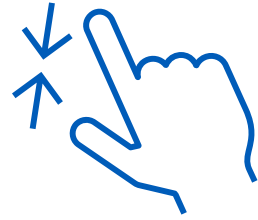


A background architectural wireframe of a building structure, rendered in light gray lines. The structure is complex, showing multiple levels, beams, and columns, suggesting a modern or industrial design. It is centered and occupies most of the background.

Wir gestalten Zukunft **Liegenschaftsstrategie**



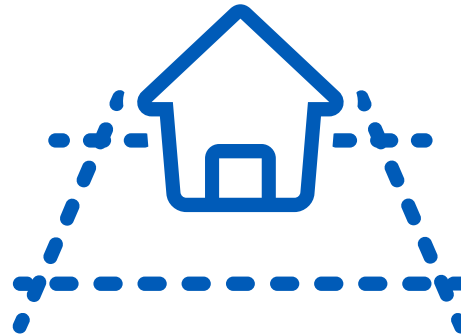
— Definition —

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

Ausgangslage



Versicherungswert
Bebaute Liegenschaften
CHF 148'914'000



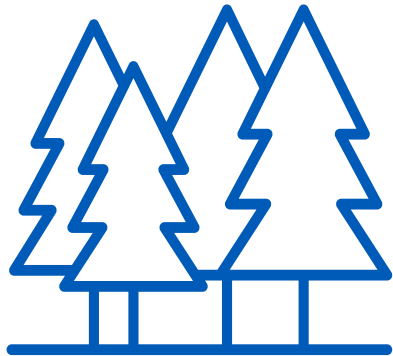
Bebaute Liegenschaften
109 Gebäude



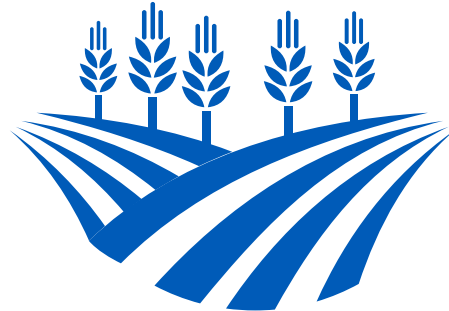
Unbebaute Liegenschaften
100 relevante Parzellen

Ausgangslage

Kennzahlen



Wald
840.82 ha



Landwirtschaft
83.86 ha



Baugebiet
35.57 ha

Baugebiet bebaut
18.68 ha

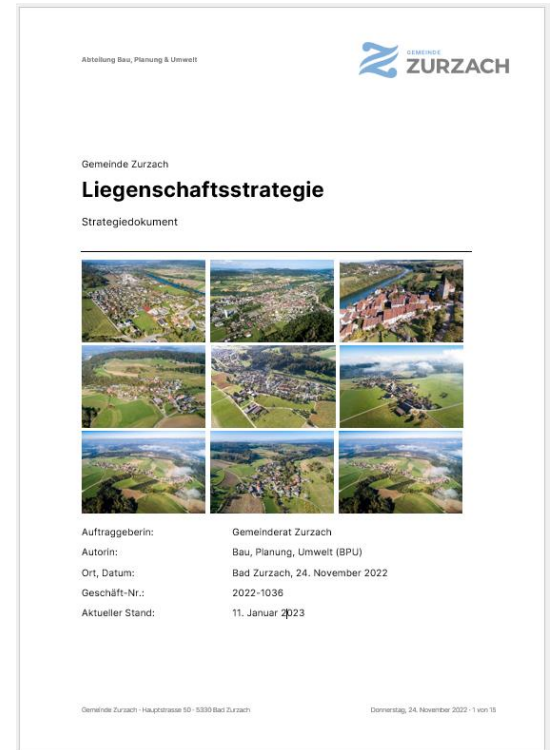
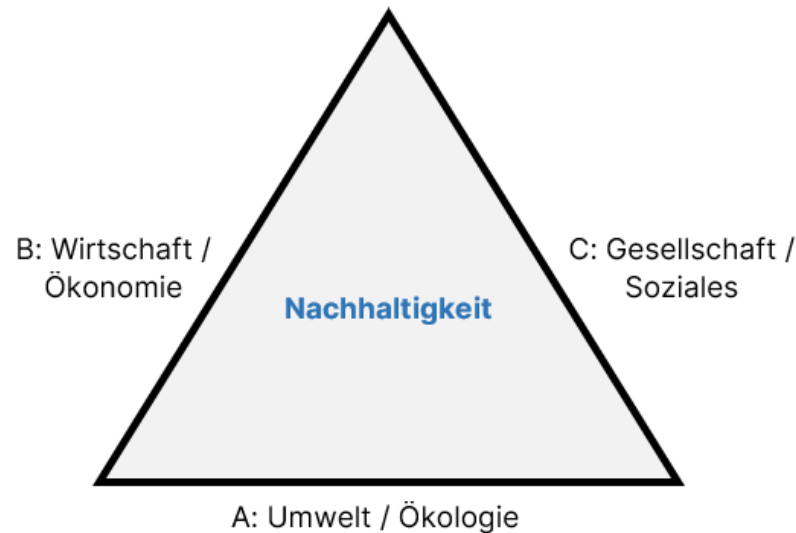


