Baurecht – mit oder ohne Gebäude – handelt es sich um die Einräumung eines zeitlich begrenzten Nutzungsrechts, wofür in der Regel ein Baurechtszins geschuldet ist. Der Bodeneigentümer verzichtet während dieser Zeit auf eine eigene Nutzung und bezieht dafür in der Regel einen Baurechtszins. Im Gegenzug kann der Baurechtsberechtigte (Baurechtsnehmer) sein eigenes Bauwerk auf einem fremden Grundstück erstellen.

In einem «Baurechtsvertrag» werden der Inhalt und Umfang des Baurechts (Lage, Gestalt, Ausdehnung und Zweck der Bauten) sowie die Benutzung der nicht überbauten Flächen zwischen Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer verbindlich geregelt. Dasselbe gilt auch für den Baurechtszins und weitere vertragliche Bestimmungen.

Der Baurechtszins sichert dem Baurechtsgeber während der Baurechtsdauer regelmässige Einnahmen. Für die Festlegung des Baurechtszinses gibt es keine festen Richtlinien.

Nach Ablauf der Baurechtsdauer werden die vom Baurechtsberechtigten erstellten Gebäude wieder zu Bestandteilen der Bodenparzelle («Heimfall») und der Grundeigentümer wird von Gesetzes wegen Eigentümer dieser Bauten. Das Baurecht geht ohne weiteres unter. Alternativ kann ein neuer Baurechtsvertrag abgeschlossen werden.

4.2.2 Risiken und Nachteile des Baurechts aus Sicht des Baurechtgebers

Der oben erwähnte Heimfall bringt in mehrfacher Hinsicht erhebliches Konfliktpotenzial mit sich. Als Ausgleich für den Verlust des Eigentums sieht das Gesetz vor, dass der Baurechtsgeber dem Baurechtsnehmer eine angemessene Entschädigung zu bezahlen hat. Den Parteien steht es weitgehend frei, wie sie die Heimfallsentschädigung ausgestalten wollen. Da zwischen dem Zeitpunkt der vertraglichen Regelung und dem Eintritt des Heimfalls in der Regel mehrere Jahrzehnte vergehen, ist die Findung einer sachgerechten Lösung anspruchsvoll und nicht zuletzt auch für den Baurechtsgeber risikoreich. In der Praxis führt die Vereinbarung der Heimfallentschädigung oft zu rechtlichen Auseinandersetzungen zwischen den Parteien.

Nebst dem ordentlichen Heimfall birgt auch ein vorzeitiger Heimfall, beispielsweise aufgrund einer Vertragsverletzung oder finanzieller Probleme des Baurechtsnehmers, erhebliche Risiken für den

Baurechtgeber. Sieht sich der Baurechtgeber gezwungen, aus einem berechtigten Grund die Rückgabe des Baurechts zu verlangen, muss er dem Baurechtsnehmer eine Entschädigung dafür zahlen. Die Höhe der Entschädigung ist dabei oft ein Streitpunkt.

Mit der Gewährung eines Baurechts verliert der Baurechtgeber über die gesamte Dauer des Baurechtsvertrags, die oft mehrere Jahrzehnte umfasst, die Verfügungsgewalt über sein eigenes Grundstück.

Ein baurechtsbelastetes Grundstück kann in der Praxis zudem nicht oder nur zu einem geringen Wert verkauft werden.

Eine grosse Herausforderung stellt schliesslich der Umgang mit den Unsicherheiten über zukünftige Entwicklungen am Immobilien- und Zinsmarkt sowie über veränderte Nutzungsbedürfnisse dar.

4.2.3 Baurecht als Instrument der Wohnbaupolitik

Aus dem Initiativtext von Jost Meier geht hervor, dass die Gemeinde die Liegenschaft Post Adlikon im Baurecht abgeben und den Baurechtszins so ansetzen soll, dass der Baurechtsnehmer die von ihm erstellten Wohnungen zu günstigen Konditionen vermieten kann.

