



Zum Verkauf:  
**8'800 m<sup>2</sup> Entwicklungspotenzial**  
im Zürcher Oberland.

Areal Sennweid  
Sennweidstrasse 1c & 1d  
8608 Bubikon

Verkauf durch  
Sibatec Immobilien AG  
[www.arel-sennweid.ch](http://www.arel-sennweid.ch)

## Areal Sennweid Key Facts

### **Standort & Zone**

Industriezone 7  
Sennweidstrasse 1c und 1d  
8608 Bubikon (ZH)

### **Grundstücksfläche**

ca. 8'800 m<sup>2</sup>

### **Zulässige Nutzung**

Gewerbe, Dienstleistung,  
Produktion, Technologie

### **Wohnanteil**

bis zu 25 % gem. privatem  
Gestaltungsplanentwurf

### **Erschliessung**

Bahnhof Bubikon: 200 m  
Autobahn A15: 800 m

### **Bestand**

Zwei Gewerbebauten sowie  
separater Lagerschopf

### **Entwicklungspotenzial**

Neubebauung mit gemisch-  
ter Nutzung möglich

### **Planungsgrundlage**

Gestaltungsplanentwurf  
(Stand 2021) vorhanden

### **Verkauf**

Sibatec Immobilien AG  
[info@areal-sennweid.ch](mailto:info@areal-sennweid.ch)

## Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten

Mit dem Areal Sennweid in Bubikon bietet sich eine seltene Gelegenheit, ein Grundstück mit bedeutendem Entwicklungspotenzial an gut erschlossener Lage im Zürcher Oberland zu erwerben. Die Kombination aus attraktiver Verkehrsanbindung, wirtschaftlich stabilem Umfeld und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten schafft eine solide Grundlage für nachhaltige und zukunftsorientierte Projekte.

Dieses Dossier gibt Ihnen einen ersten Überblick über den Standort, die bestehenden Gebäude sowie die baurechtlichen Rahmenbedingungen und Entwicklungsperspektiven der Liegenschaft.

Für weiterführende Informationen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne persönlich zur Verfügung und freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Freundliche Grüsse

### **Jan Schlumpf**

Sibatec Immobilien AG



## Inhalt

Key Facts .....	2
Standort und Umfeld .....	3
Grundstück und Zonierung .....	4
Bestehende Gebäude .....	5
Entwicklungspotenzial .....	6
Verkauf und Kontakt .....	7
Bilder .....	8



## Standort und Umfeld

Das Areal Sennweid befindet sich in Bubikon im Zürcher Oberland und damit in der wirtschaftlich starken Agglomeration Zürich. Die Gemeinde zählt rund 7'600 Einwohner und verzeichnete zwischen 2020 und 2023 ein Bevölkerungswachstum von 3.3 %. Gleichzeitig weist Bubikon eine überdurchschnittlich einkommensstarke Bevölkerungsstruktur auf: 42.5 % der Steuerpflichtigen verfügen über ein steuerbares Jahreseinkommen von über CHF 75'000 (Schweiz: 33.9 %).

Ein zentraler Standortvorteil ist die hervorragende Erreichbarkeit. Das Grundstück liegt nur rund 200 Meter vom Bahnhof Bubikon entfernt und verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Die Autobahn A15 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und verbindet den Standort schnell mit den Wirtschaftsregionen Zürich, Rapperswil und dem Zürcher Oberland.

Das grosszügige Areal ist in ein gemischt genutztes Umfeld aus Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten eingebettet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und weitere Infrastruktureinrichtungen befinden sich im nahen Umfeld.

Gemäss Standort- und Markt-rating von Wüest Partner verfügt Bubikon über eine überdurchschnittliche Standortqualität für Büro-, Gewerbe- und Wohnnutzungen. Die Mikrolage des Grundstücks wird mit einem Rating von 4.5 (Skala 1–5) als sehr gut für Büro- und Gewerbeflächen bewertet. Die tiefe Leerstandsquote im Wohnsegment von durchschnittlich 0.9 % unterstreicht zudem die stabile Nachfrage am Standort.



## Grundstück und Zonierung

Das Grundstück an der Sennweidstrasse 1c und 1d umfasst rund 8'800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und befindet sich in der Industriezone 7 der Gemeinde Bubikon. Gemäss Bau- und Zonenordnung sind auf dem Areal Gewerbe-, Industrie-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Stark störende Betriebe sind ausgeschlossen (Empfindlichkeitsstufe III).

Für Verkaufsnutzungen gilt eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 2'000 m<sup>2</sup>, wobei für Güter des täglichen Bedarfs eine Begrenzung von 300 m<sup>2</sup> vorgesehen ist.

