



**Gemeinde**

**Wangen-Brüttisellen**

GEMEINDEVERWALTUNG  
STATIONSSTRASSE 10  
8306 BRÜTTISELLEN

Kontaktperson Juliane Ochsner  
Telefon direkt 044 805 91 63  
juliane.ochsner@wangen-bruettisellen.ch  
www.wangen-bruettisellen.ch

## STÄDTEBAULICHER VERTRAG

zwischen **GEMEINDE WANGEN-BRÜTTISELLEN**

Stationsstrasse 10  
8306 Brüttisellen

(«Gemeinde»)

vertreten durch:

Marlis Dürst (Gemeindepräsidentin)  
Claus Wiesli (Geschäftsleiter)

und **Star Immobilien AG**

Genferstrasse 34  
8002 Zürich

vertreten durch:

Bernard Sternbuch  
Patrick Isch

betreffend **Privater Gestaltungsplan «Ringstrasse 14», Grundstück Kat. Nrn. 5763 in Wangen-Brüttisellen / Ausgleich der planungsbedingten Vorteile**

### 1 Ausgangslage und Gegenstand des Vertrages

Die Star Immobilien AG ist Eigentümerin des Grundstücks Kat. Nrn. 5763 in Wangen-Brüttisellen.

Derzeit plant die Star Immobilien AG das Areal zu entwickeln. Die Planungsabsichten sind in einen privaten Gestaltungsplan Nr. 22 «Ringstrasse 14» (nachfolgend «Gestaltungsplan») gemündet.

Der Gestaltungsplan ermöglicht die Gestaltung des Areals mit folgenden Eckpunkten:

- gut gestaltete, ökonomisch genutzte Bauten
- die bauliche Verdichtung mit Mischnutzung und Aufwertung der Gebäude an der Ringstrasse
- Vielfalt und hohe Qualität des Aussenraums
- gute Anbindung an das Quartier und an das Fusswegnetz
- die Gewährleistung eines ortsbildgerechten Lärmschutzes
- die Festlegung der Anzahl erforderlichen Fahrzeugabstellplätze
- die Ermöglichung einer dichten Bauweise
- die Gewährleistung einer nachhaltigen Bauweise
- preisgünstiger Wohnraum

Die Teilrevision Kommunale Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» der Gemeinde ist am 2. Juni 2022 in Kraft getreten. Der vorliegende städtebauliche Vertrag ist

Bestandteil der Aktenauflage der Gemeindeversammlung, an welcher die Festsetzung des Gestaltungsplans den Stimmberechtigten vorgelegt wird.

Mit der Festsetzung des Gestaltungsplans ist ein planungsbedingter Vorteil im Sinne von Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) und Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) verbunden.

Gestützt auf § 19 Abs. 6 MAG soll im vorliegenden städtebaulichen Vertrag der Ausgleich des planungsbedingten Vorteils im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan auf der Parzelle Kat. Nrn. 5763 Wangen-Brüttisellen zwischen den Parteien geregelt werden. Dieser Ausgleich erfolgt durch eine Zahlung der Star Immobilien AG an die Gemeinde.

Der Mehrwert wurde durch eine auf der Basis von § 13 MAV von der Eigentümerschaft veranlasste individuelle Schätzung ermittelt. Die Schätzung wurde durch die Wüest Partner AG erstellt und in dem Bewertungsbericht vom 14. Januar 2026 festgehalten.

## 2 Vertragsbestandteile

Bestandteile des Vertrages sind der Planungsbericht Nr. 22 «Ringstrasse 14» vom 24. Oktober 2024, die Vorschriften vom 11. März 2026 und der Situationsplan vom 24. Oktober 2024.

## 3 Mehrwertausgleich

### 3.1 Ausgleich des durch den Gestaltungsplan entstehenden Mehrwerts

Gestützt auf das Gutachten Wüest Partner AG leistet die Star Immobilien AG zum Zweck des Ausgleichs des durch den Gestaltungsplan entstehenden Planungsvorteils einen gesamthaften Mehrwertausgleich von insgesamt CHF 1.07 Mio. Deren Tilgung wird gemäss nachfolgender Tabelle festgelegt, so dass eine effektive Restzahlung von CHF 479'150 resultiert.

