

Gemeinde Zurzach

Liegenschaftsstrategie

Strategiedokument



Auftraggeberin:

Gemeinderat Zurzach

Autorin:

Bau, Planung, Umwelt (BPU)

Ort, Datum:

Bad Zurzach, 17. April 2025

Geschäft-Nr.:

2022-1036

Aktueller Stand:

17. April 2025

Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenfassung.....	3
2 Einleitung.....	3
2.1 Handlungsbedarf	4
2.2 Geltungsbereich	4
3 Auftrag	4
3.1 Ziele	5
4 Strategische Grundsätze	6
5 Strategische Ziele	8
5.1 Gesellschaft / Soziales	8
5.2 Umwelt / Ökologie.....	9
5.3 Wirtschaft / Ökonomie.....	9
5.4 Bestandteile.....	10
6 Organisation	11
6.1 Auftraggeberin.....	11
Auftraggeberin des Projektes ist der Gemeinderat Zurzach.....	11
6.2 Arbeitsgruppe.....	11
6.3 Fachberatung	12
7 Vorgehen	12
7.1 Ausblick	12
8 Statistische Grundlagen	13
8.1 Kennzahlen.....	13
8.2 Übersicht Finanz- und Vermögenswerte.....	13
9 Teilstrategien	14
9.1 Teilstrategie Verwaltungsvermögen.....	15
9.1.1 Umfang und Gliederung	15
9.1.2 Grundsätze und Ziele.....	15
9.1.3 Massnahmen	15
9.2 Teilstrategie Finanzvermögen	16
9.2.1 Umfang und Gliederung.....	16
9.2.2 Grundsätze und Ziele	16
9.3 Teilstrategie Baurechte	16
9.4 Teilstrategie Grundstücke innerhalb Bauzone	16
9.5 Teilstrategie Grundstücke ausserhalb Bauzone	17
9.6 Teilstrategie Transaktionen	17
9.6.1 Investitionen (Erwerb)	17
9.6.2 Desinvestitionen (Veräusserung)	18
10 Objektstrategien (Grundsätze)	19
10.1 Strategieansätze.....	19
10.2 Grundsatz.....	19

10.3	Bewertungsmatrix	21
11	Anhang	21
11.1	Definitionen und Begriffe	21
11.2	Definition Liegenschaft	22
11.3	Übersicht der Liegenschaften	22
11.4	Rollen und Zuständigkeiten	22
11.5	Eigentümerin / Bauherrin	22
11.5.1	Nutzer:in / Mieter:in	23
11.5.2	Betreiber:in	23
11.6	Flussdiagramm	24

1 Zusammenfassung

Die Liegenschaftsstrategie spielt eine zentrale Rolle bei der nachhaltigen und zielgerichteten Entwicklung der Gemeinde Zurzach. Indem sie die Nutzung gemeinde-eigener Liegenschaften und Objekte strategisch plant, wird sichergestellt, dass öffentliche Räume optimal genutzt und weiterentwickelt werden.

Der Schwerpunkt liegt darauf, die besten Standorte für öffentliche Nutzungen zu identifizieren. Dies umfasst beispielsweise Einrichtungen wie Schulen, Verwaltungsgebäude, Kultur- und Freizeiteinrichtungen oder soziale Infrastruktur. Ziel ist es, ein harmonisches Zusammenspiel zwischen den verschiedenen Nutzungen zu gewährleisten und dabei die Attraktivität sowie die Lebensqualität in der Gemeinde zu steigern.

Die Liegenschaftsstrategie dient somit nicht nur als Planungsinstrument, sondern auch als Steuerungshilfe, um langfristig ein prosperierendes Leben in den einzelnen Ortschaften zu ermöglichen. Sie schafft die Grundlage für eine zukunftsorientierte Entwicklung, die den Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht wird und gleichzeitig wirtschaftlich sinnvoll bleibt.

2 Einleitung

Die Gemeinde Zurzach verfügt durch den Zusammenschluss der neun Ortschaften Bad Zurzach, Baldingen, Böbikon, Kaiserstuhl, Rekingen, Rietheim, Rümikon, Wislikofen und Mellstorf über einen beträchtlichen Bestand an un- und bebauten Liegenschaften. Dies hat einen erheblichen Einfluss auf die Qualität und Effizienz der darin stattfindenden Dienstleistungen und Angebote.

Das Liegenschaftsmanagement soll richtungsweise und konsistente Entscheidungen unterstützen und ein agiles Liegenschaftsmanagement ermöglichen. So kann die

Gemeinde Zurzach ihren Liegenschaftsbestand den Entwicklungen anpassen und gleichzeitig eine angemessene Erhaltung der bestehenden Substanzen anstreben.

Angemessene Qualität und Nachhaltigkeit sind der Massstab für ein Liegenschaftsmanagement der Gemeinde Zurzach. Der Fokus soll hierbei auf einen schonenden Umgang der natürlichen Ressourcen und den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln sein.

2.1 Handlungsbedarf

Auslöser für eine gemeindliche Liegenschaftsstrategie ergibt sich vor allem aus den Herausforderungen im Bildungsbereich. Zum einen besteht bei mehreren Schulgebäuden ein Sanierungsbedarf, zum anderen zeigt die Schulraumplanung, dass in Zukunft zusätzlicher Schulraum erforderlich sein werden. Gleichzeitig gibt es in der Gemeinde Zurzach weitere öffentliche Bedürfnisse, den zukünftigen Verwaltungsstandort, Begegnungsräume in den einzelnen Ortschaften oder die Gestaltung von öffentlichen Spielplätzen. Eine Bestandsaufnahme macht deutlich, dass zahlreiche Anforderungen sowie bedeutende Flächenreserven der Gemeinde auf den begrenzten Raum in jeder der neuen Ortschaften konzentriert sind.

2.2 Geltungsbereich

Die Liegenschaftsstrategie wird für die Liegenschaften des Verwaltungs- und Finanzvermögens der Gemeinde Zurzach formuliert. Das Verwaltungsvermögen besteht aus den Vermögenswerten, welche die Gemeinde unmittelbar zur Erfüllung ihrer öffentlich-rechtlich festgelegten Verwaltungsaufgaben benötigt.