Das Anliegen des Initianten ist nicht neu. Einige Städte und grössere Gemeinden verfolgen mit der Abgabe von Grundstücken im Baurecht vermehrt wohnungspolitische Ziele. Kernelement dieser Politik ist meist ein günstiger Baurechtszins. Mit besonderen Bedingungen zum Baurechtszins kann die öffentliche Hand allfällig öffentliche Interessen wie preisgünstigen Wohnraum unterstützen, ohne dass dafür eine direkte finanzielle Hilfe nötig ist. Allerdings verzichtet die öffentliche Hand damit auf die Optimierung der Erträge im Bereich der Grundstücke in ihrem Finanzvermögen.

Wird eine derartige Wohnbaupolitik betrieben, verliert das mit einem entsprechenden Baurecht belastete Grundstück den Charakter einer normalen Finanzanlage. Zum einen bindet das Grundstück über einen sehr langen Zeitraum Kapital, zum anderen wird auf eine erzielbare Rendite verzichtet. Dieser Umstand ist denn auch ein wesentlicher Grund, weshalb über die vorliegende Einzelinitiative nicht an einer Gemeindeversammlung, sondern an der Urne zu beschliessen ist.

4.2.4 Betreutes Wohnen anstatt altersgerechtes Wohnen

Der Initiant verlangt in seinem Begehrn weiter, dass über die Bestimmungen eines Baurechtsvertrags nebst vergünstigtem auch «hindernisfreies Wohnen» zugunsten älterer Mitmenschen einzufordern sei.

Hierzu ist festzuhalten, dass gemäss Behindertengleichstellungsgesetz und Planungs- und Bauge-setz schon seit einigen Jahren der Grossteil neu erstellter Wohnungen in grösseren Überbauungen nach der SIA-Norm 500 altersgerecht und damit hindernisfrei sein muss. Insofern ist die Forderung des Initianten aufgrund der geltenden Vorschriften weitestgehend bereits erfüllt.

Nichtsdestotrotz hat der Initiant einen Punkt. «Wohnen im Alter» ein Thema, das immer wichtiger wird. Auf der Agenda des Gemeindepräsidentenverbands des Bezirks Andelfingen steht es unter dem Titel «Älter werden im Weinland» weit oben. Eine Arbeitsgruppe des Verbands prüft, wo in unserem Bezirk diesbezüglich der Schuh drückt und Handlungsbedarf besteht.

Die Analyse der genannten Arbeitsgruppe zeigt, dass im Weinland nicht primär fehlende altersgerechte Wohnungen das Problem sind, sondern die fehlenden Angebote für «betreutes Wohnen». Dann also «betreutes Wohnen» auf dem «Pöstli-Areal»? Hierzu muss zur Kenntnis genommen werden, dass mit Blick auf den Standort bei der Realisierung von «betreutem Wohnen» Voraussetzungen zu beachten sind:

- Betreutes Wohnen und die damit verbundenen Serviceleistungen, welche anzubieten sind, können erst ab 40 bis 50 Wohnungen effizient betrieben werden.
- Angebote von betreutem Wohnen sind mit Vorteil in der Nähe von Alters- und Pflegeheimen anzusiedeln, so dass beispielsweise in den Bereichen Gesundheit und Gastronomie Synergien genutzt werden können.
- Betreutes Wohnen hat gemäss allen Experten möglichst zentrumsnah stattzufinden, damit sich die Bewohnerinnen und Bewohner in ein aktives Dorfleben integrieren und zu Fuss Einkaufsmöglichkeiten, Bank- und Postdienstleistungen sowie gute ÖV-Verbindungen erreichen können.

Diese grundlegenden Voraussetzungen sind in Adlikon nicht gegeben. In einer von der Gemeinde in Auftrag gegebenen Studie zum Investorenwettbewerb wird aufgezeigt, dass mit einer optimalen Bauweise ca. 25 Wohnungen auf dem Pöstli-Areal realisiert werden können – dies aber nur dann, wenn das bestehende Gebäude, in dem sich das vormalige Restaurant und die alte Gemeindeverwaltung befinden, abgebrochen und ein Neubau erstellt wird.

Das Grundstück ist schlicht zu wenig gross, um ein betreutes Wohnen, das wirtschaftlich tragbar wäre, anbieten zu können.

Bekanntlich gibt es in Adlikon auch kein Alters- und Pflegeheim und auch keine Einkaufsmöglichkeiten. Das ÖV-Angebot ist zudem, so wie in den allermeisten kleineren Gemeinden, überschaubar.