Ergänzend zu den zonalen Bestimmungen gelten für das Areal Sonderbauvorschriften gemäss Art. 36–40 der Bau- und Zonenordnung. Diese eröffnen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und erlauben unter anderem auch Hotels, Schulen, Ausbildungsstätten sowie Sport- und Mehrzweckanlagen.

Besonders hervorzuheben ist, dass gemäss diesen Sonderbauvorschriften ein Wohnanteil von bis zu 25 % der realisierten Nutzung zulässig ist. Diese Rahmenbedingungen schaffen eine attraktive Grundlage für gemischte Nutzungskonzepte, beispielsweise mit Büro- und Dienstleistungsflächen, Produktion oder technologieorientierten Nutzungen in Kombination mit ergänzendem Wohnraum.





## Bestehende Gebäude

Auf dem Grundstück befinden sich die miteinander verbundenen Hauptgebäude an der Sennweidstrasse 1c und 1d sowie ein separater Lagerschopf. Die Gebäude wurden in unterschiedlichen Bauetappen erstellt und bieten heute vielfältige Flächen für Produktion, Lager und Büro.

Der älteste Gebäudetrakt (1c) stammt aus den 1940er-Jahren und weist einen einfachen Ausbaustandard auf. Aufgrund der fehlenden Beheizung und der einfachen Gebäudehülle eignet sich dieser Teil derzeit insbesondere für Übergangsnutzungen, beispielsweise als Lagerfläche. Mittelfristig empfiehlt sich jedoch eine Sanierung der Gebäudehülle, insbesondere des Dachs.

Der Zwischentrakt verbindet die Gebäudeteile 1c und 1d und umfasst ein ausrangiertes Hochregallager, einen Warenlift sowie Büroflächen. Diese Bereiche sind beheizt und grundsätzlich nutzbar.

Der Gebäudeteil 1d aus den 1960er-Jahren bietet auf zwei Geschossen grosszügige Produktionsflächen, die flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Auf der Nordseite befindet sich zudem eine Laderampe mit Hebebühne, die eine effiziente Logistik ermöglicht.

Ergänzt wird das Ensemble durch einen separaten Lagerschopf sowie einen grosszügigen Umschlagbereich rund um die Gebäude, der eine gute Zufahrt für Transport- und Lieferfahrzeuge gewährleistet.

Insgesamt verfügen die bestehenden Gebäude über nutzbare Flächen für eine gewerbliche Übergangsnutzung. Gleichzeitig eröffnet der heutige bauliche Zustand langfristig attraktive Perspektiven für eine umfassende Modernisierung oder eine Neubebauung im Rahmen einer Arealentwicklung.



## Entwicklungspotenzial & Gestaltungsplan

Das Areal Sennweid bietet attraktive Perspektiven für eine zukünftige Arealentwicklung. Die Kombination aus Grundstücksgrösse, baurechtlichen Rahmenbedingungen und der Erschliessung schafft eine solide Grundlage für nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Nutzungskonzepte.

