



Protokollauszug vom 25. August 2026

0.4.2 Initiativen

115-26 Einzelinitiative, altes Gemeindehaus, Abgabe an gemeinnützige Institution zu Wohnzwecken, Iseli Jürg, Gültigkeitserklärung

Ausstand: -

Ausgangslage

Jürg Iseli, Im Geeren 30, 8112 Otelfingen, hat am 18. Mai 2026 eine Einzelinitiative betreffend dem alten Gemeindehaus Otelfingen eingereicht. Weitere Personen haben die Einzelinitiative nicht unterzeichnet.

Der Gemeinderat hat die Gültigkeit der eingereichten Einzelinitiative festzustellen.

Erwägungen

Formell

Gemäss § 146 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) können in Versammlungsgemeinden Einzelinitiativen von einem oder mehreren Stimmberechtigten eingereicht werden.

Gemäss § 147 Abs. 1 GPR können in Versammlungsgemeinden Einzelinitiativen über Gegenstände eingereicht werden, die der Abstimmung in der Gemeindeversammlung oder an der Urne unterstehen. Sollte dies nicht der Fall sein, stellt die Gemeindevorsteher dies mit begründetem Beschluss fest.

Gemäss § 148 GPR gelten für die Form der Initiative Art. 25 der Kantonsverfassung (KV) sinngemäss sowie § 120 Abs. 2 und 3 GPR.

Gemäss Art. 25 KV kann eine Initiative als allgemeine Anregung oder als ausgearbeiteter Entwurf eingereicht werden. Die Initiative muss einen Titel tragen. Dieser darf nicht irreführend sein. Ist die Initiative in der Form nicht einheitlich, so wird sie als allgemeine Anregung behandelt.

Gemäss § 120 Abs. 2 und 3 GPR ist eine Initiative in der Form des ausgearbeiteten Entwurfs ein in allen Teilen konkret formulierter Beschlussentwurf in seiner endgültigen, vollziehbaren Form. Eine Initiative in der Form der allgemeinen Anregung umschreibt das Begehren, ohne den Konkretisierungsgrad gemäss Abs. 2 zu erreichen.

Gemäss § 148 GPR gelten für die Gültigkeit einer Initiative Art. 28 Abs. 1 und 2 KV sowie § 121 Abs. 2 GPR sinngemäss.

Gemäss Art. 28 KV ist eine Initiative gültig, wenn sie die Einheit der Materie wahrt, nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst und nicht offensichtlich undurchführbar ist.

Gemäss § 150 GPR hat das Initiativbegehren den Titel, den Text und eine kurze Begründung der Einzelinitiative sowie Name und Adresse der Initiantin oder des Initianten zu enthalten. Die Initiativen werden dem Gemeindevorstand eingereicht. Der Gemeindevorstand prüft ohne Verzug, ob die Initiative von mindestens einer stimmberechtigten Person unterzeichnet worden ist und beschliesst innert dreier Monate nach Einreichung der Initiative über ihre Gültigkeit.

Gemäss § 152 GPR bringt der Gemeindevorstand die Initiative an der Urne zur Abstimmung, wenn ihr Gegenstand der Urnenabstimmung untersteht. Der Gemeindevorstand kann den Stimmberechtigten einen Gegenvorschlag beantragen.

Gemäss § 153 GPR kann der Initiant die Einzelinitiative mit schriftlicher Erklärung an den Gemeindevorstand zurückziehen. Der Rückzug ist nicht mehr möglich, nachdem der Gemeindevorstand die Urnenabstimmung angeordnet hat.

Gemäss § 154 GPR arbeitet der Gemeindevorstand eine Umsetzungsvorlage aus und bringt sie innert 18 Monaten nach der ersten Abstimmung zur Abstimmung, wenn die Einzelinitiative oder der Gegenvorschlag in der Form der allgemeinen Anregung von den Stimmberechtigten angenommen wird.

Gemäss § 161 GPR richtet sich der Schutz der politischen Rechte des kantonalen und kommunalen Rechts nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG).