Leider kann die Liegenschaft Post in Adlikon nichts dazu beitragen, das im Bezirk und in Andelfingen vorhandene Defizit an betreuten Wohnformen zu lindern.

4.3 Wirtschaftliche und finanzpolitische Überlegungen

4.3.1 Grosse finanzielle Herausforderungen

Von der Wohnbaupolitik war bereits die Rede. Wer Wohnbaupolitik betreibt, muss sich auch den eigenen finanziellen Möglichkeiten bzw. den finanziellen Konsequenzen stellen. Wohnbaupolitik muss man sich leisten wollen und können. Denn auch Wohnbaupolitik wird über die Steuern finanziert.

Finanziell wird es für die Gemeinde Andelfingen aus folgenden Gründen in den kommenden Jahren zunehmend herausfordernd:

- Der Investitions- und damit der 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 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 weiter ansteigen
- Für die Erhöhung des Angebots an Betten in Pflegezentren oder in Einrichtungen des Betreuten Wohnens im Bezirk werden in den kommenden Jahren umfangreiche finanzielle Mittel bereitzustellen sein

4.3.2 Schulden anhäufen oder Vermögenswerte zu Geld machen?

Die Gemeinde wird in den kommenden Jahren über das ganze Gemeindegebiet allein gut 23 Millionen Franken (Nettoinvestitionen) in die Erneuerung veralteter Anlagen investieren müssen, um auch für nachkommende Generationen das heutige Qualitätslevel des öffentlichen Angebots an Infrastrukturbauten, Dienstleistungen und Freizeitanlagen sichern zu können. 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 gut fünf Millionen Franken für Anlagen geplant, welche im Zusammenhang stehen mit sich ändernden gesellschaftlichen Bedürfnissen oder mit dem Bevölkerungswachstum und der demografischen Entwicklung in der Gemeinde und der Schweiz. Als Beispiele sei an dieser Stelle genannt der Neubau einer Tiefgarage, um dem Parkierungsproblem im Dorfkern von Andelfingen und am Bahnhof entgegenwirken zu können.

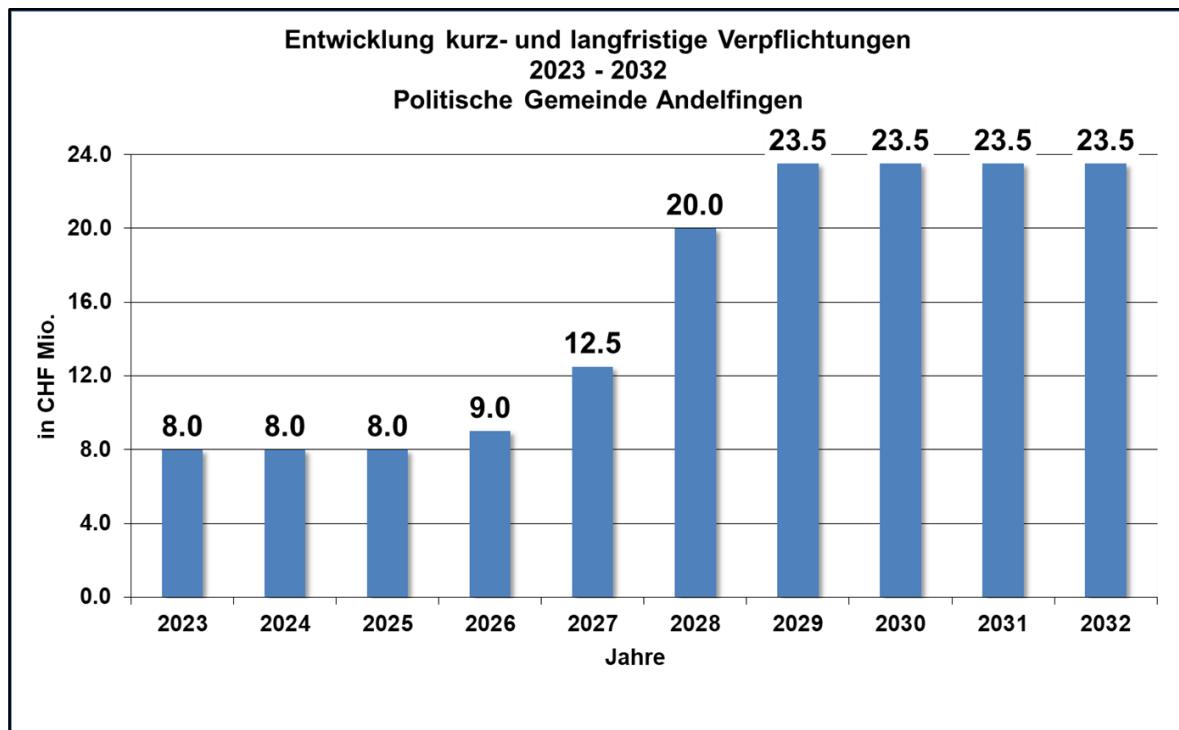
Diese Ausgaben sind im aktuellen Finanzplan der politischen Gemeinde berücksichtigt.

