Gemeinde
Wangen-Brüttisellen



EINLADUNG GEMEINDEVERSAMMLUNG

8. Dezember 2026 , 19.30 Uhr

Geschäfte

1. Genehmigung des Budgets und Festsetzung des Steuerfusses 2027 der politischen Gemeinde
2. Gestaltungsplan (GP) Nr. 22, Ringstrasse 14
3. Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes

---

8. Dezember 2026, 19.30 Uhr
im Gemeindezentrum Gsellhof
Schüracherstrasse 10, 8306 Brüttisellen

Demokratie
ich mache mit

Einladung

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Gerne laden wir Sie zur Gemeindeversammlung der politischen Gemeinde ein und freuen uns, wenn Sie von Ihrem demokratischen Recht zur Mitgestaltung unserer Gemeinde möglichst zahlreich Gebrauch machen.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung wird den Anwesenden ein Apéro offeriert. Dabei stehen die Mitglieder des Gemeinderats und der Geschäftsleiter gerne für allgemeine Fragen oder Anregungen zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

GEMEINDERAT
WANGEN-BRÜTTISELLEN

Gemeindepräsidentin	Geschäftsleiter
Ruth Dettwiler	Claus Wiesli

Hinweise

Aktenauflage

Beachten Sie bitte die nachfolgenden Anträge und Berichte des Gemeinderats. Die detaillierten Akten liegen ab 10. November 2026 im Gemeindehaus zur Einsicht auf (inkl. Anträge der Rechnungsprüfungskommission).

Stimmrecht

In Angelegenheiten der politischen Gemeinde sind alle in Wangen-Brüttisellen niedergelassenen Schweizerinnen und Schweizer stimmberechtigt, welche das 18. Altersjahr zurückgelegt haben. Die Niederlassung beginnt mit der Abgabe der Ausweisschriften.

Anfragerecht nach § 17 Gemeindegesetz

Gemäss § 17 des Gemeindegesetzes hat jede stimmberechtigte Person das Recht, eine Anfrage an den Gemeinderat zu stellen, die an der Gemeindeversammlung zu beantworten ist. Die Anfrage muss aber eine Angelegenheit der Gemeinde und von allgemeinem Interesse sein sowie vor der Gemeindeversammlung schriftlich beim Gemeinderat eingereicht werden (Gemeinderat Wangen-Brüttisellen, 8306 Brüttisellen). Der Gemeinderat beantwortet die Anfrage an der Gemeindeversammlung.

Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeinderat der/dem fragestellenden Stimmberechtigten spätestens einen Tag vor der Gemeindeversammlung schriftlich. Der Tag, an dem die Gemeindeversammlung stattfindet, wird dabei nicht mitgezählt. Massgebend ist das Datum des Eingangs beim Gemeinderat.

Der oder die fragestellende Stimmberechtigte hat das Recht auf eine Stellungnahme. Es findet keine Beratung und Beschlussfassung über die Antwort statt. Die Versammlung kann aber beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.

1. Genehmigung des Budgets und des Steuerfusses 2027 der politischen Gemeinde

1 Antrag des Gemeinderats

Genehmigung des Budgets 2027 mit einem Steuerfuss von 101 % (Vorjahr 101 %).

2 Anträge der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget 2027 der politischen Gemeinde Wangen-Brüttisellen in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 28. September 2026 geprüft.

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest, dass das Budget der politischen Gemeinde Wangen-Brüttisellen finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanziell angemessen ist. Die finanzpolitische Prüfung des Budgets gibt zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Regelungen zum Haushaltsgleichgewicht sind eingehalten.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, das Budget 2027 der politischen Gemeinde Wangen-Brüttisellen entsprechend dem Antrag des Gemeinderats zu genehmigen.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, den Steuerfuss für das Jahr 2027 gemäss Antrag des Gemeinderats auf 101 % (Vorjahr 101 %) des einfachen Gemeindesteuerertrags festzusetzen.

3 Das Wesentliche in Kürze

- Die Erfolgsrechnung weist einen Aufwand von CHF 54'542'600 und einen Ertrag von CHF 56'000'300 auf. Der Ertragsüberschuss von CHF 1'457'700 wird dem bestehenden Bilanzüberschuss gutgeschrieben. Dieser weist per 31. Dezember 2027 voraussichtlich einen Betrag von CHF 56'285'297 aus.
- Der mutmassliche einfache Gemeindesteuerertrag zu 100 % wird bei CHF 27'289'000 festgelegt. Für das Budget 2027 ist wiederum ein Steuerfuss von 101 % (Vorjahr 101 %) vorgesehen.
- Nebst etwas höheren Grundstückgewinnsteuern sind auch höhere ordentliche Steuererträge zu erwarten. Die Steuerkraft ist nach einem schwachen Vorjahreswert wieder angestiegen, was wieder zu höheren Steuereinnahmen führen dürfte, aber im Gegenzug auch einen etwas tieferen kantonalen Ressourcenzuschuss (Finanzausgleichsbeitrag) mit sich bringen wird.
- Beim Bildungsbereich und der sozialen Sicherheit – insbesondere bei der gesetzlichen wirtschaftlichen Hilfe und beim kantonalen Integrationsprogramm (IAZH) – wird mit Mehraufwendungen gerechnet.
- Die Investitionsrechnung 2027 verfügt über Nettoausgaben von CHF 17,892 Mio. (steuerfinanzierter Bereich). Nach erfolgter Urnenabstimmung steht die Erweiterung des Primarschulhauses Steiacher bevor. Zudem werden kleinere Strasseninstandstellungsprojekte und die dringend erforderliche Sanierung eines Friedhofgrabfelds ins Auge gefasst. Im gebührenfinanzierten Bereich der Abwasserbeseitigung sind aktuell nur geringfügige Ausgabenvolumen für kleinere Kanalabschnitte absehbar. Einnahmenseitig sind hingegen ausgeprägte Kanalisationsanschlussgebühren eingeplant. Der Einnahmenüberschuss beträgt voraussichtlich CHF 685'000. Beim Abfallwesen sind keine Investitionen vorgesehen.

4 Finanzielle Berichterstattung

In dieser Vorlage informiert der Gemeinderat über die wesentlichen Aspekte des Budgets 2027 sowie über die finanzielle Lage der Gemeinde Wangen-Brüttisellen.

4.1 Rahmenbedingungen, Ausgangslage

Mehraufwendungen im Bereich Bildung sowie der sozialen Sicherheit – hauptsächlich im Zusammenhang mit der Integrationsagenda des Kantons Zürich im Asylbereich – haben zu einem schwächeren Jahresabschluss 2025 geführt. Anstelle eines Aufwandüberschusses von CHF 794'400 resultierte ein solcher von CHF 1'763'785.12. Zudem wurde das Ergebnis durch höheren Personalaufwand bei der Verwaltung und im Schulbereich (externe Springerkosten) in Mitleidenschaft gezogen. Finanziell entlastend haben sich moderate Mehrerträge bei der Quellensteuer und der Steuerausscheidung ausgewirkt. Auch der Gewinnausschüttungsanteil der Zürcher Kantonalbank ist aufgrund des guten Geschäftsgangs höher ausgefallen als budgetiert. Der Aufwandüberschuss wurde dem Eigenkapital belastet. Der Bilanzüberschuss per Ende 2025 nahm dadurch auf CHF 53,734 Mio. ab.

Im laufenden Budget 2026 ist ein Ertragsüberschuss von CHF 1'093'600 vorgesehen. Dieser dürfte im bevorstehenden Jahresabschluss auch in dieser Grössenordnung erreicht werden können. Bisher gibt es keinerlei Anzeichen, die auf grössere Abweichungen hindeuten und den Abschluss massgeblich beeinflussen könnten.

4.2 Budget 2027

Der Ertragsüberschuss aus dem Vorjahr konnte hinsichtlich des Budgets 2027 auf CHF 1'457'700 erhöht werden. Diese Optimierung ist hauptsächlich auf zusätzliche Steuereinnahmen bei den Grundstückgewinnsteuern und den natürlichen Personen zurückzuführen, während höhere Ausgaben im Bildungsbereich und bei der sozialen Sicherheit zu Buche schlagen. Gegenüber dem Budget 2026 resultiert ein um CHF 364'100 besseres Resultat.

Während die Steuereinnahmen des ordentlichen Rechnungsjahrs generell etwas höher ausfallen, dürften bei den Steuereingängen aus früheren Jahren bei den juristischen Personen leicht tiefere Erträge zu verzeichnen sein. Die Grundstückgewinnsteuereinnahmen werden aufgrund des weiterhin günstigen wirtschaftlichen Umfelds um eine halbe Million auf CHF 5 Mio. angehoben. Über sämtliche Steuerarten betrachtet, erhöhen sich die mutmasslich zu erwartenden Steuereinnahmen um insgesamt CHF 2,056 Mio.

Bei der Steuerkraftentwicklung ist die Trendwende hin zu einer Normalisierung wie erwartet eingetroffen. Nach einem schwächeren Jahr sind die Steuereinnahmen im Rechnungsjahr 2025 und die davon abhängende Steuerkraft wieder angestiegen. Mit Blick auf die künftige Steuerkraftentwicklung ist zu erwarten, dass aufgrund eines gleichwertigen Anstiegs parallel zum kantonalen Steuerkraftdurchschnitt der kantonale Finanzausgleichsbeitrag auf hohem Niveau stagnieren wird. Bis zur Ausgleichsgrenze von 95 % des kantonalen Mittels werden gegenüber den Gemeinden mit darunterliegenden Steuereingängen die Fehlbeträge systematisch über den Ressourcenzuschuss ausgeglichen bzw. zurückvergütet. Für das Budget 2027 wurde ein Beitrag von CHF 4,562 Mio. in Aussicht gestellt. Dieser ist aufgrund der Steuerkrafterholung pro Einwohner auf CHF 3'707 etwas tiefer als noch im Budget 2026 (CHF 5,040 Mio.).

Steuerkraft pro Einwohner	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**
Wangen-Brüttisellen	CHF 3'797	CHF 3'735	CHF 3'482	CHF 3'707
Kantonaler Mittelwert	CHF 4'014	CHF 4'096	CHF 4'301	CHF 4'478

Aufgrund des höheren DaZ-Bedarfs (Deutsch als Zweitsprache) an der Primarschule Brüttisellen und auf Sekundarstufe steigt der Personalaufwand an. Auf Kindergartenstufe wird von tieferem Bedarf an ISR-Settings (integrierte Sonderbeschulung) ausgegangen. Generell dürften auch weniger externe Sonderschul-Settings und teilweise damit verbundene Transportkosten zu erwarten sein. Bei den Tagesstrukturen wird aufgrund der höheren Kinderanzahl und des sonderpädagogischen Hortangebots Mehraufwand eingeplant. Zudem schlagen Personalkosten für den zusätzlichen Schulbus und die Integration des bisher extern geführten Schulpsychologischen Dienstes zu Buche.