Das Finanzvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die nicht unmittelbar zur Erfüllung der Verwaltungsaufgaben der Gemeinde benötigt werden. Es dient der Gemeinde mit seinem Kapitalwert und seinen Erträgen als Finanzanlage.

Die Liegenschaftsstrategie berücksichtigt auch unbebaute Grundstücke in Bauzonen sowie Nicht-Bauland (z.B. Landwirtschaftsflächen und Wald), jedoch keine Strassen und Kunstbauten (Brücken, Tunnel etc.).

3 Auftrag

Die Liegenschaftsstrategie stellt die Gesamtschau der gemeindeeigenen Liegenschaften dar, welche ebenso als Steuerungsinstrument dient. Die Ausrichtung ist auf einen langfristigen Horizont bis ins Jahr 2040 mit regelmässiger Aktualisierung ausgelegt.

3.1 Ziele

Mit der Liegenschaftsstrategie beabsichtigt die Gemeinde Zurzach folgende Ziele zu erreichen:



Bedarfsgerechtes Raum- und Infrastrukturangebot



Optimierte und priorisierte Gemeindeinvestitionen



Sicherung von strategischen Reserveflächen



Nutzung bestehender Infrastrukturen



Energetische Sanierung der Gebäude

■ **Bedarfsgerechtes Raum- und Infrastrukturangebot**

Ein bedarfsgerechtes Raum- und Infrastrukturangebot stellt sicher, dass die genutzten Flächen optimal auf die aktuellen und zukünftigen Anforderungen abgestimmt sind. Dies betrifft sowohl die räumliche Verfügbarkeit als auch die funktionale und technische Ausstattung der Liegenschaften.

■ **Optimierte und priorisierte Gemeindeinvestitionen**

Gemeinden verwalten eine Vielzahl von Liegenschaften, darunter Verwaltungsgebäude, Schulen, Kindergärten, Sportstätten, Wohngebäude und Infrastruktureinrichtungen. Eine strategische Planung und Priorisierung von Investitionen sind essenziell, um nachhaltige, wirtschaftlich sinnvolle und zukunftsfähige Lösungen zu gewährleisten.

■ **Sicherung von strategischen Reserveflächen**

Strategische Reserveflächen sind unbebaute oder untergenutzte Grundstücke, die für zukünftige Entwicklungen gesichert werden. Sie spielen eine zentrale Rolle in der Liegenschaftsstrategie von Gemeinden, Unternehmen oder Institutionen, da sie langfristige Planungssicherheit bieten und auf zukünftige Bedarfe flexibel reagieren lassen.

■ **Nutzung bestehender Infrastrukturen**

Die Nutzung bestehender Infrastrukturen innerhalb einer Liegenschaftsstrategie ist ein entscheidender Faktor für eine nachhaltige und wirtschaftliche Immobilienbewirtschaftung. Dabei geht es darum, vorhandene Gebäude, Verkehrswege, Versorgungsnetze und technische Anlagen optimal in die strategische Planung einzubeziehen.

■ **Energetische Sanierung der Gebäude**

Die energetische Sanierung von Gebäuden ist ein wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen und wirtschaftlich optimierten Liegenschaftsstrategie. Sie trägt zur Senkung von Betriebskosten, zur Reduzierung von CO₂-Emissionen und zur langfristigen Wertsteigerung der Immobilien bei. Besonders für Kommunen, Unternehmen oder institutionelle Eigentümer ist eine strategische Planung energetischer Massnahmen entscheidend, um ökologische, wirtschaftliche und gesetzliche Anforderungen zu erfüllen.

4 Strategische Grundsätze

Damit die Gemeinde Zurzach ihre Liegenschaften der künftigen Generation in einem guten Zustand und an den aktuellen Bedürfnissen orientiert hinterlässt, gibt der Gemeinderat in der Liegenschaftsstrategie konkrete Leitsätze und Ziele vor, die eine zukunftsgerichtete Steuerung des Liegenschaftsportfolios sicherstellen sollen.

Die Gemeinde Zurzach betreibt ein aktives Liegenschaftsmanagement mit den Vorgaben der Legislaturziele, des aktuellen Finanzplanes (Stand November 2024) sowie den jährlichen Zielen und des Budgets. Das Liegenschaftsmanagement ist ganzheitlich und nutzerorientiert sowie zukunftsgerichtet und nachhaltig. Die Umsetzung der Strategie erfolgt mit nachfolgenden Handlungsschwerpunkten:

■ **Aktive Boden- und Immobilienpolitik**

Dafür betreibt sie eine systematische Immobilien-Marktbeobachtung im gesamten Gemeindegebiet. Die Gemeinde fördert zudem ein differenziertes Wohnangebot durch die Entwicklung und den Erhalt von qualitativ gutem und preisgünstigem Wohnraum, insbesondere für Familien und eine vielfältige soziale Durchmischung.

■ **Investitions- und Werterhaltungsplanung**

Die Gemeinde Zurzach kennt den Zustand ihrer Liegenschaften und strebt einen Soll-Zustand an, der die Sicherheit, die Gebrauchstauglichkeit und die Vorbildfunktion hinsichtlich Erscheinung im Inneren und Äusseren sowie Nachhaltigkeit gewährleistet. Dafür erstellt der Gemeinderat eine langfristig orientierte Unterhaltsplanung, die einen auf die Nutzung abgestimmten Unterhalt - basierend auf der Objektstrategie - mit möglichst geringen Mitteleinsatz ermöglicht, Folgeschäden verhindert und die Bewirtschaftungskosten optimiert.