Noch nicht abgebildet sind im Finanzplan hingegen die oben erwähnten notwendigen Angebotsweiterungen im Bereich der Alterspflege (Bettenplätze in Pflegeheimen, Betreutes Wohnen).

All diese Investitionen kann die Gemeinde nicht einfach 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. Gemäss Finanzplan muss davon ausgegangen werden, dass sich die langfristige Fremdverschuldung der Gemeinde von heute 8 Millionen Franken bis ins Jahr 2029 auf über 23 Millionen

Franken erhöhen wird. In diesen Zahlen sind die Ausgaben zugunsten zusätzlicher Pflegebetten noch nicht berücksichtigt.



Finanzplan: Entwicklung der Fremdverschuldung Andelfingen 2023 - 2032

Je höher die Verschuldung, umso mehr Zinszahlungen hat ein Darlehensnehmer zu zahlen. Im Falle der Gemeinde fliesst bei einer hohen Verschuldung oder bei steigenden Zinssätzen immer mehr Geld direkt vom Steuerzahler an den Darlehensgeber. Das ist 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.

4.3.3 Nach der Fusion zu viele Liegenschaften

Nach der Eingemeindung von Adlikon und Humlikon ist in der erweiterten Gemeinde der Bestand an Liegenschaften angestiegen. Einige dieser Liegenschaften, welche die drei vormals eigenständigen Gemeinden für die Aufgabenerfüllungen benötigten, werden aufgrund der Zusammenlegung der Gemeindeverwaltungen und der Werkdienste nicht mehr benötigt. Unter ihnen gibt es Gebäude, die einen hohen Sanierungsbedarf aufweisen. Ausgaben für Erneuerungen von Liegenschaften, die nicht mehr benötigt werden, sollten vermieden werden.

Nicht nur aus betriebswirtschaftlicher Warte ist klar, dass diese Situation durch Verkäufe von Anlagen zu bereinigen ist. Geschieht dies nicht, steigen unter anderem die Schulden unnötig an.

Dass ein Gemeinwesen nach Strukturanpassungen Liegenschaften abstößt, ist nichts Ungewöhnliches. Erinnert sei beispielsweise an den Verkauf alter Schulhäuser. Auf diese Thematik wurde denn auch im Vorfeld der Fusion der Gemeinden Adlikon, Andelfingen und Humlikon frühzeitig hingewiesen.

Wie bereits ausgeführt, gehört die Liegenschaft «Post» in Adlikon 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 damit folgen.

Indem nicht mehr benötigte Liegenschaften verkauft werden, kann das so realisierte Geld in andere, notwendige Anlagen investiert und eine zusätzliche Verschuldung vermieden werden.

Mit Blick auf die auch in unserer Gemeinde knapper werdenden Landreserven und die hohe Nachfrage nach Wohnungen darf durchaus auch vermerkt werden, dass die Gemeinde mit dem Verkauf von nicht mehr benötigten Liegenschaften das Marktangebot zugunsten der Allgemeinheit erhöht.

4.3.4 Zu hohe Verschuldung vermeiden

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.

4.3.5 Subventionierter Baurechtszins deckt Kosten und Risiko nicht

Die grundlegenden Risiken und Nachteile des Baurechts wurden bereits in Kapitel 4.2.2 beleuchtet.

Das vom Initianten geforderte, mit verschiedenen Auflagen versehene Baurecht würde zusätzlich erhebliche Risiken für die Gemeinde bergen.

