Kreuzlingen

Stadtkanzlei

Sperrfrist für alle Medien
Veröffentlichung erst nach der Medienkonferenz zur Gemeinderatssitzung

Botschaft an den Gemeinderat

Vorzeitiger Heimfall der Liegenschaft Parzelle Nr. / E.-Blatt 304 und Auflösung des Baurechtsvertrags mit dem Ehepaar Helga und Bruno Laager

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem vorzeitigen Heimfall der Liegenschaft Parzelle Nr. / E.-Blatt 304 und somit der Auflösung des entsprechenden Baurechtsvertrags zuzustimmen.

1 Ausgangslage

Das Ökonomiegebäude auf ca. 610 m^2 Fläche beim Schloss Seeburg wurde im Jahre 1987 im Baurecht an das Ehepaar Helga und Bruno Laager abgegeben. Das damalige Ziel war, dass das Ehepaar Laager das baulich arg verwahrloste Gebäude stilgerecht renovieren und umgestalten und dafür zinslos, bis zu ihrem Ableben oder bis zu ihrem freiwilligen Verzicht auf das Baurecht, darin wohnen und arbeiten dürfen. Das Gebäude fällt dann der Stadt entschädigungslos zu (Beilage 1). Das Ehepaar Laager hat in diesen vielen Jahren alle Bedingungen des Baurechtsvertrags erfüllt und bat im Herbst 2020 um einen vorzeitigen Heimfall (Beilage 2).

2 Vorzeitiger Heimfall

Das Angebot des Ehepaars besteht aus dem vorzeitigen Verzicht des Baurechts und damit auf eine Übernahme der Baute durch die Stadt. Sie bieten den vorzeitigen Heimfall mit einer Ablösesumme in Höhe von CHF 50'000.– an. Laut Vertrag ist der Heimfall, auch ein vorzeitiger, entschädigungslos. Um sich ein besseres Bild vom Zustand der Baute und der dringlichen baulichen Massnahmen oder Reparaturen zu machen und um den Vorschlag einer vorzeitigen Übernahme besser beurteilen zu können, wurde eine Besichtigung durchgeführt. Zudem erfolgte eine Bestandesaufnahme durch Linus Weber, liegenschaftenwerte (Beilage 3).

Die Liegenschaftsbewertung zeigt, dass das Haus und die Umgebung grundsätzlich in einem guten und gepflegten Zustand sind. Man könnte das Haus beispielsweise sofort weitervermieten. Ein erneutes Baurecht ist an dieser öffentlichen und rege genutzten Lage nicht zu empfehlen. Zum einen bindet dies die Stadt über mindestens 30 Jahre und Konflikte durch die Störungen der aktiven Nutzung der Parkanlage und des Restaurationsbetriebs sind vorgezeichnet.

Nach der Bewertung der Liegenschaft und Schätzung der Innenausbauten konnte mit dem Ehepaar Laager eine Kaufsumme von einigen Innenausbauten über pauschal CHF 30'000.– ausgehandelt werden. Ihr Wunsch ist, dass eine möglichst rasche Übergabe der Baute an die Stadt erfolgen könnte. Das Departement Gesellschaft erachtet das Angebot als einmalige Entschädigung für diverse Einbauten als gerechtfertigt. Wenn der Gemeinderat dem vorzeitigen Heimfall zustimmt, wird der Stadtrat über einen Zusatzkredit die Inneneinrichtungen dem Ehepaar Laager abkaufen.

3 Weitere Nutzung

Die Stadtverwaltung hat zurzeit keine städtische Verwendung für diese Liegenschaft an diesem ausserordentlichen Standort. Die Raumaufteilung der Liegenschaft lässt verschiedene Nutzungen zu. Das Erdgeschoss besteht aus einem schmalen und aus einem sehr grossen hohen Raum. Die direkt im Anschluss befindliche Garage bietet Platz für zwei Autos. Dort ist auch die Haustechnik untergebracht. Im Obergeschoss dominiert ein grosszügiger, heller Wohnraum unter dem Giebeldach. Eine kleine Küche, ein schmaler Essbereich, zwei Schlafzimmer und ein Bad vervollständigen die erste Etage. Die Platzverhältnisse lassen eine reine Wohn- wie auch Gewerbenutzung ebenso zu wie die Mischform beider Nutzungen.

Nach Auflösung des Baurechtsvertrags mit dem Ehepaar Laager würde die Liegenschaft öffentlich zur Miete ausgeschrieben und je nach Anfrage und Nutzungszweck vergeben. Der Mietzins richtet sich nach dem ortüblichen Mittel und hängt im Wesentlichen von den zusätzlichen Renovationsarbeiten ab. Übernimmt ein Mieter die gesamte Liegenschaft im heutigen Zustand fällt der Zins niedriger aus. Es wird angestrebt, einen mehrjährigen Mietvertrag auszuhandeln.

4 Zusammenfassung

Das Ehepaar Laager kümmerte sicher äusserst pflichtbewusst um das Gebäude und renovierte nach Baurechtsübernahme das Haus nach allen geforderten Vorgaben des kantonalen Denkmalamts. Auch der Innenausbau wurde mit soliden Materialien und in hoher Qualität ausgeführt. Der heutige bauliche Zustand liesse eine sofortige Weitervermietung zu. Einem vorzeitigen Heimfall steht aus städtischer Sicht also nichts im Weg. Die Vorteile der Stadt liegen in der freien Verwendung für eine öffentliche, gewerbliche oder private Nutzung. An dieser exponierten Lage mitten im Erholungsgebiet Seeburgpark ist die direkte städtische Einflussnahme auf die Vermietung sinnvoll.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

dem vorzeitigen Heimfall der Liegenschaft Parzelle Nr. / E.-Blatt 304 und Auflösung des Baurechtsvertrags mit dem Ehepaar Helga und Bruno Laager

zuzustimmen.

Kreuzlingen, 10. August 2021

Stadtrat Kreuzlingen

Thomas Niederberger, Stadtpräsident

Michael Stahl, Stadtschreiber

Beilagen

1. Baurechtsvertrag vom 23. Juli 1987
2. Schreiben Ehepaar Laager vom 16. November 2020
3. Liegenschaftenbewertung Linus Weber vom 27. April 2021

Beilage 1

AUSZUG

aus dem

Grundbuch des Kreises Kreuzlingen

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN

Personaldienstbarkeit

Baurecht zugunsten der Eheleute Bruno und Helga Laager und zulasten Parz.-Nr./E.-Blatt 3o4 Grundbuch Kreuzlingen

Der jeweilige Eigentümer der Liegenschaft

Parz.-Nr./E.-Blatt 3o4 Grundbuch Kreuzlingen

z.Zt. Stadt Kreuzlingen

räumt hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger den Eheleuten

Bruno Laager, 1938, Architekt, und

Helga Laager, 194o, Sekretärin, beide von Mollis GL, in 859o Romanshorn, Neuhofstrasse 69

an 61o m2 mit den Oekonomiegebäuden Nr. 228 und 229 bei der Seeburg, ein Baurecht im Sinne von Art. 779 ZGB ein.

Die Ausdehnung der Baurechtsfläche ist aus dem beiliegendem Planausschnitt ersichtlich, welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet.

a) Umfang des Rechtes

Die Eheleute Laager sind berechtigt und verpflichten sich, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über die Baurechtsfläche zu verfügen und darauf insbesondere folgende Baumassnahmen auszuführen:

- stilgerechte Renovation gemäss Angaben der Denkmalpflege
- Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss mit Eingangshalle, Keller, technischen Räumen und Garage im Erdgeschoss
- stilgerechte Umgestaltung des Taubenhauses zu einem Gartenhaus

- Gestaltung der Umgebung mit Sitzplatz im Einvernehmen mit der Stadt. Diese führt zu ihren Lasten die Terraingestaltung aus, und nimmt die angrenzenden Bepflanzungen vor.

Die Baurechtsberechtigten sind befugt, die Baute und das Umgelände bestimmungsgemäss zu benützen. Die Baute inkl. Umgelände ist von den Berechtigten gemäss Planunterlagen (siehe Aktum) auf eigene Kosten zu erneuern und umzubauen. Sie verpflichten sich, sie jederzeit ordnungsgemäss zu unterhalten (üblicher Gebäudeunterhalt).

b) Dauer des Baurechtes

Das Baurecht beginnt am 1. Oktober 1986 und dauert bis zum Ableben beider Ehegatten.

Das Baurecht ist weder übertragbar noch vererblich.

c) Erlöschen des Rechtes (Heimfall)

Das Baurecht erlischt nach dem Ableben beider Ehegatten oder bei freiwilligem Verzicht.
Die Bauten fallen entschädigungslos der Stadt Kreuzlingen heim.

d) Baurechtszins

Die Baurechtsberechtigten haben der Stadt Kreuzlingen keinen Baurechtszins zu bezahlen.

e) Oeffentliche Abgaben

Die öffentlichen Abgaben, die auf der Baurechtsfläche sowie auf der Baute als solche ruhen oder sonstwie an deren Erstellung, Bestand, Uebergang oder Untergang anknüpfen, sind von der Grundeigentümerin zu bezahlen.

f) Weitere Vertragsbestimmungen

1. Vermietung

Die Baute dient als persönliche Wohnung und als Arbeitsraum für die Baurechtsberechtigten (siehe Planbeilage).
Eine Vermietung an Dritte ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Stadtrates Kreuzlingen gestattet.

2. Nutzungsrecht

Die Baurechtsberechtigten räumen hiermit der Stadt Kreuzlingen das Recht ein, die östliche Garage unentgeltlich für sich zu beanspruchen. Die Stadt vergütet den Baurechtsberechtigten die Kosten für den Ausbau dieser Garage (Pauschale Fr. 10'000.--).

3. Die Grundeigentümerin übernimmt keine Garantie für die Eignung der Baute für den vorgesehenen Bauzweck. Die Nachwährschaft für das Gebäude wird wegbedungen.

4. Sämtliche Grundbuchgebühren bezahlt die Stadt Kreuzlingen.

5. Wird mit den Renovationsarbeiten nicht innert 2 Jahren nach Grundbucheintrag dieses Vertrages begonnen, oder werden diese nicht binnen 8 Jahren beendet, fällt der Baurechtsvertrag wie bei Heimfall lit. c dahin. Vorbehalten bleiben Verzögerungen, welche durch die Baurechtsberechtigten nicht zu verantworten sind.

