



## **Kaufrechtsvertrag**

Mittlere Reutenen

## Inhalt

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Zusammenfassung .....                                  | 3  |
| 1 Ausgangslage .....                                   | 4  |
| 1.1 Projektübersicht.....                              | 4  |
| 1.2 Grundlagen zur Botschaft .....                     | 6  |
| 2 Rahmenbedingungen .....                              | 6  |
| 2.1 Gemeindeordnung .....                              | 6  |
| 2.2 Mutationsplan .....                                | 6  |
| 2.3 Dienstbarkeiten .....                              | 7  |
| 2.4 Umgang mit bestehenden Mietenden.....              | 8  |
| 2.5 Studienauftrag.....                                | 8  |
| 3 Kaufrecht.....                                       | 8  |
| 3.1 Kaufrechtsobjekt.....                              | 8  |
| 3.2 Verkehrswertschätzung .....                        | 8  |
| 3.3 Rückbau Strassenbelag .....                        | 9  |
| 3.4 Umlegung/Umgang mit bestehenden Werkleitungen..... | 9  |
| 4 Finanzielle Auswirkungen .....                       | 9  |
| 5 Zeitplan.....                                        | 9  |
| 6 Ansprechpersonen.....                                | 9  |
| 7 Würdigung Gemeinderat .....                          | 10 |
| 8 Antrag.....                                          | 10 |

## Zusammenfassung

Die Industrie-Wohnbaugenossenschaft (I-WBG) möchte ihre bestehende Wohnüberbauung erneuern. Dafür möchte sie einen Teil einer Gemeindestrasse – das Grundstück „Mittlere Reutenen“ – kaufen. Die Fläche ist 581 m<sup>2</sup> gross und gehört zurzeit der Gemeinde Windisch.

Der Gemeinderat unterstützt das Projekt, weil es neue, bezahlbare Wohnungen in Bahnhofsnähe ermöglicht und eine bessere Nutzung des Bodens darstellt. Zudem spart sich die Gemeinde eine teure Sanierung der alten Strasse.

Ein direkter Landtausch oder eine Vergabe im Baurecht wurde geprüft, aber verworfen, weil diese Optionen nicht praktikabel sind. Der Gemeinderat möchte das Grundstück stattdessen verkaufen.

Die Gemeinde und die I-WBG haben sich auf ein Kaufrecht geeinigt. Die I-WBG darf das Grundstück innerhalb von 10 Jahren kaufen – zum Preis von CHF 550'000, indexiert gemäss Landesindex der Konsumentenpreise. Die Gemeinde übernimmt die Kosten für den Rückbau der Strasse (ca. CHF 63'000). Die I-WBG trägt die Kosten für neue Leitungen und Hausanschlüsse.

Die Mieterinnen und Mieter vor Ort wurden informiert. Die neuen Gebäude sollen in Etappen entstehen, damit möglichst viele in der Siedlung bleiben können.

Der Gemeinderat sieht das Projekt als Chance für eine nachhaltige und soziale Entwicklung der Gemeinde und empfiehlt dem Einwohnerrat, dem Kaufrechtsvertrag zuzustimmen.

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Projektübersicht

Die Industrie-Wohnbaugenossenschaft (I-WBG) wurde 1946 von Unternehmen aus der Region Brugg gegründet. Heute sind zehn Unternehmen Träger der Genossenschaft. Der Grundgedanke der Genossenschaft ist es, bezahlbaren Wohnraum für die Mitarbeitenden der Genossenschafter zur Verfügung zu stellen. Mittlerweile stehen die Wohnungen auch anderen Mieterinnen und Mietern aus der Region offen.

Bezahlbare Wohnungen bedeutet im vorliegenden Fall, dass nur die für den Unterhalt nötige Rendite erwirtschaftet und auf zusätzliche, höhere Rendite verzichtet wird. Dadurch liegen die Mieten unterhalb der üblichen Marktmieten.

