



Wir gestalten Zukunft **Liegenschaftsstrategie**



— Definition —

Eine Liegenschaft bezeichnet Grundstücke
aller Art – sowohl **bebaute** als auch
unbebaute Grundstücke

Ausgangslage



Kennzahlen



Versicherungswert
Bebaute Liegenschaften
CHF 187'050'000



Bebaute Liegenschaften
130 Gebäude



Unbebaute Liegenschaften
100 relevante Parzellen

Ausgangslage

Kennzahlen



Wald
840.82 ha



Landwirtschaft
83.86 ha



Baugebiet
35.57 ha

Baugebiet bebaut
18.68 ha



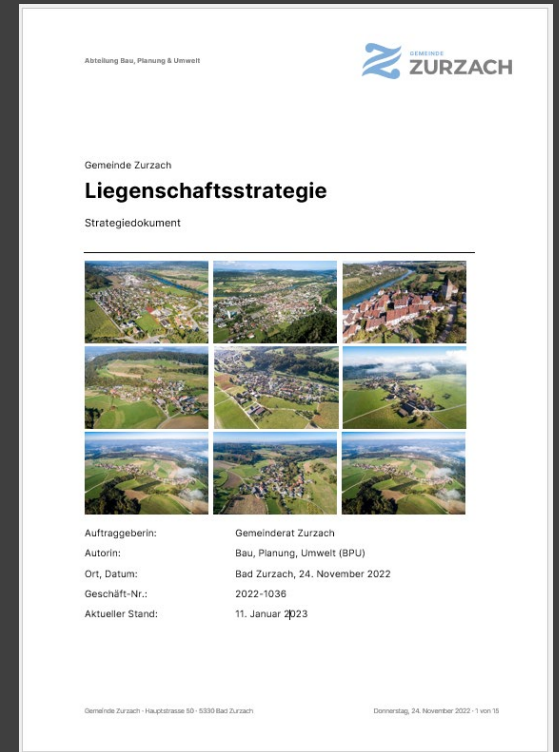
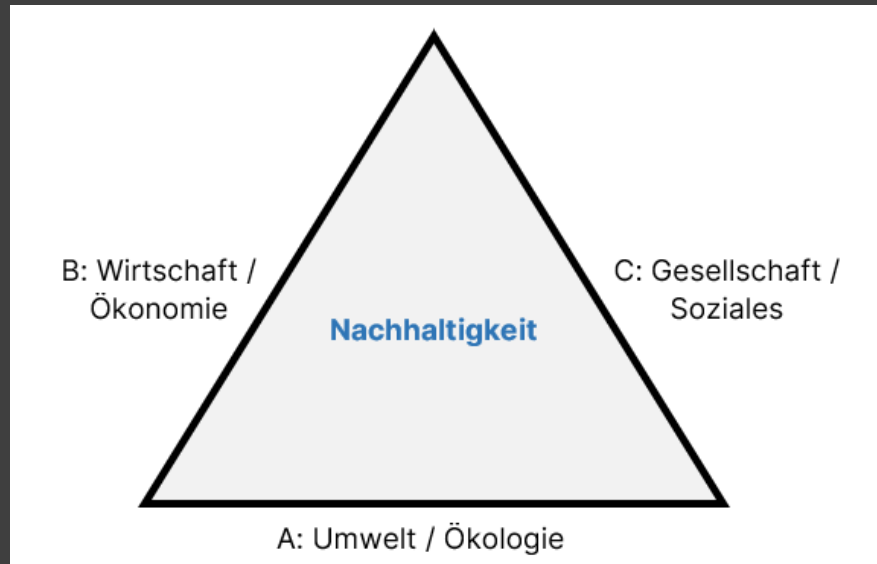
Übrige Zonen
(Schutz-, Spezial- und Grünzonen)
28.39 ha



Strategiedokument

Strategische Grundsätze

- Aktive Boden- und Immobilienpolitik
- Investitions- und Werterhaltungsplanung
- Nachhaltigkeit
- Baurechte