■ **Nachhaltigkeit**

Die Gemeinde nimmt eine Vorbildfunktion hinsichtlich eines nachhaltigen Bewirtschaftens und Bauens von Liegenschaften der öffentlichen Hand ein. Sie berücksichtigt dabei die Dimensionen «Gesellschaft», «Wirtschaft» und «Umwelt» und orientiert sich an den übergeordneten Grundlagen sowie den aktuellen Leitsätzen des durch den Gemeinderat beschlossenen Planungsleitbildes

(noch nicht vorhanden). Die Lebenszyklusbetrachtung steht dabei im Vordergrund. Die KBOB-Richtlinien (Koordination der Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes) des Bundes dienen als Anlehnung.

■ **Erwerb, Veräusserung und Baurecht**

Die Entscheidung über den Erwerb, die Veräusserung oder die Vergabe im Baurecht von Liegenschaften erfolgt stets situationsbezogen und unter Berücksichtigung der jeweiligen strategischen und gemeinderätlichen Zielsetzungen.

Der Erwerb von Liegenschaften erfolgt stets situationsbezogen und unter Berücksichtigung der langfristigen Entwicklungsstrategie der Gemeinde. Ziel ist es, den Handlungsspielraum der Gemeinde zu sichern, zukünftige Bedürfnisse abzudecken und eine nachhaltige Raumentwicklung zu fördern.

Ein Erwerb kommt insbesondere in Betracht, wenn eine Liegenschaft für die öffentliche Nutzung vorgesehen ist, zur Sicherung strategischer Flächen dient oder eine städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Dabei wird geprüft, ob der Erwerb langfristig einen Mehrwert für die Gemeinde schafft, sei es durch die Nutzung für öffentliche Einrichtungen, die Förderung von Wohnraum oder wirtschaftliche Entwicklungen.

Die Gemeinde strebt einen verantwortungsvollen und wirtschaftlich sinnvollen Umgang mit Liegenschaftserwerben an. Entscheide werden jeweils unter Abwägung der finanziellen Auswirkungen sowie der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten getroffen.

Die Veräusserung von Liegenschaften erfolgt stets unter Berücksichtigung der langfristigen Entwicklungsstrategie der Gemeinde. Ein Verkauf kommt in der Regel nur dann in Betracht, wenn die betreffende Liegenschaft keinen nachhaltigen strategischen Mehrwert bietet oder ihr Unterhalt wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist.

Sollte der Verkauf einer strategisch wichtigen Liegenschaft geprüft werden, erfolgt dies ausschliesslich unter spezifischen Auflagen. Diese können beispielsweise eine Nutzungsbindung oder Rückkaufsrechte umfassen, um sicherzustellen, dass die Liegenschaft weiterhin im Sinne der gemeinderätlichen Zielsetzungen genutzt wird.

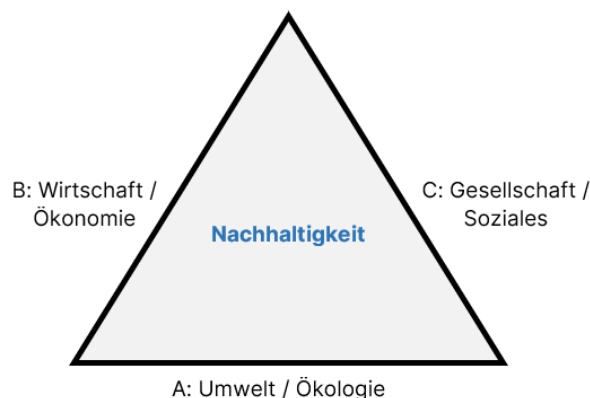
Durch eine gezielte Veräusserung kann die Gemeinde finanzielle Mittel für zukünftige Investitionen freisetzen, ohne dabei ihre langfristige Handlungsfähigkeit zu beeinträchtigen. Gleichzeitig wird darauf geachtet, dass Verkäufe in einem transparenten Verfahren und – sofern möglich – zu marktgerechten Bedingungen erfolgen.

Durch die Vergabe von Baurechten zu marktgerechten Konditionen erzielt die Gemeinde langfristig gesicherte Einnahmen und ermöglicht es künftigen Generationen, an der Bodenwertsteigerung zu partizipieren. In bestimmten Fällen, etwa zur Förderung von familienfreundlichem oder genossenschaftlichem Wohnungsbau, kann ein reduzierter Baurechtszins in Erwägung gezogen werden.

5 Strategische Ziele

Mittels dreier strategischer Oberziele wird das Zieldreieck der Nachhaltigkeit aufgespannt (siehe nachstehende Abbildung). Die Strategie bildet die Basis, nach der alle Investitionen auszurichten sind. Alle drei Säulen des Nachhaltigkeitsdreieck sind von gleicher Wichtigkeit, hängen voneinander ab und sind deshalb auch als Ganzes zu bewerten, da die verschiedenen Ziele gegenseitig bedingen.

Das Liegenschaftsmanagement soll die Themen Nachhaltigkeit in den Bereichen Soziales, Wirtschaft und Umwelt berücksichtigen. Eine Liegenschaft ist nachhaltig, wenn sie auch auf langfristige Veränderungen gut reagieren kann. Bei nachhaltigen Liegenschaften ist das Risiko einer Wertminderung geringer, und die Chance, dass ihr Wert steigt, ist höher. Ziel ist es, Ressourcen zu schonen, das Potenzial bestehender Grundstücke zu nutzen und von Skaleneffekten zu profitieren.



Bei der Umsetzung eines nachhaltigen Immobilienmanagements müssen die Auswirkungen, mögliche Zielkonflikte und Synergien berücksichtigt werden. Nachhaltigkeit erfordert immer ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den drei Dimensionen – Soziales, Ökonomie und Ökologie. Die Herausforderung liegt darin, Zielkonflikte zu lösen und Entscheidungen zu treffen, bei denen keine der Nachhaltigkeitsdimensionen vernachlässigt wird.

5.1 Gesellschaft / Soziales

Der Liegenschaftsbestand wird fortlaufend an die sich verändernden Bedürfnisse der allgemeinen Wohlfahrt angepasst. Die Sicherung der Grundbedürfnisse und den fairen Zugang zu bezahlbaren Liegenschaften ist zu ermöglichen.