Die Genossenschaft besitzt in Windisch und Hausen insgesamt knapp 90 Wohnungen:

- Überbauung Reutenen mit elf Mehrfamilienhäusern und 70 Wohnungen in Windisch
- Überbauung Birkenstrasse mit 20 Wohnungen in Hausen

Die Überbauung der I-WBG zwischen der Reutenenstrasse und dem Pappelweg/Tulpenweg wurde 1946 erbaut und vor rund 25 Jahren letztmals renoviert. Heizung, Bäder, Küchen und die Dämmung müssen erneuert werden. Die Wohnungen sind nicht barrierefrei, die Grundrisse nicht mehr zeitgemäss. Die Überbauung befindet sich am Ende ihres Lebenszyklus.

Mittels Studienauftrag soll in Varianten geprüft werden, wie eine qualitätsvolle und quartierverträgliche Siedlung aussehen könnte. Vermutlich wird eine Areal-Überbauung nach § 39 Bauverordnung angestrebt und kein Gestaltungsplan erarbeitet.

Die Gemeindestrasse «Mittlere Reutenen» führt durchs Areal und dient der Erschliessung der bestehenden Mehrfamilienhäuser. Mit der Möglichkeit einer neuen zentralen Tiefgarage wird diese Strasse in der heutigen Form nicht mehr benötigt. Damit ergibt sich die Möglichkeit, diese im Eigentum der Einwohnergemeinde Windisch stehende Fläche von 581 m<sup>2</sup> an die I-WBG zu verkaufen und damit eine effizientere Nutzung der bisherigen Baufelder zu ermöglichen.

Eine Abtretung der Teilparzelle „Mittlere Reutenen“ an die Industrie-Wohnbaugenossenschaft macht aus Sicht der Gemeinde aus folgenden Gründen Sinn:

- Ermöglichung einer weiteren Siedlungsentwicklung nach innen in Bahnhofsnähe
- indirekte Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus
- Allfällige Belagssanierungen erübrigen sich.

