

Variante	Status Quo	Verkauf	Baurecht	Genossenschaft	Eigenes Projekt
Bezeichnung	Verzicht auf Überbauung des Grundstückes, weiterhin öffentliche Nutzung (Spielplatz, Parkplätze)	Verkauf des Grundstückes Referenz: STWE	Abgabe des Grundstückes im Baurecht Referenz: Mietobjekt	Vergabe an Genossenschaft Zürcher BR Modell	Realisierung eigener Projektentwicklung Referenz: Mietobjekt
Kalkulierte Rendite/ Verkaufspreis	keine	Einmalig CHF 9'150'000	Zürcher BR Modell*: Jährliche BR-Zins CHF 165'000 Landwert * (1.25% +1%)	Zürcher BR Modell*: Jährliche BR-Zins CHF 130'000-140'000 (Landwert 15-20% tiefer)	Marktwert (MW) ca. MCHF 29; Mietzinseinnahmen ca. 1 MCHF/Jahr
Investitionen	keine	Vermarktung ca. CHF 100'000	Vermarktungsaufwand für Vergabe im Baurecht		Eigenkapital 25% des MW, Land 1:1 anrechenbar** Gestaltungplan/Wettbewerb ca. CHF 250'000
Stärken/ Schwächen	+ Grundstück weiterhin in Besitz + kein zusätzlicher Aufwand + Realisierung PE/ Verkauf zu einem späteren Zeitpunkt möglich - kein Vorteil von Umzonung (Rendite/Gewinn) - kein aktiver Einfluss auf Zentrumsentwicklung - allenfalls Umzonung zu späterem Zeitpunkt nicht mehr möglich - kein Beitrag zur Verdichtung	+ keine weiteren Kosten nach Verkauf +/- einmaliger Gewinn - eingeschränkte Mitbestimmung über Verwendungszweck - kein aktiver Einfluss auf Zentrumsentwicklung - keine wiederkehrenden Einnahmen (versus BR-Zins, oder Mieteinnahmen bei eigener Entwicklung)	+ jährliche fixe Einnahmen während der Dauer des Baurechtes + Gewinn-Verlustrisiko PE auf Seiten Baurechtnehmer + Grundstück weiterhin in Besitz + Vorteil: Basler-Modell, Risiken/Rendite werden geteilt, bei Landpreisanstieg vorteilhaft für Baurechtgeber + Vorteil: Zürcher-Modell, weniger Anpassungen erforderlich, regional bekannt +/- mässige Einflussnahme auf Zentrumsentwicklung - ohne rechtskräftigen Gestaltungsplan ist eine Abgabe im Baurecht schwierig, Planungskosten GP bei Ortsbürger	= gleich wie Baurecht allgemein +/- politischer Entscheid + evt. in Entwicklung involvierte Genossenschaft interessiert + Genossenschaften als langfristiger Partner - Annahme 15-20% tieferer Landwert aufgrund Kostenmiete Geno > leicht moderaterer BR Zins 15-20% c.p.	+ aktive Einflussnahme auf Projekt & Zentrumsentwicklung + Grundstück weiterhin in Besitz +/- Eigenmitteleinsatz für Gestaltungsplan, Finanzierung - Erstvermietungsaufwand, Leerstandsrisiken, Vermietungsrisiken - Projektentwicklungsrisiken auf Seiten Ortsbürger (Bauteuerung, Planungsrisiken etc.)
Empfehlung André Roth AG	Potenzial wird nicht genutzt.	keine wiederkehrenden Einnahmen; Landverkauf durch Ortsbürger politisch schwierig.	Jährlich wiederkehrende Einnahmen, Erhalt Eigentum der Parzelle, Investitionsrisiko bei Baurechtsnehmer	Jährlich wiederkehrende Einnahmen, Erhalt Eigentum der Parzelle, Genossenschaft als Baurechtsnehmer	jährlich wiederkehrende Erträge; Investitions- und Entwicklungsrisiken bei Ortsbürger; professionelle Bauberatung notwendig, Finanzrisiken intern prüfen.
Fazit	--	-	+	++	0

Bemerkung:

- Mehrwertabgaben sind nicht berücksichtigt. Gem. Schätzung Kanton Aargau (2017) Mehrwertabgabe in Höhe von CHF 683'000 veranschlagt.
- * Vergleich mit Basler BR Modell bei einer BR Vergabe im Detail zu prüfen. BR Zins Zürcher Modell im Detail zu definieren (Annahme 2.25%).
- ** Finanzierungsmöglichkeiten wurden nicht umfassend abgeklärt und nicht berücksichtigt.