Übrige Zonen
(Schutz-, Spezial- und Grünzonen)
28.39 ha

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

37 Liegenschaften

27 Liegenschaften

15 Liegenschaften

A

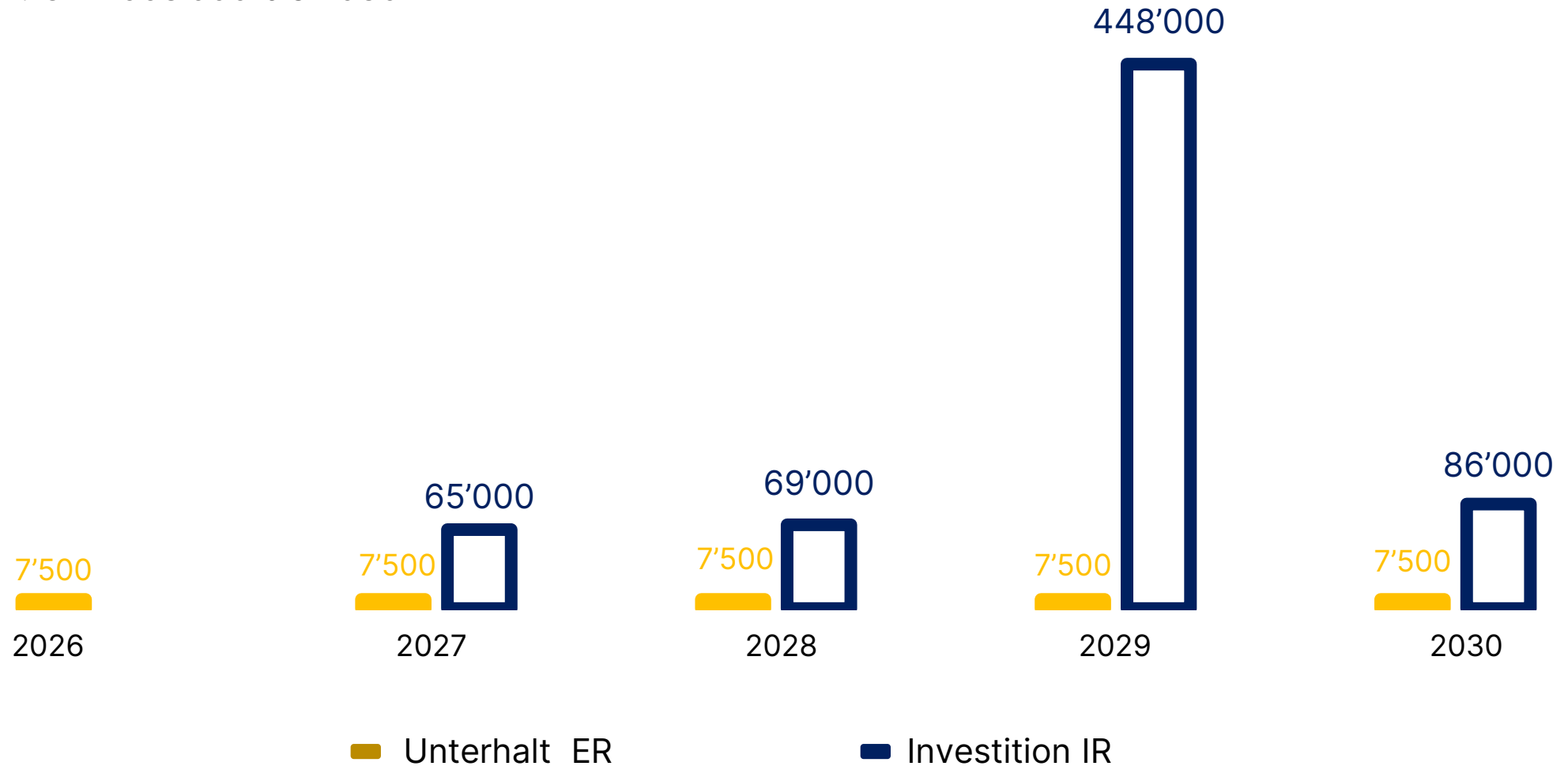
Fortführung

Museum Höfli



Finanzielle Auswirkung

Investition: CHF 668'000 bis 2030



B

Optimierung
Bestand

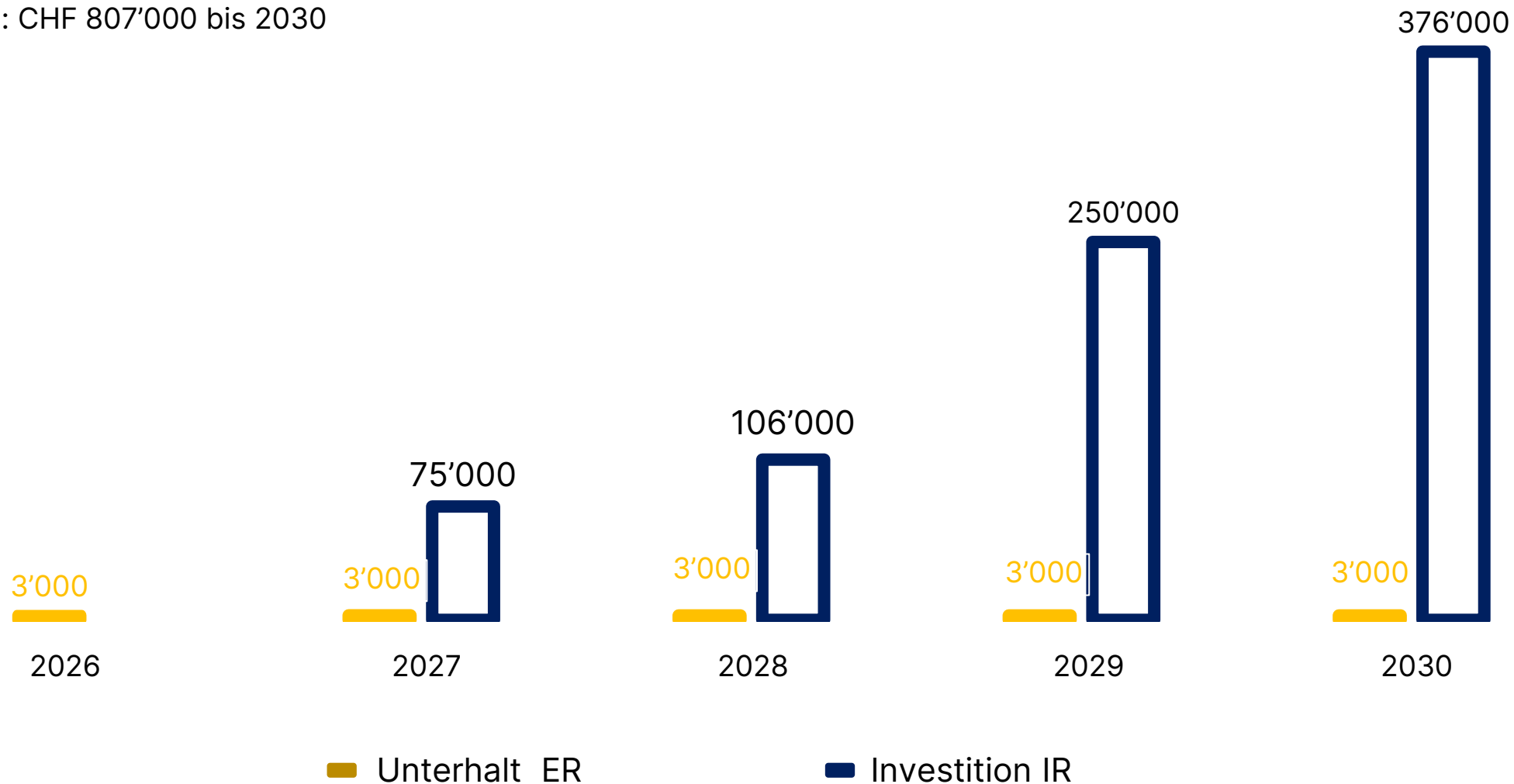


Schulhaus Langwies