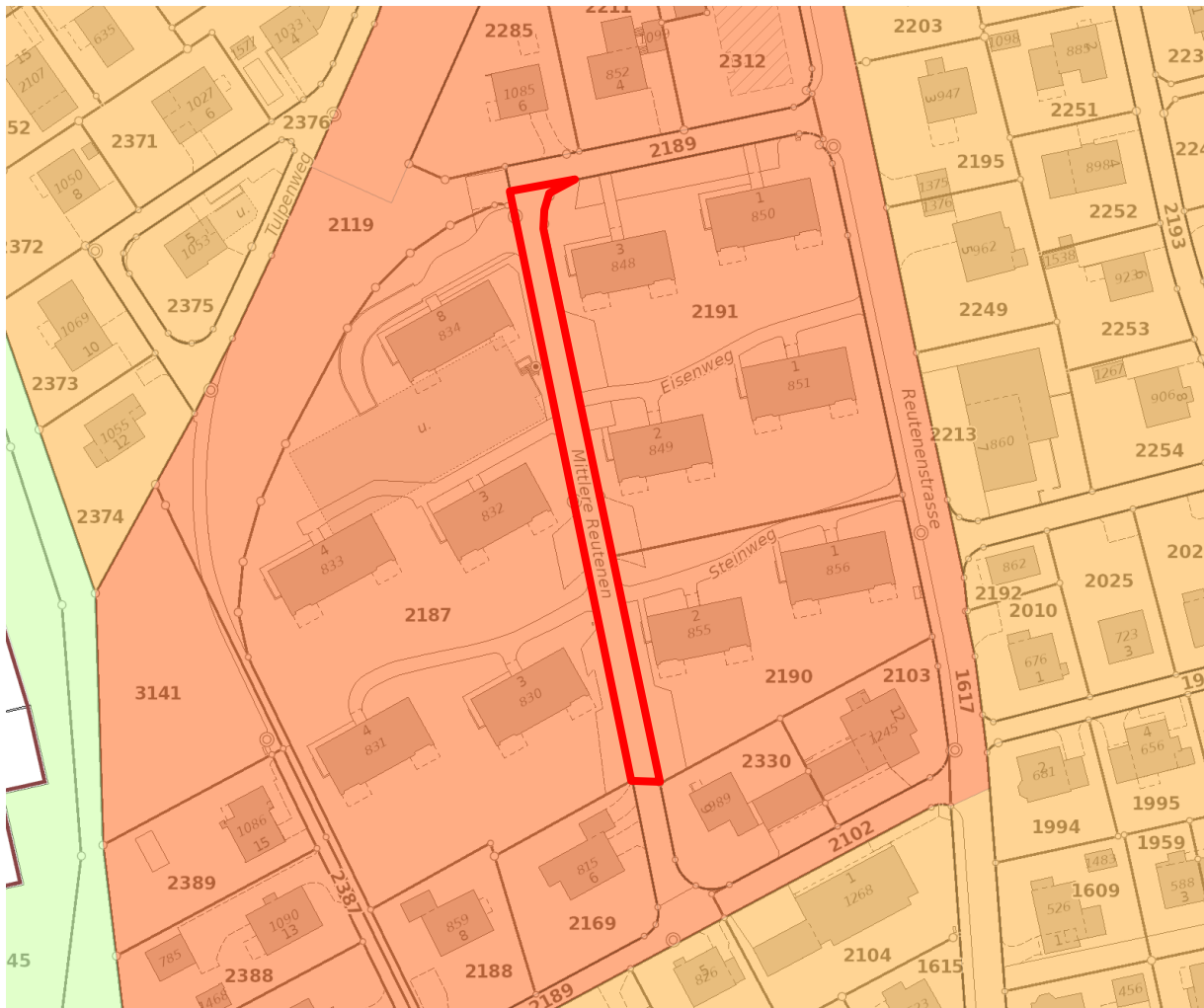


Abb. 1: Übersicht Mittlere Reutenen, Quelle: AGIS, eigene Darstellung

In den Verhandlungen wurde geprüft, ob ein Landtausch des Strassenabschnitts Mittlere Reutenen gegen den im Eigentum der I-WBG stehenden Teil des Tulpen-/Pappelwegs, eine Baurechtsvergabe oder ein Verkauf sinnvoll ist.

Auf den Landtausch wurde zugunsten eines Verkaufs aus folgenden Gründen verzichtet:

- Für die neue Überbauung ist die Konzentration des Nutzungspotenzials und damit ein Nutzungsübertrag über die einzelnen im Eigentum der I-WBG stehenden Parzellen vorgesehen. Ein Nutzungsübertrag ist nur bei benachbarten Parzellen möglich. Mit einer Abparzellierung des Tulpen-/Pappelwegs im Areal der I-WBG würden die Parzellen getrennt und ein Nutzungsübertrag wäre nicht mehr möglich.
- Der Tulpen-/Pappelweg ist im privaten Bereich teilweise im Eigentum weiterer privater Eigentümer. Ein Landtausch mit der I-WBG würde keine durchgehende Lösung zugunsten der Gemeinde ermöglichen.
- Der private Teil des Tulpen-/Pappelwegs ist für die öffentliche Erschliessung nicht notwendig. Alle Grundstücke im Quartier sind bereits durch öffentliche Strassen erschlossen.

## 1.2 Grundlagen zur Botschaft

Als Grundlage für diese Botschaft dienen die folgenden Dokumente und Unterlagen:

**Übergeordnete Planungsinstrumente** (siehe [www.windisch.ch](http://www.windisch.ch))

- Räumliches Entwicklungsleitbild RELB (behördenverbindlich)
- Bau- und Nutzungsordnung (grundeigentümerverbindlich)
- Bauzonen- und Kulturlandplan (grundeigentümerverbindlich)

**Grundlagen des Kaufrechtvertrags**

- Projekthistorie

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Gemeindeordnung

Auszug aus der Gemeindeordnung:

#### 4.2 Befugnisse

<sup>1</sup> Der Gemeinderat erfüllt die ihm vom Gesetz zugewiesenen Aufgaben und hat alle Befugnisse, die nicht durch Vorschriften des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde einem anderen Organ übertragen sind.

