gemeinde andelfingen
willkommen im zürcher weinland

Infoanlass Baurecht Pöstli

4. November 2026

Themen

1. Einleitung, Chronologie
2. Initiative Jost Meier
3. Was ist ein Baurecht?
4. Grundlagen für die Festlegung der Kriterien
5. Bilder Liegenschaft
6. Ablauf
7. Konkrete Kriterien gemäss Beleuchtendem Bericht
8. Stellungnahme der RPK
9. Abstimmungsfrage mit Empfehlung GR
10. Fragen, Diskussion
11. Apéro

1 – Einleitung, Chronologie

- Die Gemeinde benötigt die Liegenschaft Post für die Erbringung ihrer öffentlichen Aufgaben nicht mehr.
- Die Liegenschaft Post Adlikon sollte verkauft werden.
- Gegen den Verkauf wehrte sich Jost Meier aus Adlikon mit der Einzelinitiative «Die Gemeinde langfristig stärken, Liegenschaft Post Adlikon im Baurecht».
- Seine Einzelinitiative wurde von der Stimmbevölkerung am 8. März 2026 mit 884 Ja- gegen 749 Nein-Stimmen angenommen.
- Mit der Annahme der Initiative wurde der Gemeinderat beauftragt, die Liegenschaft im Eigentum der Gemeinde zu behalten und sie im Baurecht unter Auflagen an einen Dritten abzugeben.
- Kurz nach der Abstimmung wurde Jost Meier als Initiant für die Umsetzung der Initiative beigezogen.

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

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.

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

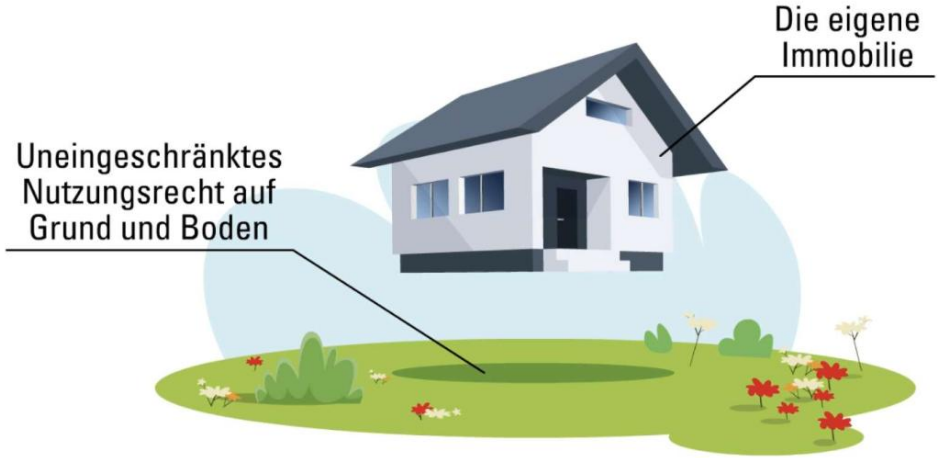
- Die Initiative wurde als «Allgemeine Anregung» formuliert. Das bedeutet folgendes:

  - Gemeinderat muss innerhalb von 18 Monaten seit der Abstimmung eine Vorlage, mit welcher die Initiative umgesetzt wird, vors Volk bringen
  - Dabei muss der Gemeinderat den Text der Initiative auslegen, d.h. sich überlegen, wie er der Text der Initiative umsetzen kann resp. soll

