

Strategie	Entwicklungsgrad	Komplexität	Einflussnahme	Zeithorizont	Politische / regulatorische Aspekte	Flexibilität	Investitionen	Ertragsaussicht	Vorteile / Chancen	Nachteile / Risiken
Ausstieg frühzeitig vor Entwicklung	Landverkauf ohne Entwicklung - Positionierung am Markt	gering	gering - Wahl des Käufers - Verkauf mit Nutzungsbeschränkung	Kurzfristig (6 - 12 Monate)	Markt & Nachfrage - beschränktes Interesse an potentiellen Investoren	Ausstieg jederzeit möglich - Strategieänderung ohne gewünschtes Ergebnis möglich	gering - bisherige Kosten plus Kosten für Vermarktung und Verkauf	Landverkauf ca. 7 - 9 Millionen Baurechtszins ca. 400'000	- Sofortige Liquidität - Minimierung von Investitions- und Entwicklungsrisiko	- Verzicht auf mögliche Wertsteigerung - geringere Rendite
	Landverkauf ohne Entwicklung - Haltestrategie	keine	keine	Mittel- /Langfristig (5 - 10 Jahre)	Zeithorizont für ordentliche Ortsplanungsrevision ungewiss	maximale Flexibilität Änderung der Strategie jederzeit möglich	Spekulative Wertsteigerung ohne Investitionen	Je nach Marktentwicklung - in den letzten Zehn Jahren betrug die Landwertsteigerung in der Schweiz durchschnittlich über 30%	- mögliche Wertsteigerung durch erhöhte Bodenknappheit - mögliche Ein- und Aufzoning durch Ortsplanungsrevision	- geringere Rendite - Verzicht auf mögliche Entwicklung - keine Garantie auf Einzonung in Ortsplanungsrevision - ohne Marktveränderung keine Ertragssteigerung - kurzfristig keine Liquidität
	Landabgabe mit Verpflichtung - Vertrag zur gemeinsamen Entwicklung	gering / mittel	mittel - Auswahl möglicher Vertragspartner - Beteiligung an der Entwicklung	Kurz- /Mittelfristig (2 - 3 Jahre)	Gleich je nach Prozess und Vertragsgestaltung üblich bis ÜO	Ausstieg eingeschränkt möglich - Vertrag zur Entwicklung und späterer Abgabe an Investor	gering - bisherige Kosten - Entwicklungskosten werden ganz oder teilweise vom Investor getragen	Landverkauf ca. 7 - 11 Millionen Baurechtszins ca. 200' - 400'000 sehr von Projekt und Vertrag abhängig	- mögliche Landwertsteigerung durch Entwicklungsprojekt - Einflussnahme und Mitgestaltungsmöglichkeit bei der Entwicklung mit geringem Risiko	- teilweise Verzicht auf Gewinn - Abhängigkeit von Partner - Kostenübernahme evtl. Strafbzahlung bei Vertragsauflösung
	Verwaltungsrechtlicher Vertrag	gering / mittel	mittel - Auswahl möglicher Vertragspartner - Nutzung durch Vertrag definiert	Kurz- /Mittelfristig (ca. 2 Jahre)	Kommunalpolitische Organe - politischer Wille und Absicht	Ausstieg im Prozess eingeschränkt möglich - Absichtserklärung / Entwicklung	gering - bisherige Kosten - Entwicklungskosten werden ganz oder teilweise vom Investor getragen	Baurechtszins ca. 200' - 300'000	- Nutzung mit sozialem Engagement - Sofortige Liquidität - Minimierung von Investitions- und Entwicklungsrisiko	- Verzicht auf mögliche Wertsteigerung - geringere Rendite
