

**Beschluss**  
**Teilrevision Nutzungsplanung**

Ausgabenbewilligung ausserhalb Budget und Auftragsvergabe für Mehrwertermittlung Paket 1 und Gestaltungsplan Zentrum Wallisellen

Sitzung vom 03. Februar 2026  
Beschluss Nr. 2026-40

B1.03.2

**Stadtrat**

Zentralstrasse 9  
Postfach  
8304 Wallisellen

Telefon: 044 832 61 11  
E-Mail: praesidiales@wallisellen.ch

## Ausgangslage

Mit Beschluss vom 18. November 2025 (SRB 2025-363) hat der Stadtrat die Abteilung Hochbau + Planung beauftragt

- die Beurteilung, für welche Grundstücke besondere Gründe für individuelle Schätzungen nach § 13 Mehrwertausgleichsverordnung (MAV, LS 700.91) vorliegen, vorzunehmen
- durch die [REDACTED] eine Richtofferte erarbeiten zu lassen, aus der sich dannzumal ableitet, welches submissionsrechtliche Verfahren durchzuführen ist
- den Stadtrat über das Ergebnis zu informieren.

## Erwägungen

### Prüfung besonderer Gründe

Nach der Festsetzung der Planungsmassnahme – Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, Paket 1 und Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Wallisellen – erfolgt im nächsten Schritt die Mehrwertermittlung mit dem Landpreismodell oder mit einer individuellen Schätzung gemäss §§ 12 ff. MAV. Dazu prüft die Abteilung Hochbau + Planung, ob besondere Gründe vorliegen, die für eine individuelle Schätzung sprechen. Bei Vorliegen besonderer Gründe ist eine individuelle Schätzung durch ein qualifiziertes externes Büro durchzuführen.

Die Aufzählung besonderer Gründe ist nicht abschliessend. Besondere Gründe bestehen gemäss § 13 Abs. 2 MAV insbesondere dann, wenn

- verbesserte Nutzungsmöglichkeiten infolge von Sondernutzungsplanungen möglich sind
- tatsächliche und öffentlich-rechtliche Eigenschaften des Grundstücks vorliegen, die dazu führen, dass die durch die Planungsmassnahme verbesserten Nutzungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft werden können
- oder sich Grundstücke in Zonen für preisgünstigen Wohnraum gemäss § 49b Planungs- und Baugesetz (LS 700.1) befinden oder anderweitig für den gemeinnützigen Wohnungsbau dauerhaft gesichert sind.

Die Abteilung Hochbau + Planung hat die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung durchgeführt. Demnach liegen für alle betroffenen Grundstücke besondere Gründe vor und die Mehrwertermittlung ist mittels individueller Schätzung durchzuführen. Das Ergebnis dieser Prüfung ist den Betroffenen mittels Zwischenentscheid ohne Rechtsmitteleröffnung schriftlich mitzuteilen.

Die betreffenden Aufwendungen sind nicht budgetiert. Um eine individuelle Schätzung auszulösen, bedarf es einer Ausgabenbewilligung ausserhalb Budget.

### Grundsatz Mehrwertermittlung

Die Bewertung hat so genau wie möglich zu erfolgen. Die Unterlagen sind derart aufzubereiten, dass die Kriterien für die Mehrwertermittlung für jedes betroffene Grundstück nachvollziehbar und transparent aufgeschlüsselt werden können (individueller Bericht je Grundstück).

Für die Mehrwertermittlung nachfolgender Planungsmassnahmen, wie z.B. der Festsetzung von Sondernutzungsplanungen, sind die Ausgangslage und angewandten Kriterien der vorhergehenden Planungsmassnahme zu berücksichtigen.

Die betroffenen Grundstücke lassen sich verschiedenen Gruppierungen zuordnen, die bei der individuellen Schätzung, abhängig von deren künftigen Eigenschaften, gesondert methodisch zu beurteilen sind:

- Wallisellen Südost: Umzonung mit Gestaltungsplan-Pflicht, überlagernder Ergänzungsplan, teilweise preisgünstiger Wohnraum, teilweise Hochhäuser zulässig
- Industriezone mit Baumassen-Erhöhung: Baumassenerhöhung ist nicht mehr an Bruttogeschosshöhe gebunden (Ziffer 5.1 nBZO); Nutzungsvorgabe (Ziffer 5.3.6 nBZO)
- Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Wallisellen: Erweiterung um die Baubereich G und H
- Richtipark (westlich Richtiwäldli): Umzonung mit Gestaltungsplan-Pflicht, preisgünstiger Wohnraum
- Olivetti-Areal (Parzelle Kat. Nr. 11005, östlich Richtiwäldli) und Zentrum Wallisellen (Parzelle Kataster-Nummer 10836)

In Abhängigkeit von Nutzungsart, Mikrolage, Geschossigkeit und von zeitlichen Rahmenbedingungen wird für jedes Grundstück der Land- und Projektwert im aktuellen und im neuen Recht ermittelt. Die Differenz entspricht dem durch die Planungsmassnahme entstandenen Mehrwert. Aufgrund der Vielzahl von Grundstücken erfolgt keine Prüfung von Grundbuchauszügen (Näherbaurechte, Bauverbote usw.). Die Annahmen und Erkenntnisse werden in einem Erläuterungsbericht zusammengefasst.