Im Falle eines ungeplanten Heimfalls müsste die Gemeinde als Baurechtsgeber Gebäude und Einrichtungen vom Baurechtsnehmer zu einem nicht voraussehbaren Zeitpunkt übernehmen und umgehend und unvorbereitet die Mittel dafür bereitstellen.

Auch zu einem ordentlichen Ablauf eines Baurechtsvertrags stellen sich verschiedene, nicht einfach zu beantwortende Fragen. So kann die Gefahr bestehen, dass die Gemeinde Gebäude und Einrichtungen übernehmen muss, die in keinem guten Zustand mehr sind.

Um Risiken dieser Art abzusichern, müsste die Gemeinde einen Baurechtszins verlangen, welcher beispielsweise angemessene Rückstellungen für die spätere Übernahme der Gebäude und Einrich-

tungen ermöglicht. Die Berücksichtigung eines solchen «Risikozuschlags» ist in der Praxis durchaus üblich bei der Festlegung von Baurechtszinsen. Eine derartige Risikoabsicherung steht allerdings der Forderung des Initianten nach einem günstigen Baurechtszins entgegen.

Muss die Gemeinde ein Baurecht günstig vergeben, damit etwelche Auflagen eingehalten werden, wird sie auf einen optimierten Kapitalertrag und damit auf eine höhere Einnahme zur Deckung des Aufwands im steuerfinanzierten Haushalt verzichten müssen. Insofern kann vorliegend denn auch von einem subventionierten Baurechtszins gesprochen werden.

5. Abstimmungsempfehlung Gemeinderat

5.1 Verkauft man heute kein Land?

«Man verkauft heutzutage kein Land». Wird über den Verkauf von Gemeindeliegenschaften diskutiert, fällt früher oder später dieser Satz. Und nur allzu oft findet die Diskussion dann ein Ende. Der Satz ist eine Art Totschlagargument. Doch stimmt diese Meinungsäusserung wirklich?

Man muss es sich leisten können, Land nicht zu verkaufen. Insbesondere dann, wenn wichtige Investitionen zu tätigen sind, welche finanziert sein müssen. Indem das in Liegenschaften gebundene Kapital verflüssigt und neu investiert wird, bleibt das Kapital beim Eigentümer, gebunden in neuen Anlagen oder Bauten. Der schöne Nebeneffekt: Man muss sich so nicht zusätzlich verschulden und damit weniger Schuldzinsen an Darlehensgeber bezahlen.

Wer über genügend Barmittel verfügt, braucht sich solche Überlegungen nicht zu machen. Er kann es sich leisten, Land nicht zu verkaufen und trotzdem Geld anzulegen oder auszugeben.

Das kann sich die Gemeinde Andelfingen leider nicht leisten. Sie verfügt nur sehr begrenzt über liquide Mittel. Ihre Barmittel werden leider nicht annähernd ausreichen, um das verhältnismässig hohe Investitionsvolumen der kommenden Jahre zu bezahlen.

Für den Bund, die Kantone oder die Gemeinden gibt es verschiedene Wege, zu Geld zu kommen. Sie können beispielsweise die Steuern erhöhen oder Schulden machen. Für beide Varianten, auch in Kombination, haben die Bürgerinnen und Bürger in die Tasche zu greifen.

Als dritte Möglichkeit kann auf das Kapital zurückgegriffen werden, das in Anlagen, Bauten oder Grundstücken gebunden ist, die nicht mehr für die eigentliche Aufgabenerfüllung des Gemeinwesens benötigt werden. Mit dieser Art kann eine Steuererhöhung oder eine Neuverschuldung vermieden oder wenigstens reduziert werden.

In der Gemeinde ist es Auftrag der Exekutive, die notwendigen, von der Stimmbevölkerung legitimierten Ausgaben und Investitionen so zu finanzieren, dass der öffentliche Finanzhaushalt gesund und die Steuerbelastung für die Bevölkerung erträglich bleiben.

Zur Finanzierung der erwähnten Investitionen sieht der Gemeinderat Andelfingen deshalb eine austarierte, auf drei Säulen beruhende Mittelbeschaffung vor:

1. Möglichst zurückhaltende Erhöhung der Steuern
2. Umsichtige Erhöhung der Schulden
3. Gezielte Verkäufe von nicht mehr benötigten Liegenschaften

Die Liegenschaft Post Adlikon wird von der Gemeinde nicht mehr benötigt. Heute nicht und auch morgen nicht. Das Grundstück in Adlikon besitzt für den Gemeinbetrieb keine strategische Bedeutung.