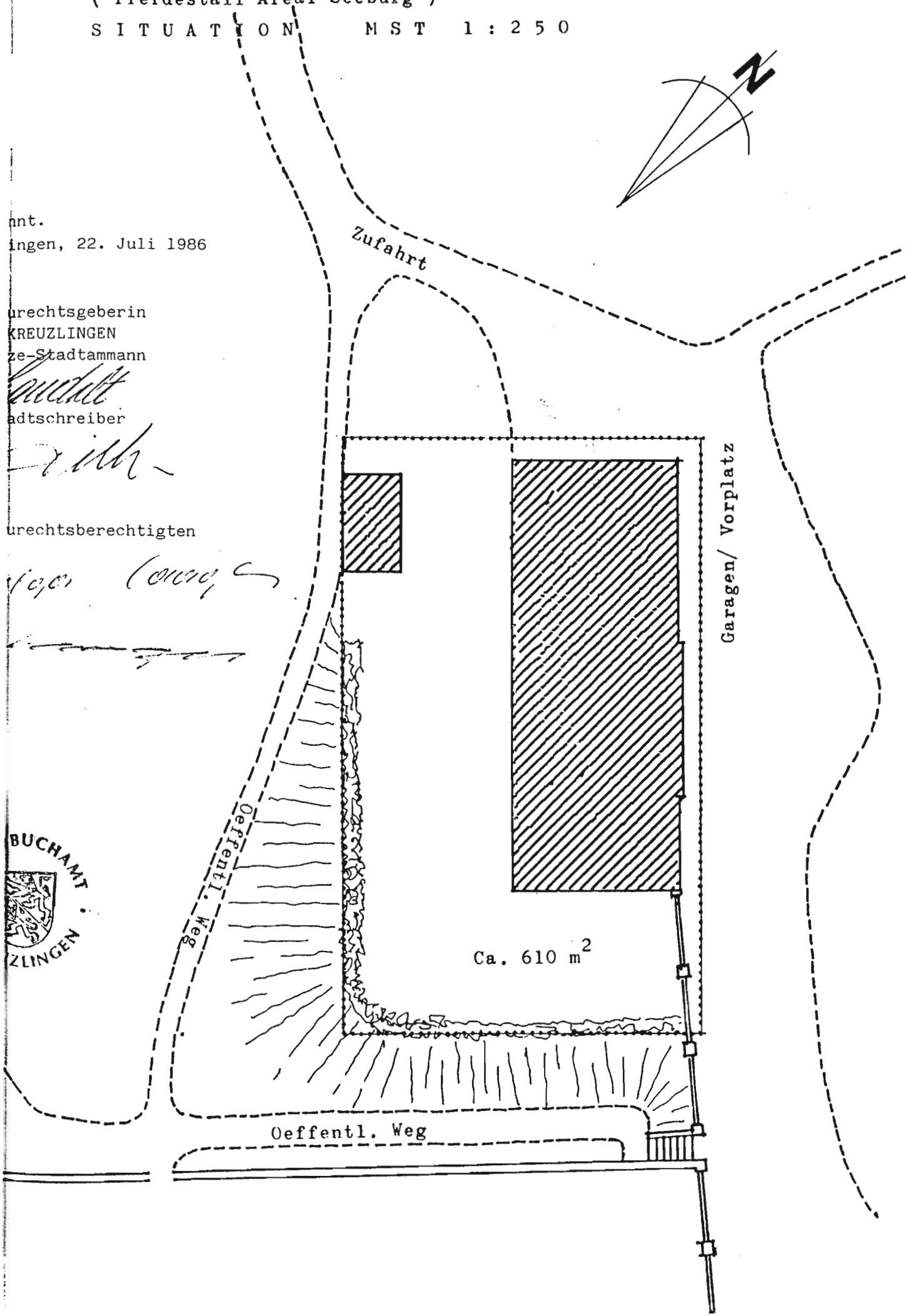
6. Dieser Vertrag ist vom Stadt- und Gemeinderat ausdrücklich genehmigt worden, und die entsprechende Referendumsfrist ist unbenützt abgelaufen.

7. Mit der Unterzeichnung dieses Vertrages wird der am 22. Juli 1986 beurkundete Vertrag gegenstandslos.

Bodenausscheidung für Baurechtsvertrag (Parz. Nr. 304, Kreuzlingen)

(Pferdestall Areal Seeburg)

S I T U A T I O N M S T 1 : 2 5 0



nnt.
ingen, 22. Juli 1986

urechtsgeberin
KREUZLINGEN
ze-Stadtammann

adtschreiber

urechtsberechtigten

BUCHAMT
ZLINGEN

Oeffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen, 23. Juli 1987, Beleg 759

Für die Richtigkeit,

Kreuzlingen, 23. Juli 1987

GRUNDBUCHAMT · KREUZLINGEN ·

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN
Der Grundbuchverwalter-Stv.

0602

STADTRAT KREUZLINGEN
Telefon 072 / 71 21 11

B O T S C H A F T an den Gemeinderat

betreffend **Personaldienstbarkeitsvertrag Remise Seeburg**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Nach der Restauration der Seeburg sollte als nächstes die Renovation des Remisengebäudes erfolgen. Der Stadtrat hat dem Architekturbüro Schellenberg 1984 einen entsprechenden Auftrag erteilt: "Erhalten der äusseren Form und Einbau von zwei Wohnungen." Die eingereichten Vorschläge wurden nicht weiter gefördert, da in der Zwischenzeit zunächst geklärt werden musste, ob das Gebäude vom Kanton in die Ueberlegungen betreffend didaktisches Zentrum einbezogen würde. Dieser Entscheid ist vom Regierungsrat gefällt worden. Der Kanton erachtet die Räumlichkeiten, die ihm in der Seeburg zur Verfügung gestellt werden können, als genügend. Für weitere Institutionen, die sich gerne in der Nähe des didaktischen Zentrums etablieren möchten, besteht allerdings keine Möglichkeit dazu. Es ist auch keine Raumreserve vorhanden.

Vor kurzem hat ein Architekten-Ehepaar aus Romanshorn folgenden Vorschlag unterbreitet:

> "Das Remisengebäude wird im Sinne der Denkmalpflege auf unsere Kosten renoviert; als Gegenleistung beanspruchen wir das Wohnrecht bis zum Ableben des überlebenden Ehegatten. Nachher fällt das renovierte Gebäude entschädigungslos an die Stadt zurück."

Der Stadtrat findet den Vorschlag für die Stadt als vorteilhaft.

- Das Remisengebäude muss im Sinne der Denkmalpflege renoviert werden.
- Es war schon immer die Absicht des Stadtrates, in diesem Gebäude eine ev. zwei Wohnungen zu erstellen.

Für die Renovation ist mit Kosten von 6 - 800'000.-- Franken zu rechnen. Allein für die Verzinsung des aufzunehmenden Kapitals müsste mit einem Betrag von 35 - 42'000 Franken pro Jahr gerechnet werden. Die Stadt könnte im besten Fall mit einem Ertrag von 18 - 24'000 Franken rechnen. Sie hätte zudem als Vermieterin alle anfallenden Kosten für Reparaturen und Unterhalt zu übernehmen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat hat deshalb das Angebot angenommen und den beiliegenden Personaldienstbarkeitsvertrag abgeschlossen. Wir ersuchen Sie, diesen zu genehmigen.

Kreuzlingen, 15. Juli 1986

STADTRAT KREUZLINGEN

STADTRAT KREUZLINGEN
Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

Beilage

- Personaldienstbarkeitsvertrag
- Plan

Beilage 2

17. Nov. 2020

Bruno und Helga Laager-Kremz
Seeweg 5 A
8280 Kreuzlingen

Tel. 071 688 48 18

Geht an	Auftrag
DRAG	z.K. (Termin
STP cc	z.K.
SRcc	z.K.
Datum 17.11.20	
Unterschrift	Erledigung bis

Präsidium
Hauptstrasse 62
8280 Kreuzlingen

Kreuzlingen, 16.11.2020

Baurechtsvertrag Parzelle Nr./E.-Blatt 304
Vorzeitiger Heimfall

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident Niederberger

Sehr geehrte Frau Stadträtin
Sehr geehrte Herren Stadträte

Für Ihr Schreiben vom 9.11.2020 danken wir Ihnen.

Wie von Ihnen erwartet. geben wir aufgrund einer vorzeitigen Auflösung des Baurechtsvertrages der Liegenschaft Seeweg 5 A Kreuzlingen, den Betrag von Fr. 50.000.-- bekannt.

Ihren Termin für die Besichtigung und Schätzung der Liegenschaft wollen Sie uns bitte zu gegebener Zeit mitteilen.

Für Ihre Bemühungen danken wir Ihnen und verbleiben

mit vorzüglicher Hochachtung

Helga Laager

Bruno und Helga Laager

liegenschaftenwerte
linus weber | bewertung | beratung | begleitung

Liegenschaftenbewertung

Bewertungsobjekt	Wohnhausliegenschaft mit Gartenhaus Parzelle Nr. 304/Baurecht Helga und Bruno Laager Seeweg 5a 8280 Kreuzlingen
Eigentümer	Stadt Kreuzlingen Hauptstrasse 62 8280 Kreuzlingen
Auftraggeber	Stadtverwaltung Kreuzlingen Frau Dorena Raggenbass Stadtrat Marktstrasse 4 8280 Kreuzlingen
Auftragnehmer	liegenschaftenwerte Linus Weber Immobilienbewerter CAS FH Hobrigstrasse 12 8583 Sulgen Telefon: +41 79 724 25 25 E-Mail: lw@liegenschaftenwerte.ch Mitglied SIV Schweizer Immobilienschätzer-Verband
Anlagecode	LW_2020-159

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung 1
Basisdaten/Kennzahlen 3
Auftrag/Grundlagen 4
Lage/Grundstück 5
Verkehrswert 6
Ertragswert 7
Mieterspiegel 8
Nutzungskosten 9
Technische Entwertung 10
Landwert 11
Vorbehalte/Beilagen 12
Definitionen/Glossar 13
Bilddokumentation 14

Zusammenfassung

Bemerkung zum Verkehrswert

Der Verkehrswert ist der Preis, zu dem Liegenschaften gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden. Er entspricht dem Marktpreis, den ein kaufwilliger Interessent am Bewertungsstichtag für die betreffende Immobilie unter Berücksichtigung aller Werteinflüsse zu bezahlen bereit wäre.

Verkehrswert

780'000 CHF

Zusammenfassung

Der Wert der vorliegenden Gebäude, **ohne Landanteil**, besteht insbesondere durch die spezielle Lage am See, in der Erholungs- und Freizeitzone in Kreuzlingen, sowie die gute Bausubstanz. Demgegenüber stehen die aufgrund der denkmalpflegerischen Einschränkungen, nicht mehr den heutigen Standards entsprechende Dämmwerte, sowie die nicht mehr zeitgemässe Heizanlage.

Eine Wiedervermietung der Liegenschaft für die nächsten fünf Jahre kann mit verhältnismässig geringen Investitionen jederzeit erfolgen. Es sollte jedoch davon ausgegangen werden, dass nach ca. 5 Jahren Investitionen unumgänglich sind. Dabei dürften folgende Kosten (± 25%) anfallen.

• Aufarbeiten der Oberflächen (Böden/Wände/Decken)	CHF	30'000
• Küche	CHF	40'000
• Sanitäre Anlagen	CHF	30'000
• Elektroanlage	CHF	10'000
• Heizanlage (Erzeugung/Verteilung/Warmwasservers)	CHF	120'000
• Fensteranlage	CHF	40'000
• Sanierung Natursteingewände	CHF	25'000
• Sanierung Fensterläden	CHF	10'000
• Sanierung Fassade	CHF	18'000
• Grüst für Aussensanierung	CHF	7'000
• Oberflächen Aussenterrasse	CHF	25'000
• Total Sanierungskosten	CHF	355'000

Die auszuführenden Arbeiten sind grundsätzlich mit der Denkmalpflege abzusprechen.

Wertelemente

- Parzelle Nr. 228 Wohnhaus Seeburg
- Gebäude Nr. 701 Nebengebäude Gartenhaus
- Umgebung
- Altersentwertung

Annahmen

- Die Liegenschaft ist mit einem unentgeltliche Baurecht zu Gunsten dem Ehepaar Helga und Bruno Laager belastet.
- Die Gebäulichkeiten wurden nach der Errichtung des Baurechts durch die Familie Laager saniert und präsentieren sich in einem gut unterhaltenen Zustand.
- Aufgrund der Ausgestaltung des Baurechtsvertrags wurden nur die Gebäude **ohne einen Landanteil** bewertet.
- Mietwerte

Werttreiber

- Wir haben keine Werttreiber festgestellt

Kritische/offene Punkte

- Die vorliegende Immobilienbewertung wurde zu einem Zeitpunkt (Bewertungsstichtag) erstellt, an dem der spezifische Immobilienmarkt, bedingt durch die COVID-19 Krise, grösseren Unsicherheiten ausgesetzt und die Schätzgenauigkeit beeinträchtigt ist. Künftige Auswirkungen der Krise auf Immobilienwerte können wegen nicht, beschränkt oder langsam verfügbaren Marktinformationen (noch) nicht hinreichend abgeschätzt werden. Bei normaler Informationslage liegt die übliche Schätzgenauigkeit bei ±10%. In der aktuellen Situation liegt die Schätzgenauigkeit tiefer. In dieser Bewertung ist kein sonderlicher Wertabzug berücksichtigt.