## Termine

Die reine Bearbeitungsdauer beträgt rund zehn Wochen. Hinzu kommt die Dauer für die Bereinigung der Richtofferte, eine Zwischen- und Schlussbesprechung sowie die Bereinigung und Schlussabgabe, so dass mit rund vier Monaten Bearbeitungsdauer gerechnet werden muss.

## Kontierung

Die Verordnung zum Mehrwertausgleich (WES 711.1) regelt die Verwaltung und Verwendung der Mittel des Mehrwertausgleichsfonds sowie das Verfahren für die Ausrichtung von Beiträgen. Die Ausgabe für die Mehrwertermittlung mittels individueller Schätzung fällt zulasten der Stadt, muss jedoch nur «vorfinanziert» werden, weil sie dem Mehrwertausgleichsfonds belastet werden kann. Voraussichtlichen Erträge sind künftig im ER-Konto 13540.4022.10 (Raumordnung / Mehrwertabschöpfung) zu budgetieren. Damit wird der Mehrwertausgleichsfonds geäufnet. Ende Jahr wird der Bereich Finanzen dann die entsprechenden Konten «ausgleichen» und als Einlage in den (13540.3511.00) oder Entnahme aus dem (13540.4511.00) Mehrwertausgleichsfonds (2910.02) verbuchen. Für Aufwendungen, die dem Fonds belastet werden können, wie z.B. die Ausgabe für die Mehrwertermittlung, muss ein geeignetes Aufwandskonto in der Erfolgsrechnung erfasst werden (ER-Konto 13540.3xxx.00 Raumordnung / Aufwendungen Mehrwertabgabe).

Die Gesamtkosten von CHF 125'000.00 werden dem ER-Konto 13540.3xxx.00 (Raumordnung / Aufwendungen Mehrwertabgabe) belastet.

## Auftragsvergabe

Für die individuelle Schätzung ist ein qualifiziertes externes Büro beizuziehen. Mit Richtofferte vom 15. Dezember 2025 hat [REDACTED] auf Einladung eine Offerte mit folgenden Kosten eingereicht:

|  | Stunden | Kosten CHF, inkl. Spesen |
|--|---------|--------------------------|
| Wallisellen Südost                               | 253     | 60'720.00                |
| Industriezone mit Baumassen-Erhöhung             | 36      | 8'640.00                 |
| Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Wallisellen | 74      | 17'760.00                |
| Richtipark                                       | 40      | 9'600.00                 |
| Olivetti-Areal, Parzelle Kataster-Nummer 10836   | 28      | 6'720.00                 |
| Erstes Zwischentotal                             | 431     | 103'440.00               |
| Rabatt 8 % <sup>1</sup>                          | -       | 8'275.00                 |
| Zweites Zwischentotal                            | -       | 95'165.00                |
| MWST 8.1 %                                       | -       | 7'708.00                 |

|   |  |                   |
|---|--|-------------------|
| <b>Zwischentotal</b> Richtofferte inkl. MWST      |  | <b>102'873.00</b> |
| Industriezone mit Baumassen-Erhöhung <sup>2</sup> |  | 9'350.00          |
| Unvorhergesehenes rund 10 %                       |  | 12'777.00         |
| <b>Total Ausgabenhöhe</b>                         |  | <b>125'000.00</b> |

<sup>1</sup> Bei einer Beauftragung von mehreren, respektive allen Teilbereichen wird ein Rabatt von 8 % offeriert.

<sup>2</sup> Beim Richtpreis für das Gebiet Industriezone mit Baumassen-Erhöhung ergibt sich ein höherer Aufwand, weil die Berechnung nicht, wie angenommen, im Landpreismodell vorgenommen werden kann, sondern vollumfänglich individuell geschätzt werden muss, wodurch sich Mehrkosten ergeben.

Die Richtofferte entspricht dem mit [REDACTED] vorgeschlagenen Inhalten der kantonsweit neu umzusetzenden Thematik der Mehrwertabgabe. Mit Beauftragung wird eine bereinigte Offerte erstellt. Als verantwortlicher Partner ist [REDACTED] vorgesehen. Die Projektleitung liegt bei [REDACTED], mit Stellvertretung [REDACTED], welche die Stadt in den Teilrevisionen der Nutzungsplanung, Pakete 1 und 2, bereits punktuell in Bezug auf die Umsetzung der Mehrwertabgabe beraten haben. Es handelt sich um ausgewiesene Experten, die über das notwendige Fachwissen verfügen und vergleichbare Projekte mit ähnlicher Fragestellung und Komplexität erfolgreich abgeschlossen haben.