Ein Verkauf der Liegenschaft Post Adlikon hilft, den Finanzhaushalt der Gemeinde nachhaltig gesund zu halten.

Die Antwort auf die im Titel gestellte Frage lautet deshalb: Doch, man verkauft auch heute noch Land. Insbesondere wenn man einen steuerfinanzierten Haushalt im Lot halten will.

5.2 Baurecht als Ertragsquelle?

Regelmässig eingehende Baurechtszinsen für ein Areal ohne strategische Bedeutung nützen dem Finanzhaushalt der Gemeinde leider wenig. Sowieso nicht, wenn die Baurechtszinsen günstig sein müssen, so wie es die vorliegende Initiative verlangt.

Unterstellt man die Liegenschaft Post Adlikon einem Regime günstiger Baurechtszinse, entstünden der Gemeinde unter dem Strich mutmasslich Verluste. Weil Kapital über Jahrzehnte in einer nicht mehr benötigen Liegenschaft gebunden wäre, müsste sich die Gemeinde neu verschulden. Allein die Kosten der Verschuldung, die Darlehenszinsen also, wären über die Laufzeit eines Baurechtsvertrags mit günstigem Baurechtszins wohl höher als die Einnahmen. Hinzu kämen die Kosten der Amortisation der Verschuldung, bzw. die Rückzahlung der Kredite. Dies wäre als Preis für eine geplante spätere Nutzung einer für die Gemeinde strategisch wichtige Liegenschaft (durch eine kommende Generation) allenfalls akzeptabel, nicht aber für ein Areal, das von der Gemeinde auch in Zukunft nicht mehr benötigt wird.

Die vorliegende Einzelinitiative ist leider nicht geeignet, den Finanzhaushalt der Gemeinde zu stärken. Das Gegenteil ist der Fall. Einerseits könnte die Gemeinde wegen des Baurechts nicht mehr über das eigene Land und damit über das eigene Kapital frei verfügen und andererseits würden wegen der tiefen Baurechtszinsen neue Belastungen in der Erfolgsrechnung der Gemeinde entstehen. Beides würde sich über die Laufzeit eines Baurechtsvertrags – über Jahrzehnte hinweg – hinziehen ohne dass der Gemeinderat oder die Stimmbevölkerung an diesem Zustand etwas ändern könnte. Dies sollte mit Blick auf den angespannten Finanzhaushalt der Gemeinde unbedingt vermieden werden.

In der vorliegenden, durch die Initiative vorgespurten Konstellation generiert das Baurecht keine Erträge, sondern Verluste.

5.3 Urbane Wohnbaupolitik im Dorf?

Der Initiant verlangt unter anderem, dass über die Vergabe im Baurecht auf dem besagten Grundstück in Adlikon «kostengünstiges Wohnen» zu realisieren sei. Kostengünstiges Wohnen lässt sich in der Regel nur auf vergünstigtem Bauland realisieren. Vergünstigtes Bauland kann nur mit Renditeabstrichen angeboten werden.

Über Sinn und Unsinn einer derartigen Wohnbaupolitik liesse sich streiten. Tatsache ist, dass viele dieser Massnahmen die Situation auf dem Wohnungsmarkt zusätzlich noch verschärfen, weil sie dem freien Markt Objekte entziehen und damit das Angebot zusätzlich verknappen. Die Folge davon sind noch höhere Preise für diejenigen, welche keinen Zugang haben zum privilegierten «günstigen Wohnraum». Höhere Preise also für eine grosse Mehrheit.

Bis heute gibt es in der Gemeinde Andelfingen jedenfalls keine rechtliche, von der Stimmbevölkerung verabschiedete Grundlage, welche die Bereitstellung von durch mit Steuergeldern subventioniertem, kostengünstigem Wohnraum durch die Gemeinde legitimieren würde.

Über die Umsetzung der Initiative über ein Baurecht würde also Neuland betreten. Und es würde so eine neue öffentliche Aufgabe (mit entsprechend neuem Verwaltungsaufwand und neuen Kosten) geschaffen, zumal zu überwachen wäre, dass die an das Baurecht gekoppelten bürokratischen Vorgaben über die gesamte Baurechtsdauer eingehalten werden.