Ausgangslage - Strategieansätze

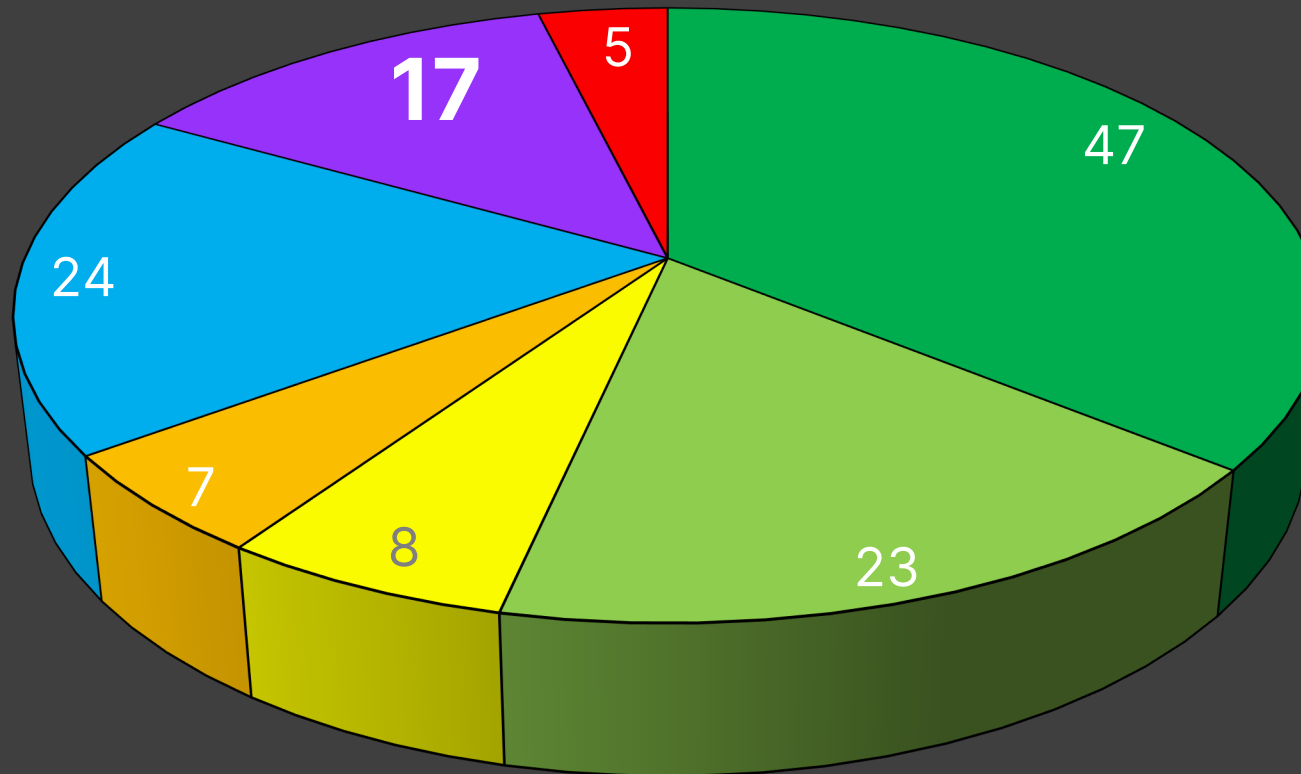


Strategieansätze im Detail

Hauptstrategie	Detailstrategie	Erläuterung
Entwickeln	Verändern	Bauliche Veränderung innerhalb des Bestands
	Erweitern	Anbauen, aufstocken oder verdichten
	Ersetzen	Abbrechen und ersetzen
	Neu bauen	Neubau auf unbebauter Fläche
Halten	Weiter so	Optimierte Instandhaltung inkl. energetische Sanierungen
	Zuwarten	Minimale Instandhaltung
	Vermieten	Vermietung, gemäss Dauer Mietvertrag
Veräussern	Verkaufen	Verkauf an Dritte
	Abgabe Baurecht	Einräumung eines zeitlich begrenzten Nutzungsrechts
	Rückbau	Abbruch ohne Ersatz

