



Wasserschlosspark Untersiggenthal

Budgetplanung & Verkaufswert-Ermittlung (Residualwert) · Eigentümerin und Kreditnehmerin: Aarvia Immobilien AG · Entwicklung: Urbanstreet AG

1. Budgetplanung (+ 24 Monate)

Baufeld	Projekt	Betrag (Mio CHF)	Bemerkung
A	Villette I	3.5	GP + FPL
B	Concierge (Spitex Umbau)	2.5	GP + FPL
D	Campus	2.0	GP + TU-Offerte
C	Villette II	0.5	Annahme ohne Gestaltungsplan
Zwischentotal		8.5	
	Nebenkosten (NK)	1.5	Annahme
Total Budget		10.0	

Quelle: handschriftliche Notiz „Budgetplanung + 24M“. GP = Gestaltungsplan, FPL = Fachplanerleistung (Annahme), TU = Totalunternehmer.

2. Verkaufswert aktuell — Herleitung (Residualwert, Stand 30.09.2026)

Baufeld	Projekt	Wert nach Fertigstellung (Mio CHF)	Erstellungskosten inkl. Planung (Mio CHF)	Volumen (m³)	Masterplan + NK + VK + Zins (Mio CHF)	Residualwert (Mio CHF)
A	Villette I	34.2	22.7	31'361	0.0	11.5
B	Concierge ACE + Spitex Umbau	35.8	23.8	39'944	0.0	12.0
D	Campus Small + Campus Medium	37.1	27.3	49'102	0.0	9.8
C	Villette II	77.0	38.6	52'533	7.0	31.4
Total Baufelder		184.1	112.4	172'940	7.0	64.7
Nebenkosten Planung arealweit						-1.5
Finanzierungskosten Bauphase 2026–2031 (Zinsen Planungs- und Baukredit)						-4.9
Residualwert vor Risiko und Gewinn						58.3
Landwert per heute (Sacheinlage, Ertragswert-Basis)						-46.1
Risiko- und Gewinnmarge der Entwicklung						12.2

Wert nach Fertigstellung = Verkaufserlös netto nach 2.5 % Vertriebskosten (A: Villette I 35.1 Mio brutto gemäss Wohnungsspiegel 14.08.2026, C: Villette II 77.0 Mio) bzw. Ertragswert der Renditebewertung (B, D). Erstellungskosten Villette I gemäss Kostenvoranschlag Rev. 2 vom 17.09.2026 (BKP 1–8 inkl. MWST, 22.7 Mio inkl. Planungsbudget); übrige Phasen nach Volumen (UG CHF 500/m³, oberirdisch Kennwert je Baufeld) inkl. Planungsbudget der Phase gemäss Abschnitt 1.

Residualwert = Wert nach Fertigstellung – Erstellungskosten – (Masterplan + NK + VK + Zins). Volumen gemäss Kennzahlen Wasserschlosspark nach Masterplan ACE (GV oi + ui, Stand 28.09.2026). Das Land wird zum Residualwert auf Ertragswert-Basis (46.1 Mio, tieferer Wert) als Sacheinlage in die Finanzierung eingebracht.

Plausibilisierung Villette I: Verkaufserlös und Erstellungskosten der Etappe 1 entsprechen den detaillierten Grundlagen (Wohnungsspiegel bzw. Kostenvoranschlag); die Hochrechnung (30.0 / 19.5 Mio) wurde am 30.09.2026 ersetzt. Für Villette II wäre der Wohnungsspiegel-Ansatz (9'700 CHF/m² HNF) mit 70.3 Mio tiefer als die angesetzten 77.0 Mio.

Quelle: Finanzierungsantrag Wasserschlosspark, Urbanstreet AG, Berechnungsmodell Stand 30.09.2026 (Blätter 01 Annahmen, 03 Investitionen, 05 Residualwert und Marge).

WERT NACH FERTIGSTELLUNG

184.1 Mio

ERSTELLUNGSKOSTEN INKL. PLANUNG

112.4 Mio

LANDWERT PER HEUTE (SACHEINLAGE)

46.1 Mio