Prognostizierter Mehrwert	CHF	2'780'000
Kürzung Mehrwert nach §19 MAG <sup>1</sup>	CHF	-100'000
<b>Mehrwert nach Kürzung</b>	<b>CHF</b>	<b>2'680'000</b>
Mehrwertabgabe (40 % des anrechenbaren Mehrwertes)	CHF	1'072'000
Bauliche Ausgleichsmassnahmen (Uferweg entlang Altbach, Wegverbindung Langsamverkehr, Vorzone Quartierplätzli)	CHF	-592'850
<b>Mehrwertabgabe effektiv zu leisten</b>	<b>CHF</b>	<b>479'150</b>

<sup>1</sup> Kürzung Mehrwert um CHF 100'000 für jedes der im Perimeter enthaltenen Grundstücke berücksichtigt gem. §19 MAG (700.9)

#### 3.1.1 Hinweis und Ergänzung zum preisgünstigen Wohnraum

Wüest Partner nimmt in der Betrachtung das 30 %-Quantil der Angebotsmiete für Wohnnutzung (CHF 260/m<sup>2</sup> p. a., Stand 2025 Q2») des Preisspektrums nach Quadratmeter der Gemeinde Wangen-Brüttisellen als «preisgünstig» an.

Gemäss Gestaltungsplan Ringstrasse 14 Art.4 Abs.3 hat der Anteil preisgünstigen Wohnraum insgesamt mind. 20 % der Gesamtnutzfläche zu betragen. Im zugrunde liegenden Richtprojekt vom 3. Oktober 2024 von den darin vorgesehenen 5'676.85 m<sup>2</sup> Wohnraum entsprechend 1'135 m<sup>2</sup> als preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt.

Gemäss Richtprojekt werden für das preisgünstige Wohnen etwa 18 Wohnungen (ca. 3x3 3.5 Zimmer Wohnungen + ca. 3x3 2.5 Zimmer Wohnungen) ausgewiesen.

Die Marktmiete von CHF 280/m<sup>2</sup> p. a. für eine sanierte Wohnung steht dem preisgünstigen Wohnen mit CHF 260/m<sup>2</sup> p. a. gegenüber, wodurch eine Differenz von CHF 20/m<sup>2</sup> p.a.

resultiert. Diese Differenz wird mit der angebotenen Fläche von 1'260 m<sup>2</sup> HNF multipliziert, wodurch Mindereinnahmen durch das preisgünstige Wohnen in Höhe von CHF 25'200 p. a. entstehen. Mit einer angenommenen Bruttorendite von 2.75% resultiert ein tieferer Kapitalwert von CHF 916'000 (30. März 2026).

Der preisgünstige Wohnraum ist nicht befristet und ist dauerhaft sicherzustellen (§ 49 b. PBG).

Die Berechnungsgrösse der Referenz CHF/m<sup>2</sup> p.a. richtet sich jeweils nach dem aktuellen 30 %- Quantil der Angebotspreise für Wohnnutzung der Firma Wüest Partner AG, Zürich.

### 3.1.2 Zahlungsort

Die Zahlung erfolgt zugunsten des kommunalen Mehrwertausgleichfonds.

### 3.2.2 Fälligkeit

Der Mehrwertausgleich wird ohne Weiteres 90 Tage nach der Baufreigabe (§ 326 PBG) oder nach der Teilbaufreigabe der ersten Realisierungsetappe oder mit einer allfälligen Veräusserung der von der Baufreigabe umfassten Parzelle (Grundbuchanmeldung) fällig.

Als Realisierungsetappe gilt das Bauvorhaben, für welches eine Baubewilligung erteilt wird. Die Mehrwertabgabe ist spätestens zehn Jahre nach Baufreigabe der ersten Realisierungsetappe (§ 10 abs. 2 MAG) fällig.