Anzahl Liegenschaften pro Objektkategorie

**TOTAL
131**

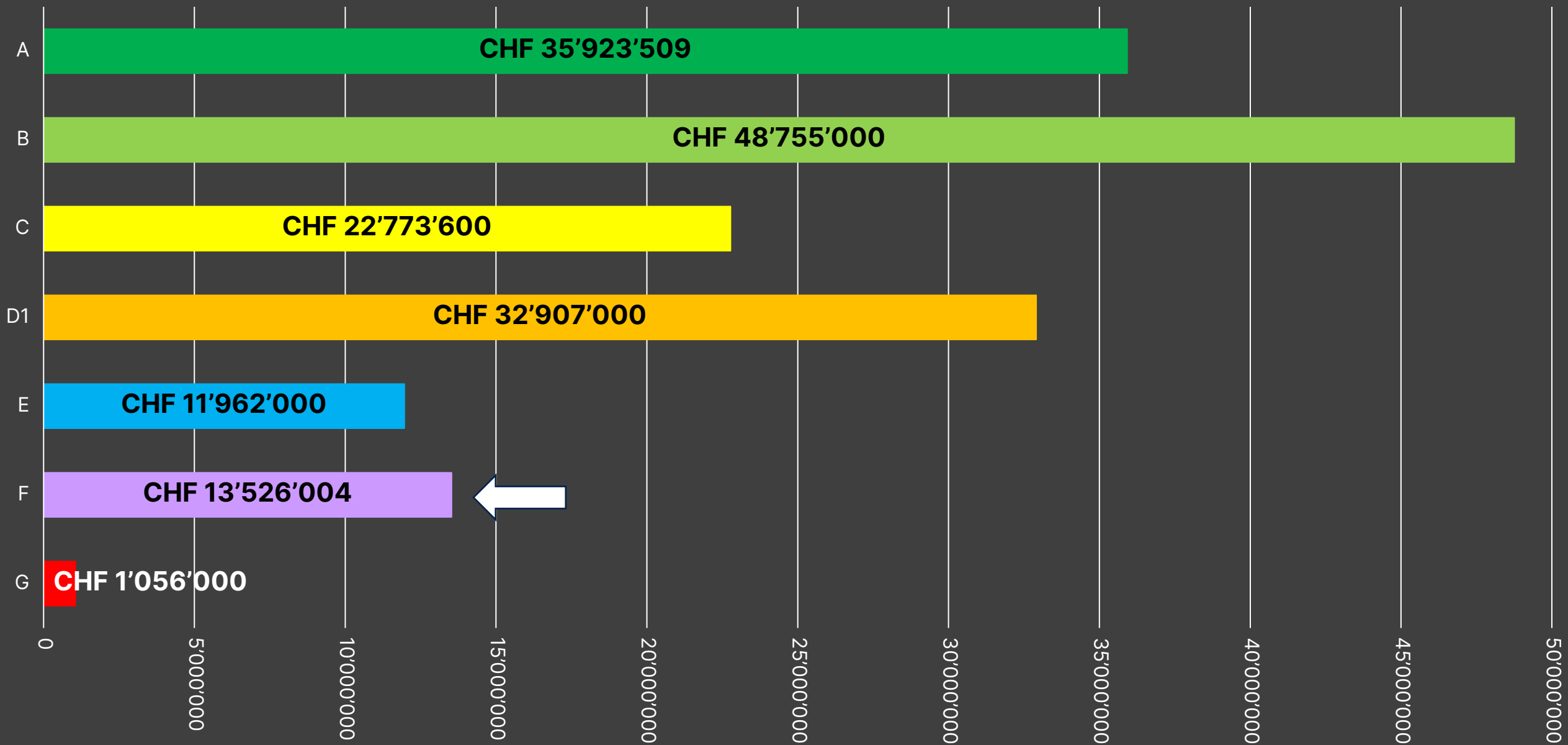


■ Liegenschaften A
■ Liegenschaften D1
■ Liegenschaften F

■ Liegenschaften B
■ Liegenschaften D2
■ Liegenschaften G

■ Liegenschaften C
■ Liegenschaften E