Zusammenfassung

Hinweise

- keine

Grundbucheintrag

Dem Gutachten liegt der detaillierte Grundbuchauszug bei. Der genaue Wortlaut der Anmerkungen und Dienstbarkeiten liegt uns nicht vor. Wir gehen davon aus, dass sie ihre Wirkung schon entfaltet haben.

Anmerkungen: 4 Dienstbarkeiten: 4 Vormerkungen: 0

Wirtschaftlichkeit

Einfamilienhausliegenschaften sind keine eigentlichen Renditeliegenschaften sondern Besitzesobjekte. Sie können sowohl mit der Realwert-, wie auch mit der Ertragswertmethode bewertet werden. Die vorliegende Bewertung basiert auf der Realwertmethode.

Durch persönliche Wert-, Architektur und Nutzungsgestaltungen kann der Erstellungspreis (Anlagekosten) deutlich vom handelbaren Verkehrswert abweichen. Eine gut gewählte Lage (Makro- und Mikrolage), eine zeitlose, stimmige und funktionale Architektur, sowie die sorgsame und unterhaltsfreundliche Nutzung, sind für den Wert der Liegenschaft mitentscheidend.

Ort, Datum und Unterschrift

Sulgen, 27.04.2021
Der Bewertungsexperte:

Linus Weber

Basisdaten/Kennzahlen

Eigentum/Nutzung

Eigentumsform	Alleineigentum
Eigentumsanteil	100%
Eigennutzung	nein
Anlageart	Einfamilienhaus
Betreiberliegeschaft	nein

Grundbuch

GB Amt	Kreuzlingen
GB Kataster Nr.	304
GB Planummer	13
GB Lagebezeichnung	Hörnli/Hörnlibärg/See burg
Grundstücksfläche	328 m²

Gebäudeversicherung

GVW letzte Schätzung	14.05.2013

Planung/Recht

Bauzone	Erholungs- und Freizeitzone
Denkmalschutz	Eintrag wertvoll
Altlasten	kein Eintrag

Baudaten

Baujahr	vor 1899
Konstruktionsart	heterogene Bauweise
GV Gebäudevolumen	1'512 m³
Vermietbare Fläche	250 m²
Reprokosten Bauwerk	1'113'200 CHF
Reprokosten Umgebung	30'000 CHF

Nutzungsarten

Wohnfläche	237 m²

Wohnungstypen

Anzahl 4-4½ Zimmerwohnungen	1 Stk

Werte

Verkehrswert (VW)	**776'051 CHF**
Ertragswert (EW)	769'213 CHF
Bauten-Neuwert (BNW)	1'143'200 CHF
Bauten-Zeitwert (BZW)	776'051 CHF
Realwert (RW)	776'051 CHF
Lageklassenpunkte (LKP)	4.40 Pkt
Zinssatz Kapitalwert	2.40%

Ertrag/Kosten

(2) Mietwert (Soll-Ertrag)	39'473 CHF
(3) Grund-/Verwaltungskosten (GVK)	2'000 CHF
(4) Instandhaltungskosten (IHK)	3'500 CHF
(1-3-4-5)=(6) Nettomietertrag (NME)	-14'383 CHF
(2-3-4-5)=(7) Nettomietwert (NMW)	25'090 CHF

Entwertung/Instandsetzung

Technische Entwertung (TE)	-367'149 CHF
Technische Entwertung in %	-32%
Erneuerungsrate (ENR)	8'883 CHF

Renditen

(2/VW) Bruttorendite Marktmiete	5.09%
(6/VW) Nettorendite Nettomietertrag	-1.85%
(7/VW) Nettorendite Nettomietwert	3.23%

Kennzahlen

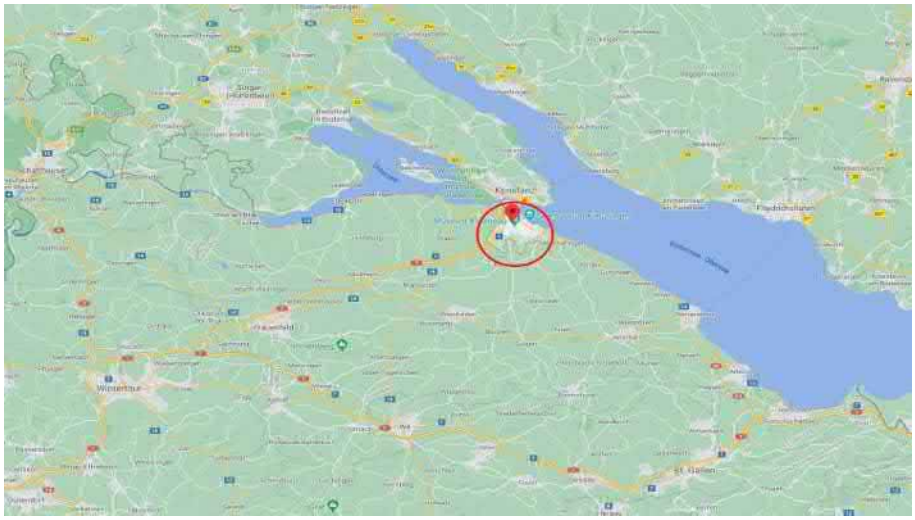
Verkehrswert / VMF	3'104 CHF/m²
Mietwert / VMF	158 CHF/m²
Grund-/Verwaltungskosten / VMF	8 CHF/m²
Instandhaltungskosten / VMF	14 CHF/m²
Erneuerungsrate / VMF	36 CHF/m²
Grund-/Verwaltungskosten / BNW	0.17%
Instandhaltungskosten / BNW	0.31%
Erneuerungsrate / BNW	0.78%

Auftrag/Grundlagen

Auftrag	Frau Dorena Raggenbass, Stadträtin Stadt Kreuzlingen, erteilt Herr Linus Weber, liegenschaftenwerte, den Auftrag zur Verkehrswertschätzung, respektive des Investitionsbedarfs der Wohnhausliegenschaft Seeweg 5a mit Gartenhaus, **ohne Bewertung des Baugrundes**, in 8280 Kreuzlingen (Parzelle Nr.304).
Bewertungszweck	Feststellen des Investitionsbedarfs
Besichtigung und Stichtag	Die Begehung der Liegenschaft hat am 13.04.2021 in Begleitung von Frau Dorena Raggenbass, Herr Thomas Niederberger, sowie dem Ehepaar Helga und Bruno Laager stattgefunden. Es konnten sämtliche Räumlichkeiten besichtigt werden. Der Stichtag der Bewertung ist der Besichtigungstag.
Bewertungsgrundlagen	• Übersichtsplan aus www.google.ch/maps • Zonenplan aus Homepage Kreuzlingen • Lageplan aus www.google.ch/maps • Situationsplan aus www.map.geo.tg.ch/ • Grundbuchauszug vom 18.11.2020 • Baurechtsvertrag vom 15.06.1986 • Gebäudeversicherungs-Policen vom 15.12.2014 • Augenschein vom 13.04.2021
Schätzungsexperte	Linus Weber Immobilienbewerter CAS FH Hobrigstrasse 12 8583 Sulgen Telefon +41 79 724 25 25 lw@liegenschaftenwerte.ch Mitglied SIV: Schweizer Immobilienschätzer-Verband

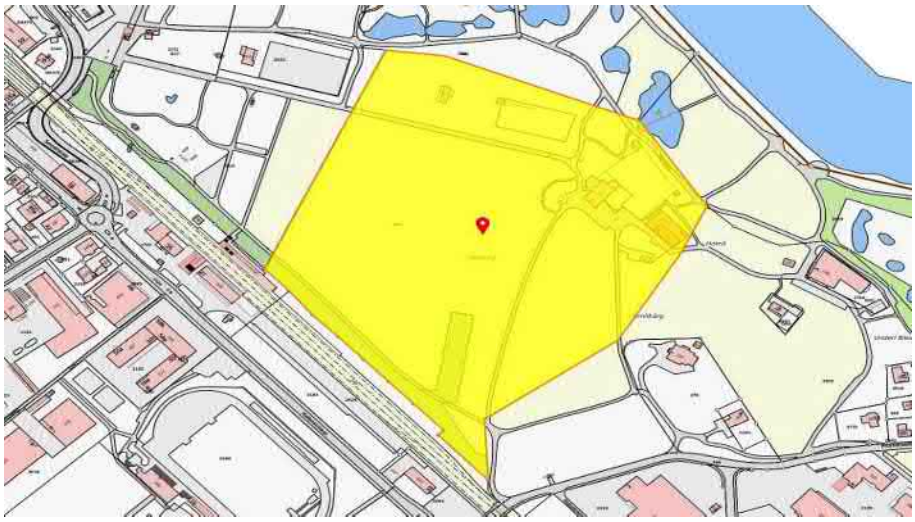
Lage/Grundstück

Makrokarte



Mikokarte

Situation



Verkehrswert

Ertragswert	Ertragswert
Gesamtanlag	769'213
Total	**769'213**

Substanzwert	Neuwert	Entwertung	Zeitwert
Gebäude Nr. 228	1'095'000	357'418	737'582
Gebäude Nr. 701	18'200	3'785	14'415
Umgebung	30'000	5'946	24'054
Total	**1'143'200**	**367'149**	**776'051**

Landwert	Fläche	Wert per m2	Landwert
Parzelle 304 Anteil Wohnhaus	328	0	0
Total			**0**

Sachwert (Realwert)	Sachwert (Realwert)
Total	**776'051**

Methodenwahl	Methodenwahl
Gewichtung Ertragswert = 0 | Gewichtung Sachwert = 1	**776'051**

Verkehrswert	**780'000**

Ertragswert

Gesamtanlag

1) Kapitalwert als ewige Rente

Position	2020(0)
Ertrag	**39'473**
Wohnungen	36'000
Nebenbauten	1'200
Einstellplätze innen (PPI)	2'880
Leerstand (%A)	-607
Nutzungskosten	**-5'500**
Grund- und Verwaltungskosten	-2'000
Instandhaltungskosten	-3'500
ENR SW	**-6'700**
Total I	**27'273**
Basis Kapitalisierung	27'273
Zinssatz Kapitalisierung	2.40%
Exit Total Kapitalwert Objekt	**1'136'362**
Technische Entwertung	-367'149
Total II	**-367'149**
Total IV diskontiert	**769'213**
Ertragswert	**769'213**
Bruttorendite	5.13%
Nettorendite	3.55%

Zinssatz Objekt

Position	Beschreibung	Zinssatz1	Anteil	Zinssatz2	Betrag
Basiszinssatz				**2.40%**	**27'273**
Nettokapitalisierung	Basiszinssatz	3.25%	100.00%	3.25%	36'932
Basiszinssatz Wohnen	Zu-/Abschlag Lage- und Objektspezifisch	-0.85%	100.00%	-0.85%	-9'659
Total				**2.40%**	**27'273**

Mieterspiegel

Text	Jahr	Bezug	Menge	ME	Ist/ME	Ist/Monat	Ist/Jahr	Soll/ME	Soll/Monat	Soll/Jahr
Gesamtanlag		**VMF**	**250**	**m²**				**157.9**	**3'289**	**39'473**
Wohnungen		**VMF**	**237**	**m²**				**151.9**	**3'000**	**36'000**
4..0-Zimmer Haus		VMF	237	m²				151.9	3'000	36'000
Nebenbauten		**VMF**	**13**	**m²**				**92.3**	**100**	**1'200**
Gartenhaus		VMF	13	m²				92.3	100	1'200
Einstellplätze innen (PPI)		**PPI**	**2**	**St**				**1'440.0**	**240**	**2'880**
Einstellplätze innen (PPI)		PPI	2	St				1'440.0	120	2'880
Leerstand (%A)			**40'080**	**%RA**				**-1.515 %**	**-51**	**-607**
Mietzinsrisiko/Leerstand (%A)			40'080	%RA				-1.515%	-51	-607