3 – Was ist ein Baurecht

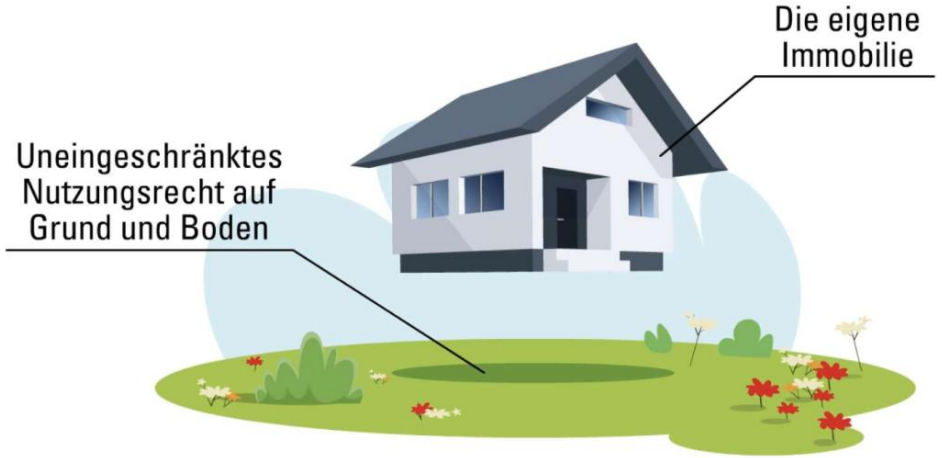
- Gesetzliche Vorgabe: Das, was mit dem Boden fest verbaut wird, gehört dem Eigentümer des Bodens.

- Baurecht = Trennung des Eigentums von Land und Liegenschaft



3 – Was ist ein Baurecht

- Mit Baurecht = das heisst, der Baurechtsnehmer darf eine Baute auf einem fremden Grundstück erstellen und bleibt Eigentümer der Baute.
- Als Gegenleistung für die Nutzung des Bodens bezahlt er einen Baurechtszins.



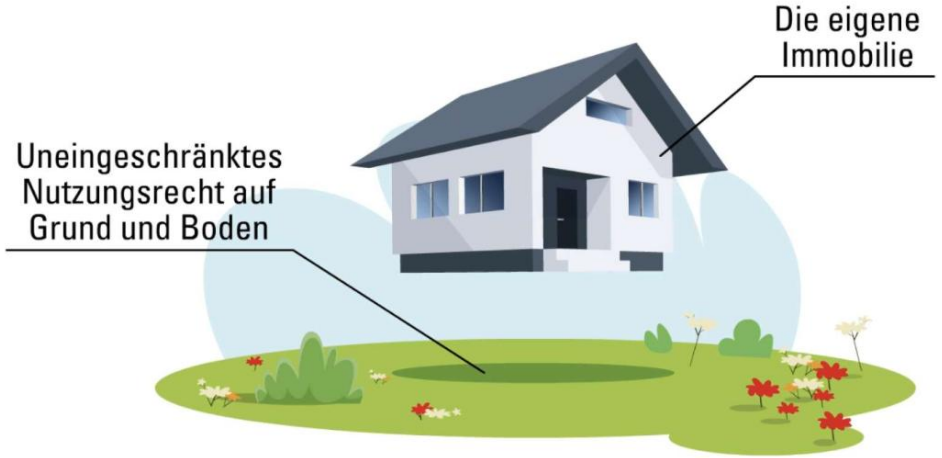
3 – Was ist ein Baurecht

- Liegenschaft «Pöstli» besteht aus:
  - bebautem Grundstück mit Gebäude
  - unbebautem Grundstück



3 – Was ist ein Baurecht

- Für die Umsetzung der Initiative bedeutet dies konkret folgendes:
  - Liegenschaft muss an den Baurechtsnehmer verkauft werden
  - Festlegung des durchschnittlichen Landpreises für bebautes und unbebautes Land = Basis für den Baurechtszins



4 – Grundlagen AD1026 – Liegenschaft Post Adlikon

- 3‘188 m2 Total
  - 1‘512 m2, bebaut
  - 1‘676 m2, unbebaut
- Baurecht Trafo
- Schutzräume
- Wegrechte
- Spielplatz (Richtplan)



4 – Grundlagen für die Festlegung der Kriterien

- Schätzung ZKB
  - September 2026 (Update von Schätzungen 2023 und 2025)
  - Für Festlegung des Landpreises und des Zeitwertes der Liegenschaft im Baurecht