■ Summe nicht klassifizierte

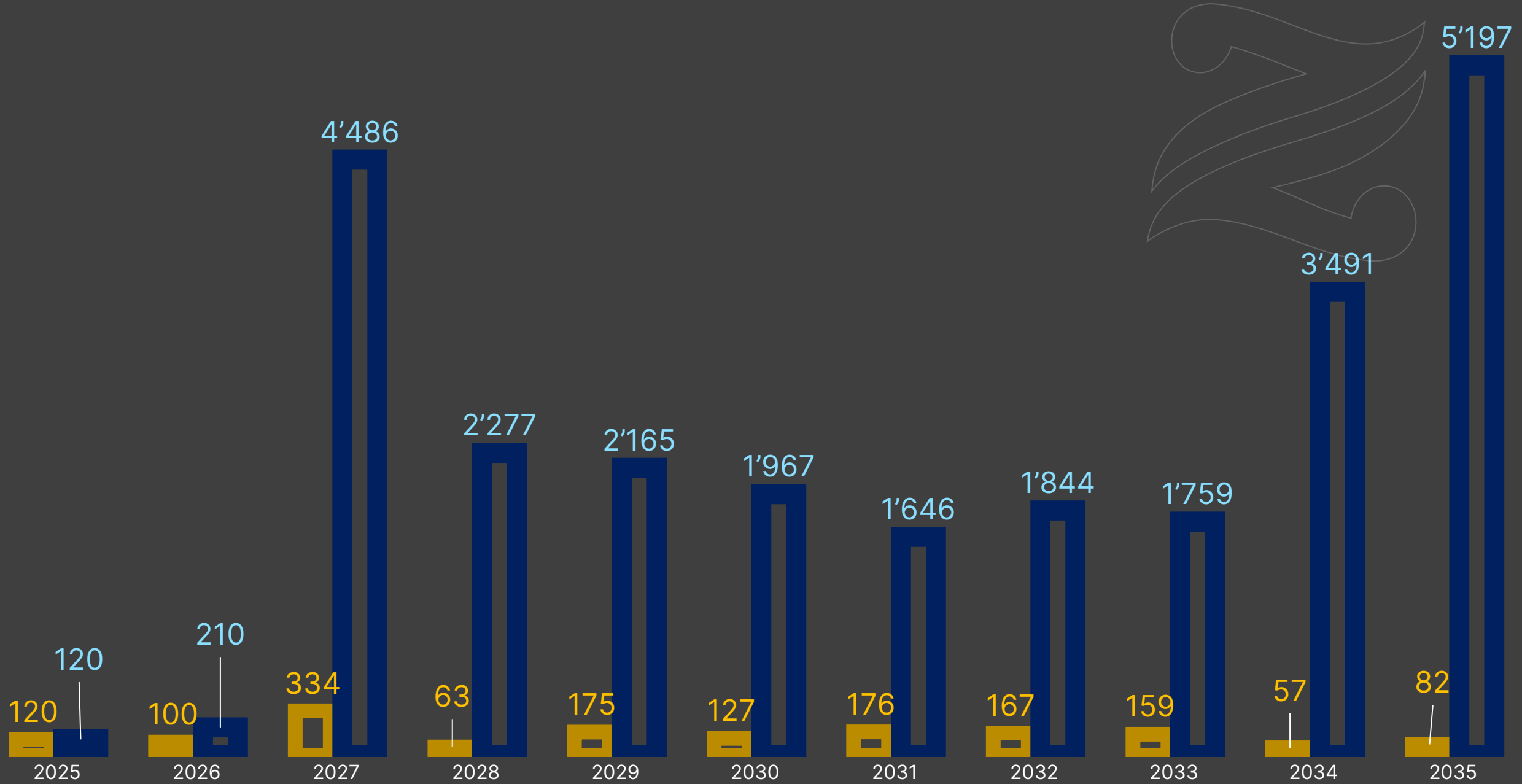
A	Fortführung
B	Optimierung Bestand
C	Erweiterung / Anbau
D1	Ersatz auf best. Grundstück
D2	Ersatz auf neuem Grundstück
E	Überprüfe / Abwarten / Halten
F	Veräußerung
F	Rückbau