Bildungszentrum Langwies

Finanzielle Auswirkung

Investition: CHF 807'000 bis 2030

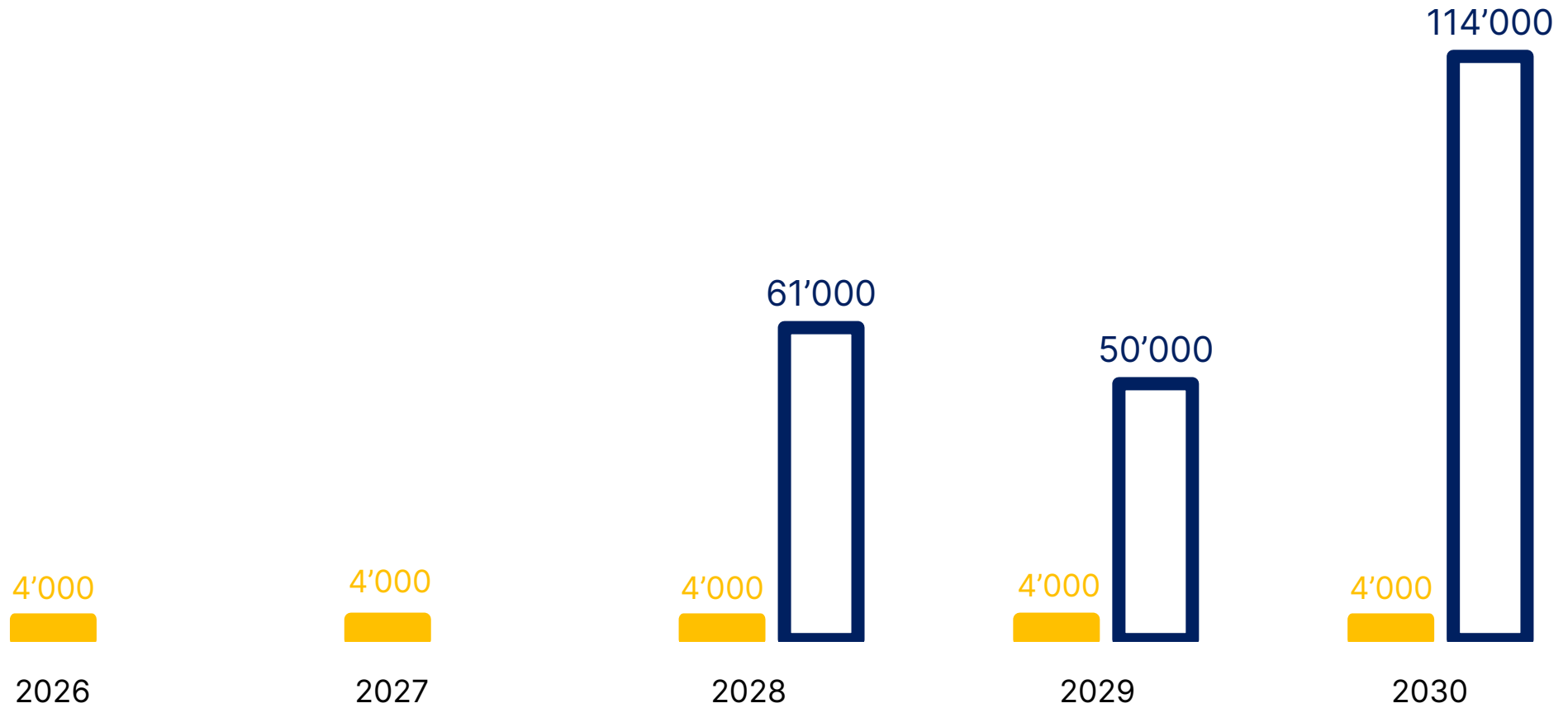


E Überprüfen / Abwarten/
Halten



Schulhaus Rümikon

Laufender Unterhalt



■ Unterhalt ER

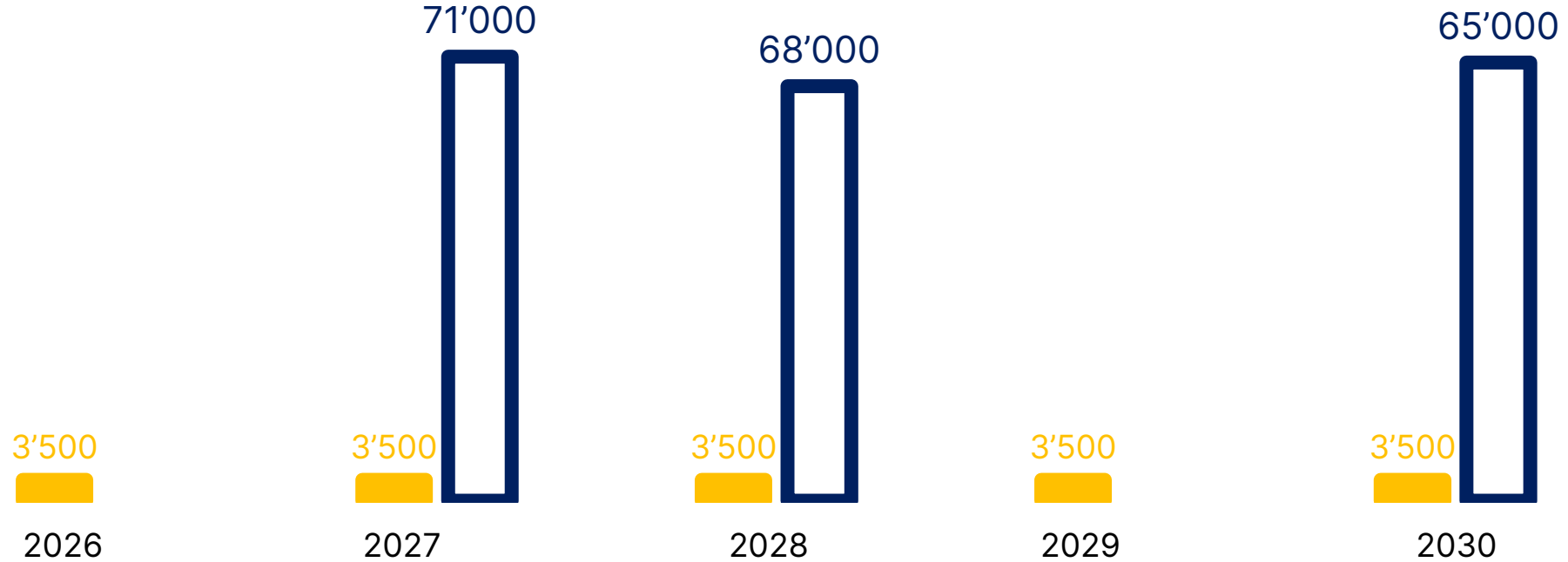
■ Investition IR

E

Überprüfen / Abwarten/
Halten

Rathaus Kaiserstuhl

Laufender Unterhalt



■ Unterhalt ER

■ Investition IR

2026 / 2027

F Veräusserung

ehem. Lehrerhaus Böbikon



Buchwert CHF 371'134

Altes FW-Magazin Wislikofen



Buchwert CHF 132'853

Restaurant alte Rose Baldingen



Buchwert: 174'497

Verkehrswert: wird vor Veräusserung erhoben

Vorgehen

Folgender Ablauf:

- Marktwertschätzung
- Erstellung Verkaufsdokumentation
- Öffentliche Ausschreibung
- Abwicklung Kaufvertrag