Gemäss § 10 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) sind schriftliche Anordnungen zu begründen und mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen, die das zulässige ordentliche Rechtsmittel, die Rechtsmittelinstanz und die Rechtsmittelfrist bezeichnet.

Gemäss § 10d VRG kann gegen erstinstanzliche Handlungen des Regierungsrates, welche die politische Stimmberechtigung der Bürgerinnen und Bürger oder Volkswahlen oder Volksabstimmungen betreffen, innert fünf Tagen Einsprache erhoben werden. § 21a gilt sinngemäss.

Gemäss § 19 Abs. 1 lit. c VRG können Handlungen staatlicher Organe, welche die politische Stimmberechtigung der Bürgerinnen und Bürger oder Volkswahlen oder Volksabstimmungen betreffen (Stimmrechtssachen), mit Rekurs angefochten werden.

Gemäss § 19b VRG können Anordnungen einer unteren Behörde an die obere Behörde weitergezogen werden. Gemäss Abs. 2 lit. c. Ziff. 1 ist der Bezirksrat bei Anordnungen einer politischen Gemeinde Rekursinstanz.

Gemäss § 21a VRG sind in Stimmrechtssachen rekursberechtigt:

- a. die Stimmberechtigten des betreffenden Wahl- oder Abstimmungskreises und die Kandidierenden,
- b. politische Parteien und Gruppierungen, die im betreffenden Wahl- oder Abstimmungskreis tätig sind,
- c. betroffene Gemeindebehörden.

Gemäss dem Merkblatt «Zum Umgang mit Grundstücken im Baurecht im Finanz- und Verwaltungsvermögen» vom 5. April 2023 ist für die Vergabe eines Grundstücks im Baurecht im Verwaltungsvermögen das Gremium zuständig, das gemäss § 103 des Gemeindegesetzes über die Finanzkompetenz für neue Ausgaben verfügt. Dabei ist auf den effektiven Verkehrswert oder den zukünftigen Baurechtszins abzustellen.

Die Gemeindeordnung regelt folgende Finanzkompetenzen für neue, einmalige Ausgaben (Abgabe im Baurecht Verwaltungsvermögen):

Organ	Kompetenz	Artikel
Urnenabstimmung	> Fr. 3'000'000	Art. 8 Abs. 1 Ziff. 2
Gemeindeversammlung	Fr. 200'001 – 2'999'999	Art. 15 Abs. 1 Ziff. 4
Gemeinderat	< Fr. 200'000	Art. 26 Abs. 2 Ziff. 1

Die Gemeindeordnung regelt folgende Finanzkompetenzen für Veräusserungen oder Abgaben im Baurecht im Finanzvermögen:

Organ	Kompetenz	Artikel
Urnenabstimmung	-	-
Gemeindeversammlung	> Fr. 500'000	Art. 15 Abs. 1 Ziff. 9
Gemeinderat	< Fr. 500'000	Art. 26 Abs. 2 Ziff. 4

Antrag des Initianten

Jürg Iseli beantragt, dass die Gemeinde Otelfingen die Liegenschaft des alten Gemeindehauses unentgeltlich an eine gemeinnützige Stiftung oder vergleichbare gemeinnützige Trägerschaft überträgt. Die Übertragung sei mit einer dauerhaften Zweckbindung zu verbinden, wonach die Liegenschaft in rund 12 preisgünstige Mietwohnungen für Menschen unterschiedlichen Alters, insbesondere junge Erwachsene, Familien und ältere Personen, umzunutzen ist. Der äussere Charakter des alten Gemeindehauses ist dabei zu erhalten und die bestehende Erscheinung sorgfältig unter Berücksichtigung der erforderlichen baulichen, energetischen und sicherheitstechnischen Anpassungen weiterzuentwickeln. Eine Veräusserung zu nicht gemeinnützigen Zwecken ist auszuschliessen beziehungsweise nur unter Rückfallrecht an die Gemeinde zulässig.