Im Sozialbereich ist mit höherem Aufwand bei der gesetzlichen wirtschaftlichen Hilfe zu rechnen, da die Fallzahlen etwas angestiegen sind. Zudem muss damit gerechnet werden, dass bei einigen unterstützten ausländischen Staatsangehörigen aufgrund der langen Aufenthaltsdauer kein voller Kostenersatz seitens des Kantons mehr erfolgt.

Beim Asylwesen konnte die bestehende Flüchtlingsunterkunft vom kantonalen Sozialamt übernommen werden. Dies hat zum einen den Nutzen, dass aufgrund der dadurch ausgeschöpften Aufnahmequote keine weiteren Schutzsuchenden mehr aufgenommen und andererseits zugemietete Unterkünfte laufend gekündigt werden dürften. Hingegen ist davon auszugehen, dass die Integrationsleistungen der kantonalen Integrationsagenda (IAZH) tendenziell zunehmen und sich aufgrund der verzögerten Rückerstattung durch den Kanton im Budgetjahr 2027 in Mehrkosten auswirken werden.
Die Gewinnanteilsvergütung der Zürcher Kantonalbank dürfte aufgrund des anhaltend guten Geschäftsgangs weiter ansteigen. Zu Gunsten der Gemeinden sind etwas höhere Ausschüttungen zu erwarten.

4.3 Finanzplanung 2027 bis 2030

Gegenüber dem Ertragsüberschuss des Budgets 2026 von CHF 1'093'600 resultiert neu aufgrund der stärker erwarteten Steuereingängen und trotz ebenfalls höheren Ausgaben im Budget 2027 ein Ertragsüberschuss von CHF 1'457'700. In den Plan-Erfolgsrechnungen sind für die Folgejahre (2028 bis 2030) wieder etwas tiefere Ertragsüberschüsse zu erwarten. Dies hängt unter anderem mit den moderat tiefer zu erwartenden Steuererträgen im Zusammenhang mit dem Wegfall des Eigenmietwerts ab 2028 und der damit verbundenen zurückhaltenden Steuerertragsprognose zusammen. Trotzdem kann die gemäss finanzpolitischer Zielvorgabe anzustrebende angemessene Selbstfinanzierung von CHF 3,5 Mio. bis CHF 4 Mio. bis zum Ende des Planungszeitraums durchgehend sichergestellt werden. Die hohen kantonalen Finanzausgleichsbeiträge, die sich jeweils weiterhin über CHF 4 Mio. bewegen dürften, begünstigen diese Entwicklung. Trotz der starken Selbstfinanzierung können die bevorstehenden Investitionen über den ganzen Zeitraum betrachtet nur teilweise aus eigenen Mitteln finanziert werden. Insbesondere im Budgetjahr 2027 ist mit einem hohen Haushaltsdefizit von CHF 13,9 Mio. zu rechnen. Dieses wird kurzfristig mittels eines bewussten Abbaus des bestehenden Nettovermögens getragen und mittelfristig durch gezielte Fremdfinanzierungen gedeckt werden.

Aktuell prägt ein grosses Infrastrukturprojekt das Bild. Aufgrund der breiten Zustimmung an der Urne (Abstimmung vom 14. Juni 2026) beginnt in der zweiten Jahreshälfte die definitive Umsetzung der dringend benötigten Erweiterung der Schulanlage Steiacher.

Vergleichsweise finanziell untergeordnete Strasseninvestitionen stehen an der Dübendorfstrasse (Gehwegsanierung inkl. Bäume) und im Roggenacher bevor. Mittelfristig sollen abschnittsweise Belagserneuerungen im Chrüzacher, im Gebiet Pünten sowie an der Hegnau- und der Eichstrasse ins Auge gefasst werden.

(Investitionen exkl. Werke)	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Nettoinvestition	CHF 17'892'000	CHF 4'034'000	CHF 4'216'000	CHF 2'784'000
Selbstfinanzierung	CHF 4'007'000	CHF 5'143'000	CHF 3'726'000	CHF 3'993'000
Selbstfinanzierungsgrad in %	22 %	128 %	88 %	143 %

Für das Budgetjahr 2027 sind beim Finanzvermögen keine Investitionen vorgesehen. Darüber hinaus bzw. bis ins Jahr 2029 zeigt sich ein identisches Bild. Erst ab 2030 sind wieder grössere Unterhaltsarbeiten bei Liegenschaften im Finanzvermögen absehbar.

Beim gebührenfinanzierten Bereich der Abwasserbeseitigung ist in der Investitionsrechnung 2027 lediglich ein Vorprojekt von CHF 15'000 zur Kanalsanierung an der Zelglistrasse in Wangen budgetiert. Einnahmenseitig wird mit Kanalisationsanschlussgebühren von voraussichtlich CHF 700'000 gerechnet, was zu einem Einnahmenüberschuss von CHF 685'000 führt. Für die Planjahre 2028 bis 2030 dürften nicht mehr ganz so ergiebige Einnahmenüberschüsse zu Buche schlagen. Aufgrund der eingeplanten Kanalerneuerungen halten sich Investitionsausgaben und Einnahmen annähernd die Waage. Beim Abfallwesen sind keine Investitionen vorgesehen.

4.4 Grosse Investitionsvolumen, Finanzierung durch Ertragsüberschüsse und Sondereffekte

Bis Ende 2029 fallen vor allem im Zusammenhang mit dem bewilligten Erweiterungsbau im Schulhaus Steiacher beträchtliche Investitionsvolumen an. Damit alles solid finanziert werden kann,

ist eine hohe Selbstfinanzierung erforderlich (idealerweise 100 %). Dank der anhaltend tiefen Zinslage und der nach wie vor zahlreichen Handänderungen werden weiterhin gute Grundstückgewinnsteuererträge erwartet.

Um die zu erwartenden Projekte von rund CHF 34,2 Mio. bis Ende 2030 bestmöglich finanzieren zu können, sind in der Erfolgsrechnung mittelfristig substanzielle Ertragsüberschüsse von bis zu maximal CHF 2,5 Mio. notwendig. Zusammen mit der gegenwärtigen finanziellen Substanz (Nettovermögen von rund CHF 9,5 Mio.) und den potenziell zu erwartenden Sondereffekten (zusätzliche Einnahmen Grundstückgewinnsteuern sowie Buchgewinne aus Liegenschaftenverkäufen des Finanzvermögens) erscheint eine Finanzierung aus eigenen Mitteln nach wie vor als möglich. Andererseits bzw. sollten diese Sonderfaktoren nicht im erforderlichen Zeitraum oder in ausreichendem Ausmass eintreffen, müsste am Kapitalmarkt eine entsprechende Fremdfinanzierung ins Auge gefasst werden.

Um längerfristig bzw. ab 2030 wieder Haushaltsüberschüsse generieren zu können, sollten sich die jährlichen Investitionsvolumen wieder auf das ursprüngliche Niveau von maximal CHF 4 Mio. reduzieren. Sollte dies nicht gelingen, könnte die Verschuldung weiter ansteigen.

4.5 Finanz- und Aufgabenplan 2026 bis 2030 vom 28. August 2026

Die Firma Swissplan.ch (Finanzplanungsmandat) schildert die finanzielle Situation folgendermassen:

Zusammenfassung

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Gemeinden bleiben 2026 anspruchsvoll. Globale Unsicherheiten und geopolitische Risiken erschweren die Prognosen. Die derzeit stabile Ertragsentwicklung wird mittelfristig durch die Abschaffung des Eigenmietwertes etwas gedämpft. Zusätzlich belasten **Zunahmen auf der Aufwandseite** den Haushalt. Mit total 33 Mio. Franken ist ein recht **hohes Investitionsvolumen** vorgesehen (v.a. Erweiterung Schulhaus Steiacher/Massjuchert, diverse Sanierungen von Hoch- und Tiefbauten etc.). In der Erfolgsrechnung werden so mittelfristig jährliche **Ertragsüberschüsse von ca. 1 Mio. Franken** erwartet. Mit einer Selbstfinanzierung von 21 Mio. Franken resultiert im Steuerhaushalt ein **Finanzierungsfehlbetrag von 14 Mio. Franken**. Die Gebührenhaushalte weisen einen leicht positiven Finanzierungssaldo auf. Die **verzinslichen Schulden** dürften um ca. 16 Mio. Franken **zunehmen**. Geplant wird mit einem **stabilen Steuerfuss** von 101 %.

Bei den **Gebührenhaushalten** bleiben die Tarife vorerst stabil. Gegen Ende der Planperiode zeichnen sich im Abwasser- und Abfallbereich aufgrund der erwarteten Defizite Tariferhöhungen ab.

Die grössten **Haushaltrisiken** bleiben die konjunkturelle Entwicklung (v.a. Steuern und Finanzausgleich), tiefere Grundstückgewinnsteuern, stärkere Aufwandzunahmen oder ungünstige gesetzliche Veränderungen. Umgekehrt könnte sich die Ausführung der geplanten Investitionen zeitlich verzögern.

Massnahmen

Im aktuellen Plan werden die finanzpolitischen Ziele erreicht. Trotzdem soll auf verschiedene Punkte geachtet werden.

Feststellungen	Massnahmen
Die Erfolgsrechnung kann ausgeglichen werden und die Selbstfinanzierung liegt im oder über dem Zielband. Gegenüber dem Vorjahresplan haben sich die Ergebnisse jedoch abgeschwächt.	• Aufwandwachstum begrenzen • straffer Haushaltvollzug • Sparmassnahmen wo möglich umsetzen
Das Nettovermögen wird deutlich abgebaut und ab 2027 gelten voraussichtlich Vorgaben zum Selbstfinanzierungsgrad (Schuldenbremse).	• weiterhin konsequente Priorisierung der Investitionen (Projekte kritisch auf Notwendigkeit, Höhe und Zeitpunkt hinterfragen) • Veräusserung von (unrentablem) Finanzvermögen zur Begrenzung der verzinslichen Schulden prüfen
Die Gebührenhaushalte Abwasser und Abfall weisen Defizite aus.	• Betriebskosten stabilisieren • Tarife spätestens gegen Ende der Planperiode erhöhen

Falls sich die Konjunkturaussichten abschwächen, sind zusätzliche Massnahmen vorzusehen.