5.2 Umwelt / Ökologie

Der Liegenschaftsbestand ist ressourcenschonend und emissionsarm aufgestellt, insbesondere unter Beachtung endlicher Ressourcen, einer gesunden Lebensumwelt und des Lebenszyklus von Immobilien.

Die natürlichen Ressourcen sind begrenzt und müssen daher schonend und verantwortungsbewusst genutzt werden. Es gilt, schädliche Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden oder zumindest zu minimieren. Umweltthemen spielen vor allem bei Baustoffen, Energie, Boden und Liegenschaften eine zentrale Rolle. Die Gemeinde Zurzach strebt im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten an, nach den Prinzipien einer nachhaltigen und klimafreundlichen Entwicklung die Energie- und Ressourceneffizienz zu steigern, den CO₂-Ausstoss zu reduzieren und das Potenzial für lokal erzeugte erneuerbare Energien voll auszuschöpfen. Um diese Ziele zu erreichen, ist es unerlässlich, dass Zurzach bei ihren eigenen Gebäuden eine Vorbild- und Führungsrolle übernimmt.

5.3 Wirtschaft / Ökonomie

Die Liegenschaften sind funktional, zweckmässig und werterhaltend zu betreiben (Fokus Verwaltungsvermögen) und/oder erwirtschaften eine angemessene Rendite (Fokus Finanzvermögen).

Die wirtschaftlichen Nachhaltigkeitsziele haben einen langfristigen Horizont und stimmen nicht immer mit kurzfristigen betriebswirtschaftlichen Zielen überein. Häufig stehen sie im Gegensatz zu sozialen und umweltbezogenen Aspekten. Besonders wichtig ist das Konzept der Lebenszykluskosten bei nachhaltigen Gebäuden, da es den langfristigen Mitteleinsatz optimiert. Bei Betriebsimmobilien wird in der Regel zwischen drei Phasen unterschieden: der Bereitstellung, der Bewirtschaftung und der Liquidation (Verwertung, Devestition). Bei Investitionsentscheidungen sollten neben den anfänglichen Baukosten auch die gesamten Lebenszykluskosten berücksichtigt werden.

5.4 Bestandteile

Die Liegenschaftsstrategie umfasst folgende Elemente:



Strategische Grundlagen

Finanz- und Vermögenswerte, Bevölkerungs- und Schülerprognose, Alterung



Bestand

Übersicht über bestehende Gebäude und Grundstücke inkl. Defizite, alle Ortsteile umfassend



Bedürfnisse

Alle gemeindlichen Aufgaben umfassend, qualitativer und quantitativer Bedarf abdeckend



Entwicklungsszenario

Szenarien zur möglichen Entwicklung der Gemeinde



Strategie

Zu berücksichtigende Aspekte: Standort, Nutzung, Zustand und Strategieansätze



Umsetzung

Umsetzungsplan mit Verfahren und Abhängigkeiten; Budget, Finanzplan, Abstimmung

■ Strategische Grundlagen

Eine nachhaltige Liegenschaftsstrategie muss sich an langfristigen gesellschaftlichen, finanziellen und demografischen Entwicklungen orientieren. Dabei spielen Finanz- und Vermögenswerte, Bevölkerungs- und Schülerprognosen sowie die Alterung der Gesellschaft eine entscheidende Rolle.

■ Bestand

Ein zentraler Bestandteil einer Liegenschaftsstrategie ist die Bestandserfassung und Bewertung der vorhandenen Gebäude und Grundstücke. Dabei wird eine umfassende Übersicht über alle Liegenschaften erstellt, um Nutzungspotenziale zu identifizieren, Defizite aufzudecken und strategische Entscheidungen abzuleiten. Diese Erfassung sollte alle Ortsteile berücksichtigen, um eine ausgewogene und bedarfsgerechte Entwicklung sicherzustellen.

■ Bedürfnisse

Zur Entwicklung einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Liegenschaftsstrategie müssen alle gemeindlichen Aufgaben berücksichtigt und sowohl der qualitative als auch der quantitative Bedarf erfasst werden.

Die strategische Planung sollte sicherstellen, dass die bestehenden und zukünftigen Bedürfnisse der Gemeinde durch die Liegenschaften optimal abgedeckt werden.

■ **Entwicklungsszenario**

Im Rahmen der Schulraumplanung wurden drei verschiedene Entwicklungsszenarien vom Fachbüro erstellt. Für die langfristige Planung fiel die Wahl auf das mittlere Szenario. Auf Grundlage dieses Szenarios wurden die Schülerprognosen erarbeitet, und auch die gesamte Grundstücksstrategie basiert auf diesen Annahmen.

■ **Strategie**

Eine nachhaltige Liegenschaftsstrategie basiert auf der Analyse von Standort, Nutzung, Zustand und möglichen Strategieansätzen. Der Standort beeinflusst die Attraktivität und Wertentwicklung der Liegenschaft, während die Nutzung flexibel an aktuelle und zukünftige Anforderungen angepasst werden sollte. Der bauliche Zustand bestimmt den Investitionsbedarf für Instandhaltung und Modernisierung. Daraus ergeben sich verschiedene Strategien: die Optimierung und langfristige Nutzung, eine Umnutzung oder Entwicklung sowie ein möglicher Verkauf. Eine erfolgreiche Strategie erfordert eine ganzheitliche Betrachtung und Anpassungsfähigkeit an wirtschaftliche und ökologische Rahmenbedingungen.

■ **Umsetzung**

Ein klarer Umsetzungsplan stellt sicher, dass alle geplanten Maßnahmen zur Entwicklung und Bewirtschaftung der Liegenschaften effizient und zielgerichtet umgesetzt werden. Dabei werden sämtliche Abhängigkeiten hinsichtlich des jährlichen Budgets sowie des übergeordneten Finanzplans sorgfältig abgestimmt. Dies gewährleistet eine nachhaltige finanzielle Steuerung und ermöglicht eine strategische Priorisierung von Investitionen.