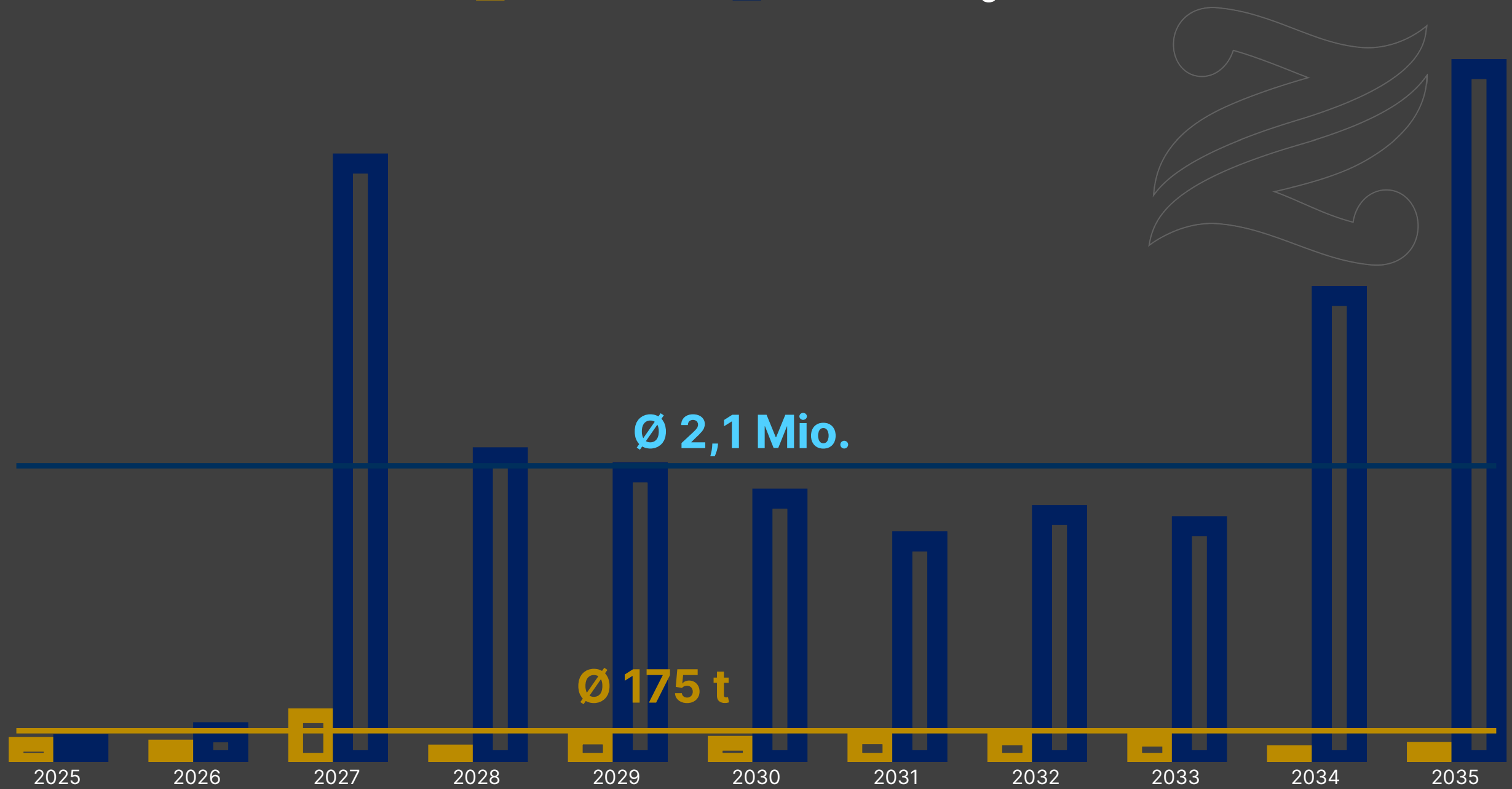
Finanzplan



■ Unterhalt ER ■ Instandsetzung IR



■ Unterhalt ER ■ Instandsetzung IR



Ø 2,1 Mio.