Aussichten Steuerhaushalt

Mittelflussrechnung

	1'000 Fr.
Selbstfinanzierung Erfolgsrechnung	21'287
Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen	-34'170
Veränderung Nettovermögen	**-12'883**
Nettoinvestitionen Finanzvermögen	-650
Haushaltüberschuss/-defizit	**-13'533**

Kennzahlen

Nettovermögen (31.12.2030) Fr./Einw.	-291
Selbstfinanzierungsgrad (2026 - 2030)	62%

Grosse Investitionsvorhaben

Verwaltungsvermögen

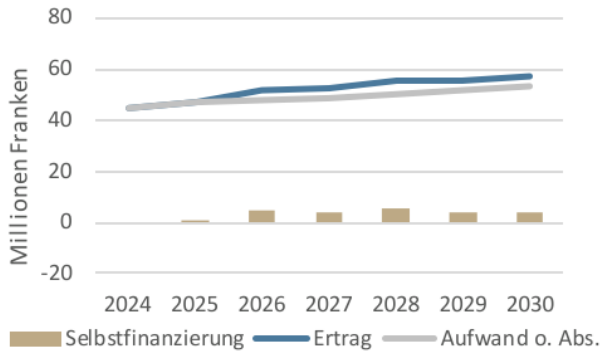
- Schulhaus Steiacher/Massjuchert Erweiterung
- Diverse Sanierungen Gemeindestrassen
- Sanierung Hochbauten

Finanzvermögen

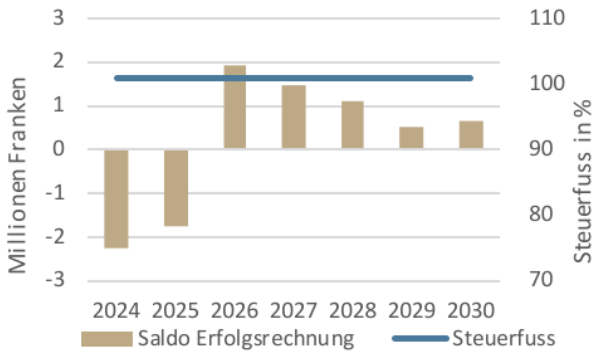
keine grösseren Vorhaben

Mit **höherer Einwohnerzahl** wird in der Planungsperiode von einer weiteren **Zunahme der Erträge** ausgegangen (Steuern und Ressourcenausgleich). Die **Grundstückgewinnsteuern** leisten weiterhin einen wichtigen Finanzierungsbeitrag. Der Haushalt wird wegen **steigender Kosten**, insbesondere in den Bereichen Soziale Sicherheit, Verkehr sowie Öffentliche Ordnung und Sicherheit belastet. Die Anzahl Schüler/innen stagniert, dennoch wird mit weiter steigenden **Bildungsausgaben** gerechnet. Die **Kapitalfolgekosten** der geplanten Investitionen wirken sich ebenfalls ungünstig auf den Haushalt aus. **Anpassungen der Steuergesetzgebung** führen insgesamt zu einer etwas abgeschwächten Entwicklung der Steuererträge (v.a. Abschaffung Eigenmietwert, kurzfristig erhöhter Liegenschaftenunterhalt). Am Ende der Planung zeigt sich mit stabilem Steuerfuss ein jährlicher Ertragsüberschuss von 1 Mio. Franken und das Eigenkapital erhöht sich auf 60 Mio. Franken. Über die ganze Fünfjahresperiode liegt die Selbstfinanzierung bei 21 Mio. Franken, womit die Investitionen von 34 Mio. Franken zu 62 % gedeckt werden können. So wird das Nettovermögen vollständig abgebaut. Es weicht bis zum Ende der Planperiode einer Nettoschuld von 3 Mio. Franken, was einer moderaten Verschuldung entspricht.

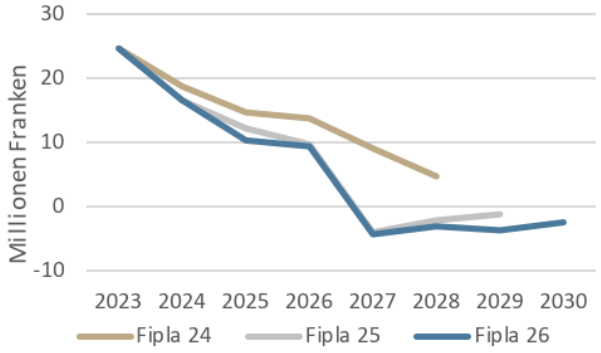
Erfolgsrechnung



Ergebnis und Steuerfuss



Entwicklung Nettovermögen



Gegenüber der letztjährigen Planung zeigt sich ein leicht tieferes Nettovermögen bzw. eine höhere Nettoschuld.

Für die Veränderung ist in erster Linie der schlechtere Abschluss 2025 aufgrund der gestiegenen Kosten sowie die aus demselben Grund schwächere Selbstfinanzierung in den Planjahren verantwortlich. Das Investitionsvolumen liegt auf insgesamt ähnlichem Niveau wie im Vorjahresplan.

5 Begründung der wesentlichsten Abweichungen gegenüber dem Budget 2026 (alle Funktionen +/- CHF 100'000 Abweichung zum Budget 2026 sowie ausgesuchte Bereiche mit hohem Informationsgehalt)

29005 Asyl- und Werkgebäude **Minderertrag**

Aufgrund der rechtlich vorgegebenen Tarifierung für Mietkosten und der Belegungssituation im Wohnhaus Halden kann der zunächst budgetierte Maximalwert für die intern verrechnete Miete nicht ganz erreicht werden. Die zum Jahresende buchhalterisch umgelegten Mietkosten (monetäres Nullsummenspiel mit Asylbereich 5730) werden somit etwas reduziert.

2110 Kindergarten Brüttisellen **Mehraufwand**

Der Aufwand auf Kindergartenstufe reduziert sich gegenüber dem Budget 2026 um CHF 216'900. Hauptgründe sind tiefere Assistenz- und Lohnkosten, weil weniger ISR-Settings beziehungsweise weniger Meldungen aus dem Frühbereich erwartet werden. Zusätzlich fallen die Kosten für Lehrpersonen, Weiterbildungen sowie Exkursionen und Lager tiefer aus.

2122 Primarschule Wangen **Mehraufwand**

Die Primarschule Brüttisellen steigt um CHF 228'800. Die Mehrkosten entstehen vor allem bei den Löhnen, insbesondere aufgrund des höheren DaZ-Bedarfs (Deutsch als Zweitsprache), der Aufnahmeklasse, der Aufgabenhilfe sowie der Therapie- und Förderangebote. Zusätzlich steigen die kantonalen Lohnanteile und die Informatikkosten, insbesondere im Zusammenhang mit Letec-Lizenzen und Supportkosten.

2130 Sekundarstufe **Mehraufwand**

Die Ausgaben auf Sekundarstufe steigen um CHF 177'900. Die Erhöhung ist hauptsächlich auf ausgeprägteren kommunalen Personalaufwand zurückzuführen, der insbesondere für DaZ, bei der Aufnahmeklasse Asyl und im Zusammenhang mit dem erweiterten Lernraum zu Buche schlägt. Weitere Mehrkosten entstehen bei Weiterbildung, Schulmaterial und Projektwochen; entlastend wirken tiefere kantonale Lohnkostenanteile.

2180 Tagesbetreuung **Mehraufwand**

Die Tagesbetreuung steigt um CHF 114'500. Hauptgründe sind rund 10 % mehr Kinder, ein höherer Personalbedarf sowie zusätzliche Betriebs- und Raumkosten. Ebenfalls enthalten ist der sonderpädagogische Hort, der zwar Mehrkosten auslöst, gleichzeitig aber von externen Settings und Transportaufwendungen entlasten soll.

2192 Volksschule, Sonstiges **Mehraufwand**

Die Funktion «Volksschule, Sonstiges» steigt um CHF 185'800. Wesentliche Gründe sind die Neuorganisation des Schulpsychologischen Dienstes, die Lohnkosten für den zusätzlichen Schulbus sowie die höheren Hallenbadkosten aufgrund der neuen Belegungsvereinbarung. Ein Teil der Mehrkosten ist dabei als Verschiebung von externen Dienstleistungen zu eigenen Personal- und Betriebskosten zu verstehen.

2200 Sonderschule **Mehraufwand**

Der Bereich Sonderschule reduziert sich um CHF 201'300. Die Entlastung entsteht vor allem durch tiefere Transportkosten, weniger erwartete externe Settings sowie eine veränderte Zuweisung von ISR-Staatsbeiträgen.

5720 Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe **Mehraufwand**

Die Kosten für die gesetzliche wirtschaftliche Hilfe an schweizerische Staatsangehörige sind im Jahr 2025 stark gestiegen. Die Hochrechnungen für das Budget 2027 entsprechen nahezu den Ausgaben im Jahr 2025. Zusätzlich muss mit einzelnen Fällen von unterstützten ausländischen Staatsangehörigen gerechnet werden, die aufgrund der langen Aufenthaltszeit in der Schweiz keinen vollen Kostenersatz mehr erhalten.

5730 Asylwesen **Minderaufwand**

Seit 1. Juli 2026 hat die Gemeinde mit dem kantonalen Sozialamt einen Vertrag zur Übernahme des Flüchtlingswohnens Wangen-Brüttisellen. Der Vertrag ermöglicht die Anrechnung der anerkannten Flüchtlinge im Flüchtlingswohnen am Aufnahmekontingent der Gemeinde. Deshalb wird die Gemeinde im Jahr 2027 – abgesehen von Familiennachzügen – keine neuen Asyl- und Schutzsuchenden aufnehmen und unterbringen müssen. Zugemietete Unterkünfte können

fortlaufend gekündigt werden. Dies hat tiefere Ausgaben für die Unterbringung zur Folge. Auch die Kosten für die Integrationsleistungen werden für Asyl- und Schutzsuchende sinken.

5790 Fürsorge, übriges **Mehraufwand**

Die Kosten für Integrationsleistungen von anerkannten Flüchtlingen, welche mehrheitlich im Flüchtlingswohnen Wangen-Brüttisellen untergebracht sind, haben Mehrausgaben im Jahr 2027 zur Folge. Die Mehreinnahmen aus Rückerstattungen des Kantons für die Integrationsleistungen sind im Jahr 2027 viel geringer, da diese sich auf die Ausgaben vom Vorjahr beziehen und im Flüchtlingswohnen lediglich für ein halbes Jahr (Vertrag ab 1. Januar 2027) gerechnet werden können.