<sup>2</sup> Es stehen ihm insbesondere folgende Befugnisse zu:

...

k) der Abschluss von Verträgen über den Erwerb, die Veräusserung, den Tausch, sowie die dingliche Belastung von Grundstücken, inbegriffen das Baurecht. Der Entscheid ist endgültig, wenn das Geschäft weder das Verwaltungsvermögen betrifft noch den Betrag von Fr. 500'000.00 im Einzelfalle übersteigt.

Die Mittlere Reutenen ist als Strassenparzelle im Verwaltungsvermögen der Gemeinde. Für die Veräusserung der Strassenparzelle ist folglich zwingend ein Einwohnerratsentscheid notwendig, unabhängig von der Höhe des Betrags.

### 2.2 Mutationsplan

Das Strassengrundstück LIG Windisch Nr. 2189 (Mittlere Reutenen) wird in drei Teilgrundstücke aufgeteilt, um den «mittleren» Teil, welcher durch die Grundstücke der I-WBG führt (LIG Windisch Nr. 2187, 2190, 2191), zu einem späteren Zeitpunkt an die I-WBG zu veräussern. Somit ist ein Parzellierungsbegehren Bestandteil des Kaufrechtvertrags.

Die Gemeinde nimmt für die LIG Windisch Nr. 2189 aufgrund der Mutationsurkunde Nr. 3105 der Gemeinde Windisch die nachfolgende Mutation vor:

Liegenschaft LIG Windisch Nr. 2189 (zurzeit im Eigentum der Einwohnergemeinde Windisch):

|                                              |                      |
|----------------------------------------------|----------------------|
| Aktuelle Fläche:                             | 1'318 m <sup>2</sup> |
| Abzutrennen zur Neubildung LIG Windisch 3168 | -581 m <sup>2</sup>  |
| Abzutrennen zur Neubildung LIG Windisch 3169 | -431 m <sup>2</sup>  |
| Rundungsdifferenz                            | -1 m <sup>2</sup>    |
| Neue Fläche LIG Windisch 2189                | 305 m <sup>2</sup>   |

Für die neugebildete LIG Windisch Nr. 3168 gilt der Kaufrechtsvertrag. LIG Windisch Nr. 3169 und Nr. 2189 verbleiben als Erschliessungsstrassen im Verwaltungsvermögen der Gemeinde.



Abb. 2: Auszug Mutationsurkunde Nr. 3105

## 2.3 Dienstbarkeiten

Die bestehenden Dienstbarkeiten (L) *Fahrwegrecht* ID.004-1955/071954 und (L) *Fuss- und Fahrwegrecht ohne Unterhaltungspflicht* sowie *Quartierstrassenanschlussrecht* ID.004-1955/089771 sind örtlich beschränkt und betreffen materiell nur einen Teil des bisherigen Grundstückes bzw. nur die Restgrundstücke LIG Windisch Nr. 2189 und 3169.

Die Grundstücke LIG Windisch Nr. 3169 und 2189 werden weiterhin als öffentliche Strassen genutzt. Die Beibehaltung der Dienstbarkeiten erübrigt sich somit. Die Zustimmung zur Löschung dieser beiden Dienstbarkeiten ist mittels separater Erklärung bei den berechtigten Grundeigentümern einzuholen.

## 2.4 Umgang mit bestehenden Mietenden

Neben der Ausarbeitung des Kaufrechtsvertrags wurde von der Gemeinde in den Verhandlungen grossen Wert darauf gelegt, dass die heutigen Mieterinnen und Mieter rechtzeitig über die anstehenden Planungen informiert werden.

Die I-WBG informiert ihre Mieterinnen und Mieter über die anstehende Planung. Um möglichst vielen der zum Teil langjährigen Mietenden die Möglichkeit zu geben, in der Siedlung zu bleiben, wird die Weiterentwicklung in Etappen angedacht. Für Mieterinnen und Mieter, die nicht in der Siedlung bleiben, soll es eine Unterstützung bei der Suche nach einer Wohnung geben.

## 2.5 Studienauftrag

In einem künftigen Studienauftrag werden mehrere Planungsteams damit beauftragt, Varianten für eine mögliche Bebauung zu erarbeiten. Sie sollen aufzeigen, wie eine qualitätsvolle und quatierveträglich verdichtete Siedlung aussehen könnte.