Nutzungskosten

Text	Jahr	Reproduktionskosten (RPK)	Kennwert (% RPK)	Nutzungskosten
Gesamtanlag		**1'143'200**	**0.481%**	**5'500**
Grund- und Verwaltungskosten		**1'143'200**	**0.175%**	**2'000**
Betriebskosten (Versicherung, Abgaben, Steuern)		1'143'200	0.109%	1'250
Verwaltungskosten		1'143'200	0.066%	750
Instandhaltungskosten		**1'143'200**	**0.306%**	**3'500**
Unterhaltskosten (Instandhaltung)		1'143'200	0.306%	3'500

Bemerkungen

Instandhaltung Gebäude:

Wohnflächen	m^2	237	à	CHF	14	=	CHF	3318
Diverses							CHF	182
Total Instandhaltungskosten							CHF	3'500

Technische Entwertung

Objekt/Bauteil	Reprokosten	Anteil (ISK)	Inst. Setzung (ISK)	Rückst.-Rate	GND	TA	RND	Tech. Entwert.	TE%	Zeitwert
Total			**1'143'200**	**8'883**				**367'149**		**776'051**
Gebäude Nr. 228			**1'095'000**	**8'641**	**49**	**26**	**23**	**357'418**	**32.6%**	**737'582**
Bauwerk	**1'095'000**	**1.00**	**1'095'000**	**8'641**	**49**	**26**	**23**	**357'418**	**32.6%**	**737'582**
Grundsubstanz	**1'095'000**	**0.47**	**514'650**	**295**	**120**		**120**			**514'650**
Grundsubstanz	1'095'000	0.47	514'650	295	120		120			514'650
Gebäudehülle	**1'095'000**	**0.19**	**208'050**	**2'139**	**43**	**25**	**18**	**83'458**	**40.1%**	**124'592**
Dach	1'095'000	0.07	76'650	585	50	25	25	22'790	29.7%	53'860
Fassade	1'095'000	0.07	76'650	907	40	15	25	17'493	22.8%	59'157
Fenster	1'095'000	0.05	54'750	648	40	35	5	43'174	78.9%	11'576
Technik	**1'095'000**	**0.21**	**229'950**	**3'449**	**35**	**28**	**7**	**158'492**	**68.9%**	**71'458**
Heizungsinstallation	1'095'000	0.08	87'600	1'314	35	35		87'600	100.0%	
Sanitärinstallationen	1'095'000	0.06	65'700	985	35	25	10	38'381	58.4%	27'319
Elektoinstallationen	1'095'000	0.07	76'650	1'150	35	20	15	32'511	42.4%	44'139
Ausbau	**1'095'000**	**0.13**	**142'350**	**2'758**	**30**	**26**	**4**	**115'469**	**81.1%**	**26'881**
Küchen	1'095'000	0.03	32'850	636	30	30		32'850	100.0%	
Bodenbläge	1'095'000	0.05	54'750	1'061	30	25	5	41'309	75.5%	13'441
Ausbau Allgemein	1'095'000	0.05	54'750	1'061	30	25	5	41'309	75.5%	13'441
Gebäude Nr. 701	**18'200**	**1.00**	**18'200**	**89**	**61**	**26**	**35**	**3'785**	**20.8%**	**14'415**
Bauwerk	**18'200**	**1.00**	**18'200**	**89**	**61**	**26**	**35**	**3'785**	**20.8%**	**14'415**
Konstruktion	18'200	0.70	12'740	15	100	30	70	762	6.0%	11'978
Hülle	18'200	0.05	910	7	50	30	20	359	39.4%	551
Technik	18'200	0.15	2'730	32	40	30	10	1'667	61.1%	1'063
Ausbau	18'200	0.10	1'820	35	30	20	10	997	54.8%	823
Umgebung			**30'000**	**153**	**60**	**25**	**35**	**5'946**	**19.8%**	**24'054**
Umgebung			**30'000**	**153**	**60**	**25**	**35**	**5'946**	**19.8%**	**24'054**
Befestigte Flächen	350	60.00	21'000	107	60	25	35	4'162	19.8%	16'838
Anschlüsse und Stützmauern	1	9'000.00	9'000	46	60	25	35	1'784	19.8%	7'216

Landwert

Parzelle 304 Anteil Wohnhaus

Absoluter Landwert

Position	Betrag
Parzellenfläche	**328**
Wert per m2	0
Landwert aus Basisberechnung	**0**
Landwert	**0**
Relativer Bauwert	0

Lageklasse

Text	Beschreibung	Pkt Ave
LK-Tabelle SIV, Ausgabe 2009		**4.40**
Lageklassentabelle Wohnen		**4.40**
A Standort		3.50
Standort	Grosser Ort, Kleinstadt: Peripherie	3.50
B Nutzung		2.67
Bauzone, Zonenkonformität	Ausserhalb Bauzone	1.50
Planungsrechtliche Sonderregelungen	Planungsrechtliche Nachteile, Schutzregisterpflichten	2.50
Bauliches Nutzungsmass	Mittlere Ausnutzung, AZ 0.6 - 0.8	4.00
C Lage		5.83
Attraktivität Wohnlage	Sehr gute Lage	6.50
Angebot Infrastruktur Schulen, Einkauf, Kultur	Gute Angebote und kurzer Entfernung	6.00
Konfliktfaktoren Immissionen, Umfeld	Mittlere bis schwache Immissionen, mittlere bis geringe	5.00
D Erschliessung		4.00
Erreichbarkeit Zufahrt, Zugang	Eingeschränkte Zufahrt, unbefestigte Strassen/Wege	4.00
Öffentlicher Verkehr	Mittlere Frequenzen, mittlere Entfernung	4.00
E Marktsituation		6.00
Verkäuflichkeit der betreffenden Liegenschaft	Gute Nachfrage, gut verkäuflich	6.00

Memo

Der Wert von überbautem Land (wie in der Bewertung vorliegend) kann nicht mit dem Wert von noch freiem und unbebautem Bauland gleichgesetzt werden. Der vorliegende Landwert versteht sich als überbautes Land, welches mit der darauf stehenden Liegenschaft bereits konsumiert ist und somit nicht mehr wie unbebautes Land frei gehandelt werden kann, sondern immer nur mit der darauf stehenden Liegenschaft. Der Wert ergibt sich aus dem Verhältnis zur darauf stehenden Baute und kann sehr wohl von einem handelsüblichen Wert für unbebautes Land abweichen.

Vorbehalte/Beilagen

Vorbehalte

Die von der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt angegebenen Rauminhalte werden als richtig angenommen. Es wurde keine Vermessung der Liegenschaft vorgenommen. Die in diesem Bericht angegebenen, von Dritten beigebrachten Informationen werden als zuverlässig betrachtet. Für die Richtigkeit wird keine Verantwortung übernommen. Die in dieser Schätzung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Ablieferung. Ich habe nicht das Holzwerk oder andere Teile der Konstruktion besichtigt, die versteckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind, und ich bin deshalb nicht in der Lage zu bestätigen, dass solche Teile in gutem Zustand oder frei von Schäden bzw. Mängeln sind. Ich gehe davon aus, dass die Unterlagen und Dokumente korrekt sind und die verdeckten Bauelemente mängel- und schadenfrei sind.

In die grundbuchlichen Detailbelege betreffend Dienstbarkeiten und Grundlasten wurde keine Einsicht genommen. Bei der vorliegenden Verkehrswertschätzung handelt es sich um ein summarisches Gutachten, welches nicht als abschliessende Zustands- und vor allem nicht als Mängelanalyse verstanden werden darf. Die ermittelten Werte gelten für die Dauer einer normalen Verkaufsfrist und solange die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren keine Änderung erfahren.

Diese Bewertung stellt keine Verkaufsdokumentation dar, sondern ist eine objektive Betrachtung des Experten unter Berücksichtigung der wertungsrelevanten Gegebenheiten.

Die Bewertung erfolgt nach allgemeinen Bewertungsrichtlinien und den Erfahrungen des Experten, jedoch ohne Haftung für die Realisierbarkeit. Sie ist nur für den Besteller bestimmt.

Rechtsverzicht

Die Angaben dieser Bewertung lassen keine Rückschlüsse auf eine Beziehung zwischen der Firma liegenschaftenwerte, linus weber, als Auftragnehmerin der Bewertung und der Eigentümerschaft sowie anderen Personen zu.

Beilagen

- Situationsplan aus www.map.geo.tg.ch/
- Grundbuchauszug vom 18.11.2020
- Baurechtsvertrag vom 15.06.1986
- Gebäudeversicherungs-Policen vom 15.12.2014
- Hinweisinventar TG
- Mietflächenspiegel

Definitionen/Glossar

Definition Verkehrswert
Gemäss bundesgerichtlicher Definition ist der Verkehrswert "der Preis, zu dem Grundstucke gleicher oder ähnlicher Grösse, Lage und Beschaffenheit in der betreffenden Gegend unter normalen Verhältnissen verkauft werden". Er entspricht dem Marktpreis (Höchstpreis), den ein beliebiger Käufer zum Bewertungszeitpunkt zu bezahlen bereit wäre.

Definition Ertragswert
Der Etragswert setzt sich zusammen aus Mietwert und Kapitalisierungssatz. Er entspricht der Kapitalsumme, die aus den Erträgen eines Grundstuckes verzinst werden kann. Nach neuster Erkenntnis wird der Ertragswert uber einen korrekten Kapitalisierungssatz ermittelt, welcher sich an den tatsächlichen Liegenschaftenkosten orientiert unter Berucksichtung eines Minderwertes fur die technische Entwertung (Altersentwertung).

=> Mietwert
Als Mietwert gilt der Rohertrag, der fur die mietweise Benutzung von Wohn- und Geschäftsräumen erhältlich ist. Der Mietzins versteht sich fur die Nutzräume samt zugehörigen Nebenräumen und die Grundausstattung, jedoch ohne Nebenkosten. Er kann von den effektiv realisierten Mieten abweichen und wird bei Eigennutzung geschätzt.

=> Kapitalisierungssatz
Der Kapitalisierungssatz ist die bewertungszweckabhängige Verhältniszahl in Prozent, mit welcher aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird.

Definition Realwert
Der Sachwert (auch Realwert genannt) setzt sich zusammen aus Substanz- und Landwert.

=> Neuwert
Der Neuwert entspricht den notwendigen Erstellungskosten fur eine neuwertige Baute, welche nachhaltig die gleichen Anforderungen erfullen und die gleichen Nutzungen erbringen kann, wie die zu schätzende Baute. Davon wird ein Mehr- oder Minderwert (Aufwertung oder technische Entwertung) dazugezählt oder abgezogen. Der Zuschlage respektive Abzug wird individuell fur die herrschenden Verhältnisse gewählt.

=> Rückstellungen
Die Rückstellungen werden uber den Neuwert und die Gesamtlebensdauer (GLD) und das technische Alter (TA) der Bauteile Konstruktion, Gebäudehulle, Technik und Ausbau finanzmathematisch berechnet. Die Ruckstellungen aus dem Substanzwert werden direkt in den Kapitalisierungssatz ubernommen.

=> Technisches Alter
Die technische Entwertung ist der Wertverlust der alten Bausubstanz gegenuber der genau gleichen neuen Bausubstanz. Er entspricht dem Geldbetrag, der notwendig wäre, um einen neuwertigen Zustand wiederherzustellen, ohne gleichzeitig Qualitätsverbesserungen zu bewirken.