9100 Allgemeine Gemeindesteuer **Mehrertrag**

Der Regierungsrat hat im März 2026 seine Steuerertragsprognosen für das Jahr 2027 neu beurteilt und leicht nach oben korrigiert. Auf Gemeindeebene ist davon auszugehen, dass die Steuererträge ebenfalls zunehmen werden. Das leichte Bevölkerungswachstum dürfte sich auch positiv auf die Steuerertragsentwicklung der Gemeinde auswirken.

9101 Sondersteuern **Mehrertrag**

Die Anzahl der Handänderungen dürfte dank tiefen Zinsen das Vorjahresniveau übersteigen. Dank des nach wie vor gut laufenden Immobilienmarktes werden überdurchschnittliche Verkaufserlöse erzielt, was höhere Grundstückgewinnsteuern mit sich bringt.

9300 Finanzen- und Lastenausgleich **Minderertrag**

Da die Steuerkraft gegenüber dem Vorjahr angestiegen ist und sich dadurch die Differenz zum kantonalen Mittelwert leicht reduziert hat, sinkt auch der 2027 zur Vergütung vorgesehene Ressourcenzuschuss des Kantons (Finanzausgleichsbeitrag) um CHF 478'000.

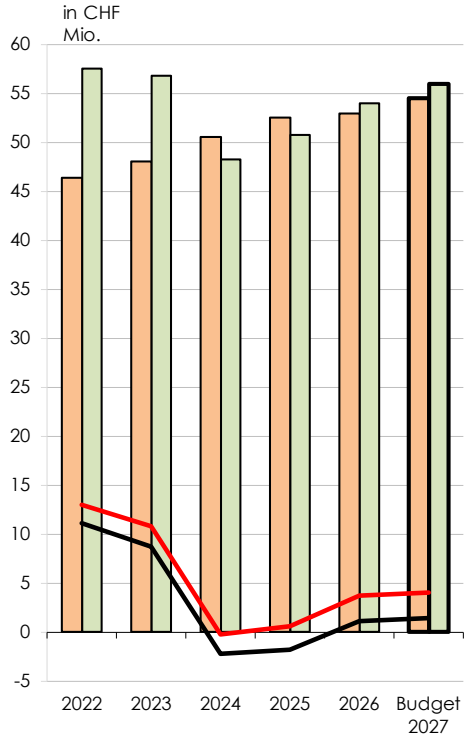
6 Schlusswort des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt der Stimmbürgerschaft die Genehmigung des Budgets 2027 mit einem Steuerfuss von 101 % (bisher 101 %).

7 Auswertungen und Diagramme

ENTWICKLUNG JAHRESRECHNUNG UND BUDGET 2022 - 2027

Abschluss	in CHF Tauser	Rechnung 2022	Rechnung 2023	Rechnung 2024	Rechnung 2025	Budget 2026	Budget 2027
Aufwand		46'414	48'029	50'525	52'509	52'922	**54'542**
Ertrag		57'502	56'779	48'268	50'745	54'016	**56'000**
Gewinn / Verlust (-)		11'088	8'750	-2'257	-1'764	1'094	**1'458**
Selbstfinanzierung		12'971	10'769	-277	587	3'702	**4'007**



SFG Selbstfinanzierungsgrad

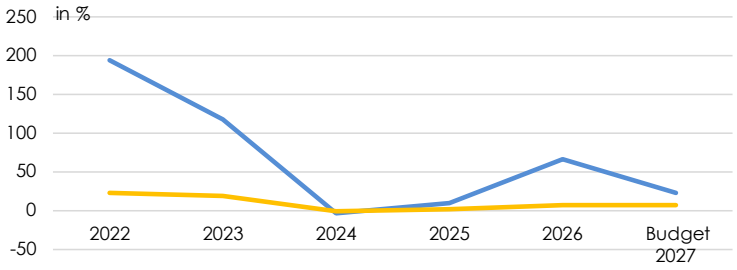
Diese Kennzahl zeigt die Finazierung der Investitionen aus den selbst erwirtschafteten Mitteln.

unter	70 %	kritisch, grosse Verschuldung
70	- 100 %	verantwortbar
über	100 %	langfristig anzustreben

SFA Selbstfinanzierungsanteil

Zeigt den Anteil des Finanzertrags, der für Investitionen oder zur Schuldentilgung verwendet werden kann.

unter	0 %	nicht vorhanden
0	- 10 %	schwach
10	- 25 %	mässig
über	25 %	gut, anzustreben

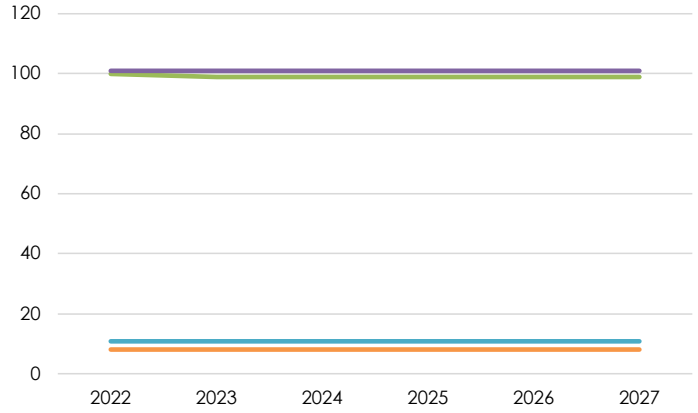


Finanzkennzahlen	in '	Rechnung 2022	Rechnung 2023	Rechnung 2024	Rechnung 2025	Budget 2026	Budget 2027
Selbstfinanzierungsgrad		194	118	-4	9	66	**23**
Selbstfinanzierungsanteil		23	19	-1	1	7	**7**

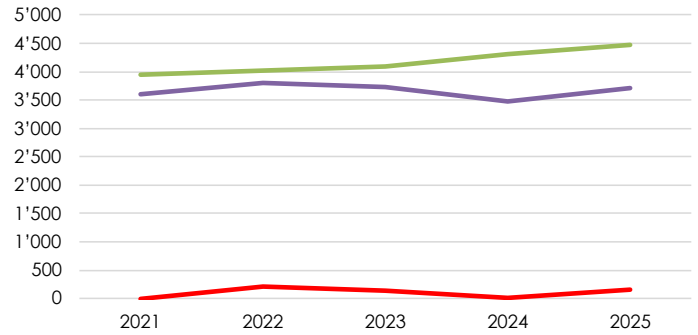
STEUERFÜSSE UND KENNZAHLEN STEUERN

Steuerfüsse	in %	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Kantonaler Mittelwert (exkl. Stadt Zürich)		100	99	99	99	99	**99**
Politische Gemeinde Wangen-Brüttisellen		101	101	101	101	101	**101**
Ref. Kirchgemeinde Brüttiseller Kreuz (ab 2024)		11	11	11	11	11	**11**
Kath. Kirchgemeinde Dietlikon, Wangen-Brüttisellen		8	8	8	8	8	**8**

Steuerfuss in %



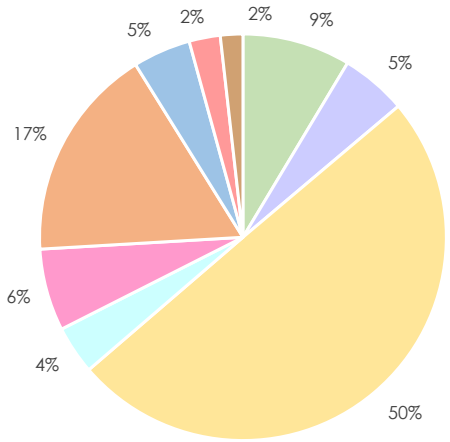
Steuerkraft in CHF pro Kopf



Kennzahlen Steuern	in CHF pro Kopf	2021	2022	2023	2024	2025
Relative Steuerkraft Kanton		3'941	4'014	4'096	4'301	4'478
Eigene relative Steuerkraft		3'597	3'797	3'735	3'482	3'707
Ressourcenzuschuss (Finanzausgleichsbeitrag)		0	217	144	16	157

ERFOLGSRECHNUNG - FUNKTIONALE GLIEDERUNG

Hauptaufgabenbereiche	Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0 Allgemeine Verwaltung	5'645'400.00	2'039'700.00	5'753'100.00	2'174'500.00	6'016'502.46	1'737'968.15
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit	2'609'800.00	413'200.00	2'474'100.00	367'800.00	2'354'480.54	394'841.32
2 Bildung	22'903'400.00	2'012'200.00	22'461'400.00	1'960'000.00	21'624'225.93	1'534'910.27
3 Kultur, Sport und Freizeit	1'697'900.00	87'200.00	1'689'300.00	87'200.00	1'434'866.63	80'808.87
4 Gesundheit	2'790'500.00	53'000.00	2'659'800.00	2'000.00	2'799'806.07	15'600.00
5 Soziale Sicherheit	12'143'100.00	4'985'900.00	11'305'100.00	4'635'000.00	11'812'685.50	5'397'987.00
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung	2'699'300.00	774'400.00	2'607'300.00	719'400.00	2'448'594.48	733'143.63
7 Umweltschutz und Raumordnung	3'181'700.00	2'144'300.00	3'104'000.00	2'174'700.00	3'113'117.51	2'173'789.45
8 Volkswirtschaft (Ertrag)	210'500.00	958'800.00	220'000.00	888'800.00	249'011.72	955'703.06
9 Finanzen und Steuern	661'000.00	42'531'600.00	648'300.00	41'006'600.00	655'415.97	37'720'169.94
Total Aufwand / Ertrag	**54'542'600.00**	**56'000'300.00**	**52'922'400.00**	**54'016'000.00**	**52'508'706.81**	**50'744'921.69**
Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss	**1'457'700.00**	**0.00**	**1'093'600.00**	**0.00**	**0.00**	**1'763'785.12**
Total	**56'000'300.00**	**56'000'300.00**	**54'016'000.00**	**54'016'000.00**	**52'508'706.81**	**52'508'706.81**