Folgende Vorgaben an die Planungsteams sind zentral:

- Die künftige Siedlung soll sich gut in die direkte Nachbarschaft und ins Quartier einfügen. Dazu sollen sowohl die Grösse als auch die Anordnung der Neubauten und der Grünräume beitragen.
- Die neue Überbauung an gut erschlossener Lage soll punkto Mobilität möglichst zukunfts-fähig gestaltet sein. Unter anderem ist eine zentrale unterirdische Parkierung angedacht, um oberirdisch möglichst viel Freiraum zu belassen und Suchverkehr zu vermeiden.
- Das Projekt soll aktuellen ökologischen Standards genügen, sowohl energetisch als auch in der Umgebungsgestaltung.
- Die Realisierung soll in Etappen erfolgen, damit Bewohnende nach Möglichkeit im Quartier bleiben können.

# 3 Kaufrecht

## 3.1 Kaufrechtsobjekt

Die I-WBG beabsichtigt, in einem späteren Zeitpunkt das neugebildete Grundstück LIG Windisch Nr. 3168 über 581 m<sup>2</sup> zu Eigentum zu erwerben. Das Kaufrecht wird auf die Maximaldauer von 10 Jahren ab Unterzeichnung dieses Vertrags begründet und wird auf Basis des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) indiziert. Die Einräumung des Kaufrechts erfolgt entschädigungslos. Das Kaufrecht wird nach Unterzeichnung im Grundbuch vorgemerkt.

## 3.2 Verkehrswertschätzung

Die Abteilung Planung und Bau hat sich mit der I-WBG auf die Realit Treuhand AG, Lenzburg als unabhängige Schätzerin zur Ermittlung des Verkehrswerts geeinigt.

Der Landwert des neugebildeten Grundstücks LIG Windisch Nr. 3168 wurde anhand einer Retourrechnung (Simulation Neubauprojekt mit Mietwohnungen) berechnet. Dabei wird mittels Kapitalisierung der möglichen jährlichen Mietzinseinnahmen der Ertragswert per Fertigstellung berechnet, von welchem folglich die kalkulierten Neubaukosten abgezogen werden:

Landwert = Ertragswert - Neubaukosten

Diese Berechnungsweise ist gängig und entspricht der allgemeinen Praxis zur Ermittlung des Verkehrswerts.

Der Verkehrswert wird per 1. Januar 2025 auf CHF 550'000 beziffert (CHF 946.65/m<sup>2</sup>). Da die Mittlere Reutenen sanierungsbedürftig ist, müssten die Erneuerungskosten in Abzug gebracht werden (ca. CHF 210'000). Anstatt die Erneuerungskosten vom Verkehrswert abzuziehen, wurde im Kaufrechtsvertrag festgelegt, dass die Gemeinde den Rückbau des Strassenbelags übernimmt und der Verkehrswert unverändert bleibt.

### **3.3 Rückbau Strassenbelag**

Um die Kosten für den Rückbau des Strassenbelags einschätzen zu können, wurde eine PAK-Analyse des heutigen Belags durchgeführt. Die PAK-Summe im Asphalt reicht von 800 mg/kg bis zu 1'500 mg/kg. Somit sind die Grenzwerte von 1'000 mg/kg teilweise deutlich überschritten. Weiter wurde eine Richtofferte für den Rückbau durch ein Tiefbauunternehmen eingeholt. Unter Berücksichtigung der PAK-Belastung betragen die Rückbaukosten rund CHF 63'000 (Stand 2025). Die Gemeinde übernimmt die Kosten des Rückbaus des Strassenbelags und ist berechtigt, den Unternehmer für den Rückbau selbst zu bestimmen.