=> Substanzwert
Der Substanzwert (auch Zeit- oder Zustandswert genannt) entspricht dem Sachwert eines durch Alter oder andere Ursachen nicht mehr neuwertigen Gebäudes. Die Ermittlung des Zeitwertes erfolgt daher, indem vom geschätzten Neuwert der geschätzte Minderwert in Abzug gebracht wird. Bei neuen Gebäuden stimmen Zeitbau- und Neubauwert uberein.

=> Landwert
Der Landwert samt den Erschliessungs- und Umgebungsaufwänden ist grundsätzlich vor allem abhängig von der Ertragsfähigkeit der gesamten Liegenschaft aus vorhandener Nutzung. Wenn hingegen der Rentabilität der Liegenschaft untergeordnete Bedeutung beigemessen wird, wie z. Bsp. im Eigenheimbereich, orientiert sich der Bodenwert vorwiegend an den örtlichen Bodenmarktverhältnissen. Bei Preisvergleichen sind aber auch dann Unterschiede aus Lage, baulicher Nutzungsmöglichkeit und Erschliessungsgrad wertbestimmend.

Reproduktionskosten/Entwertung

Berechnung	Berechnung unter Berucksichtigung des Zins- und Zeitfaktors
RSQ/Jahr	Ruckstellungsquote pro Jahr
GND	Grundnutzungsdauer/Lebensdauer in Jahren
ISK	Instandsetzungskosten
RND	Restnutzungsdauer/aktuelles Alter, wird errechnet aus der Grundnutzungsdauer abzuglich des technischen Alters
TA	Technisches Alter, wird von der Grundnutzungsdauer abgezogen
TE%	Technische Entwertung in Prozent

Mieterspiegel

ME	Mengeneinheit
VMF	Vermietbare Fläche
PPI	Autoeinstellplätze
PPA	Aussenabstellplätze
Soll/Monat	Soll-Ertrag pro Monat
Soll/Jahr	Soll-Ertrag pro Jahr
Ist/Monat	Ist-Ertrag pro Monat
Ist/Jahr	Ist-Ertrag pro Jahr

Bilddokumentation

Kreuzlingen Seeweg 5a; Ansicht Süd

Kreuzlingen Seeweg 5a; Ansicht Südwest

Kreuzlingen Seeweg 5a; Ansicht Nordwest

Kreuzlingen Seeweg 5a; Ansicht Ost

Kreuzlingen Seeweg 5a; Ansicht Gartenhaus

Kreuzlingen Seeweg 5a; Aussicht Nord

Bilddokumentation

Kreuzlingen Seeweg 5a; Impressionen EG

Kreuzlingen Seeweg 5a; Impressionen EG

Kreuzlingen Seeweg 5a; Impressionen EG

Kreuzlingen Seeweg 5a; Impressionen EG

Kreuzlingen Seeweg 5a; Impressionen EG

Kreuzlingen Seeweg 5a; Impressionen EG

Bilddokumentation

Liegenschaft Nr. 250; Impressionen WHG EG

Kreuzlingen Seeweg 5a; Impressionen OG

Kreuzlingen Seeweg 5a; Impressionen OG

Kreuzlingen Seeweg 5a; Impressionen OG

Kreuzlingen Seeweg 5a; Impressionen OG

Kreuzlingen Seeweg 5a; Impressionen OG

Bilddokumentation

Kreuzlingen Seeweg 5a; Impressionen OG

Kreuzlingen Seeweg 5a; Impressionen OG

Kreuzlingen Seeweg 5a; Impressionen OG

Kreuzlingen Seeweg 5a; Impressionen OG

Kreuzlingen Seeweg 5a; Impressionen Gartenhaus

Kreuzlingen Seeweg 5a; Impressionen Gartenhaus

Bilddokumentation

Kreuzlingen Seeweg 5a; Technik/Sanierungsbedarf

Kreuzlingen Seeweg 5a; Technik/Sanierungsbedarf

Kreuzlingen Seeweg 5a; Technik/Sanierungsbedarf

Kreuzlingen Seeweg 5a; Technik/Sanierungsbedarf

Kreuzlingen Seeweg 5a; Technik/Sanierungsbedarf

Kreuzlingen Seeweg 5a; Technik/Sanierungsbedarf

powered by SIX Securities Services

Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Kreuzlingen (TG) / CH257817784197 / 304 / - / 4671 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Kreuzlingen / 4671
Grundbuchname	Kreuzlingen
Grundstück-Nr.	304 / - / 4671 / -
E-GRID	CH257817784197
Beschreibung	
Fläche	85709 m2
Plan-Nr.	13
Lagebezeichnung	Hörnli Hörnlibärg Seeburg
Bodenbedeckung	Acker/Wiese/Weide, 55003 m2 Gebäude, 969 m2 stehendes Gewässer, 50 m2 Gartenanlage, 19093 m2 Wald, 5094 m2 Strasse/Weg, 5288 m2 übrige befestigte Fläche, 212 m2
Gebäude/Bauten	Wohnhaus Seeburg, EGID: 663567, Nummer: 39.4.228, Flaechenmass: 196 m2, Anteil auf Grundstück: 196 m2 Adresse: EDID: 0, Seeweg 5a 8280 Kreuzlingen Lagergebäude Gärtnerei, EGID: 400069720, Nummer: 39.4.53, Flaechenmass: 39 m2, Anteil auf Grundstück: 39 m2 Gerätehaus Volière, EGID: 400070723, Nummer: 39.4.230, Flaechenmass: 36 m2, Anteil auf Grundstück: 36 m2 Gartenpavillon, EGID: 400070726, Nummer: 39.4.312, Flaechenmass: 17 m2, Anteil auf Grundstück: 17 m2 Gartenhaus, EGID: 400069722, Nummer: 39.4.764, Flaechenmass: 15 m2, Anteil auf Grundstück: 15 m2 Kleintierstall, EGID: 400070724, Nummer: 39.4.231, Flaechenmass: 96 m2, Anteil auf Grundstück: 96 m2 Schloss Seeburg, EGID: 2336912, Nummer: 39.4.225, Flaechenmass: 513 m2, Anteil auf Grundstück: 513 m2 Adresse: EDID: 0, Seeweg 5 8280 Kreuzlingen Atelier Lager, EGID: 400070725, Nummer: 39.4.325, Flaechenmass: 57 m2, Anteil auf Grundstück: 57 m2
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1/1, Alleineigentum — 16.05.1958 188o Kauf

Stadt Kreuzlingen, CHE-115.083.550, EGBPID: CH980417417740

Anmerkungen

22.05.1895	KP1o411 3218.o671	Recht für Abwasserleitung

22.11.2002	1172o 3733.o671	Pflicht zur Ersatzaufforstung
11.02.2011	185o 5902.o671	Eigentumsbeschränkung nach § 23 NHG TG (Unterschutzstellung und Abbruchverbot "Gebäude Seeweg 5a")
11.02.2011	186o 5903.o671	Eigentumsbeschränkung nach § 23 NHG TG (Unterschutzstellung und Abbruchverbot "Schloss Seeburg")

Dienstbarkeiten

17.12.1920	SP 315o 1315.o671	Last: Fusswegrecht öffentlich Zugunsten Stadt Kreuzlingen, CHE-115.083.550, EGBPID: CH980417417740
30.04.1921	SP 351o 1351.o671	Recht: Benützungsrecht des Gebietes des Bodensees
10.08.1946	312o 2655.o671	Last: Pflanzungsbeschränkung Zugunsten Kreuzlingen / CH831777415892 / 1719 / - / 4671 / - Zugunsten Kreuzlingen / CH955617774168 / 2829 / - / 4671 / -
23.07.1987	759o 6145.o671	Last: Baurecht Zugunsten Bruno Laager, EGBPID: CH452817774124, männlich, Mollis GL / 1938 Zugunsten Helga Laager, EGBPID: CH467717412802, weiblich, Mollis GL / 1940

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

16.05.1958	188o 20263.o671	EREID: CH74402366768, Errichtungsdatum: 16.05.1958 Papier-Inhaberschuldbrief, CHF 300'000.00, max. 4.5% Pfandstelle 1
16.05.1958	188o 20264.o671	EREID: CH74402366970, Errichtungsdatum: 16.05.1958 Papier-Inhaberschuldbrief, CHF 300'000.00, max. 4.5% Pfandstelle 1
16.05.1958	188o 20265.o671	EREID: CH74402367163, Errichtungsdatum: 16.05.1958 Papier-Inhaberschuldbrief, CHF 300'000.00, max. 4.5% Pfandstelle 1

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 18.11.2020

Keine

Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Vorpublikation Nutzungsplanung : Grundnutzungszonen

Nutzungsplanung : Erholungs- und Freizeitzone

Nutzungsplanung : Gewässer (Gew)

Nutzungsplanung : Wald (Wa)

Nutzungsplanung : Umgebungsschutzzone (Umg)

Natur- und Kulturobjekte : Kulturobjekt flächig

Lärmempfindlichkeitsstufen : Stufe II

Statische Waldgrenzen : in Bauzonen

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo	https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH257817784197

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name	Stadt Kreuzlingen
Adresse	Hauptstrasse 62
PLZ Ort	8280 Kreuzlingen
	Schweiz

Bezugsoptionen:

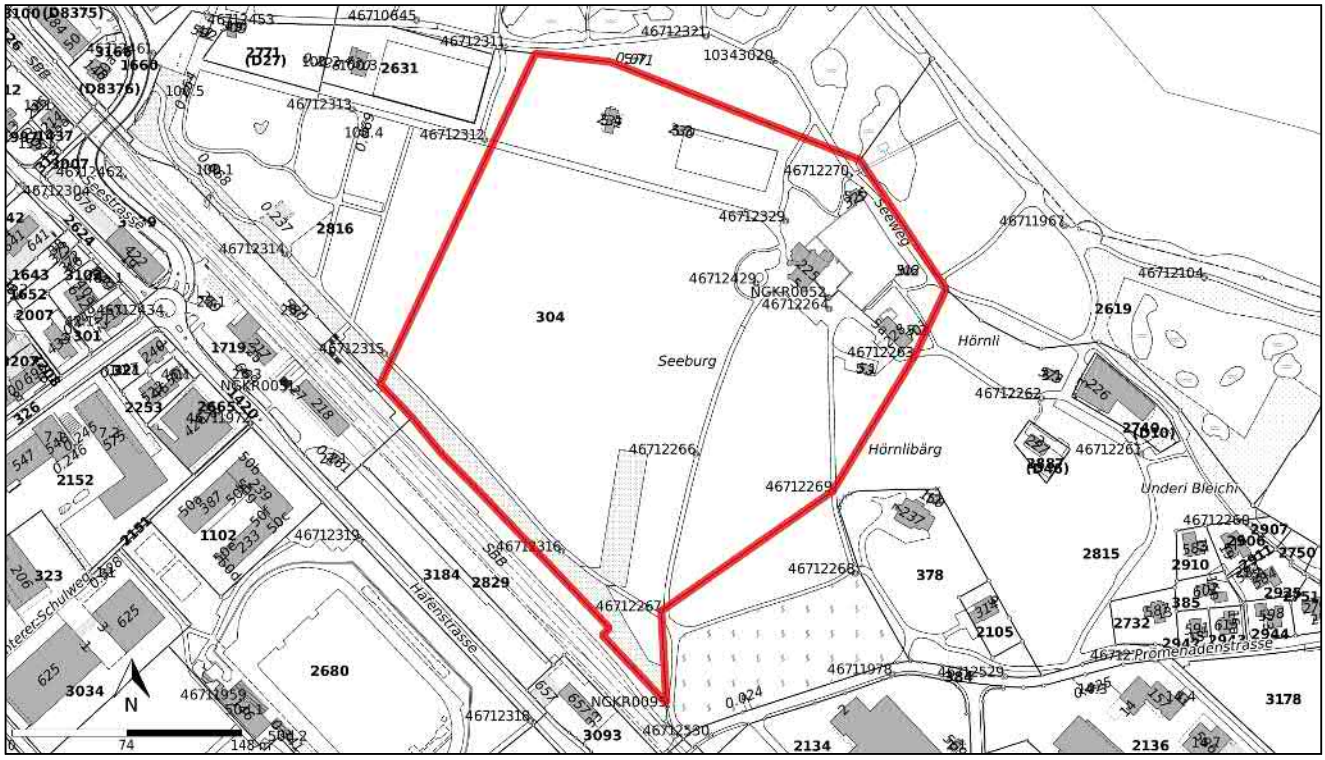
Geschichte	N
Eigentümer-History	N
Plan für das Grundbuch	N
ÖREB-Kataster	Y
Erweiterter Auszug	Y