Begründet wird der Antrag damit, dass das alte Gemeindehaus einen identitätsstiftenden Teil des Ortsbilds von Otelfingen darstellt und durch die Umnutzung in gemeinnützigen Wohnraum wertvolle bestehende Bausubstanz erhalten, bezahlbarer Wohnraum geschaffen und die Liegenschaft langfristig im öffentlichen Interesse gesichert werden kann. Die Initiative verbinde Ortsbildschutz mit generationenübergreifendem Wohnen.

Rechtliche Auslegung und Form

Die Einzelinitiative von Jürg Iseli trägt einen Titel, welcher nicht irreführend ist, wahrt die Einheit der Materie, verstösst nicht gegen übergeordnetes Recht und ist nicht offensichtlich undurchführbar. Zudem enthält die Einzelinitiative eine kurze Begründung sowie Name und Adresse des Initianten und ist von diesem unterzeichnet. Alle formellen Kriterien sind somit aus Sicht des Gemeinderats erfüllt. Die Initiative ist daher für gültig zu erklären.

Da die Einzelinitiative nicht in allen Teilen ein konkret formulierter Beschlussentwurf ist, ist sie als allgemeine Anregung zu behandeln.

Das alte Gemeindehaus befindet sich im Verwaltungsvermögen und hat einen GVZ-Schätzungswert von Fr. 3.2 Mio. Entsprechend wird der Schwellenwert für Urnenabstimmungen von Fr. 3.0 Mio. überstiegen und die Einzelinitiative ist der Urne zu unterbreiten.

Die Gültigkeitserklärung der Einzelinitiative muss amtlich publiziert werden. Nach Erlangen der Rechtskraft ist eine Urnenabstimmung durchzuführen.

Haltung des Gemeinderates

Der Gemeinderat erarbeitet derzeit eine Liegenschaftsstrategie und hat in diesem Zusammenhang ein Nutzungskonzept für das alte Gemeindehaus in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden bis Ende Dezember 2026 erwartet und sollen zunächst abgewartet werden. Im Rahmen dieser Arbeiten wird auch eine Wohnnutzung des alten Gemeindehauses geprüft. Aufgrund des bestehenden Schutzvertrags steht der Gemeinderat einer reinen Wohnnutzung im vom Initianten geforderten Umfang derzeit kritisch gegenüber. Er wird daher die Ablehnung der Einzelinitiative beantragen.

Der Urnengang sowie die Überweisung an die Rechnungsprüfungskommission zur Prüfung der Einzelinitiative werden nach Rechtskraft der Gültigkeitserklärung separat angeordnet.

Der Gemeinderat **beschliesst:**

1. Die Einzelinitiative «betreffend altes Gemeindehaus Otelfingen» vom 18. Mai 2026 von Jürg Iseli wird formell und inhaltlich für gültig erklärt.
2. Die Kanzlei wird beauftragt, diesen Beschluss im amtlichen Publikationsorgan «ePublikation.ch» am 04. September 2026 öffentlich bekannt zu machen. Ein Hinweis auf die amtliche Publikation ist im «Furttaler» zu veröffentlichen.
3. Der Urnengang wird separat angeordnet.
4. Gegen diesen Beschluss kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Dielsdorf, Geissackerstrasse 24, 8157 Dielsdorf, wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung **innert 5 Tagen** schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen erhoben werden. Die Kosten des Rekursverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen. Die in dreifacher Ausfertigung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.
5. Dieser Beschluss unterliegt dem Öffentlichkeitsprinzip gemäss dem Gesetz über die Information und den Datenschutz IDG. Es erfolgt die Veröffentlichung und allfällige Freigabe an den Gesuchsteller.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Jürg Iseli, Im Geeren 30, 8112 Otelfingen (Einschreiben)
 - Jacqueline Alf, Finanz- und Liegenschaftsvorstand (CMI)
 - Sheena Schneider-Heinz, Gemeindeschreiberin (CMI)
 - Viviane Kull, Gemeindeschreiberin-Stv. (per Mail)
 - Aktenablage

Gemeinderat Otelfingen

Barbara Schaffner
Gemeindepräsidentin

Sheena Schneider-Heinz
Gemeindeschreiberin

Versand am: 28. August 2026