Durch eine enge Verzahnung von Umsetzungsplan und Finanzierungsstrategie können notwendige Ressourcen rechtzeitig bereitgestellt werden, wodurch finanzielle Risiken minimiert und langfristige Wertsteigerungen der Liegenschaften gesichert werden. Gleichzeitig schafft dieser abgestimmte Ansatz Transparenz für alle Beteiligten und erleichtert die Entscheidungsfindung auf operativer wie strategischer Ebene.

6 Organisation

6.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin des Projektes ist der Gemeinderat Zurzach.

6.2 Arbeitsgruppe

Für die Liegenschaftsstrategie setzt der Gemeinderat eine Arbeitsgruppe ein. Diese besteht aus den folgenden Personen:

- Andi Meier Gemeindeammann
- Franzisca Zölly Vizeammann, Ressort Hochbau
- Cyrill Tait Gemeinderat, Ressort Finanzen
- Martin Süss Leiter Finanzen
- Christian Burger Leiter Bau, Planung & Umwelt
- Martin Aschwanden Leiter Liegenschaften

6.3 Fachberatung

Die fachliche und inhaltliche Beratung des Projekts wird, sofern nötig, innerhalb der Grossprojekte Gesamtrevision NuPla durch das Büro Metron Raumentwicklung AG sowie Schulraumplanung durch das Büro Kontextplan AG sichergestellt.

7 Vorgehen

7.1 Ausblick

Der nachstehende Ausblick zeigt die nächsten Schritte innerhalb der Liegenschaftsstrategie auf. Neben einem Infoanlass im Q3 sollen in den nächsten Ausgaben der «Ziitig» eingehend auf die Liegenschaftsstrategie auch im Zusammenhang mit der Schulraumplanung und dem GESAK aufgezeigt werden.



8 Statistische Grundlagen

8.1 Kennzahlen

Die nachstehenden Kennzahlen verdeutlichen, welche Grösse die Gemeinde Zurzach aufweist:

■ Versicherungswert bebaute Liegenschaften	187'050'000 CHF
■ Anzahl bebaute Liegenschaften	131
■ 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

8.2 Übersicht Finanz- und Vermögenswerte

Die Gemeinde Zurzach verfügt per 01.01.2025 folgenden Liegenschaftsbestand:

FV-Grundstück UNBEBAUT	
Nicht überbaute Grundstücke u.a. auch landwirtschaftliche Grundstücke, vorsorglicher Landerwerb, Grundstücke die für Realersatz gehalten werden und ähnliche Grundstücke. Im Baurecht abgetretene Grundstücke.	
Anzahl	Fläche in m ²
68	366'934.00
VV-Grundstück UNBEBAUT	
Nicht überbaute Grundstücke (Grünzonen, Parkanlagen, Bio- und Geotope, Landwirtschaftliche Flächen, u.a.); überbaute Grundstücke (Verwaltungsliegenschaften, Sportanlagen u.a.) ohne Grundstücke von Strassen, Wegen, Brücken, Wasserbauten und Wäldungen. Im Baurecht abgetretene Grundstücke.	
Anzahl	Fläche in m ²
86	446'530.00

FV-Grundstücke BEBAUT

Nicht überbaute Grundstücke u.a. auch landwirtschaftliche Grundstücke, vorsorglicher Landerwerb, Grundstücke die für Realersatz gehalten werden und ähnliche Grundstücke. Im Baurecht abgetretene Grundstücke.

Anzahl	Fläche in m ²	Verkehrswert CHF
18	78'973.00	23'380'600.00

VV- Grundstücke BEBAUT

Nicht überbaute Grundstücke (Grünzonen, Parkanlagen, Bio- und Geotope, Landwirtschaftliche Flächen, u.a.); überbaute Grundstücke (Verwaltungsliegenschaften, Sportanlagen u.a.) ohne Grundstücke von Strassen, Wegen, Brücken, Wasserbauten und Waldungen. Im Baurecht abgetretene Grundstücke.

Anzahl	Fläche in m ²	Verkehrswert CHF
116	6'421'525.00	163'668'509.00

Total Grundstücke bebaut

Anzahl	Verkehrswert
134	187'049'109.00

Total Grundstücke unbebaut

Anzahl	Fläche
154	816'237.00

9 Teilstrategien

Die Liegenschaftsstrategie wird mittels folgender, auf Teilbereiche des Portfolios und Prozesse ausgerichtete Teilstrategien konkretisiert:

- Teilstrategie Verwaltungsvermögen
- Teilstrategie Finanzvermögen
- Teilstrategie Baurecht
- Teilstrategie Grundstücke innerhalb der Bauzone

- Teilstrategie Grundstücke ausserhalb von Bauzonen
- Transaktionen

9.1 Teilstrategie Verwaltungsvermögen

Die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen dienen unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung. Im Unterschied zum Finanzvermögen ist ihr Benutzerkreis meist offen.

9.1.1 Umfang und Gliederung

Die Gliederung der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen (VV) wird wie folgt unterteilt:

- VV überbaut, Bauzone
- VV nicht überbaut, Bauzone
- VV überbaut, ausserhalb Bauzone
- VV Baurechte
- VV Mietobjekte

9.1.2 Grundsätze und Ziele

Die Gemeinde Zurzach verfolgt hinsichtlich der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen folgende strategischen Grundsätze:

- Langfristige Bedarfsplanung
- Standortgerechte Entwicklungen
- Wirtschaftlichkeit und Werterhalt
- Periodische Prüfung der Zugehörigkeit zum Verwaltungsvermögen
- Periodische Zustandsanalysen des kompletten Immobilienbestandes

9.1.3 Massnahmen

Kurz- bis mittelfristig sind von Seiten der Gemeinde Zurzach die Umsetzung folgender Massnahmen bezüglich des Verwaltungsvermögens geplant:

- Umsetzung der Objektstrategien basierend auf der Instandhaltungs- und Instandsetzungsstrategie Standortgerechte Entwicklungen
- Umsetzung der Strategie zur Hindernisfreiheit
- Zusammenzug, Kosten- / Nutzenoptimierung der Flächen für die Gemeindeverwaltung
- Schulraumentwicklung basierend auf der Schulraumbedarfsplanung

- Umsetzung von allgemeinen Bewegungsräumen und des Sportanlagenkonzepts, entsprechend der Bedarfsabschätzung für neue Sport- und Freizeitanlagen unter Berücksichtigung der Nutzerbedürfnisse.