- Empfehlungen des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)
  - Baurechtzins
  - Kriterien
  - Empfehlungen

- Erfahrungswerte aus ähnlich gelagerten Fällen aus der Praxis

5 – Bilder aussen



Ansicht Nordwest

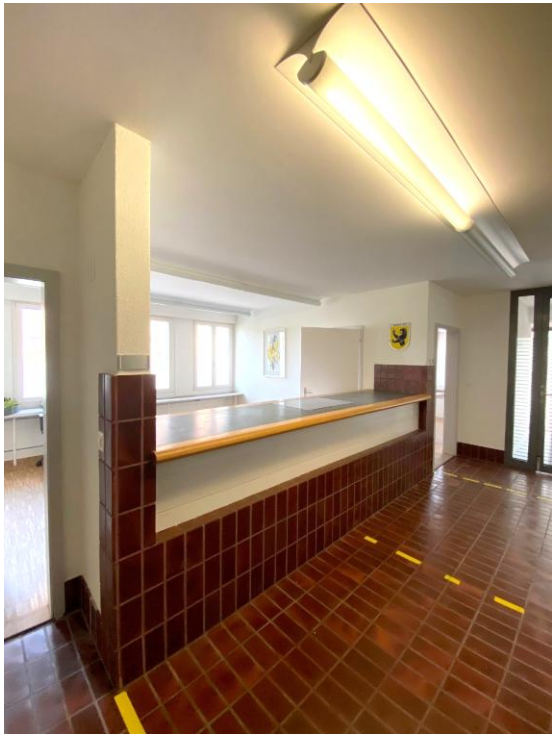


Parkplatz Süd



Spielplatz

5 – Bilder Kanzlei



Schalter EG



Sitzungszimmer OG



Galerie DG

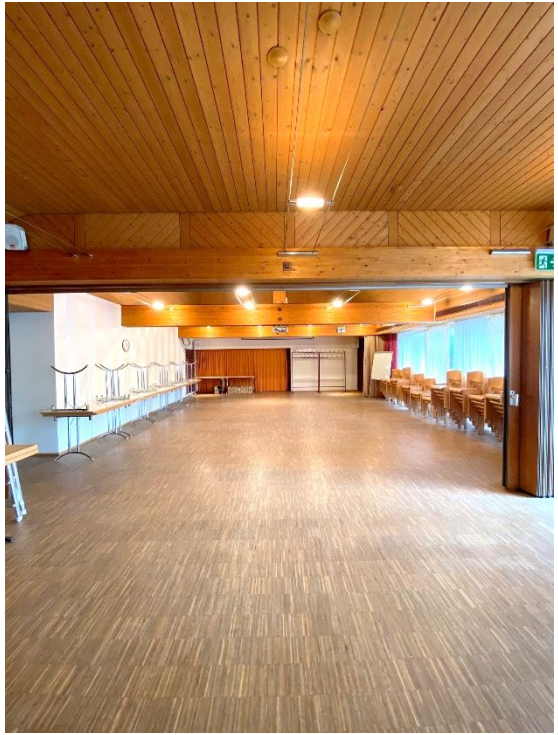
5 – Bilder Restaurant



Küche



Buffet



Saal

5 – Bilder Restaurant





Saal gross und klein

5 – Bilder Schutzraum und Wohnung DG



Zimmer



Schutzraum

6 – Ablauf

- Entwurf Baurechtsvertrag mit vorgegebenen Kriterien aus Initiative, Abstimmung und gesetzlichen Vorgaben
- Prüfung Entwurf Baurechtsvertrag durch Notariat
- Ausschreibungssunterlagen erstellen (u.a. mit Entwurf Baurechtsvertrag)
- Ausschreibung des Baurechts / Publikation der Ausschreibung (Inserate)
- Offerteingabe
- Offertprüfung und Auswertung
- Vergabe / Zuschlagsverfügung
- Vertragsabschluss und öffentliche Beurkundung des Baurechtsvertrags beim Notariat