Die Leistungen sollen im freihändigen Verfahren an [REDACTED] vergeben werden.

Die Mehrwertermittlung ist, neben der seitens Kanton ausstehenden Genehmigung der Revisionsvorlagen, die Voraussetzung für eine Inkraftsetzung der kommunalen Nutzungsplanung (Paket 1) und des öffentlichen Gestaltungsplanes Zentrum Wallisellen. Aufgrund der geschätzten Dauer von vier Monaten Bearbeitungszeit besteht eine besondere Dringlichkeit. Weiter rechtfertigen das spezielle Fachwissen, die Sachkenntnis sowie der Auftragswert das Verfahren.

### Zusatzkredit

Mit Beschluss vom 18. November 2025 bewilligte der Stadtrat eine einmalige neue Ausgabe in der Höhe von CHF 20'000.00, zulasten Konto 13540.3131.00 (Raumordnung / Planungen und Projektierungen Dritter), ausserhalb Budget 2025, um für die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung der besonderen Gründe gemäss § 12 MAV sowie ein provisorisches Kostengerüst für eine individuelle Schätzung, Fahrländer Partner AG beizuziehen (SRB 2025-363).

In Kenntnis der Anzahl betroffener Grundstücke sowie einer darauf basierenden Richtofferte, soll hiermit ein Zusatzkredit für die Mehrwertermittlung mittels individueller Schätzung in Höhe von CHF 125'000 beantragt werden. Der Gesamtwert der Ermittlung wird in der Planaufgabe gemäss § 5 Abs. 3 PBG (öffentliche Auflage der kantonalen Genehmigung) bekanntgegeben sowie jeder betroffenen Grundeigentümerschaft individuell mitgeteilt.

Die Zuständigkeit für die Ausgabenbewilligung richtet sich nach der Höhe des Gesamtkredits und verbleibt mit zusammengerechneten CHF 145'000.00 innerhalb der Ausgabenbefugnisse des Stadtrates.

[REDACTED]

[REDACTED]

|            |            |            |            |
|------------|------------|------------|------------|
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |
| [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

## Der Stadtrat beschliesst:

- 1 Für die Mehrwertermittlung mittels individueller Schätzung – Teilrevision kommunale Nutzungsplanung, Paket 1 und Öffentlicher Gestaltungsplan Zentrum Wallisellen wird eine neue, einmalige Ausgabe in der Höhe von CHF 125'000 inkl. MWST, in Form eines Kostendachs, als Zusatzkredit ausserhalb Budget 2026 bewilligt.
- 2 Die Erarbeitung der individuellen Schätzung wird gestützt auf die Richtofferte vom 15. Dezember 2025 im freihändigen Verfahren an die [REDACTED] vergeben.
- 3 Die Abteilung Hochbau + Planung wird mit dem Vollzug beauftragt.
- 4 Die Abteilung Hochbau + Planung, Bereich Baubewilligungen wird beauftragt, den Betroffenen das Ergebnis der Prüfung – definitive Bemessung des Mehrwertes, besondere Gründe für eine individuelle Schätzung – mittels Zwischenentscheid ohne Rechtsmitteleröffnung schriftlich mitzuteilen.
- 5 Die Abteilung Finanzen + Liegenschaften wird beauftragt ein geeignetes Aufwandkonto zu Lasten der Erfolgsrechnung, Konto 13540.3xxx.00 (Raumordnung / Aufwendungen Mehrwertabgabe), neu zu erfassen.
- 6 Die Abteilung Hochbau + Planung wird beauftragt, bei der Mehrwertermittlung nachfolgender Planungsmassnahmen, wie z.B. der Festsetzung von Sondernutzungsplanungen, die Ausgangslage und Kriterien der vorhergehenden Planungsmassnahme zu berücksichtigen.
- 7 Der Beschluss ist [REDACTED] öffentlich (Ziffer 14.5 Leitfaden Kommunikation).
- 8 Mitteilungen (PDF mittels E-Mail)

- [REDACTED]
- 8.2 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission zur Kenntnis
  - 8.3 Ressortvorstand Hochbau + Planung
  - 8.4 Abteilungsleitung Hochbau + Planung
  - 8.5 Abteilungsleitung Finanzen + Liegenschaften
  - 8.6 Bereichsleitung Baubewilligungen
  - 8.7 Projektleitung Planung, Fanny Pietzner

Für den richtigen Auszug  
Stadtrat Wallisellen

**Marcel Amhof**  
Stellvertretender Stadtschreiber

Versandt am: 4. Februar 2026