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Kreuzlingen
Aktualitätsstand:	18.11.2020

Auszug erstellt am:	18.11.2020 08:25:12

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



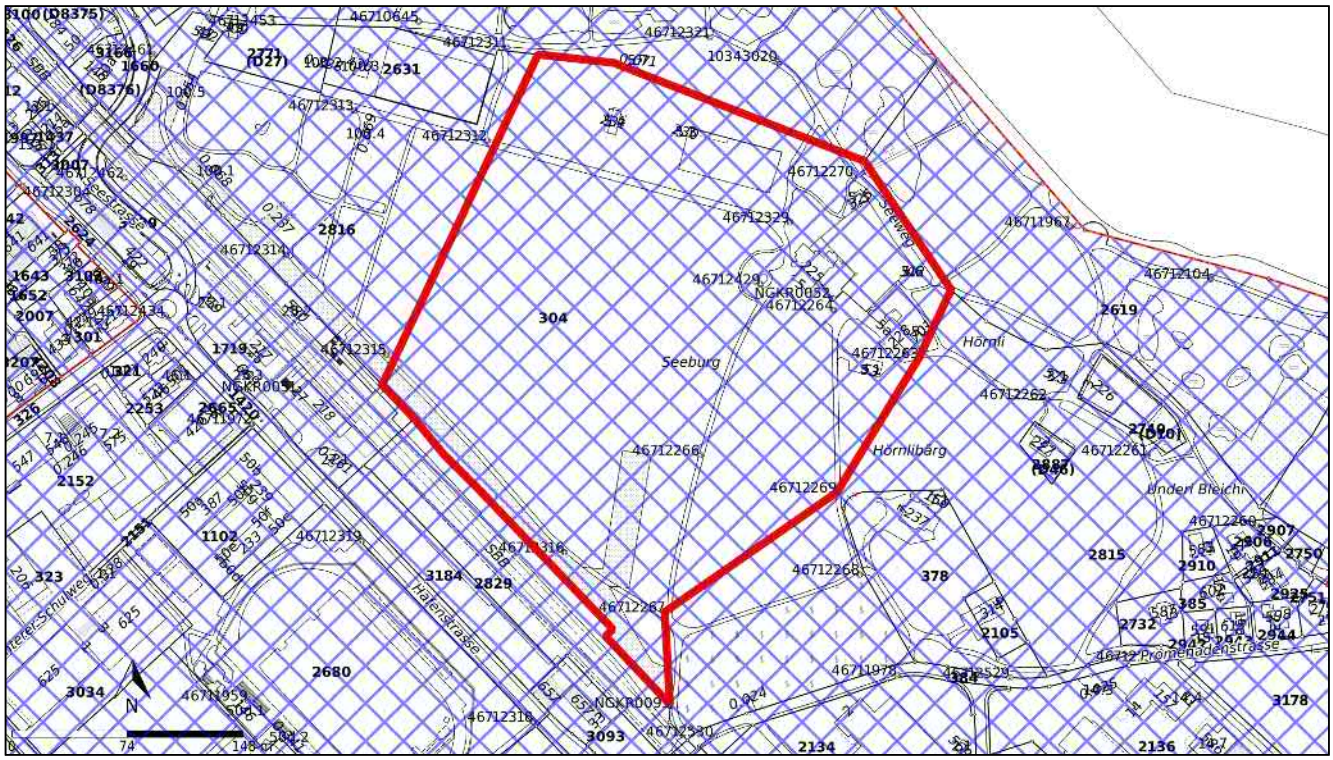
Grundstück-Nr.	**304**
E-GRID	CH257817784197
Gemeinde (BFS-Nr.)	Kreuzlingen (4671)
Grundbuchamt	Kreuzlingen
Fläche	85709 m^2

Auszugsnummer	**1618295764**
Erstellungsdatum des Auszugs	13.04.2021
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation, Promenadenstrasse 8, 8510 Frauenfeld

Beglaubigung
Gemäss Geo IV § 34, http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/1193

(Stempel) (Datum) (Unterschrift)

Vorpublikation Nutzungsplanung



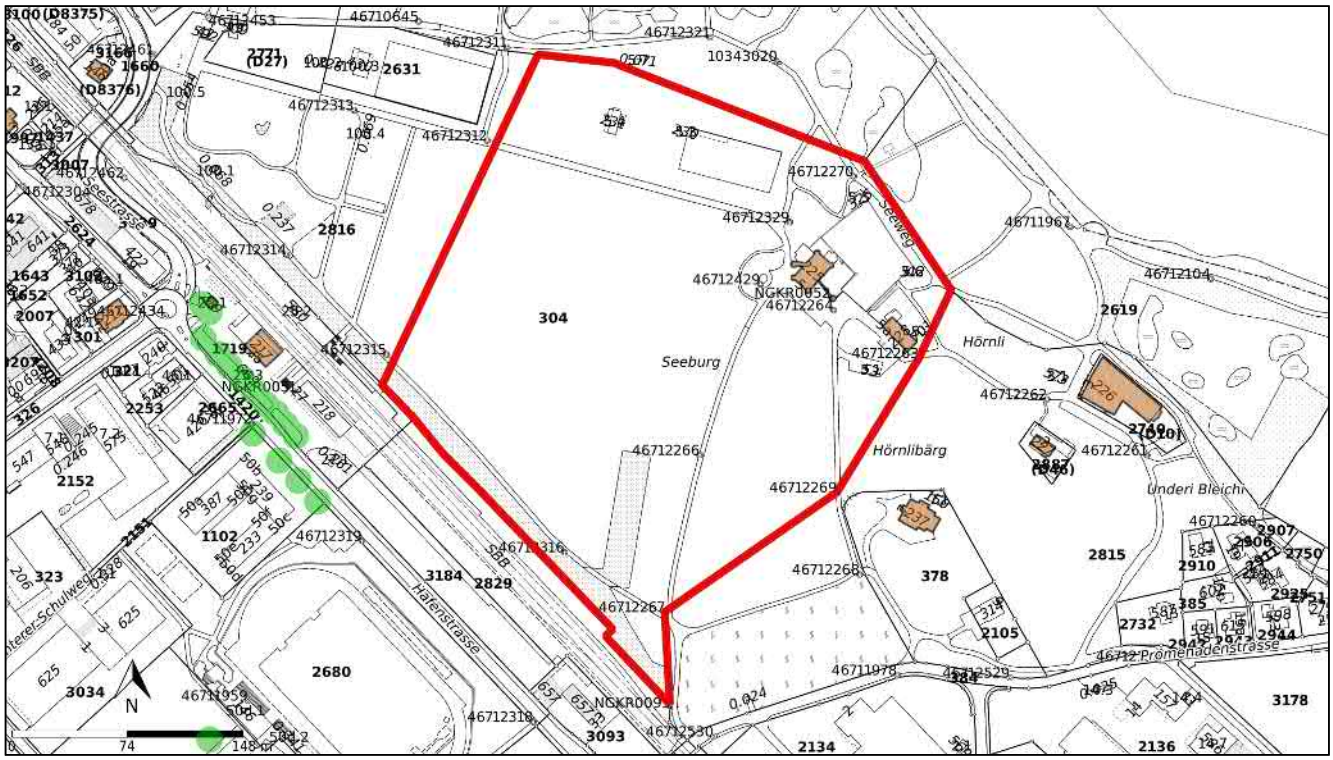
		Typ	Fläche	Anteil
Legende beteiligter Objekte		Grundnutzungszonen	85709 m^2	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		Gestaltungsplan		

Rechtsvorschriften	Vorpublikation Nutzungsplanung Laufende Änderung Grundnutzungszonen in Kraft seit 01.01.3000 Revision Ortsplanung 2019 (Beginn der Vorpublikation: 09.02.2017)
Weitere Informationen und Hinweise	-
Zuständige Stelle	Bauverwaltung Gemeinde (http://www.kreuzlingen.ch)

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

		Typ	Fläche	Anteil
Legende beteiligter Objekte		Erholungs- und Freizeitzone	80320 m^2	93.7%
		Gewässer (Gew)	50 m^2	0.1%
		Wald (Wa)	5339 m^2	6.2%
		Umgebungsschutzzone (Umg)	23634 m^2	27.6%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		Wohnzone 70 (W70)		
		Wohn- und Gewerbezone 70 (WG70)		
		Wohn- und Gewerbezone 90 (WG90)		
		Industrie- und Gewerbezone 1 (IG1)		
		Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZoeBA)		
		Industrie- und Gewerbezone 2 (IG2)		
		Wohn- und Gewerbezone 50 (WG50)		
		Wohnzone 33 (W33)		
		Bahnareal innerhalb Bauzonen		
		Strassenverkehrsfläche im Baugebiet (StrB)		
		Naturschutzzone (Ns)		
		Höhereinstufung gem. Art. 43 LSV		
		Archäologische Schutzzone (Arch)		
		Gestaltungsplanpflicht (GP)		

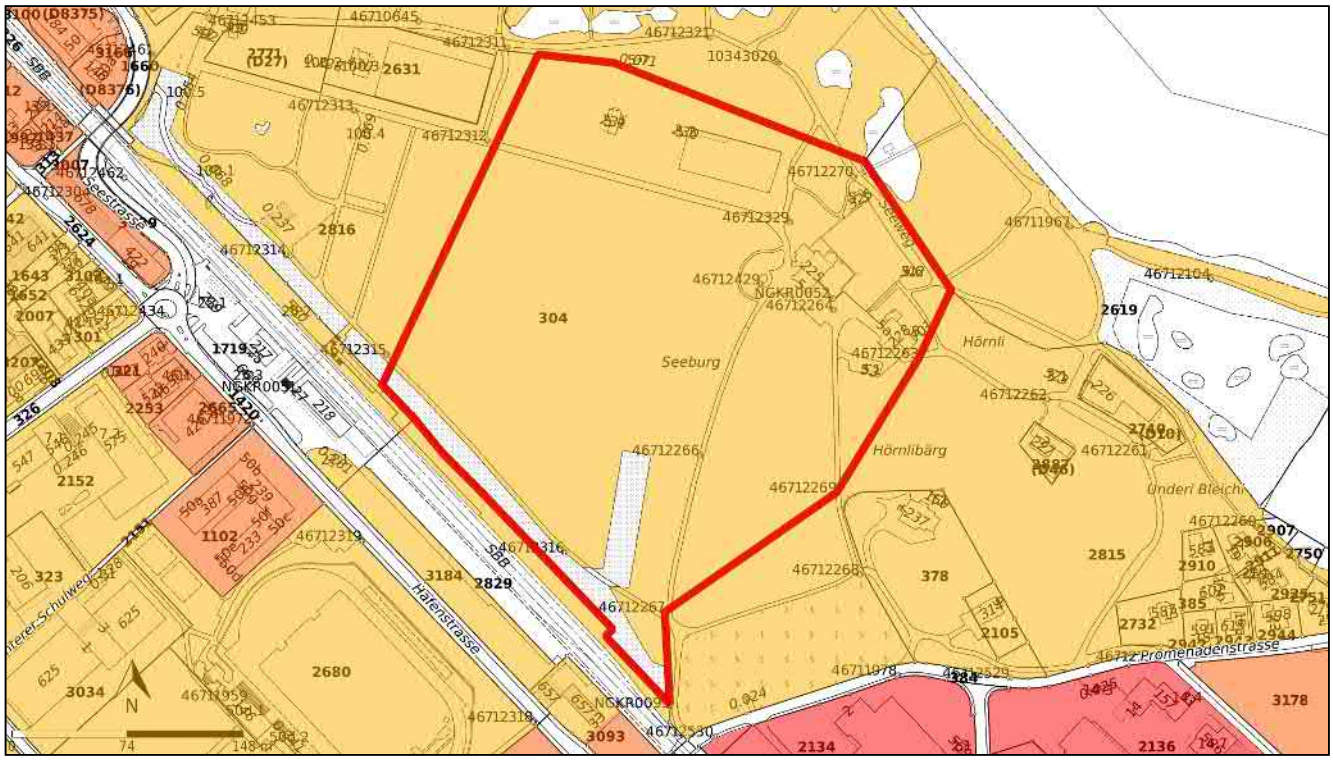
Natur- und Kulturobjekte



		Typ	Fläche	Anteil
Legende beteiligter Objekte		Kulturobjekt flächig	562 m^2	0.7%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		Naturobjekt punktförmig		