Ohne Not einen bereits angespannten Finanzhaushalt zusätzlich zu belasten, ist nicht empfehlenswert.

5.4 Standort für «Betreutes Wohnen»?

«Älter werden im Weinland». Das Thema beschäftigt derzeit unsere Regionalpolitik und immer mehr auch die Bevölkerung des Bezirks Andelfingen. Im Weinland fehlen, es wurde oben erläutert, Angebote für «betreutes Wohnen». Es wird eine der grossen Herausforderung der kommenden Jahre sein, im Bezirk geeignete Standorte für dieses spezifische Angebot zu finden und die dringend benötigten Wohneinheiten zu realisieren.

Im Wissen um diesen bezirksweiten Notstand hat der Gemeinderat selbstverständlich auch die Liegenschaft Post Adlikon als potentiellen Standort für derartige Angebote untersucht. Leider hat sich aber schnell gezeigt, dass der Standort aus verschiedenen Gründen für das «betreute Wohnen» nicht in Frage kommt. So ist das Areal schlicht zu klein, um dort die für einen wirtschaftlichen Betrieb notwendigen 45 bis 50 Kleinwohnungen realisieren zu können. Des Weiteren fehlt in Adlikon die Infrastruktur, welche älteren Menschen, die auf ein betreutes Wohnen angewiesen sind, in ihrem Alltag eine gewisse Autonomie und Teilnahme am gesellschaftlichen Leben ermöglicht.

Als Standort für ein «Betreutes Wohnen» eignen sich das 3'188 m² grosse Grundstück leider nicht.

5.5 Fazit

Mit der Einzelinitiative werden hehre Ziele verfolgt. Das Engagement des Initianten und sein Herzblut für die Liegenschaft Post Adlikon verdienen Anerkennung.

Der Initiant hat mit seinen Anliegen den Gemeinderat herausgefordert, sich nochmals vertieft und intensiv mit der Liegenschaft Post bzw. mit teilweise neuen oder alternativen Ideen zum Standort zu beschäftigen.

Allein, der Elefant im Raum will nicht zur Tür hinaus. Der Elefant ist der Andelfinger Finanzhaushalt. Der Finanzhaushalt steht vor schwierigen Zeiten. In den kommenden Jahren sind millionenschwere Investitionen zu finanzieren. Gleichzeitig zeichnen sich speziell im Gesundheits- und Sozialbereich überdurchschnittlich schnell wachsende Kosten ab, die jedes Jahr die Erfolgsrechnung immer noch mehr belasten werden.

Ohne Leistungsverzicht und ohne zusätzliche Einnahmen rutscht der Haushalt in eine Schieflage.

Vor einer reinen Schuldenfinanzierung ist zu warnen, selbst wenn es momentan noch immer relativ günstig ist, Schulden zu machen. Es wäre verantwortungslos, die finanziellen Verpflichtungen einfach kommenden Generationen aufzubürden. Genau so wenig wäre es clever, den Aufwand für die jahrelange Begleichung der Schuldzinsen zu maximieren.

Die Steuern werden erhöht werden müssen, um die Finanzen im Lot zu halten. Aber auch dem Drehen an der Steuerschraube sollten Grenzen gesetzt sein.

Eine ungesunde Fremdfinanzierung und schmerzhafte Steuersätze können abgeschwächt werden, indem gebundenes Kapital des Finanzvermögens aufgelöst und in das Verwaltungsvermögen überführt wird. Dort kann es für Investitionen in die für den Gemeinbetrieb gefragten Anlagen und Gebäude investiert werden.

Die Konzentration auf bloss eine dieser drei Möglichkeiten – höhere Schulden, höhere Steuern oder Verkauf von Anlagen –, um die finanzielle Herausforderung zu stemmen, ist für den Gemeinderat keine Option oder schlicht nicht möglich. Der Gemeinderat sieht deshalb einen Mix aus Steueranpassungen, Neuverschuldung und Verkaufen von Liegenschaften vor. Er orientiert sich damit am Machbaren und nicht am Wünschbaren.