ERFOLGSRECHNUNG – EINZELKONTEN NACH FUNKTIONEN

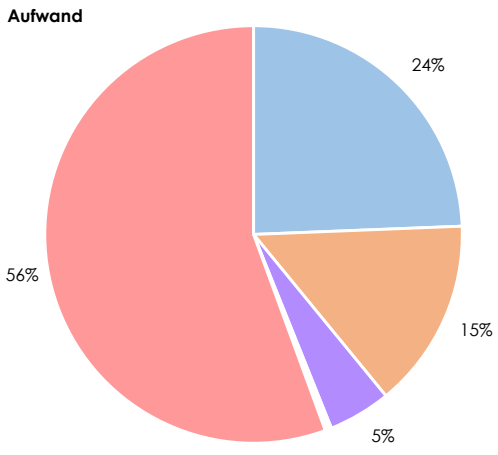
Nummer	Bezeichnung	Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
E	**Erfolgsrechnung**	**56'000'300**	**56'000'300**	**54'016'000**	**54'016'000**	**52'508'706.81**	**52'508'706.81**
0	**ALLGEMEINE VERWALTUNG**	**5'645'400**	**2'039'700**	**5'753'100**	**2'174'500**	**6'016'502.46**	**1'737'968.15**
	Nettoergebnis		*3'605'700*		*3'578'600*		*4'278'534.31*
0110	Legislative	294'700		295'300		278'146.53	
0120	Exekutive	433'800	25'200	503'700	25'300	441'859.35	26'401.00
0210	Finanz- und Steuerverwaltung	1'355'600	407'800	1'359'000	413'400	1'370'758.13	394'431.81
0220	Allgemeine Dienste, übrige	2'635'300	1'008'900	2'681'600	1'029'500	3'040'684.35	1'044'093.14
029001	Gemeindehaus	177'400	12'100	172'700	12'100	170'499.98	12'000.00
029002	Schurterhaus	86'700	52'500	88'600	52'500	92'179.82	32'843.00
029003	Gsellhof	222'200	126'800	277'200	116'300	280'243.90	118'656.05
029004	Feuerwehr- und Werkgebäude	96'200	24'200	67'900	24'200	60'408.75	26'998.20
029005	Asyl- und Werkgebäude	343'500	382'200	307'100	501'200	281'721.65	82'544.95
1	**ÖFFENTLICHE ORDNUNG UND SICHERHEIT**	**2'609'800**	**413'200**	**2'474'100**	**367'800**	**2'354'480.54**	**394'841.32**
	Nettoergebnis		*2'196'600*		*2'106'300*		*1'959'639.22*
1110	Polizei	742'900	73'500	697'000	30'200	618'780.65	76'399.66
1200	Rechtsprechung	53'200	7'200	53'000	7'100	70'403.70	7'356.00
1400	Allgemeines Rechtswesen (allgemein)	1'300'100	332'500	1'204'400	330'500	1'155'168.34	279'885.66
1500	Feuerwehr	363'200		342'100		325'860.40	
1610	Militärische Verteidigung	13'500		13'500		13'580.25	
1620	Zivilschutz	136'900		164'100		170'687.20	31'200.00
2	**BILDUNG**	**22'903'400**	**2'012'200**	**22'461'400**	**1'960'000**	**21'624'225.93**	**1'534'910.27**
	Nettoergebnis		*20'891'200*		*20'501'400*		*20'089'315.66*
2110	Primarstufe 1-2 (Kindergarten)	1'887'000	400	2'103'900	400	1'999'167.50	-1'405.55
2121	Primarstufe 3-8 Brüttisellen	6'041'100	383'000	5'843'900	414'600	5'738'439.67	471'259.65
2122	Primarstufe 3-8 Wangen	2'409'800	72'100	2'346'400	13'600	2'213'047.25	8'118.70
2130	Sekundarstufe I	4'226'100	334'300	4'080'900	367'000	3'537'280.92	24'475.87
2140	Musikschulen	467'400		468'700		405'851.35	
217001	Sekundarschulhaus Bruggwiesen	746'800	25'600	755'400	25'600	707'501.67	22'018.00
217003	Primarschulhaus Brüttisellen	769'100	91'700	757'200	113'700	766'223.98	76'587.35
217004	Primarschulhaus Wangen	614'800	47'200	602'200	47'200	617'211.22	46'108.00
217006	Kindergarten und -krippe Altbach BR	29'200	44'900	30'000	44'900	35'835.90	44'828.10
217007	Kindergarten Chrüzacher/Talacher BR	89'900		84'600		93'520.78	
217009	Kindergarten Wangen	42'100		48'100		46'296.95	
2180	Tagesbetreuung	1'305'800	883'000	1'111'300	803'000	1'066'948.98	761'009.20
2190	Schulleitung	733'800		736'300		786'231.31	
2191	Schulverwaltung	917'800		854'300		1'036'682.94	41'858.80
2192	Volksschule, Sonstiges	1'145'600		959'800		965'457.01	
2200	Sonderschulen	1'477'100	130'000	1'678'400	130'000	1'608'528.50	40'052.15
3	**KULTUR, SPORT UND FREIZEIT**	**1'697'900**	**87'200**	**1'689'300**	**87'200**	**1'434'866.63**	**80'808.87**
	Nettoergebnis		*1'610'700*		*1'602'100*		*1'354'057.76*
3210	Bibliotheken	162'800	8'000	169'100	8'000	146'752.70	8'376.52
3290	Kultur, Übriges	93'200	100	91'800	100	72'657.61	748.00
341001	Schiessanlage	16'100	4'000	13'100	4'000	16'041.25	623.10

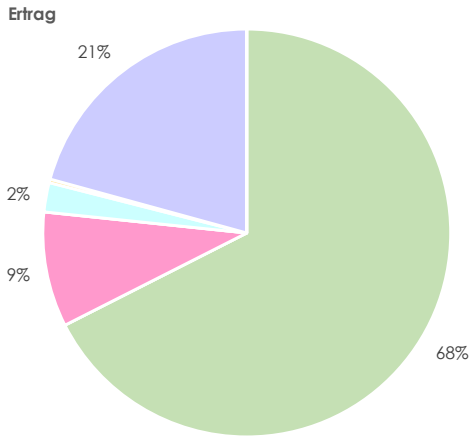
Nummer	Bezeichnung	Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
341002	Sportanlage Lindenbuck	118'800	47'500	128'100	47'500	133'646.03	47'500.00
341003	Sportanlage Halsrüti	70'000	23'200	76'700	23'200	67'530.85	18'946.30
341004	Sportanlage Hallen- und Freibad	839'000	400	864'000	400	786'061.94	241.65
341005	Sportanlage Dürrbach	153'900		130'600		97'471.58	
3420	Freizeit	244'100	4'000	215'900	4'000	114'704.67	4'373.30
4	**GESUNDHEIT**	**2'790'500**	**53'000**	**2'659'800**	**2'000**	**2'799'806.07**	**15'600.00**
	Nettoergebnis		*2'737'500*		*2'657'800*		*2'784'206.07*
4120	Kranken-, Alters- und Pflegeheime					20'000.00	
4125	Pflegefinanzierung Alters- und Pflegeheime	1'350'000		1'350'000		1'349'068.75	
4210	Ambulante Krankenpflege	5'000	40'000	5'100		-92'640.16	
4215	Pflegefinanzierung ambulante Krankenpflege (Spitex)	1'210'000		1'110'000		1'315'286.93	
4310	Alkohol- und Drogenprävention	46'800		46'500		46'567.40	
4320	Krankheitsbekämpfung, übrige			1'000			
4330	Schulgesundheitsdienst	76'600		76'600		85'647.10	
4340	Lebensmittelkontrolle	500		500		1'000.00	
4900	Gesundheitswesen, übriges	101'600	13'000	70'100	2'000	74'876.05	15'600.00
5	**SOZIALE SICHERHEIT**	**12'143'100**	**4'985'900**	**11'305'100**	**4'635'000**	**11'812'685.50**	**5'397'987.00**
	Nettoergebnis		*7'157'200*		*6'670'100*		*6'414'698.50*
5120	Prämienverbilligungen	800'000	800'000	650'000	650'000	824'537.85	831'637.60
5220	Ergänzungsleistungen IV	1'635'000	1'144'500	1'635'000	1'150'500	1'668'210.20	1'191'613.60
5310	Alters- und Hinterlassenenversicherung AHV	25'000	5'600	25'000	5'600	21'275.65	5'632.00
5320	Ergänzungsleistungen AHV	1'705'000	1'193'500	1'705'000	1'193'500	1'730'671.95	1'234'950.90
5330	Leistungen an Pensionierte	18'000		13'600		705.15	
5350	Leistungen an das Alter	212'300	39'200	182'000	35'500	184'886.36	18'973.25
5430	Alimentenbevorschussung und -inkasso	140'000	10'000	140'000	10'000	148'820.17	40'472.95
5440	Jugendschutz	2'022'200	61'200	1'986'700	55'000	1'970'706.66	58'778.50
5450	Leistungen an Familien	23'600		23'600		12'287.80	
5451	Kindertagesstätten und Kinderhorte	165'000		125'000	5'000	107'758.68	4'726.70
5525	Überbrückungsleistungen für ältere Arbeitslose	30'000	30'000	30'000	30'000	27'444.00	27'444.00
5590	Arbeitslosigkeit, übriges	258'300		250'500		251'245.91	
5600	Sozialer Wohnungsbau	2'000		2'000			
5710	Beihilfen / Zuschüsse	265'000	185'500	280'000	188'900	305'654.30	231'189.05
5720	Gesetzliche wirtschaftliche Hilfe	1'970'000	827'200	1'630'000	873'000	2'166'637.72	1'138'361.55
5730	Asylwesen	1'037'200	350'000	1'177'200	280'000	1'158'110.99	341'671.88
5790	Fürsorge, übriges	1'817'500	339'200	1'431'500	158'000	1'215'602.11	272'535.02
5920	Hilfsaktionen im Inland	12'000		10'000		10'130.00	
5930	Hilfsaktionen im Ausland	5'000		8'000		8'000.00	
6	**VERKEHR UND NACHRICHTENÜBERMITTLUNG**	**2'699'300**	**774'400**	**2'607'300**	**719'400**	**2'448'594.48**	**733'143.63**
	Nettoergebnis		*1'924'900*		*1'887'900*		*1'715'450.85*
6150	Gemeindestrassen	1'661'300	774'400	1'620'500	719'400	1'608'507.74	733'143.63
6210	Öffentliche Verkehrsinfrastruktur	343'900		338'400		329'784.00	
6220	Regional- und Agglomerationsverkehr	627'000		602'000		498'164.17	
6290	Öffentlicher Verkehr, übriges	100		100		100.00	
6320	Luft- und Raumfahrt	57'000		36'300		-6'669.88	
6340	Verkehrsplanung allgemein	10'000		10'000		18'708.45	