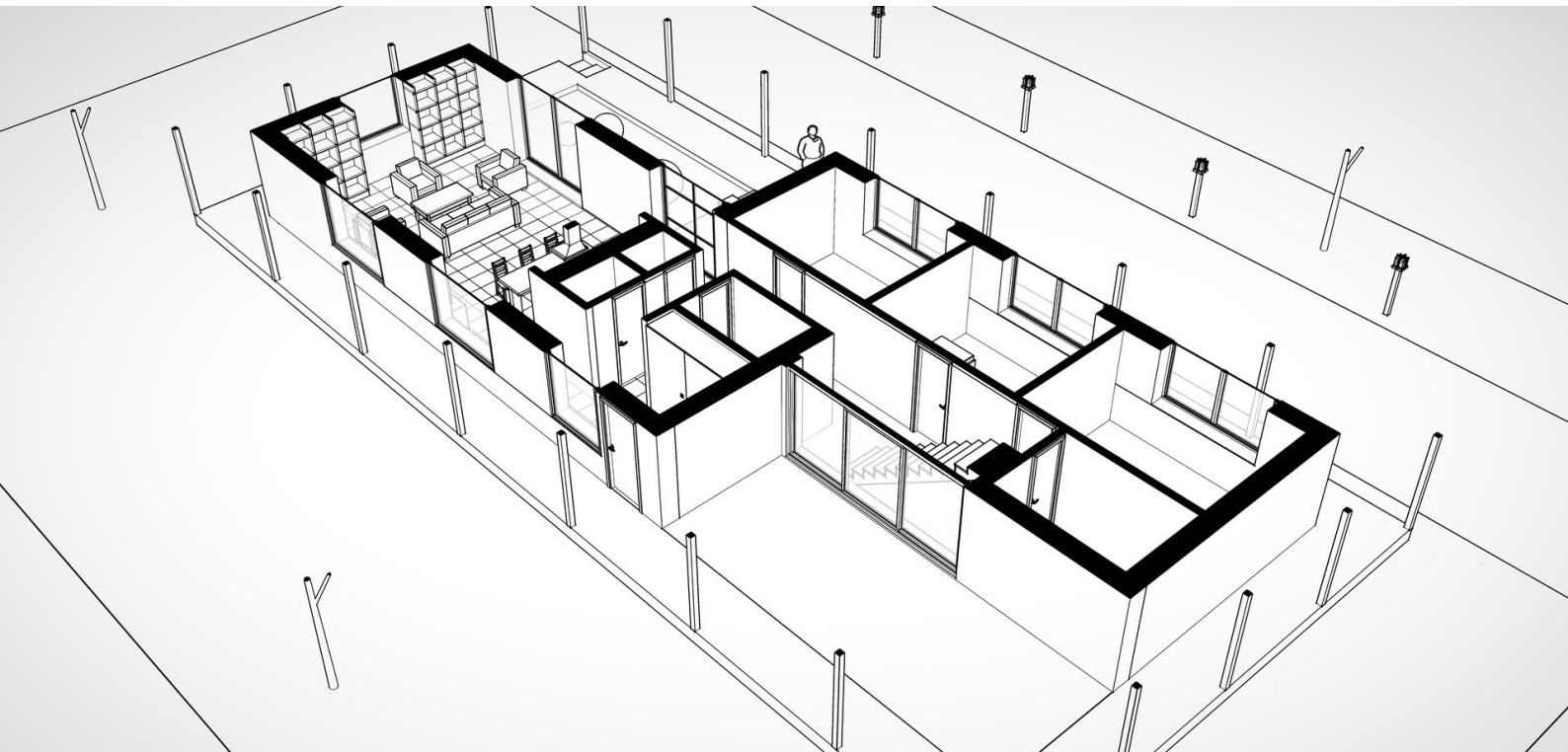
Für das Grundstück wurde bereits ein privater Gestaltungsplan entworfen, der eine gemischte Nutzung vorsieht. Dieser Plan ist nicht rechtskräftig, kann jedoch als fundierte Planungsgrundlage übernommen werden. Natürlich besteht die Möglichkeit, ein eigenständiges Entwicklungskonzept zu erarbeiten und das Areal neu zu positionieren.

Die baurechtlichen Rahmenbedingungen ermöglichen ein breites Spektrum an Nutzungen. Denkbar sind beispielsweise moderne Büro- und Dienstleistungsflächen, Gesundheitseinrichtungen wie Arzt-

praxen oder Therapiezentren, Technologie- und IT-Infrastrukturen, Bildungsangebote, Sport- und Freizeitnutzungen sowie Produktions- und Lagerflächen. In Kombination mit ergänzenden Wohnnutzungen lassen sich so vielseitige und zukunftsorientierte Nutzungskonzepte realisieren.

Gemäss den vorliegenden Berechnungen basiert das mögliche Nutzungskonzept auf einer Grundstücksfläche von rund 8'800 m<sup>2</sup> und einer zulässigen Baumassenziffer von 7.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, was eine maximale Baumasse von über 60'000 m<sup>3</sup> ermöglicht.

Für die Liegenschaft liegt zudem eine detaillierte Marktwertschätzung mit Stand Juli 2025 vor, welche das Entwicklungspotenzial des Standorts umfassend berücksichtigt. Die entsprechenden Unterlagen stellen wir qualifizierten Interessenten gerne zur Verfügung.



## Verkaufsinformationen

### Verkauf durch

Sibatec Immobilien AG  
Sackstrasse 16  
8342 Wernetshausen

### Verkaufspreis

Die Verhandlungsbasis für den Verkaufspreis basiert auf einer aktuellen Marktwertschätzung. Detaillierte Informationen zum Preis stellen wir qualifizierten Interessenten gerne im persönlichen Austausch zur Verfügung.

### Teilkauf möglich

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die beiden Gebäudeteile Sennweidstrasse 1c und 1d auch separat zu erwerben. Interessenten können sich somit auch für einen Teilbereich des Areals bewerben.

## Kontakt

Für Besichtigungen und weiterführende Informationen steht Ihnen **Jan Schlumpf** gerne als Ansprechpartner zur Verfügung.



[www.arel-sennweid.ch](http://www.arel-sennweid.ch)

Nebst **Kontaktformular** finden Sie auf unserer Website weitere Informationen, Bilder und Videos.

Alternativ erreichen Sie uns per E-Mail unter [info@arel-sennweid.ch](mailto:info@arel-sennweid.ch).