Ausstieg mittelfristig nach Arealentwicklung	Planungsverfahren / Richtprojekt	mittel	- Beteiligung an Inhalt und Vorgaben für Planungsprogramm - Auswahl der Planer für das Richtprojekt - Beteiligung an Juryung	Kurz- /Mittelfristig (2 - 3 Jahre)	- Planungsvereinbarung mit Stadt - Leitung des Planungsverfahrens ist bei der Stadt	Ausstieg nach Planungsverfahren möglich - Resultat aus Planungsverfahren ist verbindlich	mittel - Kosten für Planungsverfahren bei ca. 650'000 - evtl. Kostenbeteiligung von Stadt oder beteiligten Grundeigentümer (z.B. Coop)	von rechtsgültiger ÜO abhängig Landverkauf ca. 9 - 11 Millionen Baurechtszins ca. 400'000	- Landwertsteigerung durch Richtprojekt mit erhöhter Bebauungsdichte - höhere Marktattraktivität durch Richtprojekt	- Abhängigkeit von politischen Entscheidungen - Mitspracherechte Dritter - Keine Gewinnsteigerung ohne bauliche Verdichtung
	Gestaltungsplan ÜO	mittel / hoch	- Richtprojekt ist weitgehend verbindlich und Richtungsweisend - Ausgestaltung der konkreten Rahmenbedingungen für ein Bauprojekt	Mittelfristig (3 - 5 Jahre)	- Genehmigung durch kommunale und kantonale Behörden - Abstimmung mit Behörden und Fachstellen	- nach Genehmigung eingeschränkt - Änderung oder Anpassung des Inhalts nur mit erheblichem Aufwand	mittel bis hoch - Kosten für Planungsverfahren und Genehmigungsverfahren bei ca. 1.0 Mio.	Landverkauf ca. 9 - 11 Millionen Baurechtszins ca. 400'000	- Wertsteigerung durch gültigen Bebauungsplan Klarheit über Nutzungsmöglichkeiten und Bebauungsdichte	- Verzögerungen im Genehmigungsverfahren durch Einsprachen und Behördenauflagen - Kosten für Planungsverfahren ohne Ertragsgarantie
Ausstieg längerfristig nach Projektentwicklung	Bauprojekt	hoch	- Hohe Einflussnahme auf Architektur, Nutzung und Qualität - Auswahl von Planern, Investoren und Partnern	Mittel- Langfristig (ca. 5 Jahre)	- gering auf Grund der ÜO	- innerhalb der ÜO	hoch - Projektierungs- und Planungskosten - evtl. Vorbereitungsarbeiten und Untersuchungen	von rechtsgültiger Baubewilligung abhängig Landverkauf ca. 9 - 11 Millionen Baurechtszins ca. 400'000	- Konkrete Projektentwicklung schafft hohe Wertsteigerung - Attraktivität für Investoren steigt deutlich	- Hohe Vorlaufkosten ohne Bewilligungsgarantie - Planungsrisiken
	Baubewilligung	hoch	- innerhalb genehmigter Parameter	Langfristig (> 5 Jahre)	- Formelles Bewilligungsverfahren - rechtliche Verbindlichkeit	- Eingeschränkt - Änderungen oder Anpassungen nur über öffentlich Auflage	Hoch - Planungskosten plus Bewilligungsgebühren	Landverkauf ca. 9 - 11 Millionen Baurechtszins ca. 400'000 von Bauprojekt abhängig !	- Hohe Attraktivität durch bewilligtes Bauprojekt - Rechtssicherheit	- Verzögerungen durch mögliche Einsprachen
Später (ohne) Ausstieg Beteiligung als Investor	Endausbau Verkauf Schlüsselertiges Projekt	sehr hoch		Langfristig (> 10 Jahre)				von Markt abhängig		Hohes Kapitalrisiko und Last bei Fehlern
	Eigentümer	sehr hoch	- Vollständige Kontrolle über Nutzung und Betrieb	Langfristig (über 20-30 Jahre)		nach Erstellung sehr gering		von Markt, Nachfrage und Finanzierung abhängig	- Volle Kontrolle als Eigentümer - maximale Wertschöpfung	- Hohe Investitionskosten - Bau- und Planungsrisiken - Marktrisiko - Langfristige Verpflichtung