7 – Kriterien gemäss Beleuchtendem Bericht

Kriterium	Vorgabe	Erläuterungen
Mindestpreis für den Erwerb des bestehenden Gebäudes Vers.-Nr. 2275	mind. CHF 1'087'000.00	Der Baurechtsnehmer hat das bestehende Gebäude von der Gemeinde zu erwerben. Der festgelegte Mindestpreis entspricht dem von der Zürcher Kantonalbank (ZKB) im September 2026 ermittelten Zeitwert der Baute.
Landwert für den bebauten und den nicht bebauten Teil des Grundstücks (3'188 m²)	mind. CHF 612.00/m² Im Baurechtsvertrag ist das Vorgehen zur regelmässigen Anpassung des Basislandwerts festzulegen.	Die Landbewertung ist für die Berechnung des Baurechtszinses relevant. Der festgelegte Mindestpreis basiert auf einer von der ZKB im September 2026 vorgenommenen Bewertung des bebauten und des unbebauten Teils des Grundstücks.

7 – Kriterien gemäss Beleuchtendem Bericht

Kriterium	Vorgabe	Erläuterungen
Baurechtszins	Hypothekarischer Referenzsatz plus 25 Basispunkte	Gemäss Vorgabe Initiative (2.a.). Aktuell steht der Referenzzinssatz bei 1.25%. 25 Basispunkte entsprechen 0.25%. Die Basispunkte werden zum Referenzsatz addiert.
Dauer des Baurechts	70 Jahre, einmalige Verlängerung um 30 Jahre möglich	Die festgelegte Dauer entspricht gängiger Praxis.
Erhalt des Saals im Restaurant Post für kulturelle und öffentliche Zwecke	Der Saal des Restaurant Post muss weiterhin für kulturelle und öffentliche Interessen zur Verfügung stehen	Gemäss Vorgabe Initiative (2.b.).
Mietwohnungen	Es dürfen nur Mietwohnungen angeboten werden.	Der Bau von Eigentumswohnungen im Baurecht ist vorliegend nicht sinnvoll. Die Regelung orientiert sich zudem am Initiativtext (2.a.).

7 – Kriterien gemäss Beleuchtendem Bericht

Kriterium	Vorgabe	Erläuterungen
Anteil Wohnungen zu günstigen Konditionen	100% auf dem heute unbebauten Grundstück	Gemäss Vorgabe Initiative (2.a. und 2.c).
Ausgestaltung Wohnungen	Gemäss SIA-Norm 500 und/oder LEA-Label	Gemäss Vorgabe Initiative (2.c.) Über diese Vorgabe wird ein altersgerechtes, hindernisfreies Wohnen sichergestellt.
Heimfall	Im Baurechtsvertrag ist eine Vereinbarung über das Vorgehen und die Berechnung der Heimfallentschädigung zu treffen.	Beim Ablauf des Baurechts kann die Gemeinde verpflichtet sein, eine erhebliche Heimfallentschädigung für die übernommenen Gebäude zu bezahlen. Dies erfordert langfristige finanzielle Planung.

8 – Stellungnahme der RPK

- Die RPK Andelfingen hat sich mit dem Antrag des Gemeinderates auseinander gesetzt:

- **Empfehlung RPK → JA**

9 – Abstimmungsfrage mit Empfehlung GR

- Stimmen Sie den in der Initiative «Die Gemeinde langfristig stärken, Liegenschaft Post Adlikon im Baurecht» enthaltenen und im Beleuchtenden Bericht festgelegten Kriterien für den Abschluss eines Baurechtsvertrags über die Liegenschaft Kat.-Nr. AD1026 «Post Adlikon» durch den Gemeinderat zu?

- **Empfehlung GR → JA**

10 – Fragen, Diskussion



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Apéro! ☺