Katasterplan  
mit eingefärbtem  
Grundstück



Bubikon Bahnhof  
und Dorfzentrum



Blick Richtung  
Nordwesten



Areal Sennweid  
Nordansicht



Areal Sennweid  
Südansicht



Areal Sennweid  
mit SBB-Parkplatz  
im Vordergrund



Hof Nord



Rampe und Kran



Lagerschopf



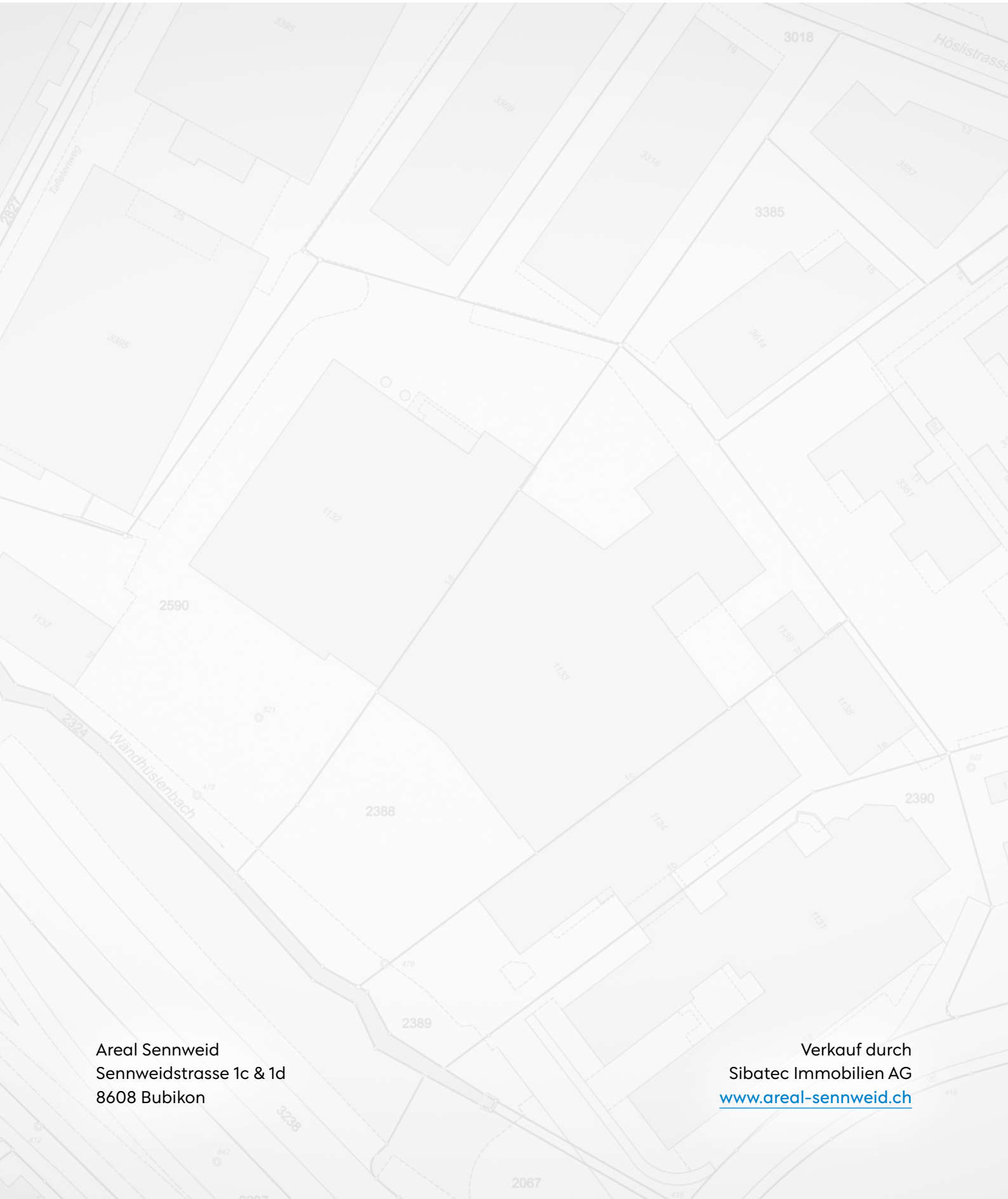
Büro 1d  
2. OG



Lagerfläche 1d  
1. OG



Produktionshalle 1d  
1. OG



Areal Sennweid  
Sennweidstrasse 1c & 1d  
8608 Bubikon

Verkauf durch  
Sibatec Immobilien AG  
[www.arel-sennweid.ch](http://www.arel-sennweid.ch)