Ø 175 t



Werterhaltungskonzept

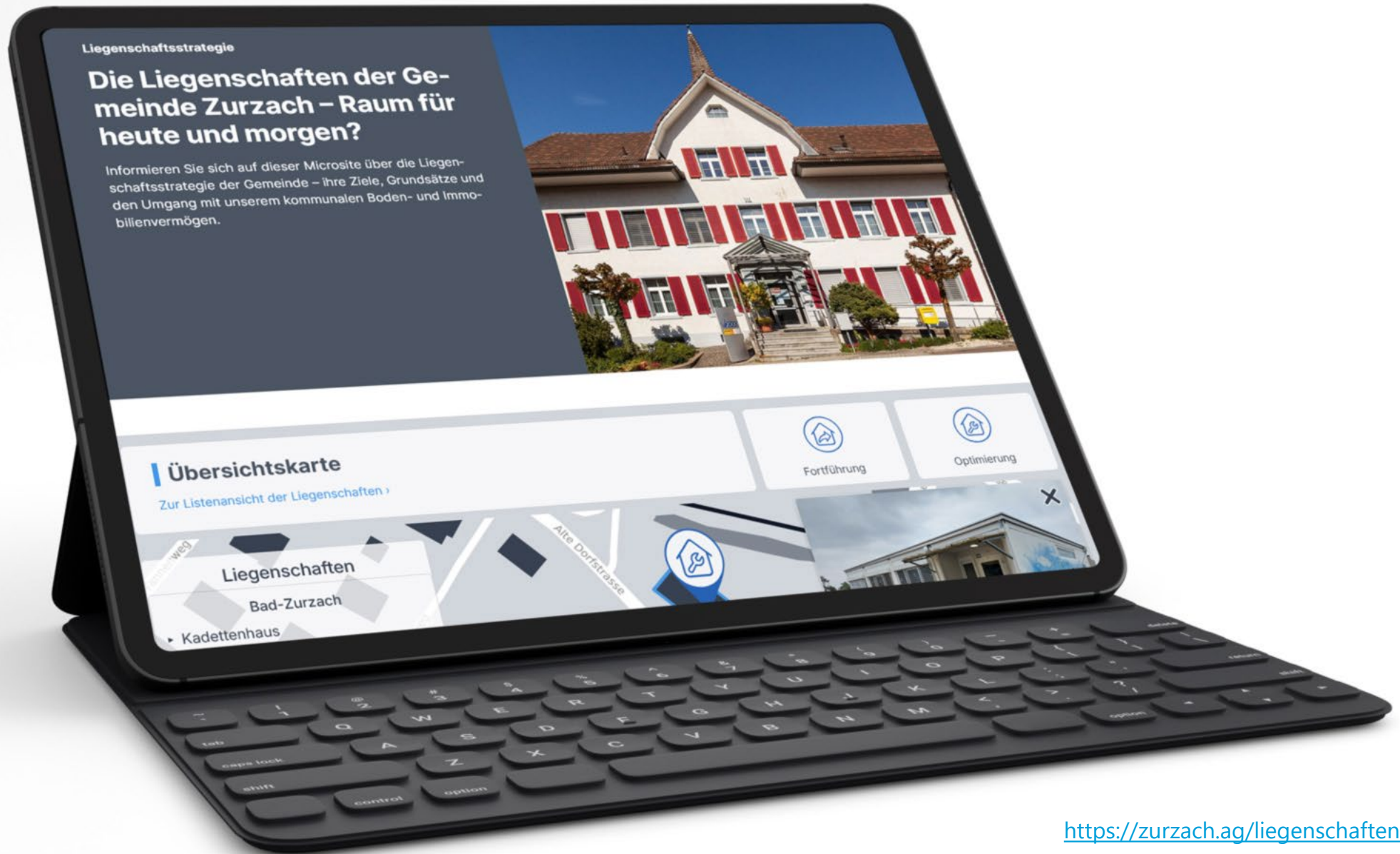
Objektstrategie

A	Fortführend
B	Optimierung Bestand
E	Überprüfen / Abwarten / Halten



Projekte gebündelt

Baujahr	ER / INV	Liegenschaft	Adresse	Eingriff	Z/N WT	Z / N Stratus	2025	2026	2027	2028	2029
B	1989	INV	Mehrzweckgebäude / Verwaltung Rietheim	Feldstrasse 4, 5323 Rietheim	Fenster, Holzfenster	2	0.72				300
					Fassade, Putzfassade UG Sichtbeton	2	0.75				
					Sektionaltore Feuerwehr	2	0.75				70
					Innenausbau Oberflächen	2	0.70		181		
					Wärmeerzeuger, BJ 2012	2	0.75				
B	1943	ER	Badhaus Kaiserstuhl	Im Gut, 5466 Kaiserstuhl	Steildach, Blechdach	1	0.65	5			
					Fassade, Holz	1	0.60	10			
					Elektro, HV	3	0.80			2	
B	1977	INV	Schulhaus / Kindergarten	Schulstrasse 3, 5323 Rietheim	Flachdach, Kiesdach	3	0.82			200	
					Fassade, Holzfassade	1	0.67				179
					Fenster, Holzfenster BJ 71 Holzmetallfenster BJ 95	2	0.70				250
					Schwachstrom	3	0.85			25	
					Wärmeerzeugung, WP 2012	3	0.87				
					Innenausbau, Linoleum	2	0.80				200



<https://zurzach.ag/liegenschaften>

Fragen

