



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

varion.ch AG

Birkenstrasse 17

8306 Brüttisellen

(«varion.ch AG»)

vertreten durch:

Marianne Fraefel

Urs Fraefel

betreffend **Privater Gestaltungsplan «Ernesto», Grundstücke Kat. Nrn. 7384 und 5816 in Wangen-Brüttisellen / Ausgleich der planungsbedingten Vorteile**

1 Ausgangslage und Gegenstand des Vertrages

Die varion.ch AG ist Eigentümerin der Grundstücke Kat. Nrn. 7384 und 5816 in Wangen-Brüttisellen.

Derzeit plant die varion.ch AG das Areal zu entwickeln. Die Planungsabsichten sind in einen privaten Gestaltungsplan Nr. 21 «Ernesto» (nachfolgend «Gestaltungsplan») gemündet.

Der Gestaltungsplan ermöglicht die Gestaltung des Areals mit folgenden Eckpunkten:

- die bauliche Verdichtung mit Mischnutzung und Aufwertung der Gebäude an der Hauptstrasse (Zürichstrasse)
- die Voraussetzung zur Schaffung eines markanten ortsbaulichen Auftakts am Autobahnzubringer
- die Gewährleistung eines ortsbildgerechten Lärmschutzes
- die Festlegung der Anzahl erforderlichen Fahrzeugabstellplätze
- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbeüberbauung
- 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 Aktenaufgabe 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 aus § 19 Abs. 6 MAG soll im vorliegenden städtebaulichen Vertrag der Ausgleich des planungsbedingten Vorteils im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan auf der Parzelle Kat. Nrn. 7384 und 5816 Wangen-Brüttisellen zwischen den Parteien geregelt werden. Dieser Ausgleich erfolgt durch eine Zahlung der varion.ch AG an die Gemeinde.

Der Mehrwert wurde durch eine auf der Basis von § 13 MAV von der Gemeinde veranlasste individuelle Schätzung ermittelt. Die Schätzung wurde durch die Wüest Partner AG erstellt.

2 Vertragsbestandteile

Bestandteile des Vertrages sind der Planungsbericht Nr. 21 «Ernesto» vom 15. Januar 2026, die Vorschriften vom 15. Januar 2026 und der Situationsplan vom 15. April 2025.

3 Mehrwertausgleich

3.1 Ausgleich des durch den Gestaltungsplan entstehenden Mehrwerts

Gestützt auf das Gutachten Wüest Partner AG leistet die varion.ch AG zum Zweck des Ausgleichs des durch den Gestaltungsplan entstehenden Planungsvorteils einen gesamthaften Mehrwertausgleich von insgesamt CHF 6.5 Mio. Deren Tilgung wird gemäss nachfolgender Tabelle festgelegt, so dass eine effektive Restzahlung von CHF 582'000 resultiert.

Abgabesatz	%	40
	CHF	6'500'000
Mehrkosten (SNBS-Areal Label, preisgünstiger Wohnraum, Mobilitätskonzept, Veloabstellplätze)	CHF	-4'844'000
Mehrwert nach Abzug von Mehrkosten	CHF	1'656'000
Kürzung Mehrwert nach §19 MAG ¹	CHF	-200'000
Mehrwert nach Kürzung	CHF	1'456'000
Mehrwertabgabe effektiv zu leisten	CHF	582'000

¹ Kürzung Mehrwert um CHF 100'000 für jedes der im Perimeter enthaltenen 2 Grundstücke berücksichtigt gem. § 19 MAG (700.9)

3.1.1 Hinweis und Ergänzung zum preisgünstigen Wohnraum

Wüest Partner nimmt in der Betrachtung den Median (CHF 275/m² p.a.) des Preisspektrums nach Quadratmeter der Gemeinde Wangen-Brüttisellen als «preisgünstig» an. Von den vorgesehenen 14'317 m² Wohnraum werden 716 m² als preisgünstiges Wohnen zur Verfügung gestellt.

Das Richtprojekt sieht überwiegend und hälftig 2.5 und 3.5 Zimmer-Wohnungen à ca. 60 m² bzw. ca. 90 m² vor. Im Richtprojekt sind 187 Wohnungen nachgewiesen mit einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 77 m². Dadurch ergeben sich ca. neun Wohnungen für den preisgünstigen Wohnraum (oder ca. acht nur 3.5 Zi-Whg bis 12 nur 2.5 Zi-Whg).

Die Marktmiete von CHF 350/m² steht dem preisgünstigen Wohnen mit CHF 275/m² gegenüber, wodurch eine Differenz von CHF 75/m² p.a. resultiert. Diese Differenz wird mit der angebotenen Fläche von 716 m² multipliziert, wodurch Mindereinnahmen durch das preisgünstige Wohnen in Höhe von CHF 53'700 p.a. entstehen. Mit einer angenommenen Nettorendite von 2.75% resultiert ein tieferer Kapitalwert von CHF 1.950 Mio.

Der preisgünstige Wohnraum ist nicht befristet und ist dauerhaft sicherzustellen.

3.1.2 Zahlungsort

Die Zahlung erfolgt zugunsten des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

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 varion.ch 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 varion.ch 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 varion.ch 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 varion.ch 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. varion.ch AG, 1 Ex. Gemeinde, 1 Ex. Notariat).

UNTERSCHRIFTEN

Gemeinde Wangen-Brüttisellen

Brüttisellen, 4.02.2026

Ort, Datum



Marlis Dürst

Brüttisellen, 4.02.2026

Ort, Datum



Claus Wiesli

varion.ch AG

Brüttisellen, 6.2.26

Ort, Datum



Marianne Fraefel

Brüttisellen, 11.2.26

Ort, Datum



Urs Fraefel