Nummer	Bezeichnung	Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
7	**UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG**	**3'181'700**	**2'144'300**	**3'104'000**	**2'174'700**	**3'113'117.51**	**2'173'789.45**
	Nettoergebnis		*1'037'400*		*929'300*		*939'328.06*
7100	Wasserversorgung (allgemein)	72'000		72'000		37'419.75	
7201	Abwasserbeseitigung (Gemeindebetrieb)	1'330'400	1'330'400	1'384'700	1'384'700	1'400'943.01	1'400'943.01
7300	Abfallwirtschaft (allgemein)	22'000	500	9'500	500	16'870.80	
7301	Abfallwirtschaft (Gemeindebetrieb)	735'900	735'900	712'000	712'000	689'207.14	689'207.14
7410	Gewässerverbauungen	69'700		68'400		61'157.20	
7500	Arten- und Landschaftsschutz	46'900		41'600		38'531.01	
7710	Friedhof und Bestattung	293'600	71'000	242'200	71'000	269'152.44	78'431.70
7790	Umweltschutz, übriges	124'500		94'900		88'192.12	908.00
7900	Raumordnung	486'700	6'500	478'700	6'500	511'644.04	4'299.60
8	**VOLKSWIRTSCHAFT**	**210'500**	**958'800**	**220'000**	**888'800**	**249'011.72**	**955'703.06**
	Nettoergebnis	*748'300*		*668'800*		*706'691.34*	
8120	Landwirtschaftliche Strukturverbesserungen	51'300		47'800		48'506.54	
8140	Landwirtschaftliche Produktionsverbesserungen Pflanzen	2'000		2'000		1'275.35	
8200	Forstwirtschaft, Hauptbetrieb	67'700	200	55'700	200	67'031.00	
8300	Jagd und Fischerei	500	1'100	500	1'100	471.00	1'083.00
8500	Industrie, Gewerbe, Handel	89'000		114'000		131'727.83	
8600	Banken und Versicherungen		870'000		800'000		869'729.15
8710	Elektrizität (allgemein)		87'500		87'500		84'890.91
9	**FINANZEN UND STEUERN**	**2'118'700**	**42'531'600**	**1'741'900**	**41'006'600**	**655'415.97**	**39'483'955.06**
	Nettoergebnis	*40'412'900*		*39'264'700*		*38'828'539.09*	
9100	Allgemeine Gemeindesteuern	87'000	32'044'600	134'100	30'488'500	52'918.63	31'049'382.08
9101	Sondersteuern	12'300	5'076'000	12'300	4'576'000	11'980.00	4'347'154.90
9300	Finanz- und Lastenausgleich		4'562'000		5'040'000		1'292'386.00
9610	Zinsen	157'600	452'300	98'900	466'600	155'484.72	578'485.48
963001	Zürichstrasse 18 + 20	11'200	23'800	10'600	23'800	12'082.35	23'424.60
963003	Wiesengrund, Haldenstrasse 14	35'300	43'000	34'300	43'000	38'157.29	41'796.00
963006	Haldenstrasse 12	51'700	58'600	51'200	58'600	51'003.08	54'997.20
963007	Schüracherstrasse 4	57'200	30'000	58'700	30'000	55'682.75	29'916.00
963008	Dübendorfstrasse 37			12'500		46'296.05	37'051.45
963030	Unüberbaute Grundstücke FV	134'000	55'100	123'000	55'100	165'037.05	90'406.53
963040	Grundstücke mit Baurecht FV	23'800	99'200	21'800	138'000	29'767.50	128'998.25
9690	Finanzvermögen, übriges	11'900		11'900		7'935.10	17'100.00
9710	Rückverteilungen aus CO2-Abgabe		8'000		8'000		
9951	Zweckgebundene Zuwendungen	79'000	79'000	79'000	79'000	29'071.45	29'071.45
9999	Abschluss	1'457'700		1'093'600			1'763'785.12

ERFOLGSRECHNUNG - SACHGRUPPEN

Aufwand		Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
30	Personalaufwand	13'040'600.00	11'946'500.00	11'015'981.37
31	Sach- und übriger Betriebsaufwand	7'865'000.00	8'012'300.00	8'474'737.19
33	Abschreibungen Verwaltungsvermögen	2'595'800.00	2'680'000.00	2'673'298.12
34	Finanzaufwand	236'000.00	180'300.00	226'216.64
35	Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	33'500.00	33'500.00	7'746.45
36	Transferaufwand	29'740'300.00	29'032'700.00	28'910'097.78
37	Durchlaufende Beiträge	500.00	500.00	31'671.00
	Total Aufwand	**53'511'700.00**	**51'885'800.00**	**51'339'748.55**

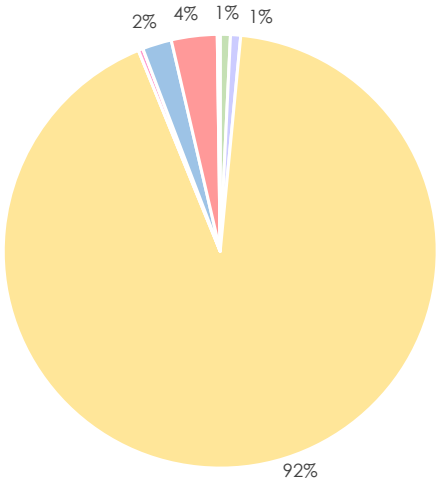




Ertrag		Budget 2027	Budget 2026	Rechnung 2025
40	Fiskalertrag	37'120'600.00	35'064'500.00	35'396'536.98
41	Regalien und Konzessionen	0.00	0.00	0.00
42	Entgelte	5'013'600.00	4'860'000.00	4'515'055.93
43	Verschiedene Erträge	0.00	0.00	0.00
44	Finanzertrag	1'277'300.00	1'452'000.00	1'091'600.91
45	Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	156'700.00	187'000.00	206'761.77
46	Transferertrag	11'400'700.00	11'415'400.00	8'334'336.84
47	Durchlaufende Beiträge	500.00	500.00	31'671.00
	Total Ertrag	**54'969'400.00**	**52'979'400.00**	**49'575'963.43**
	Gesamtergebnis Erfolgsrechnung Ertrags- (+) / Aufwandüberschuss (-)	**1'457'700.00**	**1'093'600.00**	**-1'763'785.12**

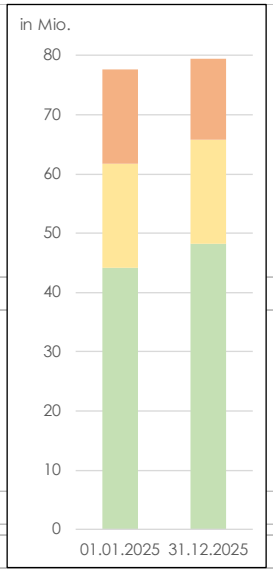
INVESTITIONSRECHNUNG VERWALTUNGSVERMÖGEN - FUNKTIONALE GLIEDERUNG

Hauptaufgabenbereiche	Budget 2027		Budget 2026		Rechnung 2025	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
0 Allgemeine Verwaltung	141'000.00		1'250'000.00		4'012'729.27	
1 Öffentliche Ordnung und Sicherheit	141'000.00		93'000.00		85'905.20	
2 Bildung	17'180'000.00		4'361'000.00		1'402'709.85	67'282.00
3 Kultur, Sport und Freizeit			312'000.00		1'316'575.45	1'204'000.00
4 Gesundheit (Devestition)		65'000.00		65'000.00		167'835.95
5 Soziale Sicherheit						
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung	405'000.00		150'000.00		1'289'371.45	40'000.00
7 Umweltschutz und Raumordnung (Devestition)	65'000.00	700'000.00	105'000.00	700'000.00	1'210'218.23	1'215'203.73
8 Volkswirtschaft	40'000.00		46'000.00		55'057.20	
Total Ausgaben / Einnahmen	**17'972'000.00**	**765'000.00**	**6'317'000.00**	**765'000.00**	**9'372'566.65**	**2'694'321.68**
Nettoinvestitionen / Einnahmenüberschuss	**0.00**	**17'207'000.00**	**0.00**	**5'552'000.00**	**0.00**	**6'678'244.97**
Total	**17'972'000.00**	**17'972'000.00**	**6'317'000.00**	**6'317'000.00**	**9'372'566.65**	**9'372'566.65**

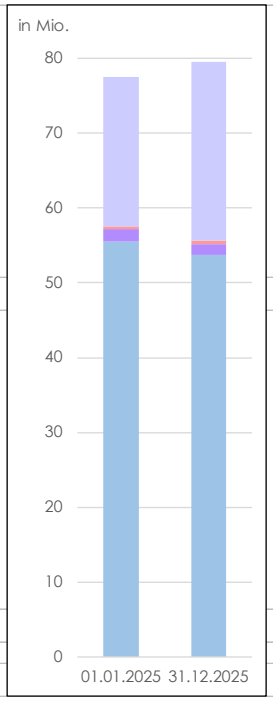


BILANZ

Aktiven		01.01.2025	31.12.2025
100	Flüssige Mittel und kurzfristige Geldanlagen	3'234'060.53	715'397.67
101	Forderungen	12'488'893.76	12'972'085.13
102	Kurzfristige Finanzanlagen	0.00	0.00
104	Aktive Rechnungsabgrenzungen	126'272.90	44'195.85
106	Vorräte und angefangene Arbeiten	0.00	0.00
	Umlaufvermögen	**15'849'227.19**	**13'731'678.65**
107	Finanzanlagen	108'800.00	125'900.00
108	Sachanlagen FV	17'533'689.70	17'412'441.70
	Anlagevermögen Finanzvermögen	**17'642'489.70**	**17'538'341.70**
	Total Finanzvermögen	**33'491'716.89**	**31'270'020.35**
140	Sachanlagen VV	34'796'974.68	38'963'117.04
142	Immaterielle Anlagen	151'848.39	210'583.63
144	Darlehen	7'623'159.50	7'555'323.55
145	Beteiligungen, Grundkapitalien	1'176'151.15	1'178'151.15
146	Investitionsbeiträge	353'110.18	336'430.23
	Anlagevermögen Verwaltungsvermögen	**44'101'243.90**	**48'243'605.60**
	Total Verwaltungsvermögen	**44'101'243.90**	**48'243'605.60**
	Total Aktiven	**77'592'960.79**	**79'513'625.95**



Passiven		01.01.2025	31.12.2025
200	Laufende Verbindlichkeiten	17'462'764.32	21'334'629.92
201	Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00
204	Passive Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
205	Kurzfristige Rückstellungen	2'561'996.65	2'573'596.65
	Kurzfristiges Fremdkapital	**20'024'760.97**	**23'908'226.57**
206	Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0.00	0.00
208	Langfristige Rückstellungen	0.00	0.00
209	Verbindlichkeiten gegenüber Fonds im Fremdkapital	406'878.55	393'300.00
	Langfristiges Fremdkapital	**406'878.55**	**393'300.00**
	Total Fremdkapital	**20'431'639.52**	**24'301'526.57**
290	Spezialfinanzierungen im Eigenkapital	1'663'539.62	1'478'102.85
291	Fonds im Eigenkapital	0.00	0.00
292	Rücklagen der Globalbudgetbereiche	0.00	0.00
293	Vorfinanzierungen	0.00	0.00
	Zweckgebundenes Eigenkapital	**1'663'539.62**	**1'478'102.85**
294	Finanzpolitische Reserve	0.00	0.00
295	Aufwertungsreserve (Einführung HRM2)	0.00	0.00
296	Neubewertungsreserve Finanzvermögen	0.00	0.00
299	Bilanzüberschuss/-fehlbetrag	55'497'781.65	53'733'996.53
	Zweckfreies Eigenkapital	**55'497'781.65**	**53'733'996.53**
	Total Eigenkapital	**57'161'321.27**	**55'212'099.38**
	Total Passiven	**77'592'960.79**	**79'513'625.95**



Gemeinde
Wangen-Brüttisellen

SCHWERPUNKTPROGRAMM 2024/2027, TÄTIGKEITEN 2027

Leitbild 2050 «Wangen-Brüttisellen 2050: Wo Stadt und Land sich treffen»

So wünschen wir, Bevölkerung und Behörden, uns in 30 Jahren unser Wangen-Brüttisellen: zwei Ortsteile mit eigenem Charakter bilden gemeinsam eine vielfältige, attraktive Gemeinde. Die urbanen Qualitäten von Brüttisellen und das ländliche, dörfliche Wangen zeichnen unsere Gemeinde aus.

