

Gemeindeversammlung vom Samstag, 28. November 2026

Beleuchtender Bericht.

Traktandum Nr. 4 Tennisclub Zumikon. Erweiterung Baurechtsparzelle. Anpassung Baurechtsvertrag
6.2.4.2

Antrag Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

- 1. Der Erweiterung der im Baurecht an den Tennisclub Zumikon abgegebenen Parzelle Kat.-Nr. 3326 um einen Teil der benachbarten Parzelle Kat.-Nr. 3325 die künftig in einer einzigen Baurechtsparzelle zusammenfasst werden, wird zugestimmt.*
- 2. Die mit der Erweiterung der Baurechtsparzelle verbundene Anpassung des bestehenden Baurechtsvertrags mit dem Tennisclub Zumikon wird genehmigt.*
- 3. Es wird davon Kenntnis genommen, dass diese Änderungen nur resp. erst vollzogen werden, wenn das Tennishallenprojekt (Anlagenerweiterung) rechtskräftig bewilligt wird.*

Kurzfassung

Die Parzelle Nr. 3326 wurde dem Tennisclub Zumikon (TCZ) im Jahr 1977 im Baurecht für den Bau und Betrieb einer Tennisanlage überlassen. Bereits im Jahr 2023 signalisierte der Gemeinderat auf Antrag des TCZ seine grundsätzliche Bereitschaft, dem TCZ zusätzliches Land auf der Parzelle Nr. 3325 im Baurecht zur Verfügung zu stellen, um eine Erweiterung der Tennisanlage zu ermöglichen. In der Folge erarbeitete der TCZ ein Vorprojekt für den Bau einer Tennishalle mit vier Plätzen. Parallel zur laufenden Projektierung ersuchte der TCZ den Gemeinderat, den bestehenden Baurechtsvertrag zu überprüfen und anzupassen.

Mit der vorliegenden Erweiterung der Baurechtsparzelle und der Anpassung des Baurechtsvertrags wird für den Tennisclub die Grundlage dafür geschaffen, das Tennishallenprojekt umsetzen und langfristig absichern zu können.

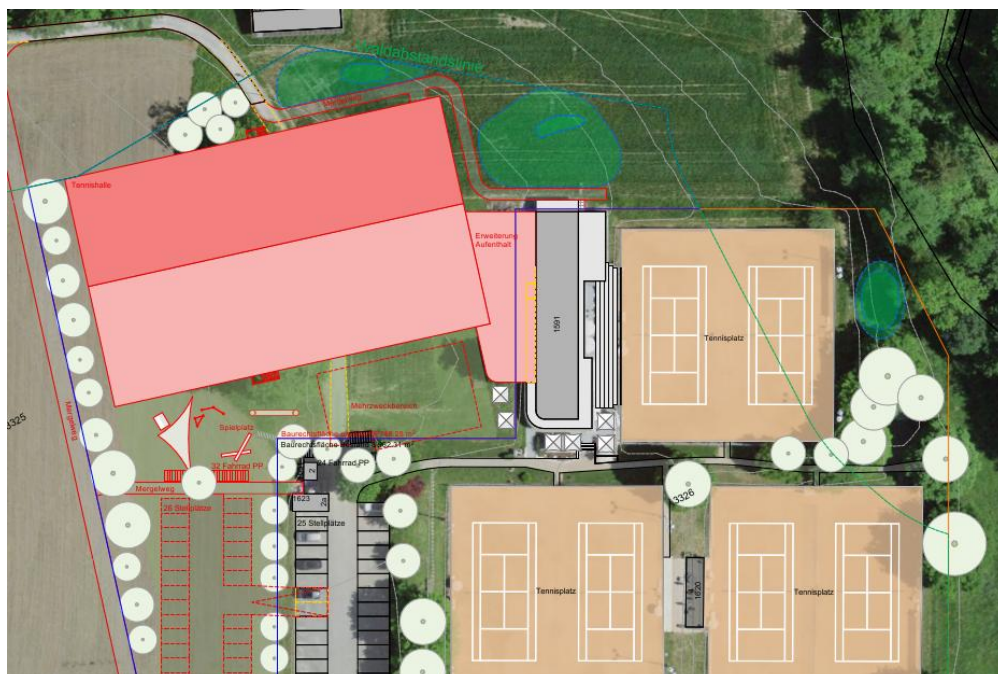
Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.

Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 3326 wurde dem Tennisclub Zumikon (TCZ) im Jahr 1977 im Baurecht für den Bau und Betrieb einer Tennisanlage überlassen. Der Baurechtsvertrag wurde im Jahr 1991 angepasst (Gemeindeversammlung vom 24. Juni 1991) und im Jahr 2016 bis zum 31. Dezember 2068 verlängert (Gemeindeversammlung vom 27. September 2016). Der TCZ hat seither einen Ersatzneubau für das Clubhaus inkl. Bistro erstellt und unterhält die Infrastruktur in Eigenregie.

Bereits im März 2023 signalisierte der Gemeinderat auf Antrag des TCZ seine grundsätzliche Bereitschaft, unter Voraussetzung einer Einverständniserklärung des gegenwärtigen landwirtschaftlichen Pächters, dem TCZ zusätzliches Land auf der Parzelle Nr. 3325 im Baurecht zur Verfügung zu stellen, um eine Erweiterung der Anlage (insbesondere mit dem Bau einer Tennishalle) zu prüfen. Gleichzeitig wurde festgehalten, dass sich die Konditionen grundsätzlich an den bestehenden Regelungen orientieren sollen.

In der Folge hat der TCZ ein Vorprojekt für den Bau einer Tennishalle mit vier Plätzen erarbeitet. Dieses Projekt soll den ganzjährigen Spielbetrieb sicherstellen, die Trainingskapazitäten erweitern und insbesondere die Nachwuchsförderung langfristig sichern.



Situation mit Luftbild; neue Halle in rot (Stand März 2026)

Parallel zur laufenden Projektierung ersuchte der TCZ die Gemeinde, den bestehenden Baurechtsvertrag zu überprüfen und anzupassen. In der Folge wurden die Eckwerte einer möglichen Anpassung festgelegt und die Vorbereitungsarbeiten für die entsprechende Änderung des Baurechtsvertrags aufgenommen.

Anpassungen Baurechtsvertrag Die Anpassung des Baurechtsvertrags basiert auf den vier zu überprüfenden Eckwerten und liegt nun zur Genehmigung vor

Eckwerte	alt	neu
Grundstücksgrösse	8'963 m ² (Kat. Nr. 3326)	ca.15'709 m ² (Kat. Nr. 3326/ Teil von Kat Nr. 3325)
Laufzeit	31. Dezember 2068	Ergänzung mit zweimaliger Verlängerungsmöglichkeit um je 20 Jahre
Landwert	CHF 51.00/m ²	CHF 70.00/m ²
Möglichkeit zur periodischen Anpassung Landwert	keine	Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung alle 15 Jahre. Eine Anpassung erfolgt, sofern der Anstieg des LIK seit der letzten Landwertfestlegung kumuliert 20 % übersteigt.
Zinssatz	3 % (CHF 13'713.00)	Bandbreite Basis Referenzzinssatz (aktuell 1,25 %) von 1,25 % bis 2,5 % (CHF 13'745.40)

Baurechtsverträge sind langfristige Vereinbarungen und gelten in aller Regel unverändert bis zum Vertragsablauf. Zur Sicherung der Tragbarkeit des Tennishallenprojekts des TCZ, für das eine grössere Fläche benötigt wird, bietet die Gemeinde Hand zu Anpassungen des bestehenden Vertrags, ist jedoch gleichzeitig bestrebt, diese so gering wie nötig zu halten, um dem ursprünglichen Vertrag insgesamt weiterhin Rechnung zu tragen.