9.2 Teilstrategie Finanzvermögen

Die Liegenschaften des Finanzvermögens (FV) dienen nicht unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung. Die Gliederung dieser Immobilien und Grundstücke ist wie folgt:

9.2.1 Umfang und Gliederung

- FV überbaut, Bauzone
- FV nicht überbaut, Bauzone
- FV überbaut, ausserhalb Bauzone
- FV Baurechte
- FV Mietobjekte

9.2.2 Grundsätze und Ziele

Kurz- bis mittelfristig ist die Umsetzung der folgenden Massnahmen bezüglich des Finanzvermögens geplant:

- Umsetzung der jeweiligen Objektstrategie basierend auf der Instandhaltungs- und Instandsetzungsstrategie
- Periodische Zustandsanalysen des gesamten Immobilienbestandes für die Ableitung der Objektstrategien.
- Betrieb und Unterhalt der eigenen Renditeliegenschaften nach marktkonformen Richtlinien
- Erhalt von günstigem Wohnraum und, wo die Verhältnismässigkeit gegeben, Umsetzung der Strategie zur Hindernisfreiheit
- Situative Prüfung des Bestandes hinsichtlich der Verwendbarkeit für kommunale Leistungen sowie allfälliger Übertrag ins Verwaltungsvermögen.

9.3 Teilstrategie Baurechte

Die Gemeinde Zurzach ist Eigentümerin von Baurechtsparzellen, die dazu dienen, die langfristige Entwicklung der Gemeinde zu gestalten und den Handlungsspielraum zu erhalten. Sie erzielt durch die Vergabe von marktgerechten Baurechten wertgesicherte Erträge und lässt die nächsten Generationen an der Bodenwertsteigerung teilhaben. Um den familienfreundlichen Wohnungsbau zu fördern, kann bei genossenschaftlichem Wohnungsbau ein reduzierter Baurechtszins berücksichtigt

werden. Alle übrigen Baurechte (Renditeobjekte oder Gewerbe) werden, wenn möglich, zu Marktpreisen vergeben.

9.4 Teilstrategie Grundstücke innerhalb Bauzone

Es werden Zweckmässigkeiten wahrgenommen und bei Bedarf strategisch wichtige Grundstücke und Liegenschaften erworben, um die Entwicklung der Einwohnergemeinde optimal zu gestalten. Die Sicherstellung der Gemeindeentwicklung (Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Infrastrukturentwicklung) erfolgt über Schlüsselliegenschaften, die auf dem Markt akquiriert werden. Es werden Projektentwicklungen auf bebauten und unbebauten Parzellen geführt und begleitet sowie die Vertragsverhandlungen bei Transaktionen (Käufe und Verkäufe) geführt.

9.5 Teilstrategie Grundstücke ausserhalb Bauzone

Die Gemeinde Zurzach ist Eigentümerin von Wald, der als Erholungsgebiet und ökologischer Ausgleich zum bebauten Wohngebiet sowie zur wirtschaftlichen Nutzung dient. Bei der Pflege des Waldes achtet sie darauf, dass die festgelegten Grenzen nicht zu Lasten von Bauzonen und Landwirtschaftsgebieten verschoben werden. Sie stellt für ihre Waldflächen eine einheitliche Eigentümerversammlung und eine professionelle und effiziente Bewirtschaftung sicher. Ebenso verhält es sich mit den Grundstücken in der Zone für Landwirtschaft. Als Eigentümerin von Landwirtschaftsland erfüllt die Gemeinde Zurzach über die pachtvertraglichen Eigentümerversammlungen, in dem sie wirtschaftlich und betriebliche Unterhaltsmassnahmen und Investitionen vornehmen und die umwelt- und naturverträgliche Landwirtschaft gefördert und unterstützt wird.

9.6 Teilstrategie Transaktionen

Die Einwohnergemeinde legt die Kauf- und Verkaufspreise bei Transaktionen entweder zu Marktpreisen oder aufgrund einer externen Schätzung fest. Über Transaktionen entscheidet je nach Kompetenzgrenze (gemäss Gemeindeverordnung F. 3a: Erwerb, Veräusserung und Tausch pro Rechnungsjahr) der Gemeinderat oder die Gemeindeversammlung.

9.6.1 Investitionen (Erwerb)

Der Erwerb von Liegenschaften zur Zweckbestimmung Verwaltungsvermögen bedarf eines langfristigen verifizierten Nutzungsbedarfs und muss einen zweckmässigen Unterhalt und Betrieb gewährleisten. Betriebliche Optimierung kommt vor der Initiierung eines solchen Investitionsvorhabens. Mittels betrieblicher Optimierungen hinsichtlich Arbeitsprozesse, Standorten, Flächenbedarf und Organisationsvarianten sind neue Investitionen möglichst zu vermeiden. Bevor neue Investitionsprojekte in

Angriff genommen werden und die Planung/ Projektierung ausgelöst wird, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine betriebliche Optimierung eingehend geprüft worden ist, das gestellte Ziel damit jedoch nicht erreicht werden kann. Der Erwerb von Liegenschaften zur Zweckbestimmung Finanzvermögen bedarf eines Rentabilitätsnachweises und erfolgt üblicherweise auf der Basis professioneller Gutachten, welche die Rentabilität des Erwerbs vor dem Hintergrund der geplanten Zweckbestimmung belegen.