Im aktuellen Finanzplan ist diese Strategie abgebildet. Der Finanzplan zeigt ab den Jahren 2028/2029 einen Steuerfuss von 54% (Gesamtsteuerfuss: 124%) und eine Fremdverschuldung von 23,5 Millionen Franken (heute 8,0 Millionen Franken). Im Finanzplan sind die Verkäufe von Liegenschaften berücksichtigt. Noch nicht im Finanzplan berücksichtigt, es wurde erwähnt, sind hingegen die hohen Investitions- und Betriebskosten für neue Pflegeplätze zugunsten der Altersfürsorge.

Könnten die Liegenschaften nicht planmässig veräussert werden, würde der Druck auf weitergehende Erhöhungen der Schulden und des Steuerfusses steigen.

Allein die gegenwärtige und zukünftige finanzielle Lage unserer Gemeinde lässt es nicht zu, sich in neue finanzpolitische Abenteuer zu werfen. Die Einzelinitiative, über welche an der Urne zu befinden ist, stärkt den Finanzhaushalt nicht. Das Gegenteil ist der Fall.

Abschliessend sei daran erinnert, dass es nicht Ziel des Gemeinderats ist, das «Pöstli» einfach an einen Meistbietenden zu verkaufen. Mittels eines Investorenwettbewerbs soll sichergestellt werden, dass auf dem Areal eine qualitätsvolle und ansprechende bauliche Entwicklung stattfindet, welche auch den Bedürfnissen der Öffentlichkeit Rechnung trägt. Das Siegerprojekt aus dem Investorenwettbewerb und der damit einhergehende Verkaufsantrag werden den Stimmberchtigten zur Genehmigung vorgelegt.

6. Empfehlung an die Stimmberchtigten

Aus den oben genannten Gründen empfiehlt der Gemeinderat Andelfingen den Stimmberchtigten, die Einzelinitiative «Die Gemeinde langfristig stärken, Liegenschaft Post Adlikon im Baurecht» abzulehnen.

7. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommissionen

ERKLÄRUNG UND ANTRAG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION ANDELFINGEN

Organisation	Gemeinde Andelfingen
Geschäft	<i>Einzelinitiative «Die Gemeinde langfristig stärken, Liegenschaft Post Adlikon im Baurecht»</i>

Die Rechnungsprüfungskommission Andelfingen (RPK) hat die Einzelinitiative «Die Gemeinde langfristig stärken, Liegenschaft Post Adlikon im Baurecht» geprüft.

Es geht dabei um die Liegenschaft «Post» in Adlikon (Kat.-Nr. AD1026, 3'188m²). Die Initiative verlangt, dass die Liegenschaft zu einem vergünstigten Baurechtszins abgegeben werden soll.

Die RPK hat eigene Planrechnungen vorgenommen und kommt zum Schluss, dass die Einzelinitiative aus finanzpolitischen Gründen nicht zu empfehlen ist. Sie würde den verfügbaren finanziellen Handlungsspielraum der Gemeinde im Hinblick auf bereits beschlossene und geplante Investitionen weiter reduzieren. Dadurch könnten zusätzliche Steuererhöhungen oder noch mehr Fremdkapital notwendig werden.

Das Risiko eines künftigen Heimfalls vor Ablauf des Baurechtsvertrags wäre für die Gemeinde bedeutend und müsste bei der Festlegung des Baurechtszinses berücksichtigt werden. Dies würde den Vorgaben der Initiative widersprechen.

Räumlichkeiten für die breite Öffentlichkeit können im Rahmen des vorgesehenen Investorenwettbewerbs als Vorgabe festgelegt werden, unabhängig davon, ob die Liegenschaft verkauft oder im Baurecht abgegeben wird. Damit könnte das Anliegen aus der Bevölkerung von Adlikon nach einem Begegnungsort im Dorf aufgenommen werden.

Die RPK Andelfingen empfiehlt den Stimmberchtigten der Gemeinde Andelfingen, die Einzelinitiative «Die Gemeinde langfristig stärken, Liegenschaft Post Adlikon im Baurecht» abzulehnen.

Rechnungsprüfungskommission Andelfingen, 3. Dezember 2025.

Der Präsident

Die Aktuarin

Lukas Stegemann

Judith Hausheer Schnider

L. Stegemann

J. Hausheer Schnider