Rechtsvorschriften	Natur- und Kulturobjekte Gebäude, Seeweg 5 / Schloss Seeburg / ParzNr. 304 / AssNr. 225, Nr. 2011-9 in Kraft seit 05.01.2011 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/7580 Natur- und Kulturobjekte Gebäude, Seeweg 5a / ParzNr. 304 / AssNr. 228, Nr. 2011-10 in Kraft seit 05.01.2011 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/7581
Gesetzliche Grundlagen	Beitragsreglement Natur- und Landschaftspflege (NHG) in Kraft seit 01.04.1994 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/6854 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/6855 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHG), RB 450.1 in Kraft seit 01.01.2017 http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1634?locale=de Verordnung des Regierungsrates zum Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (RRV NHG), RB 450.11 in Kraft seit 09.05.2020 http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1792?locale=de Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV), SR 451.1 in Kraft seit 01.06.2017 https://www.lexfind.ch/tolv/197904/de Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG), SR 451 in Kraft seit 01.04.2020 https://www.lexfind.ch/tolv/197903/de
Weitere Informationen und Hinweise	-

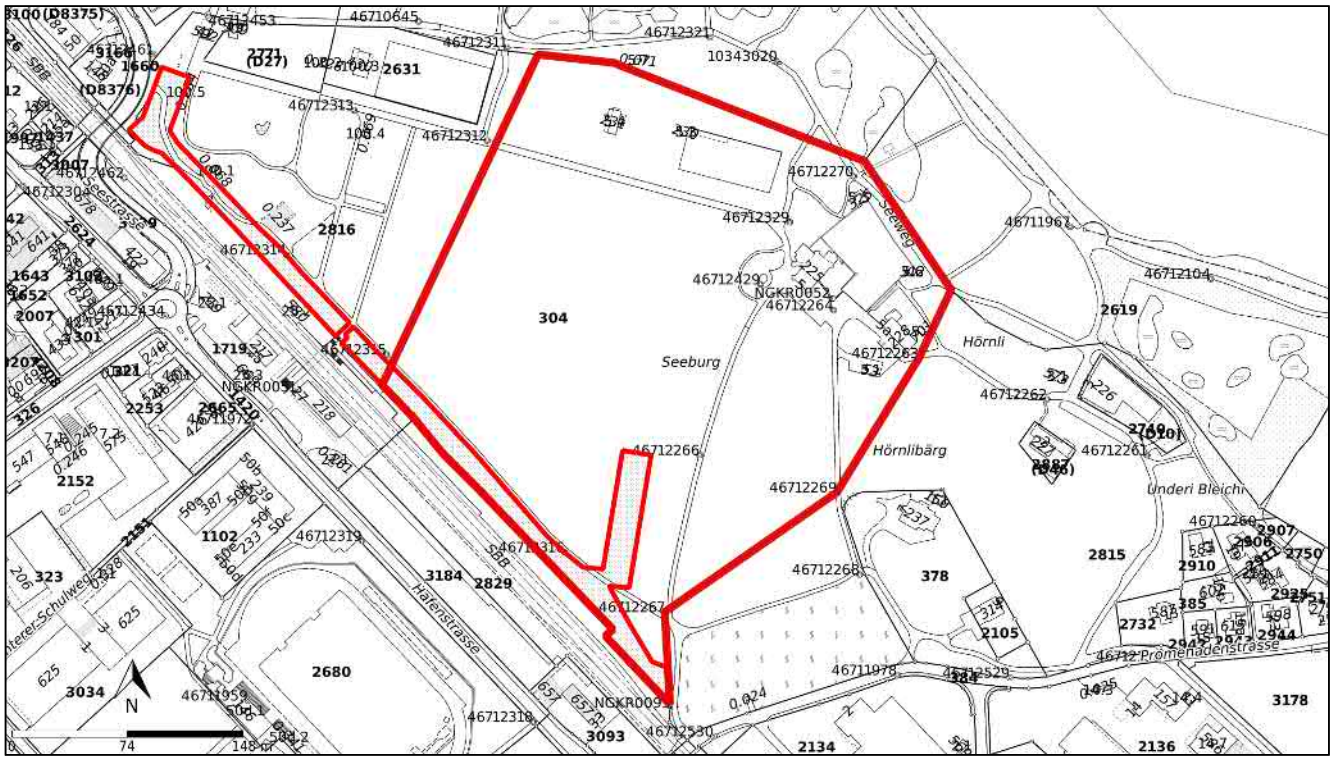
Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)



		Typ	Fläche	Anteil
Legende beteiligter Objekte		Stufe II	80320 m²	93.7%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		Stufe III		
		Stufe IV		

Rechtsvorschriften	Lärmempfindlichkeitsstufen Zonenplan <2000>, Nr. 638 in Kraft seit 04.07.2000 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11900 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8249 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8250 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8251 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8252 Lärmempfindlichkeitsstufen Baureglement <2000> Stand 2000 in Kraft seit 01.09.2012 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11166
Gesetzliche Grundlagen	Planungs- und Baugesetz, RB 700 in Kraft seit 01.01.2018 http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1491?locale=de Verordnung des Regierungsrates zur Umweltschutzgesetzgebung (USGV), RB 814.03 in Kraft seit 22.02.2020 http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1784?locale=de Verordnung des Regierungsrates zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV), RB 700.1 in Kraft seit 01.01.2021 http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1875?locale=de Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 in Kraft seit 01.04.2018 https://www.lexfind.ch/tolv/199409/de

Statische Waldgrenzen



	Typ	Fläche	Anteil
Legende beteiligter Objekte	in Bauzonen	-	

Rechtsvorschriften	Statische Waldgrenzen AWB Detailplan Nr. 1-2 in Kraft seit 21.02.2007 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/9824
Gesetzliche Grundlagen	Waldgesetz, RB 921.1 in Kraft seit 01.04.2014 http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/984?locale=de Verordnung des Regierungsrates zum Waldgesetz, RB 921.11 in Kraft seit 01.04.2014 http://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/983?locale=de Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG), SR 921.0 in Kraft seit 01.01.2017 https://www.lexfind.ch/tolv/198860/de Verordnung über den Wald (Waldverordnung, WaV), SR 921.01 in Kraft seit 01.01.2020 https://www.lexfind.ch/tolv/198861/de
Weitere Informationen und Hinweise	-
Zuständige Stelle	Forstamt Kanton Thurgau (https://forstamt.tg.ch)

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN

AUSZUG

aus dem

Grundbuch des Kreises Kreuzlingen

Personaldienstbarkeit

Baurecht zugunsten der Eheleute Bruno und Helga Laager und zulasten Parz.-Nr./E.-Blatt 3o4 Grundbuch Kreuzlingen

Der jeweilige Eigentümer der Liegenschaft

Parz.-Nr./E.-Blatt 3o4 Grundbuch Kreuzlingen

z.Zt. Stadt Kreuzlingen

räumt hiermit für sich und seine Rechtsnachfolger den Eheleuten

Bruno Laager, 1938, Architekt, und

Helga Laager, 194o, Sekretärin, beide von Mollis GL, in 859o Romanshorn, Neuhofstrasse 69

an 61o m2 mit den Oekonomiegebäuden Nr. 228 und 229 bei der Seeburg, ein Baurecht im Sinne von Art. 779 ZGB ein.

Die Ausdehnung der Baurechtsfläche ist aus dem beiliegendem Planausschnitt ersichtlich, welcher einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet.

a) Umfang des Rechtes

Die Eheleute Laager sind berechtigt und verpflichten sich, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über die Baurechtsfläche zu verfügen und darauf insbesondere folgende Baumassnahmen auszuführen:

- stilgerechte Renovation gemäss Angaben der Denkmalpflege
- Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss mit Eingangshalle, Keller, technischen Räumen und Garage im Erdgeschoss
- stilgerechte Umgestaltung des Taubenhauses zu einem Gartenhaus

- Gestaltung der Umgebung mit Sitzplatz im Einvernehmen mit der Stadt. Diese führt zu ihren Lasten die Terraingestaltung aus, und nimmt die angrenzenden Bepflanzungen vor.

Die Baurechtsberechtigten sind befugt, die Baute und das Umgelände bestimmungsgemäss zu benützen. Die Baute inkl. Umgelände ist von den Berechtigten gemäss Planunterlagen (siehe Aktum) auf eigene Kosten zu erneuern und umzubauen. Sie verpflichten sich, sie jederzeit ordnungsgemäss zu unterhalten (üblicher Gebäudeunterhalt).

b) Dauer des Baurechtes

Das Baurecht beginnt am 1. Oktober 1986 und dauert bis zum Ableben beider Ehegatten.

Das Baurecht ist weder übertragbar noch vererblich.

c) Erlöschen des Rechtes (Heimfall)

Das Baurecht erlischt nach dem Ableben beider Ehegatten oder bei freiwilligem Verzicht.
Die Bauten fallen entschädigungslos der Stadt Kreuzlingen heim.

d) Baurechtszins

Die Baurechtsberechtigten haben der Stadt Kreuzlingen keinen Baurechtszins zu bezahlen.

e) Oeffentliche Abgaben

Die öffentlichen Abgaben, die auf der Baurechtsfläche sowie auf der Baute als solche ruhen oder sonstwie an deren Erstellung, Bestand, Uebergang oder Untergang anknüpfen, sind von der Grundeigentümerin zu bezahlen.

f) Weitere Vertragsbestimmungen

1. Vermietung

Die Baute dient als persönliche Wohnung und als Arbeitsraum für die Baurechtsberechtigten (siehe Planbeilage).
Eine Vermietung an Dritte ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Stadtrates Kreuzlingen gestattet.

2. Nutzungsrecht

Die Baurechtsberechtigten räumen hiermit der Stadt Kreuzlingen das Recht ein, die östliche Garage unentgeltlich für sich zu beanspruchen. Die Stadt vergütet den Baurechtsberechtigten die Kosten für den Ausbau dieser Garage (Pauschale Fr. 10'000.--).

3. Die Grundeigentümerin übernimmt keine Garantie für die Eignung der Baute für den vorgesehenen Bauzweck. Die Nachwährschaft für das Gebäude wird wegbedungen.

4. Sämtliche Grundbuchgebühren bezahlt die Stadt Kreuzlingen.

5. Wird mit den Renovationsarbeiten nicht innert 2 Jahren nach Grundbucheintrag dieses Vertrages begonnen, oder werden diese nicht binnen 8 Jahren beendet, fällt der Baurechtsvertrag wie bei Heimfall lit. c dahin. Vorbehalten bleiben Verzögerungen, welche durch die Baurechtsberechtigten nicht zu verantworten sind.