Wangen-Brüttisellen ist eingebettet in den nachhaltig gestalteten Lebens- und Wirtschaftsraum Zürichs und des Glattals, an zentraler Lage, hervorragend erschlossen durch den öffentlichen Verkehr.

Hier wohnen gegen 10‘000 Menschen jeden Alters und unterschiedlichster Herkunft miteinander und tragen zu einem aktiven Gemeindeleben bei. Dorffeste sind unsere kulturelle Spezialität. Gemeinsame Begegnungen und die Offenheit der Menschen sorgen dafür, dass Wangen-Brüttisellen unser aller Zuhause ist.

Wir schätzen es, in unmittelbarer Nähe zu finden, was wir zum Leben brauchen: Weite, naturnahe Erholungsgebiete oben im Nordosten, attraktive Begegnungsorte im öffentlichen Raum, ruhige und sichere Wohnquartiere, vielfältige Kultur- und Freizeitangebote für alle Generationen, vorbildliche und geschätzte Volksschulen, familienfreundliche Angebote, beste Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und gegen 8000 hochwertige Arbeitsplätze. Die Umsetzung des Konzepts „historischer Flugplatz mit Werkflügen“ verhinderte höhere Lärmimmissionen – ein wichtiger Beitrag für unsere gute Lebensqualität.

An Wangen-Brüttisellen schätzen wir besonders:
- unsere engagierte Bevölkerung, die sich für die Bedürfnisse von Jung und Alt einsetzt.
- das urbane, multikulturelle Brüttisellen mit seiner einladenden Begegnungszone im Zentrum mit vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten, Gewerbe und Dienstleistungen.
- das ländliche Wangen mit seinem lebendigen und gepflegten Dorfkern
- die sorgfältig landwirtschaftlich bewirtschaftete, naturnahe Umgebung und den Wald."

Und was ist das Erfolgsrezept, das Wangen-Brüttisellen in 30 Jahren soweit bringt? Wir tragen Sorge zu unseren natürlichen Ressourcen. Eine vorausschauende, nachhaltige Gestaltung unseres Lebensraums, die Zusammenarbeit mit der Region, der Einbezug aller Bevölkerungskreise und der offene Dialog untereinander sind uns wichtig.

Das vollumfängliche Schwerpunktprogramm 2024/2027 mit den Tätigkeiten 2027 ist detailliert auf unserer Gemeindewebsite abrufbar:

www.wangen-bruettisellen.ch/leitbildfs

2. Gestaltungsplan (GP) Nr. 22, Ringstrasse 14

1 Antrag des Gemeinderats

1. Der neue private Gestaltungsplan Nr. 22 «Ringstrasse 14» wird mit folgenden Bestandteilen festgesetzt:

   - Vorschriften
   - Situationsplan 1:500

   Integrierende Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:

   - Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
   - städtebaulicher Vertrag

2. Die Festsetzung des privaten Gestaltungsplans Nr. 22 «Ringstrasse 14» steht unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich.

3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen, welche sich im Genehmigungsverfahren bei der Baudirektion des Kantons Zürich ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen.

2 Anträge der Rechnungsprüfungskommission

Die Star Immobilien AG plant auf dem Grundstück an der Ringstrasse 14 (Grundstück Kat. Nr. 5763) eine Neuentwicklung. Neben der Sanierung des bereits bestehenden Gebäudes soll auf der aktuellen grossen Rasenfläche und Parkierungsanlage ein zweiter Baukörper erstellt werden.

Es besteht die Absicht, die Nutzungsintensität zu erhöhen und damit den haushälterischen Umgang mir der natürlichen Ressource Boden zu unterstützen.

Das Vorgaben soll positiv zu Entwicklung von Wangen-Brüttisellen beitragen. Das Quartiert aus den 60er Jahren kann die heutigen Wohnraumanforderungen nur unzureichend erfüllen und die Bausubstanz sanierungsdürftig.

Die Hauptziele des Gestaltungsplan Nr. 22 umfassen gut gestaltete, ökonomische genutzte Bauten, eine gute Erschliessung für verschiedene Nutzer, ein zukunftsfähiges Areal mit gemischter Wohn- und Gewerbenutzung, Vielfalt und hohe Qualität des Aussenraum, Lärmschutz und Wohnqualität sowie eine gute Anbindung an das Quartier- und Fusswegnetz.

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage geprüft. Die Rechnungsprüfungskommission hat ihr Augenmerk auf den städtebaulichen Vertrag sowie die damit verbunden Mehrwertermittlungen und Merhwertabgaben und somit die finanziellen Auswirkungen der Vorlage, insbesondere die abzugsfähigen Mehrkosten (Abtretung Uferweg, Abtretung Wegverbindung Langsamverkehr, Erstellung Vorzone Quartierplätzli) gerichtet. Die Rechnungsprüfungskommission erachtet die Vorlage und insbesondere die Ermittlung des für die Bauherrschaft resultierenden Mehrwerts sowie die abzugsfähigen Mehrkosten und damit die effektiv zu leistenden Mehrwertabgabe insgesamt als plausibel und angemessen.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den stimmberechtigten daher, die Vorlage anzunehmen,

3 Das Wesentliche in Kürze

- Derzeit plant die Star Immobilien AG das Areal an der Ringstrasse zu entwickeln. Die Planungsabsichten sind in einen privaten Gestaltungsplan mit dem Namen «Ringstrasse 14» gemündet.

- Es besteht die Absicht, die Nutzungsintensität zu erhöhen und damit den haushälterischen Um gang mit der natürlichen Ressource Boden zu unterstützen.

- Geplant ist eine Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil, welche den Herausforderungen in Städtebau, Architektur, Lärm und Nachhaltigkeit gerecht wird.

- Die Mehrwertabschätzung für den städtebaulichen Vertrag erfolgte durch das unabhängige Beratungsunternehmen Wüest Partner AG. Der städtebauliche Vertrag gilt als integrierender Bestandteil zum Gestaltungsplan.

4 Ausgangslage

Die Eigentümerin der Liegenschaft Ringstrasse 14 plant deren Neuentwicklung. Es besteht die Absicht, die Nutzungsintensität zu erhöhen und damit den haushälterischen Umgang mit der natürlichen Ressource Boden zu unterstützen. Die Gemeinde begrüsst das Vorhaben und erwartet eine zukunftsfähige und attraktive Arealbebauung mit einem ausgewogenen und marktfähigen Nutzungsverhältnis zwischen Gewerbe und Wohnen. Das Vorhaben soll positiv zur Entwicklung von Wangen-Brüttisellen beitragen.

Das Quartier aus den 1960er Jahren kann die heutigen Wohnraumanforderungen nur unzureichend erfüllen und die Bausubstanz ist sanierungsbedürftig. Auch die Aussen- und Strassenräume sowie die freiräumliche Vernetzung in die Gemeinde haben durch neue stadtklimatische Anforderungen grosses Aufwertungspotenzial.

Der Perimeter umfasst die Parzelle Kat. Nr. 5763 und hat eine Grundstücksgrösse von 4'821 m2. Dieser befindet sich im Besitz der Grundeigentümer Star Immobilien AG. Der Perimeter liegt voll umfänglich in der Wohnzone dreigeschossig 60 %. Auf dem Grundstück befindet sich momentan ein sechsgeschossiges Wohnhaus, welches im vorliegenden Projekt saniert werden soll. Zusätzlich entsteht auf der grosszügigen Parzelle ein Neubau, der sich am Bestand orientiert.

Der Perimeter des vorliegenden privaten Gestaltungsplanes «Ringstrasse 14» befindet sich im Ringstrassenquartier Wangen-Brüttisellen. Dieses wird nördlich durch die Zürichstrasse und im Süden und Osten durch die Autobahn begrenzt. Im Westen grenzt es an den Altbach, welcher neben einer wichtigen Fuss- und Veloverbindung auch ein relevanter Naherholungsraum ist und zugleich die Gemeindegrenze zu Dietlikon bildet.

Abbildung 1: Planungsperimeter GP 22 «Ringstrasse 14»



Quelle: GIS ZH, 31. Oktober 2024, überarbeitet von Gemeinde Wangen-Brüttisellen

Die Hauptziele des Gestaltungsplans (GP) Nr. 22 umfassen gut gestaltete, ökonomisch genutzte Bauten, eine gute Erschliessung für verschiedene Nutzer, ein zukunftsfähiges Areal mit gemischter Wohn- und Gewerbenutzung, Vielfalt und hohe Qualität des Aussenraums, Lärmschutz und Wohnqualität sowie eine gute Anbindung an das Quartier und das Fusswegnetz.

5 Gestaltung und Bauweise

Die Ringstrasse 14 spielt als eine der ersten Entwicklungen eine wichtige und beispielhafte Rolle für die Transformation des Quartiers. Das Bestandsgebäude stammt aus dem Jahr 1962. Es gehört zum Ensemble des Gestaltungsplans Ringstrassenquartier, welches sich als typische Siedlung dieser Zeit zeigt. Das sechsgeschossige Gebäude schmiegt sich mit seiner L-Form an die südwestlichen Ecke der Parzelle. Die Adressierung erfolgt von Nordosten über schmale Laubengänge. Das Gebäude ist in die Jahre gekommen. Die Bestandsanalyse zeigt jedoch, dass die Bausubstanz nach wie vor in Takt ist und eine Sanierung zulässt. Dies wird einem Ersatzneubau vorgezogen, um einen nachhaltigen Umgang mit grauer Energie und den Erhalt preisgünstigen Wohnraums zu sichern.

