
Protokollauszug Gemeinderat

Geschäft	Baurechtsvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft Zumikon. Verkauf des Gebäudes Thesenacher 47. Vereinigung der Grundstücke Kat. Nr. 2801, 4670 und 4671. Genehmigung.
Datum	4. Mai 2026
Nummer	GR 2026-52 - 6.2.4.2

Ausgangslage

Die Wohnbaugenossenschaft Zumikon (WGZ) ist seit über 50 Jahren eine verlässliche Partnerin der Gemeinde Zumikon und leistet mit bezahlbarem Wohnraum einen wichtigen Beitrag zur sozialen Durchmischung in der Gemeinde. Im Gebiet Thesenacher bestehen heute zwei separate Baurechtsverträge zwischen der Gemeinde Zumikon und der WGZ:

- Thesenacher 42 - 48 (Kat.-Nr. 2801) mit 25 Familienwohnungen (Baurechtsende 31.12.2031)
- Thesenacher 50 (Kat.-Nr. 4670) mit 26 Alterswohnungen (Baurechtsende 31.12.2030)

Das an die Kat.-Nr. 4670 angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 4671 (Thesenacher 47, "Swisscom-Gebäude") befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Mit Schreiben vom 3. Dezember 2024 beantragte die WGZ die vorzeitige Erneuerung sowie die Vereinheitlichung und Erweiterung der Baurechtsverträge. Der Gemeinderat behandelte das Geschäft erstmals am 16. Dezember 2024 (GR 2024-174A) und grundsätzlich zustimmend erneut am 1. Dezember 2025 (GR 2025-176A).

Die vorgeschlagenen Eckwerte wurden durch die Abteilung Liegenschaften sowie durch die unabhängige Fachstelle Fahrländer Partner Raumentwicklung AG geprüft und als sachgerecht und ausgewogen beurteilt.

Schätzung Thesenacher 47

Gestützt auf den Auftrag des Gemeinderats gemäss GR 2025-176A liess die Abteilung Liegenschaften durch die Zürcher Kantonalbank (ZKB) eine fundierte Verkehrswertschätzung der Liegenschaft Thesenacher 47 durchführen. Die Bewertung zeigt, dass der Ertragswert des Gebäudes (ohne Landanteil) unter Annahme marktkonformer Mietzinsen bei rund CHF 739'000.00 liegt. Bei Zugrundelegung der heutigen vertraglichen Soll-Mieten, insbesondere unter Berücksichtigung der Swisscom-Dienstbarkeit mit tiefem Mietzins, resultiert ein Schätzwert von rund CHF 550'000.00.

Vor diesem Hintergrund bewegt sich der vorgeschlagene Verkaufspreis von CHF 600'000.00 innerhalb einer sachlich begründeten und nachvollziehbaren Bandbreite. Die Liegenschaft kann daher mit gutem Gewissen zu diesem Preis an die WGZ veräussert werden.

Kompetenz für den Verkaufentscheid

Gemäss Art. 34 Abs. 4 Gemeindeordnung ist der Gemeinderat befugt, über den Kauf und Verkauf von Liegenschaften im Finanzvermögen bis zu CHF 3'000'000.00 in eigener Kompetenz zu entscheiden.

Einheitlicher Baurechtsvertrag - Vereinigung der Grundstücke Kat. Nr. 2801, 4670 und 4671