«Unbebaute Liegenschaften» Wohn- und Gewerbezone

Wohnzone 19'600 m²

Dorfzone 438 m²



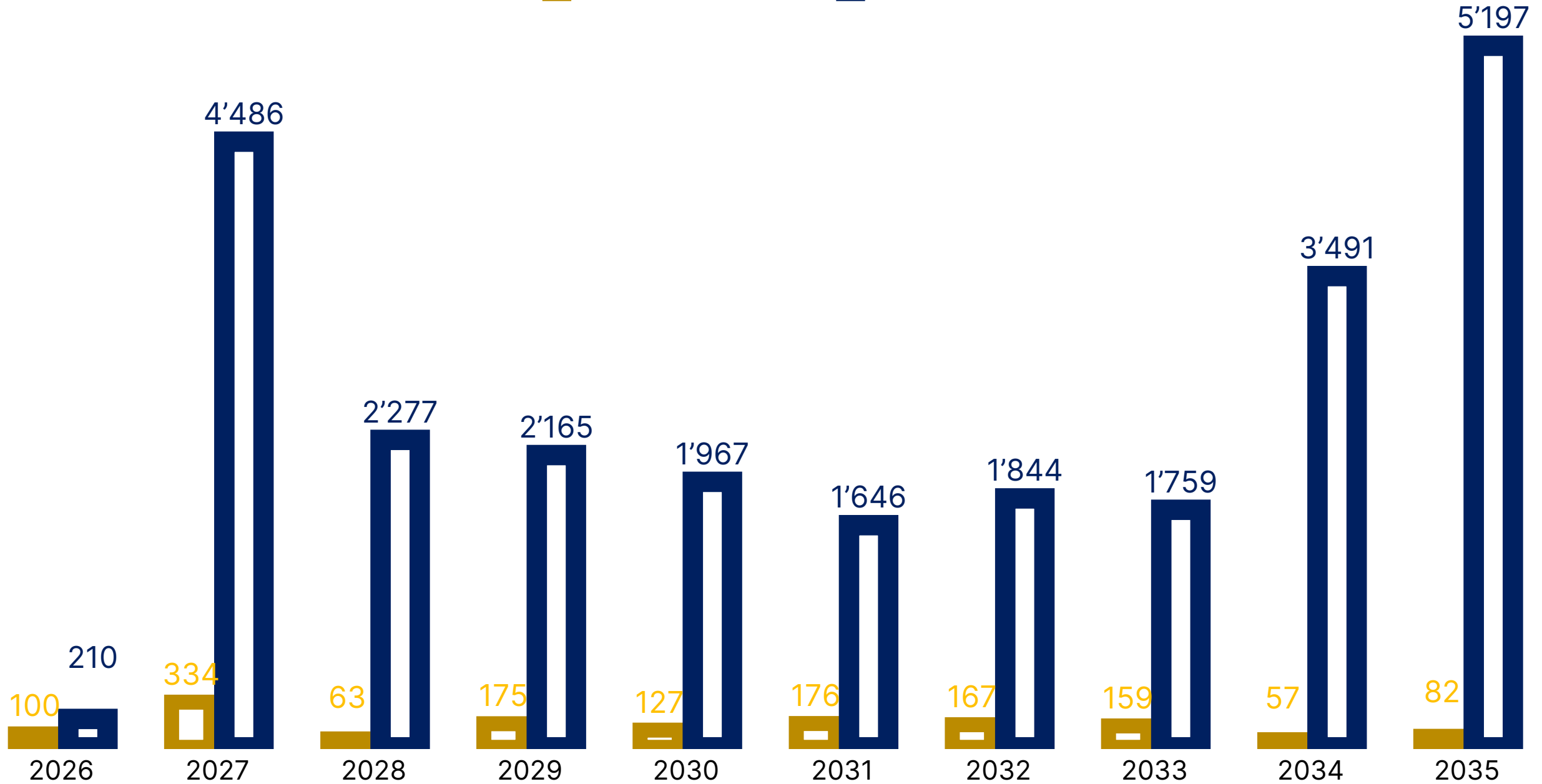
Gewerbezone 10'325 m²

Finanzplan

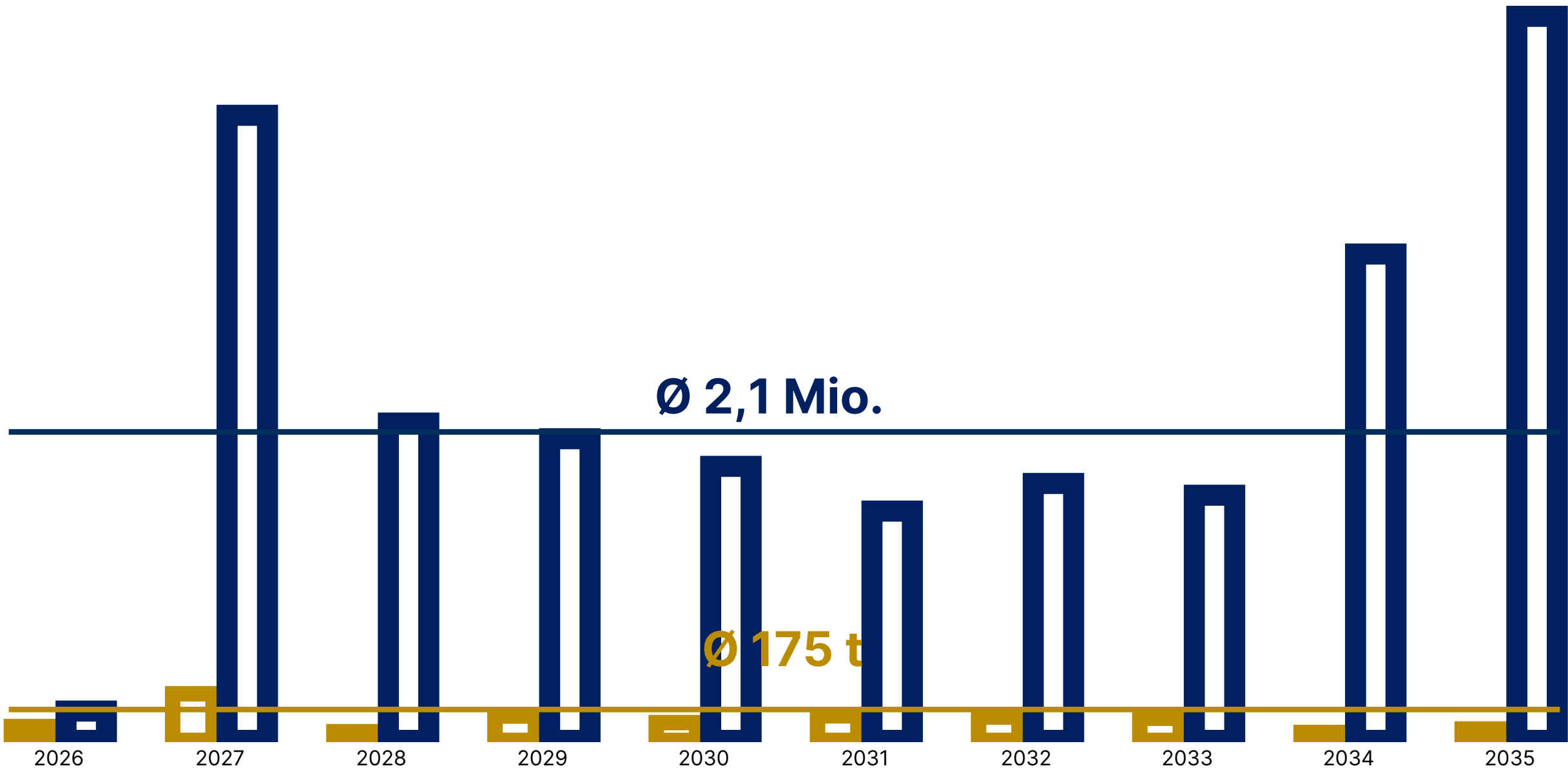


■ Unterhalt ER