Mit einfachen Interventionen wie der Verbreiterung der Loggien und der Laubengänge sowie einer Gebäudehüllensanierung kann das Potential des Gebäudes ausgeschöpft werden. Auch städtebaulich hat der Baukörper Qualitäten, welche durch die Verdichtung mit einem Ergänzungsbau hervorgehoben werden können.

Auf dem nördlichen Teil der Parzelle befindet sich heute eine grössere Rasenfläche sowie die Parkierungsanlage, welche teilweise von Erdhügeln überdeckt wird. Hier soll ein zweiter Baukörper mit L-Form und ähnlichen Proportionen wie der Bestand das Ensemble ergänzen. Dadurch wird die Ringstrasse im Bereich des Quartierplatzes zusätzlich gefasst, belebt und adressiert. Ebenfalls entsteht angrenzend zum Ring ein etwas privaterer nachbarschaftlicher Erschliessungshof.

Der sechsgeschossige Neubau verfügt über dieselbe Höhe wie der Bestand sowie der gegenüberliegende Teil der Ringstrassenbebauung. Der Fussabdruck ermöglicht den Erhalt fast aller Bestandsbäume auf dem Areal.

Abbildung 2: Visualisierung Renaturierung Altbach mit Blick auf sanierten Bestandsbau und Neubau



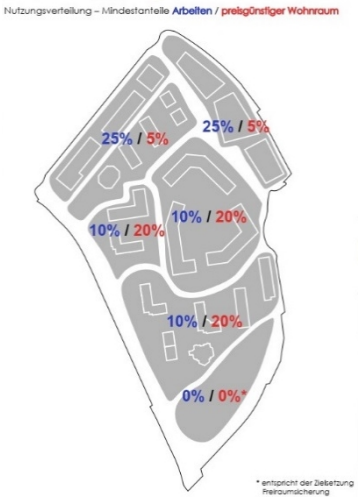
Quelle: Richtprojekt «Ringstrasse 14», Yellow z, Westpol, Schneiter vom 03. Oktober 2024

5 Nutzungsweise und Ausnutzung

An der Ringstrasse 14 soll, durch die von Verkehrsinfrastrukturen abgewandte Lage, ein hoher Anteil Wohnraum ausgewiesen werden. 64 bestehende und neue Wohnungen, bestehend aus grösstenteils 2.5, 3.5 und 4.5 Zimmer-Wohnungen, gewähren ein durchmischtes Wohnungsangebot fürs Quartier. Die verkehrsabgewandte Lage sowie der Quartierkontext eignen sich für Wohnnutzung, dennoch darf ein Beitrag zur Mischnutzung geleistet werden. Im Erdgeschoss beleben einige nicht störende Gewerberäume, welche für das gesamte Quartier von Nutzen sind. Auch im lärmbelasteten obersten Geschoss könnte Gewerbe z. B. eine Büronutzung positioniert werden.

In der Vertiefung des kommunalen Masterplans 2016 aus dem Jahr 2024 wurde festgelegt, dass im Ringstrassenquartier Wohnungen als preisgünstiger Wohnraum bereitzustellen sind. Für das Teilgebiet der Star Immobilien AG ist ein Anteil von 20 % vorgesehen. Insgesamt ist im Gestaltungsplan eine Fläche von 1'135 m2 für das preisgünstige Wohnen vorgesehen. Dies entspricht ungefähr der Hälfte (drei Geschosse) der anrechenbaren Geschossfläche des Bestands. Der geforderte preisgünstige Wohnraum könnte daher beispielsweise mit 18 Wohnungen (z.B. drei Mal 3.5 Zimmer-Wohnungen und drei Mal 2.5 Zimmer-Wohnungen umgesetzt werden.

Abbildung 3: Verteilung preisgünstiger Wohnraum



Quelle: Kommunaler Masterplan 2016. Vertiefung 2024, Ortsteil Brüttisellen, Planpartner, 2. September 2024

6 Freiflächen und Umgebung

Die heutige Wiese entlang des Altbachs wird zukünftig als Naherholungsraum genutzt. Durch punktuelle Bepflanzung wird die Aussenfläche entlang des Altbachs mit dem Garten vernetzt und zu einem zusammenhängenden Uferraum gestaltet.

Gleichzeitig schafft die Bepflanzung einen Sichtschutz und dadurch die angemessene Privatsphäre. Bestehende Bäume werden erhalten und ins Freiraumkonzept integriert. Über den Hofraum erfolgt die Erschliessung beider Gebäude. Ein neues, leichtes Gefälle im Terrain führt rollstuhlgerecht zum Laubengang des Bestands, von welchen das EG als Hochparterre ausgebildet ist. Durch diese vergrösserte Überdeckung der Tiefgarage ist eine grosszügige Bepflanzung möglich. Fusswege führen durchs leicht terrassierte Gelände und verbinden die Eingänge der Gebäude mit der Ringstrasse.

Die Wege werden begleitet von unterschiedlichen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Nutzer- und Altersgruppen. Die Hofgestaltung ist naturnah und grösstenteils entsiegelt und grosszügig bepflanzt. Die Grünflächen entlang der Bebauung werden von den Wohnungen im Erdgeschoss als Gartenflächen genutzt. Punktuelle Bepflanzungen dienen als Sichtschutz.

Abbildung 4: Aussenraum und Freiflächen



Quelle: Richtprojekt «Ringstrasse 14», Yellow z, Westpol, Schneiter vom 03. Oktober 2024

7 Verkehrserschliessung und Parkierung

Im Ringstrassenquartier wie auch im weiteren Umfeld werden Innenentwicklungen mit höheren baulichen Dichten angestrebt. Dies bedeutet, dass deutliche Veränderungen in der Verkehrsmittelwahl (Modalsplit) erforderlich sind. Die zusätzlich entstehenden Mobilitätsbedürfnisse müssen zu einem bedeutenden Teil mit dem ÖV, dem Fuss- und Veloverkehr oder mit Shared Mobility-Angeboten bewältigt werden.

Als zusätzliche Entlastung des motorisierten Individualverkehrs ist eine Erweiterung der Glattalbahn geplant. Die Haltestelle wird nahe der westlichen Ecke des Ringstrassenquartiers (Neue Winterthurerstrasse/Zürichstrasse) erstellt. Die Parkierung, inklusive der Besucherparkplätze sowie dem Angebot für Shared-Mobility, erfolgt grundsätzlich unterirdisch. Oberirdisch werden nur vereinzelte Kurzzeitplätze und Ladezonen angeboten. Diese sind paketweise als Senkrechtparkierung in den Vorzonen platziert. Die erforderlichen Sichtweiten wurden freigehalten. Die Tiefgarageneinfahrt ist harmonisch gestaltet und ins Gebäude integriert.

Die Tiefgarage liegt unter dem Neubau sowie dem Erschliessungshof und grenzt an das Bestandsgebäude, sodass möglichst wenig unterbaute Fläche entsteht. Ausserdem wird die Tiefgarage so platziert, dass ein Grossteil des vorhandenen Baumbestandes erhalten werden kann. In einem zweiten Untergeschoss werden Wasch- und Abstellräume angeordnet.

8 Versorgung und Entsorgung

Das Feuerwehr- und Notzufahrtskonzept erfolgt über die Ringstrasse und ist in die Gestaltung integriert. Dasselbe gilt auch für die Abfallentsorgung. Abstellplätze für das Hubrettungsfahrzeug werden im Erschliessungshof und entlang der Ringstrasse angeordnet.

9 Ökologie

Ökologische Aspekte wie Nachhaltigkeit, Umwelt und Lokalklima werden berücksichtigt, um eine ökologisch verträgliche und zukunftsorientierte Entwicklung des Gebiets sicherzustellen. Es werden geeignete Massnahmen getroffen, welche Umwelt- und Klimaschutz, Lärmschutz, Reduzierung von Treibhausgasen sowie nachhaltige Planung umfassen. Der Neu- und Altbau sollen gemäss des Energielabels SNBS-Areal zertifiziert werden. Sollte die Etappierung eine Zertifizierung des Areals negieren, so können die Gebäude einzeln zertifiziert werden.

10 Mehrwertermittlung und städtebaulicher Vertrag

Der private Gestaltungsplan weicht von der rechtsgültigen Grundordnung (Bau- und Zonenordnung, BZO) ab und führt für die Grundeigentümerin zu Mehrwerten. Die Grundeigentümerin hat den Antrag auf eine individuelle Mehrwertabschätzung gestellt. Die Mehrwertabschätzung gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erfolgte durch das unabhängige Beratungsunternehmen Wüest Partner AG.

Mit dem städtebaulichen Vertrag werden vor allem die Höhe der Mehrwertabgabe, öffentliche Nutzungsrechte und Entschädigungen für Mehrleistungen geregelt. Der Vertrag wurde zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde verhandelt.

Die Mehrwertberechnung durch die Firma Wüest Partner AG weist für das Areal einen planungsbedingten Mehrwert gegenüber der gültigen Grundordnung gemäss Bau- und Zonenordnung von CHF 2,78 Mio. aus. Insgesamt können CHF 592'000 durch bauliche Massnahmen in Abzug gebracht werden.

Gestützt auf das Gutachten Wüest Partner AG leistet die Star Immobilien AG zum Zweck des Ausgleichs des durch den Gestaltungsplan entstehenden Planungsvorteils einen gesamthaften Mehrwertaus gleich von insgesamt CHF 479'150.

Die Mehrwertabgabe wird unter Berücksichtigung der verschiedenen relevanten Aspekte wie folgt hergeleitet:

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

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

Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.

11 Schlusswort des Gemeinderats

Der Gemeinderat beurteilt den Gestaltungsplan als wichtigen Beitrag zur qualitätsvollen Verdichtung und zur nachhaltigen Entwicklung von Wangen-Brüttisellen. Die vorgesehenen Massnahmen, wie zum Beispiel der preisgünstige Wohnraum, sowie hohe Anforderungen an die Nachhaltigkeit der Überbauung tragen zur Verbesserung der Siedlungsqualität bei und stärken die Attraktivität des Areals. Mit der vereinbarten Mehrwertabgabe in der Höhe von CHF 479'150 wird zudem sichergestellt, dass auch die Allgemeinheit angemessen von den planungsbedingten Vorteilen profitiert.

Der Gemeinderat steht hinter dem privaten Gestaltungsplan Nr. 22 «Ringstrasse 14» und empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.