Grundstücksgrösse

Heute betrifft die Fläche der im Baurecht abgegebenen Parzelle 8'963 m². Für den Bau der Tennishalle werden zusätzlich ca. 6'746 m² benötigt. Die neue Gesamtfläche umfasst ca. 15'709 m². Die definitive Grösse und der genaue Grenzverlauf der zusätzlichen Baurechtsfläche werden nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung aufgrund der tatsächlichen Ausführung durch einen amtlichen Geometer vermessen und anschliessend im Baurechtsvertrag beziehungsweise im Grundbuch verbindlich festgelegt.

Laufzeit

Der gegenwärtige, im Jahr 2016 erneuerte Baurechtsvertrag läuft bis zum 31. Dezember 2068, endet also in 42 Jahren. Neu kann die Vertragslaufzeit durch zwei Verlängerungsoptionen von je 20 Jahren verlängert werden (maximale Gesamtlaufzeit: 82 Jahre). Die Verlängerungsoption kann seitens der Bauberechtigten jederzeit,

spätestens jedoch bis mindestens fünf Jahre vor Vertragsablauf, mittels schriftlicher Erklärung gegenüber der belasteten Grundeigentümerin ausgeübt werden.

Landwert und Landwertanpassung

Angesichts des gegenwärtig tief angesetzten Landwerts ist eine Anpassung angezeigt. Der Landwert wird auf CHF 70.00/m² angepasst. Dieser unterliegt einer periodischen Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung nach Massgabe des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) alle 15 Jahre, erstmals per 1. Januar 2042. Eine Anpassung nach Massgabe LIK erfolgt, sofern der Anstieg des LIK seit der letzten Landwertfestlegung kumuliert 20 % übersteigt.

Mit einer moderaten Erhöhung auf CHF 70.00/m² kann erreicht werden, dass trotz Senkung des Baurechtszinssatzes der Ertrag aus der beinahe verdoppelten Parzellenfläche in etwa gleichbleibt.

Zinssatz

Heutige Regelung des Baurechtszinses:

Der aktuell gültige Baurechtszins basiert auf einer Regelung aus dem Jahr 1991 und beträgt fix 3 %. Dieser fixe Zinssatz wurde damals eingeführt, um Planungssicherheit zu schaffen, nachdem zuvor variable Zinssätze von bis zu rund 6 % bestanden hatten.

Neue Regelung des Baurechtszinses:

Der Baurechtszins wird künftig an den jeweils per 1. Januar geltenden hypothekarischen Referenzzinssatz (festgelegt vom Schweizerischen Bundesamt für Wohnungswesen [BWO]), gekoppelt und in einer Bandbreite von 1,25 % (Untergrenze) bis 2,5 % (Obergrenze) festgelegt.

Mit dieser Bandbreite wird eine zeitgerechtere und flexible Entwicklung des Baurechtszinses ermöglicht. Zur Sicherung der Gemeindeinteressen wird eine Untergrenze festgelegt und die Obergrenze gewährleistet finanzielle Tragbarkeit für den TCZ.

Vollzugsbedingung

Die Erweiterung der Baurechtsparzelle und die Anpassungen am Baurechtsvertrag werden erst und nur unter der Bedingung vollzogen, dass die geplante Anlagenerweiterung auf der neu hinzutretenden Fläche rechtskräftig bewilligt wird.

Empfehlung Mit der Erweiterung der Baurechtsparzelle und der Anpassung des Baurechtsvertrags wird für den Tennisclub (TCZ) die Grundlage dafür geschaffen, das Tennis-hallenprojekt umsetzen und langfristig absichern zu können.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern deshalb, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

Referent Vorsteher Liegenschaften Thomas Epprecht

Zumikon, 31. August 2026

Gemeinderat Zumikon


Thomas Epprecht
Vizepräsident


Thomas Kauflin
Gemeindeschreiber

In der Aktenauflage

- Protokollauszug Gemeinderat vom 31. August 2026 (GR 2026-162)
- Entwurf Änderung zum Baurechtsvertrag