Die Star Immobilien AG kann geschuldete Zahlungen auch vor deren Fälligkeiten leisten.

## 3.2 Teuerung

Die Mehrwertabgabe (Mehrwertausgleich durch Zahlung) wird bis zur Fälligkeit der Teuerung respektive bis zu einer allfälligen früheren Zahlung gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst (§ 8 MAG).

## 3.3 Abzugsberechtigte Aufwendungen

Die bis zur Vertragsunterzeichnung angefallenen sowie die noch anfallenden, gemäss § 19 Abs. 5 MAG abzugsberechtigten Aufwendungen der Star Immobilien AG im Zusammenhang mit Planungsverfahren sind im Mehrwert und damit im Mehrwertausgleich berücksichtigt.

## 4 Schlussbestimmungen

Der Vertrag kommt durch Unterzeichnung durch die Vertreter der Parteien und unter Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen zustande.

Die Star Immobilien AG ist berechtigt und verpflichtet, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen, falls die Übertragung nicht von Gesetzes wegen erfolgt.

In Ergänzung zu § 10 MAG gelten Handänderungen infolge Transaktionen gemäss Fusionsgesetz sowie Parzellierungen nicht als Sachverhalte, welche die Fälligkeiten der Mehrwertabgabe auslösen.

Weicht der rechtskräftige festgesetzte Gestaltungsplan erheblich von der Fassung gemäss Anhang 1 und 2 ab, kann jede Partei vom Vertrag innert dreier Monate nach Unterzeichnung dieses Vertrages zurücktreten und die Festsetzung des Mehrwertausgleichs gestützt auf die rechtskräftige Planungsmassnahmen mittels anfechtbarer Verfügung verlangen. Die Parteien vereinbaren für diesen Fall, dass der entsprechende Mehrwert durch Anpassungen respektiv

Ergänzung des bestehenden Gutachtens durch die Gutachterin Wüest Partner AG mittels individueller Schätzung erfolgt.

Mit der vollständigen Erfüllung dieses Vertrages wird der gesamte Mehrwert im Zusammenhang mit der Festsetzung des Gestaltungsplans ausgeglichen und die Star Immobilien AG kann nicht zu einem weiteren Ausgleich verpflichtet werden.

Die Parteien verpflichten sich, die notwendigen Unterschriften zu leisten und Erklärungen abzugeben, um die in diesem Vertrag vorgesehenen grundbuchlichen Anpassungen vorzunehmen.

Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf der Schriftform und der rechtsgültigen Unterzeichnung durch beide Parteien. Mündliche Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag sind ungültig.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages aus irgendwelchen Gründen nichtig, unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die Parteien vereinbaren anstelle dieser Bestimmung eine andere Regelung, die der ursprünglich gewollten Regelung am nächsten kommt und dem Sinn und Zweck dieser Vereinbarung am besten entspricht. Dasselbe gilt, falls der Vertrag eine Lücke enthält, die einer Regelung bedarf.

Dieser Vertrag wird im Grundbuch angemerkt (§ 22 Abs. 3 MAG).

Gerichtsstand ist Wangen-Brüttisellen.

Dieser Vertrag wird 3-fach ausgefertigt und unterzeichnet (1 Ex. Star Immobilien AG, 1 Ex. Gemeinde, 1 Ex. Notariat).

## **5 Anhänge**

Privater Gestaltungsplan Nr. 22 «Ringstrasse 14» / Vorschriften vom 11. März 2026

Privater Gestaltungsplan Nr. 22 «Ringstrasse 14» / Situationsplan vom 11. März 2026

## UNTERSCHRIFTEN

### Gemeinde Wangen-Brüttisellen

Brüttisellen, 8. Mai 2026

Ort, Datum

Ul. Dürst

Marlis Dürst

Brüttisellen, 8.05.2026

Ort, Datum

Claus Wiesli

Claus Wiesli

### Star Immobilien AG

Zürich, 16.05.2026

Ort, Datum

Bernard Sternbuch

Bernard Sternbuch

Zürich, 16.05.2026

Ort, Datum

Patrick Isch

Patrick Isch