

Wem gehört das historische Bad Zurzach?

Immo-Recherche zeigt: Die Gemeinde sowie private und juristische Personen aus Zurzach führen Rangliste der Liegenschaftsbesitzer an.

Stefanie Garcia Lainez,
Mark Walther und
Philipp Zimmermann

Der historische Flecken von Bad Zurzach ist bekannt für seine traditionsreichen Messehäuser, die sich dicht an dicht aneinanderreihen und das Ortsbild prägen. Die AZ zeigt in dieser Recherche zu den Grundeigentümern nun, wem diese Häuser gehören – und wer welche Liegenschaften seit der Eröffnung der Ostumfahrung im Juni 2023 gekauft und verkauft hat.

Grundlage der Recherche sind die öffentlichen Informationen im Grundbuch. Wir haben uns dabei auf die Liegenschaften entlang der Hauptstrasse, der Schwertgasse und der Promenadenstrasse sowie im Gebiet Chilebückli konzentriert und insgesamt 214 Grundstücke näher untersucht. Das sind die Liegenschaften, die der Bauzonenplan in der Kernzone ausweist.

Der Löwenanteil der Liegenschaften gehört Privatpersonen: Sie besitzen insgesamt 153 Parzellen, was einem Anteil von 72 Prozent entspricht. Unternehmen kommen auf 34, Stiftungen auf 9 und die Kirchgemeinden auf 6 Parzellen. Weitere 3 Liegenschaften teilen sich Privatpersonen und Unternehmen.

Die Gemeinde steht auf dem ersten Rang

Als Grundbesitzerin führt die Einwohnergemeinde Zurzach die Rangliste an. Diese entstand per 2022 durch eine Fusion von Bad Zurzach und acht weiteren Ortschaften. Auf ihren Namen sind neun Parzellen im Grundbuchamt eingetragen. Dazu gehören das Bezirksmuseum Höf-

Wem gehört der Flecken Bad Zurzach?



* Die Namen von privaten Eigentümern weisen wir aus Datenschutzgründen nicht aus.

** Die Kategorie «Firmen» umfasst auch eine Genossenschaft.

Quelle: Kanton Aargau/Karte: stb

li, das Gemeindezentrum Langwies, die Brockenstube, das Rathaus sowie eine Parzelle mit den Liegenschaften Schwert, Schwanen und Einhorn an der Schwertgasse, das sogenannte Fischer-Areal. Hier sollte einmal die neue Verwaltung der Gemeinde hinkommen. 2021 ge-

nehmigt die Bad Zurzacher Stimmbewohner einen Kredit für eine Machbarkeitsstudie. Diese ergab jedoch, dass dieser Standort für das Rathaus nicht geeignet ist. Im Bächle-Areal, in der Liegenschaft, in der sich heute auch die Bar Zum roten Bock befindet und die auch der

Gemeinde gehört, soll das neue Rathaus geplant werden. Also in nächster Nähe zu Bank, Post und Bahnhof, wie Gemeindeamann Andi Meier ausführt.

Ausserdem besitzt die Gemeinde im historischen Ortskern einen Parkplatz an der Hubstrasse und zwei unüberbaute

Liegenschaften – eine beim Rosengässli in nächster Nähe zum Fischer-Areal sowie ein Stück Wiese entlang der Bahnhofstrasse. Diese würden in die Liegenschaftsstrategie einfließen, sagt Andi Meier.

Einer Privatperson gehören sechs Liegenschaften

Auf die Gemeinde folgt die Zihlmann Verwaltungen AG mit Sitz in Zurzach: Dem Immobilienunternehmen gehören sieben Parzellen im untersuchten Gebiet, darunter der frühere Traditionsgasthof Zum Schlüssel. Die Besitzerin liess das Gasthaus 2021 in ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen umbauen. Das Tavernenrecht, sprich das Recht, Gäste zu verköstigen und zu beherbergen, blieb aber erhalten: Der Grundriss wurde so konzipiert, dass das Erdgeschoss mit Umbauarbeiten wieder in ein Restaurant umgewandelt werden könnte. Zum Portfolio von Zihlmann Verwaltungen gehören die beiden Liegenschaften an der Pfaugasse, die bis 2019 das Altersheim beherbergten.

Auf dem dritten Rang liegt eine Privatperson, der sechs Liegenschaften gehören – und auch sie wohnt in Zurzach. Aus Datenschutzgründen nennen wir die Namen von privaten Eigentümern nicht. Je fünf Parzellen befinden sich im Eigentum der Reformierten Kirchgemeinde und der Stiftung Gesundheitsförderung Bad Zurzach + Baden, darunter das Restaurant Höfli im Kurgästehaus. Der katholischen Kirchgemeinde gehört jene Liegenschaft, auf der das Verenamünster und die Obere Kirche stehen.

Insgesamt besitzen 52 Privat- oder juristische Personen

mehr als eine Liegenschaft. Den Grossteil machen Eigentümer aus, denen eine einzige Liegenschaft ganz oder teilweise gehört: Das sind 189.