9.6.2 Desinvestitionen (Veräusserung)

Beim Entscheid, ob ein Objekt des Finanzvermögens verkauft wird oder nicht, sind folgende Kriterien zu beachten:

- Lage der Objekte: Gebäude an strategisch wichtiger Lage sollen nicht veräussert (Wahrung der Handlungsfreiheit).
- Grösse der Objekte: Kleinere Objekte werden tendenziell desinvestiert (Konzentration der finanziellen und personellen Mittel auf grössere Objekte).
- Unterhaltsbedarf: Liegenschaften mit grösserem Unterhaltsbedarf werden verkauft.
- Marktfähigkeit: Verkäufe erfolgen nur dann, wenn ein marktüblicher Preis erzielt werden kann.
- Rendite: Renditestarke Liegenschaften werden tendenziell behalten.
- Mitbestimmung: Wo die Mitbestimmung bei der Nutzung einer Liegenschaft von Bedeutung ist, wird auf eine Veräusserung verzichtet oder alternativ eine Abgabe im Baurecht erwogen. Sollte dennoch ein Verkauf erforderlich sein, erfolgt dieser unter entsprechenden Auflagen, die sicherstellen, dass die Nutzung im Einklang mit den strategischen Zielen der Gemeinde steht und die langfristigen Interessen gewahrt bleiben. Diese Massnahmen garantieren, dass die Gemeinde weiterhin Einfluss auf die künftige Nutzung behält.
- Haushälterischer Umgang mit Grund und Boden: Im Rahmen der Desinvestitionen soll auch ein übergeordnetes Postulat der modernen Siedlungsentwicklung, nämlich der haushälterische Umgang mit dem bereits eingezonten Boden, berücksichtigt werden. Heute unterdurchschnittlich genutzte Parzellen der Gemeinde sollen deshalb, soweit möglich und sinnvoll, einer verdichteten Nutzung zugeführt werden. Im Gegenzug kann darauf verzichtet werden, kleinere punktuelle weitere Einzonungen in heute intakten Grünbereichen vorzunehmen.

10 Objektstrategien (Grundsätze)

10.1 Strategieansätze

Die Objektstrategien haben die spezifischen Merkmale und Perspektiven des einzelnen Gebäudes bzw. der Anlage im Fokus. Ihre Umsetzung liegt in der Zuständigkeit von Eigentümer, Betreiber und Nutzer. Jeder Liegenschaft wird eine der folgenden Objektstrategien zugewiesen:

Hauptstrategie	Entwickeln	Halten	Veräussern
Detailstrategie	Verändern	Weiter so	Verkaufen
	Erweitern	Zuwartan	Abgabe Baurecht
	Ersetzen	Vermieten	Rückbau
	Neu bauen		

10.2 Grundsatz

Die Objektstrategien haben die spezifischen Merkmale und Perspektiven des einzelnen Gebäudes bzw. der Anlage im Fokus. Ihre Umsetzung liegt in der Zuständigkeit von Eigentümer, Betreiber und Nutzer. Jeder Liegenschaft wird eine der folgenden Objektstrategien zugewiesen:

Die Standardstrategie für sämtliche Objekte des Immobilienportfolios mangels anderer Definition ist «Fortführung» (Instandhaltung). Andere Objektstrategien bedürfen einer konkreten Begründung. Grundlage für das «Objektrating IST» bildet eine Einstufung in acht Kategorien (A (beste) bis G (schlechteste)), die unter Berücksichtigung von Eigentümer-, Betreiber-, Nutzer- und Umweltaanforderungen erfolgt.

Der Zustand der kommunalen Gebäude wird periodisch ermittelt und daraus die anfallenden Instandsetzungsmassnahmen abgeleitet. Der resultierende Substanzwert ist der Zustandswert (IST-Wert) in Prozenten im Verhältnis zum Neuwert. Es wird ein durchschnittliches Substanzwertziel von 80% angestrebt («sichtbar gebrauchter Zustand, voll gebrauchstauglich»). Der späteste Zeitpunkt für eine Instandsetzung liegt in der Regel bei einem Zustandswert von 60%; darunter drohen Folgeschäden oder Einschränkungen der Gebrauchstauglichkeit.

Objekt- strategie	Beschrei- bung	Objektrating IST	Unterhaltsziele	Investitionsstrategie		
				Wertver- mehrung	Neu- investition	Desin- vestition
Fortführung	Fortführung der bestehenden Liegenschaft, IS, Renovation	A	IH / IS nach bau-technischer Logik und Erfordernis	Nein	Nein	Nein
Optimierung Bestand	Strukturelle Optimierung der bestehenden Liegenschaft, Umbau	B	IH / IS nach bau-technischer Logik koordiniert mit Optimierung	Zum Teil	Nein	Nein
Erweiterung / Anbau	Aufbau, Anbau, Erweiterung der bestehenden Liegenschaft	C	IH / IS nach bau-technischer Logik koordiniert mit Erweiterung	Ja	Zum Teil	Nein
Ersatz auf bestehendem Grundstück	Ersatzneubau auf gleicher Parzelle	D1	auf Abbruch bewirtschaften. Sicherheit gewährleisten	Nein	Ja, Gebäude	Nein
Ersatz auf neuem Grundstück	Ersatzneubau an neuem Ort	D2	auf Abbruch bewirtschaften. Sicherheit gewährleisten	Nein	Ja, Ersatzstandort	Ja
Überprüfen / Abwarten / Halten	Liegenschaft mit min. Aufwand betriebstauglich halten. «Auf Zusehen» bewirtschaften	E	IS minimal, «Pflästerli / Zeitgewinnung» bis grössere IS-Massnahmen nötig werden	Nein	Nein	Nein
Veräusserung	Liegenschaft aufgrund Lage, Zustand nicht interessant für die weitere Strategie	F	Veräusserung	Nein	Nein	Nein
Rückbau	Aufgrund des Zustands nur noch Rückbau sinnvoll	G	Rückbau	Nein	Ja	Nein

10.3 Bewertungsmatrix

Die Bewertungsmatrix soll prägnant und schlüssig sein. Die Matrix besteht durch die einfache Anwendung, so dass eine Beurteilung aussagekräftig erscheint.