■ Investition IR



■ Unterhalt ER ■ Investition IR



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

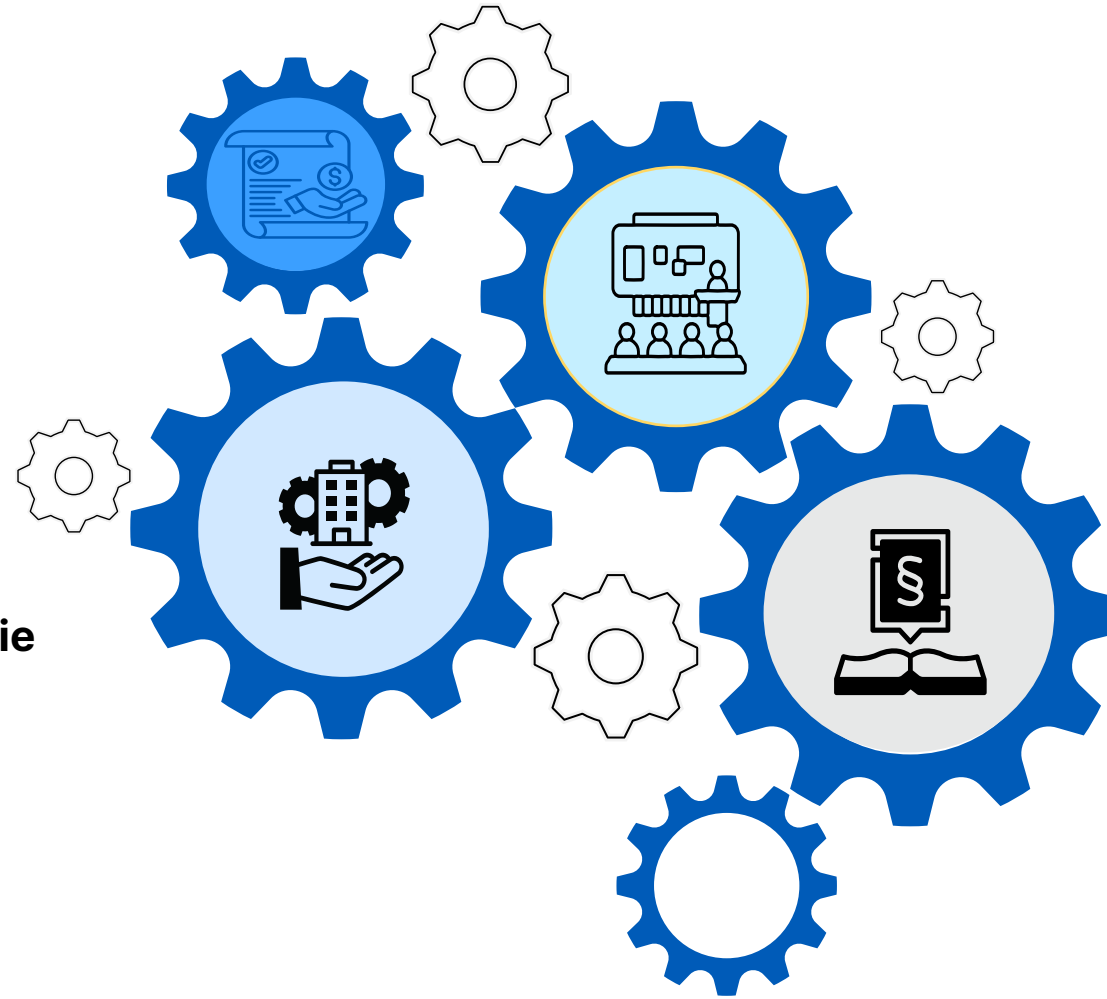
«Rollende Planung» Abhängigkeiten

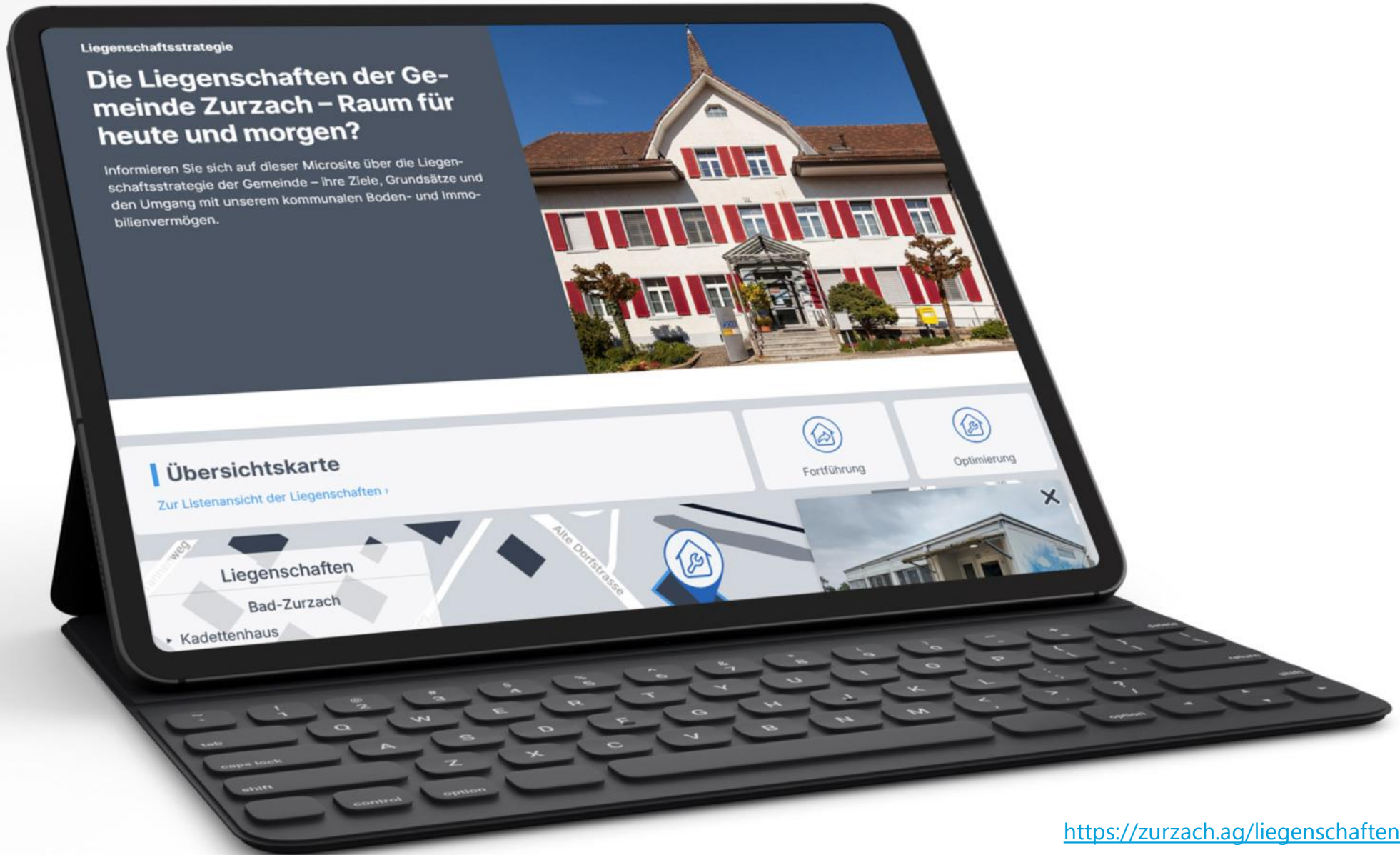
Finanzplan

Schulraumplanung

Liegenschaftsstrategie

Gesamtrevision Nupla





Liegenchaftsstrategie

Die Liegenchaften der Gemeinde Zurzach – Raum für heute und morgen?

Informieren Sie sich auf dieser Microsite über die Liegenchaftsstrategie der Gemeinde – ihre Ziele, Grundsätze und den Umgang mit unserem kommunalen Boden- und Immobilienvermögen.



Übersichtskarte

[Zur Listenansicht der Liegenchaften](#)



Fortführung



Optimierung