Von den 37 Parzellen im (Teil-)Besitz von Unternehmen gehört mehr als die Hälfte Unternehmen mit Sitz in Zurzach oder in der Region (22). Die restlichen Liegenschaften verteilen sich auf Unternehmen im restlichen Aargau (5) respektive auf solche mit Sitz in anderen Kantonen (10).

Der Credit Suisse gehört noch ein Gebäude

Prominente Liegenschaftsbesitzerin ist die Credit Suisse Funds AG. Der Bank gehört ein Gebäude hinter dem historischen Gasthof «Zur Waag», den sie vor einigen Jahren ebenfalls besass. Zu ihrem Portfolio gehört zudem das Parkhotel, das sich allerdings ausserhalb des untersuchten Gebietes befindet.

Vor einem Jahr, noch vor der Eröffnung der Ostumfahrung, haben wir bereits 196 Liegenschaften respektive 92 Prozent des aktuellen Perimeters näher betrachtet. Nur gerade fünf dieser Parzellen haben seither die Hand gewechselt. Darunter das Gebäude (zwei Parzellen), in dem sich das aktuell geschlossene Ristorante Amarone befindet.

Die beiden Grundstücke gehörten vor einem Jahr einem Thurgauer Immobilienunternehmen und sind unterdessen im Besitz der Kronenhof AG, die in Schaffhausen das gleichnamige Dreisternehotel betreibt. Drei Liegenschaften blieben in Privatbesitz, eine weitere ist nun im Eigentum einer Immobilienmaklerin aus Oberglatt, der F & BE Immobilien GmbH.

Stiftung will Fleckenhäuser als einzigartiges Erbe schützen

Stefanie Garcia Lainez

Die grosse Immo-Recherche der AZ zeigt: Im historischen Ortskern von Bad Zurzach besitzt die Stiftung Gesundheitsförderung Bad Zurzach + Baden gleich fünf Liegenschaften. In den kommenden Jahren könnte eine weitere Stiftung als Eigentümerin in Erscheinung treten: die im Herbst 2023 gegründete Stiftung Historische Fleckenhäuser Bad Zurzach.

Diese ging aus der zuvor von der Gemeinde gegründeten Im-

pulsgruppe Fleckenhäuser respektive aus der Arbeitsgruppe «Erwerbung von Liegenschaften» hervor. Die gemeinnützige Stiftung ist unabhängig von der politischen Gemeinde und hat zum Ziel, historische Fleckenhäuser zu erwerben, entsprechend den baukulturellen Rahmenbedingungen zu renovieren und dann entweder zu vermieten oder wieder zu verkaufen.



Präsident Beni Scheuber.

Bild: C. Thoma

Damit soll verhindert werden, dass diese Gebäude, die im Inventar der kantonalen Denkmalpflege oder im Inventar der kommunalen Orts- und Denkmalpflege aufgenommen sind, leer stehen oder unsanft und ertragsorientiert, ohne Bezug zum Flecken, renoviert werden. Zwar besitzt die Stiftung aktuell noch keine Liegenschaften, wie Stiftungspräsident und alt Ammann Beni Scheuber sagt. «Das ist

auch nicht das primäre Ziel. Uns geht es vielmehr darum, die historischen Fleckenhäuser als einmaliges, einzigartiges Erbe zu schützen und zu erhalten.»

Leider seien in der Vergangenheit zwei, drei Liegenschaften in falsche Hände geraten, so Scheuber. Für Schlagzeilen sorgte etwa der Fall der alten Propstei. Das historische Gebäude befindet sich etwas zurückversetzt direkt neben dem Verenamünster und steht nach einem Entscheid des Verwaltungsgerichts von 2022 unter kantonalem

Denkmalschutz. Dies zum Ärger der Besitzerin, einer Immobilienfirma aus dem Bezirk Zofingen. Diese hätte unter anderem gerne sieben statt fünf Wohnungen eingebaut.

Das Gericht hatte aber den Vorinstanzen recht gegeben: Diese hatten das öffentliche Interesse am Erhalt der historischen Bausubstanz des Gebäudes höher gewichtet «als das finanzielle Interesse der Beschwerdeführerin, das Gebäude möglichst gewinnbringend zu nutzen».

«Unser Ziel ist es, künftig die Besitzer darauf zu sensibilisieren, die Liegenschaften nicht rein profitorientiert zu sanieren, sondern so, dass die Schatztruhe von Bad Zurzach erhalten bleibt», sagt Beni Scheuber. Die Stiftung führte im vergangenen halben Jahr bereits intensive Gespräche mit drei Besitzern. «Wenn wir sehen, dass die Liegenschaften in guten Händen sind, ist ein Kauf durch die Stiftung nicht nötig.» Dies sei bisher der Fall gewesen.

ANZEIGE



Der neue Tiguan



Der neue Passat

Jetzt bei uns
Entdecken Sie unsere
neuesten Modelle.
Der neue Tiguan & der
neue Passat stehen bei
uns bereit für Sie.

BASCHNAGEL
Mobilität aus Leidenschaft



Emil Baschnagel AG
Kestenbergstrasse 32, 5210 Windisch
Tel. 056 460 70 30, baschnagel.ch