Der Wunsch der WGZ nach einem einzigen, für alle drei Grundstücke geltenden Baurechtsvertrag entspricht auch der Stossrichtung des Gemeinderats, welcher sich in den bisherigen Beratungen grundsätzlich zustimmend zu einer Vereinheitlichung der bestehenden Baurechtsverhältnisse geäußert hat. Damit ein solcher, alle drei Grundstücke umfassender Baurechtsvertrag jedoch rechtskonform ist, ist eine Zusammenlegung der betroffenen Grundstücke erforderlich. Gemäss der eingeholten Rechtsberatung ist ein sogenanntes Gesamtbaurecht über mehrere Parzellen nach geltender bundesgerichtlicher Rechtsprechung grundsätzlich nicht zulässig, da eine Dienstbarkeit stets nur ein einzelnes Grundstück belasten kann. Auch das zuständige Grundbuchamt hat bestätigt, dass in Zumikon kein sich über mehrere Grundstücke erstreckender Baurechtsvertrag eingetragen werden kann. Als sachgerechte und empfohlene Lösung bleibt somit die vorgängige Neuparzellierung, durch welche die drei Grundstücke zu einer einzigen Parzelle zusammengeführt werden. Erst auf dieser Grundlage kann ein neuer Baurechtsvertrag im Sinn aller Beteiligten rechtsgültig errichtet werden.

Zuständigkeit

Gemäss Art. 6a Abs. 3 Kompetenzreglement ist der Gemeinderat für den Abschluss langfristiger Verbindlichkeiten zuständig.

Erwägungen

Wie erläutert, zeigt die Verkehrswertschätzung der Liegenschaft Thesenacher 47 eine nachvollziehbare Wertbandbreite auf. Der vorgesehene Verkaufspreis von CHF 600'000.00 bewegt sich innerhalb dieser Bandbreite und kann als sachgerecht und vertretbar beurteilt werden.

Um über die Grundstücke Kat.-Nr. 2801, 4670 und 4671 einen gemeinsamen Baurechtsvertrag errichten zu können, ist wie erläutert deren Zusammenlegung erforderlich. Dies entspricht sowohl den rechtlichen Rahmenbedingungen als auch der strategischen Zielsetzung des Gemeinderats, der im Gebiet Thesenacher eine ganzheitliche Entwicklung ermöglichen will.

Mit der grundlegenden Zustimmung des Gemeinderats zu den wesentlichen Eckwerten und zum gewählten Vorgehen sind die Voraussetzungen erfüllt, um den finalen Baurechtsvertrag auszuarbeiten und dem Gemeinderat und später der Gemeindeversammlung zur Genehmigung zu unterbreiten.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Vorbehältlich der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung (Baurechtsvertrag) wird dem Verkauf des Gebäudes Thesenacher 47 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4671 an die Wohnbaugenossenschaft Zumikon (WGZ) für CHF 600'000.00 zugestimmt.
2. Vorbehältlich der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung (Baurechtsvertrag) werden die Grundstücke Kat.-Nr. 4670, 4671 und 2801 in einer Parzelle zusammengeführt, so dass ein einziger, die vereinigten Parzellen umfassender Baurechtsvertrag mit der Wohnbaugenossenschaft Zumikon (WGZ) abgeschlossen werden kann.

3. Das Ressort Liegenschaften wird damit beauftragt, die weiteren Schritte zur Umsetzung des Vorhabens, d.h. zur Vorlage eines Geschäfts an die Gemeindeversammlung, vorzunehmen, die erforderlichen Grundlagen auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Verabschiedung wiederum vorzulegen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug:
- 4.1 Notariat Küsnacht, Postfach, 8700 Küsnacht,
 - 4.2 Rechnungsprüfungskommission (sämtliche Mitglieder, elektronisch),
 - 4.3 Gemeindepräsident Stefan Bühler,
 - 4.4 Vorsteher Liegenschaften Thomas Epprecht,
 - 4.5 Vorsteher Finanzen André Hartmann,
 - 4.6 Gemeindeschreiber Thomas Kauflin,
 - 4.7 Leiter Liegenschaften Fabrizio Vetter,
 - 4.8 Bereichsleiter Immobilienbewirtschaftung Michael Padrutt,
 - 4.9 Abteilung Finanzen.

Gemeinderat Zumikon



Stefan Bühler

Gemeindepräsident



Thomas Kauflin

Gemeindeschreiber

Versand: 11. Mai 2026