### **3.4 Umlegung/Umgang mit bestehenden Werkleitungen**

Die bestehenden Werkleitungen müssen für die neue Überbauung vermutlich umgelegt werden. Laut Kaufrechtsvertrag gehen die Kosten für eine allfällige Verlegung der Werkleitungen (Kanalisation, Trinkwasser, Elektrisch) inkl. Lösungen für Hausanschlüsse zu Lasten der I-WBG. Die Erneuerung der Werkleitungen wie auch die Anpassungen zur Erschliessung von anderen Liegenschaften gehen zu Lasten der Gemeinde Windisch, gemäss Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen (RFE).

Weiter ist im Kaufvertrag festgehalten, dass die Gemeinde das Recht hat, Dienstbarkeiten für Durchleitungsrechte und Installationen wie Trafostationen etc. im Grundbuch eintragen zu lassen.

## **4 Finanzielle Auswirkungen**

Der Verkauf ist im Finanzplan nicht enthalten, da es sich um ein Kaufrecht handelt. Der Betrag von CHF 550'000 wird im Anhang zur Bilanz künftig als Eventualguthaben aufgeführt. Mit Ausübung des Kaufrechts und Zahlung wird der Betrag über die Investitionsrechnung vereinnahmt.

Die Ausübung des Kaufrechts wirkt sich positiv auf die Gemeindefinanzen aus. Die Investitionseinnahme reduziert die Nettoinvestitionen und damit auch den Finanzierungsfehlbetrag bzw. erhöht einen allfälligen Finanzierungsüberschuss. Durch den Verkauf reduziert sich somit die Nettoschuld.

Der Rückbau der Strasse mit CHF 63'000 erfüllt die Voraussetzungen für eine Investition nicht. Entsprechend ist dieser über die Erfolgsrechnung zu verbuchen.

## **5 Zeitplan**

Nach Rechtskraft des Einwohnerratsbeschlusses wird der Kaufrechtsvertrag durch den Gemeinderat und den Vorstand der I-WBG unterzeichnet. Damit beginnt die 10-jährige Laufzeit des Kaufrechtsvertrags.

Die Frist von 10 Jahren gibt genügend Zeit, um die Arealüberbauung mit Studienauftrag und Richtprojekt planerisch vorzubereiten und rechnet allfällige Verzögerungen durch Einsprachen ein. Die Dauer ist mit geplanten Reserven angemessen. Es ist davon auszugehen, dass das Kaufrecht spätestens mit Vorliegen der Baubewilligung ausgeübt wird.

Der Zeitplan des Studienauftrags ist nicht Bestandteil des Kaufrechtsvertrags.

## **6 Ansprechpersonen**

Bei Fragen zum vorliegenden Projekt wenden Sie sich bitte an folgende Personen:

Ansprechpartner des Gemeinderates  
Ansprechpartner der Verwaltung

Reto Candinas  
David Beerli

## 7 Würdigung Gemeinderat

Der Gemeinderat orientiert sich in seinen Legislaturzielen an der Vision, dass Windisch in bewusst und ökologisch gestalteten Lebensräumen wächst. Die räumliche Entwicklung erfolgt qualitativ hochwertig und unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeit, Ökologie und soziokulturellen Themen.

Der Kaufrechtsvertrag ermöglicht die Realisierung attraktiver und bezahlbarer Wohnungen in Bahnhofsnähe. Aus Sicht des Gemeinderats stellt dies eine faire Lösung dar, die einerseits der Industrie-Wohnbaugenossenschaft die Siedlungserneuerung erlaubt und andererseits der Gemeinde durch den Verkauf eine Einnahme sichert.

## 8 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

Der Einwohnerrat genehmigt den Kaufrechtsvertrag vom 27. Mai 2025 über CHF 550'000 für das gemäss Mutationsurkunde Nr. 3105 neu zu bildende Grundstück LIG Windisch Nr. 3168 zugunsten der Industrie-Wohnbaugenossenschaft, bei einer Maximaldauer von 10 Jahren ab Unterzeichnung.

Windisch, 8. September 2025

### GEMEINDERAT WINDISCH



Heidi Ammon  
Gemeindepräsidentin



Marco Wächter  
Gemeindeschreiber I

Aktenauflage:

- Entwurf Parzellierungsbegehren und Kaufrechtsvertrag
- Verkehrswertschätzung Realit Treuhand AG
- Projekthistorie