Immaterielle Werte	Materielle Werte
Situationswert	Lage, Standort
Historisch-kultureller Wert	Nutzung
Gestalterischer Wert	Bausubstanz
Handwerklich-technischer Wert	Gesellschaft
Sozio-kultureller Wert	Wirtschaftlichkeit
Emotionaler Wert	Umwelt

11 Anhang

11.1 Definitionen und Begriffe

Unterhalt (UH): Als Unterhaltskosten gelten wiederkehrende Aufwendungen für den Erhalt der Liegenschaft in ertragsfähigem Zustande

Instandhaltung (IH): Die Instandhaltung beinhaltet die 'Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen (SIA 469). Es sind Reparaturmassnahmen an Bauteilen oder Ersatz einzelner Geräte oder Installationen. Die jährlichen Aufwendungen betragen als Richtwert 0.4% des Gebäudeneuwertes (+/- je nach Gebäudealter). In der Regel übersteigen die Instandhaltungsmassnahmen im Einzelfall den Betrag von CHF 10'000.- bis 20'000.- nicht. Instandhaltung ist eine Aufwandposition.

Instandsetzung (IS): Die Instandsetzung beinhaltet die zyklischen Aufwendungen für 'Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für bestimmte Dauer' (SIA 469). Es ist die Erneuerung eines umfassenden Bauteils des Gebäudes, so dass wieder ein neuer Lebenszyklus entsteht. Instandsetzung kompensiert die Altersentwertung und wird erst gegen Ende der Lebensdauer eines Bauteils vorgenommen. Instandsetzungen können teilweise einen wertvermehrenden Anteil aufweisen und

eine Mietzinsanpassung bewirken, wenn sie umfassend sind oder einen erhöhten Qualitätsstandard ergeben. Instandsetzungen, mitunter auch Renovationen genannt, haben meistens Projektcharakter und fliessen als Investitionen, unter Berücksichtigung entsprechender Verpflichtungskredite, in die Gemeinderechnung.

11.2 Definition Liegenschaft

Eine Liegenschaft bezeichnet Grundstücke aller Art, was sowohl bebaute als auch unbebaute Grundstücke umfassen kann. Die Liegenschaft umfasst sowohl das Grundstück als auch die darauf gebaute Immobilie.

11.3 Übersicht der Liegenschaften

Liegenschaften der Gemeinde Zurzach (Übersicht Excel) gemäss separatem Dokument.

11.4 Rollen und Zuständigkeiten

Der Gemeinderat ist für das Liegenschaftsmanagement und dessen periodischen Überprüfung verantwortlich. Für die Umsetzung des besagten Liegenschaftsmanagements sowie für das operative Management trägt die Abteilung Bau, Planung und Umwelt (BPU) die Verantwortung.

Die BPU tritt im Namen des Gemeinderats als Eigentümervertreterin auf und nimmt die Rolle der Bauherrin bei Hochbauvorhaben ein. Auch bei Strassen, Gewässerverbauungen und Infrastrukturen der Wasserversorgung übernimmt sie diese Aufgabe.

Die Nutzerinnen und Nutzer der einzelnen Immobilien und Grundstücke bilden eine zentrale Rolle und stehen im Zentrum der Tätigkeit. Insbesondere bei der öffentlichen Aufgabenerfüllung sind die Bedürfnisse und Anliegen der einzelnen Ressorts unter Beachtung der Rahmenbedingungen des Leitbildes sowie weiterer übergeordneten Vorgaben wie z.B. Finanzplan, Budget oder Personalressourcen zu berücksichtigen. In der Immobilienbewirtschaftung werden folgende Rollen unterschieden bzw. zugewiesen:

11.5 Eigentümerin / Bauherrin

Der Gemeinderat / BPU nimmt die Rolle des Eigentümers im Management eines Bestandsobjekt bzw. des Bauherrn in einem Projekt wahr. Er beschränkt sich dabei auf folgende Aufgaben:

- Strategieentwicklung
- Fällen zentraler Einzelentscheide
- Steuerung und Kontrolle der Verwaltungseinheiten im Immobilienwesen

Der Gemeinderat nimmt diese Rolle wahr, indem er eine Liegenschaftsstrategie beschliesst und in regelmässigen Abständen aktualisiert sowie sich jährlich über den Liegenschaftsbestand Bericht erstatten lässt. Wesentliche Steuerungsinstrumente sind Finanzierungsentscheide sowie direkte Aufträge an die involvierten Verwaltungseinheiten.

Die operative Eigentümervertretung nimmt die Abteilung Bau, Planung & Umwelt als Liegenschaftsverwaltung (Bestandsobjekte; Portfoliomanagement) oder Leitung in Projekten wahr.

11.5.1 Nutzer:in / Mieter:in

Nutzerinnen und Nutzer von Gebäuden und Anlagen sind entweder die Angestellten der Gemeindeverwaltung (mit Arbeitsplätzen) oder aber die Bevölkerung (bei Sportanlagen, Schulen, Kindergärten, Kultur- und Sozialeinrichtungen etc.). Die Interessen und Bedürfnisse werden in der Regel durch die betreibenden Verwaltungseinheiten (z.B. Schulleitung, Schulverwaltung) oder Gremien (Kommissionen und Ausschüsse) gebündelt und in die Liegenschaftsbewirtschaftung eingebracht.

11.5.2 Betreiber:in

Betreiber ist Bewirtschafter, Verwalter und Dienstleister eines Gebäudes der einer Anlage. Die Zuständigkeit ist wie folgt:

- **Bau, Planung & Umwelt**
Verwaltungsgebäude, Werkhof, Musikschule, Jugendtreff, Bibliothek, Asylunterkünfte, Sozialwohnungen und Wohngebäude im Verwaltungsvermögen
- **Schulverwaltung**
Kindergärten sowie Schul- und Sportgebäuden bzw. –anlagen (mit Unterstützung der Bauverwaltung)
- **Tagesstrukturen**
Kindertagesstätten und Tagesschulen

11.6 Flussdiagramm