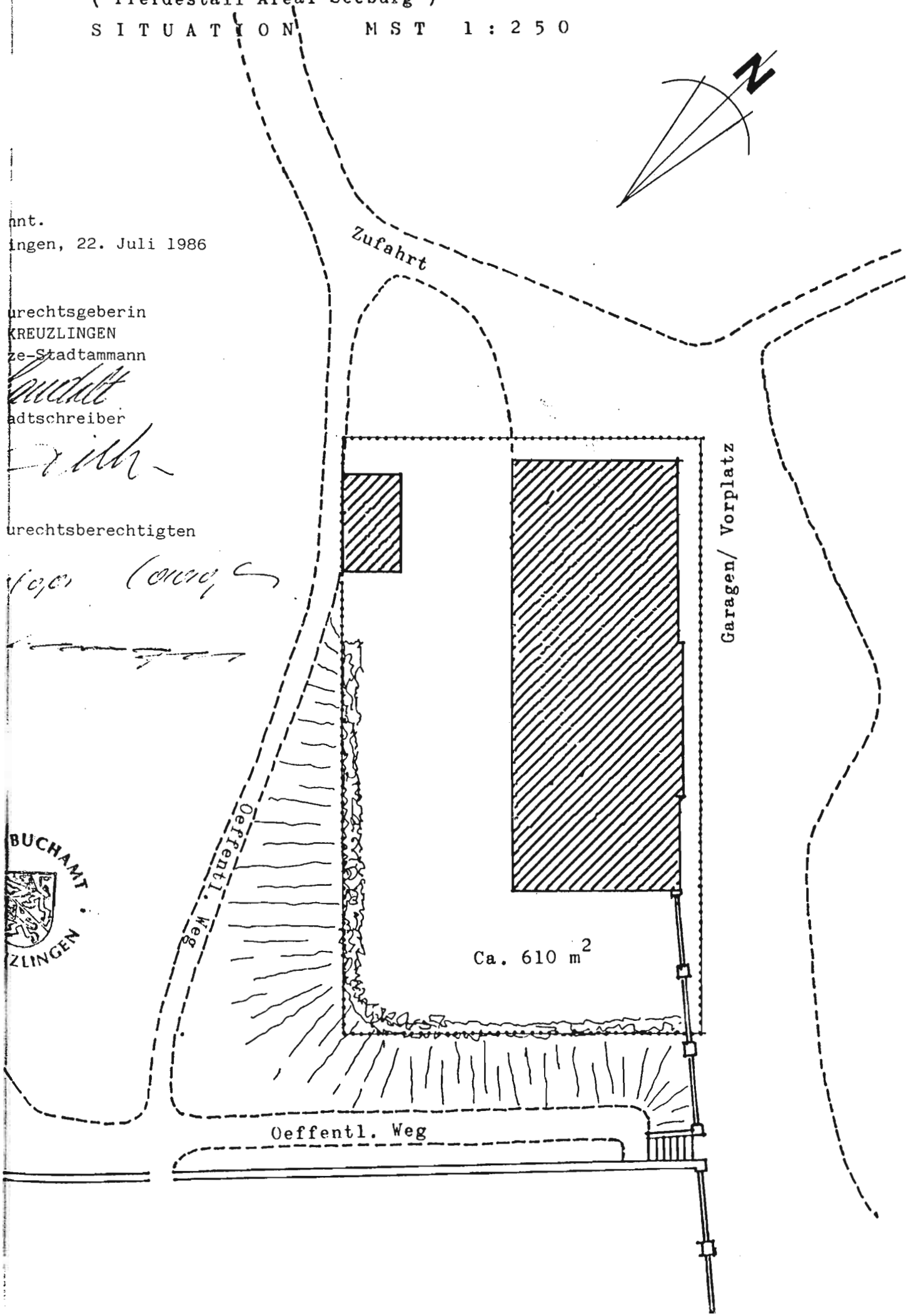
6. Dieser Vertrag ist vom Stadt- und Gemeinderat ausdrücklich genehmigt worden, und die entsprechende Referendumsfrist ist unbenützt abgelaufen.

7. Mit der Unterzeichnung dieses Vertrages wird der am 22. Juli 1986 beurkundete Vertrag gegenstandslos.

Bodenausscheidung für Baurechtsvertrag (Parz. Nr. 304, Kreuzlingen)

(Pferdestall Areal Seeburg)

S I T U A T I O N M S T 1 : 2 5 0



nnt.
ingen, 22. Juli 1986

urechtsgeberin
KREUZLINGEN
ze-Stadtammann

adtschreiber

urechtsberechtigten

BUCHAMT
ZLINGEN

Oeffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen, 23. Juli 1987, Beleg 759

Für die Richtigkeit,

Kreuzlingen, 23. Juli 1987

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN

GRUNDBUCHAMT KREUZLINGEN
Der Grundbuchverwalter-Stv.

0602

STADTRAT KREUZLINGEN
Telefon 072 / 71 21 11

B O T S C H A F T an den Gemeinderat

betreffend **Personaldienstbarkeitsvertrag Remise Seeburg**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Nach der Restauration der Seeburg sollte als nächstes die Renovation des Remisengebäudes erfolgen. Der Stadtrat hat dem Architekturbüro Schellenberg 1984 einen entsprechenden Auftrag erteilt: "Erhalten der äusseren Form und Einbau von zwei Wohnungen." Die eingereichten Vorschläge wurden nicht weiter gefördert, da in der Zwischenzeit zunächst geklärt werden musste, ob das Gebäude vom Kanton in die Ueberlegungen betreffend didaktisches Zentrum einbezogen würde. Dieser Entscheid ist vom Regierungsrat gefällt worden. Der Kanton erachtet die Räumlichkeiten, die ihm in der Seeburg zur Verfügung gestellt werden können, als genügend. Für weitere Institutionen, die sich gerne in der Nähe des didaktischen Zentrums etablieren möchten, besteht allerdings keine Möglichkeit dazu. Es ist auch keine Raumreserve vorhanden.

Vor kurzem hat ein Architekten-Ehepaar aus Romanshorn folgenden Vorschlag unterbreitet:

> "Das Remisengebäude wird im Sinne der Denkmalpflege auf unsere Kosten renoviert; als Gegenleistung beanspruchen wir das Wohnrecht bis zum Ableben des überlebenden Ehegatten. Nachher fällt das renovierte Gebäude entschädigungslos an die Stadt zurück."

Der Stadtrat findet den Vorschlag für die Stadt als vorteilhaft.

- Das Remisengebäude muss im Sinne der Denkmalpflege renoviert werden.
- Es war schon immer die Absicht des Stadtrates, in diesem Gebäude eine ev. zwei Wohnungen zu erstellen.

Für die Renovation ist mit Kosten von 6 - 800'000.-- Franken zu rechnen. Allein für die Verzinsung des aufzunehmenden Kapitals müsste mit einem Betrag von 35 - 42'000 Franken pro Jahr gerechnet werden. Die Stadt könnte im besten Fall mit einem Ertrag von 18 - 24'000 Franken rechnen. Sie hätte zudem als Vermieterin alle anfallenden Kosten für Reparaturen und Unterhalt zu übernehmen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat hat deshalb das Angebot angenommen und den beiliegenden Personaldienstbarkeitsvertrag abgeschlossen. Wir ersuchen Sie, diesen zu genehmigen.

Kreuzlingen, 15. Juli 1986

STADTRAT KREUZLINGEN

STADTRAT KREUZLINGEN
Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

Beilage

- Personaldienstbarkeitsvertrag
- Plan

Kreuzlingen Seeweg 5a

Siedlung:	Kreuzlingen
Flurnamengebiet:	Hörnli
Assekuranz-Nr.:	39/4-0228
Parzellen-Nr.:	304
Heutige Nutzung:	Wohnhaus Seeburg
Objektname:	-
Koordinaten O/N:	2731385 / 1279074
Erstes Inventar:	1993
Ordentl. Revision:	-
Schutzstatus:	Schutz rechtskräftig

Foto-Nr. 18_39_4_0063

Einstufung: **wertvoll**

Im Osten der Seeburg gelegener, länglicher Bau, eingschossig, ehemaliger Rossstall, heute zum Wohnhaus umgebaut.

Markante Treppengiebel, auch an den Quergiebeln im Norden und Süden.

Schleppgaupen aus der Zeit nach dem Umbau zum Wohnhaus, ebenso die beiden Garagen und die Vordächlein über den Hauseingängen der Südseite.

Fassaden verputzt, gesprosste Fenster, im Erdgeschoss teilweise mit Gittern aus neuerer Zeit.

Schöne Zuganker in den Giebelbereichen.

Dokumentation: Amt für Denkmalpflege, Budget-Berichte 1989, S. 45.

Inventar- und Schutzeinträge (ohne Gewähr auf Vollständigkeit)

Instanz	Verzeichnis	Eintrag	Datum
Gemeinde	Einzelverfügung		04.01.2011

© Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau

Auszug aus dem Brandkataster

Kat.Jahr/Nr.	Eigentümer (Uebernahme-Jahr)	Bauperiode/Assekuranzwert/Hinweise		
1829/150	siehe Schloss	.	.	.
.	.	.	.	.
1856/185c	Ammann Ferdinand	1873	Fr. 7'000	SCH
.	.	.	.	.
1873/185c	Ammann Ferdinand	1875	Fr. 7'000	SCH
.	.	1895	Fr. 28'000	.
.	.	.	.	.
1899/88d	Ammann Aug.	1899	Fr. 28'000	SCH/ST
.	.	1913	Fr. 40'000	
.	.	.	.	.
1919/228	Volkart Georg	1918	Fr. 45'000	SCH/ST
.	.	.	.	.
1947/228	Volkart Georg	1921	Fr. 70'000	ST/Remise
.	.	.	.	8M/OR/2H
.	Munizipalgemeinde (1958)	1944	Fr. 40'000	.
.	.	1962	Fr. 57'000	.
.	.	1965	Fr. 69'000	.

© Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau

Kreuzlingen Seeweg 5.2

Siedlung:	Kreuzlingen
Flurnamengebiet:	Hörnli
Assekuranz-Nr.:	39/4-0701
Parzellen-Nr.:	304
Heutige Nutzung:	Gartenhaus
Objektname:	-
Koordinaten O/N:	2731399 / 1279076
Erstes Inventar:	1993
Ordentl. Revision:	-
Schutzstatus:	-

Foto-Nr. 18_39_4_0065

Einstufung: **bemerkenswert**

Reizvolles Kleingebäude vor dem ehemals zur Seeburg gehörenden Rossstallgebäudes mit Treppengiebeln.

Fachwerk-Konstruktion in Heimatstilformen, Gefache mit Sichtbackstein, Giebeldächlein.

Im Erstinventar unter Seeburg unter Assek.-Nr. 39/4-0229 verzeichnet.

Inventar- und Schutzeinträge (ohne Gewähr auf Vollständigkeit)

Keine Einträge

© Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau

Auszug aus dem Brandkataster

Kat.Jahr/Nr.	Eigentümer (Uebernahme-Jahr)	Bauperiode/Assekuranzwert/Hinweise			
1899/88c	Ammann August	1899	Fr.	1'500	Hühnerhaus
.	.	.	.		Riegel
.	Volkart Georg	.	.		.
.	.	.	.		.
1919/229	Volkart Georg	1918	Fr.	1'500	Hühnerhaus
.	.	.	.		Riegel
.	.	.	.		.
1947/229	Volkart Georg	1921	Fr.	1'500	Hühnerhaus
.	.	.	.		1M/7R/2H
.	.	1944	Fr.	1'600	.
.	Munizipalgemeinde (1958)	.	.		.
.	.	1962	Fr.	2'500	.
.	.	1965	Fr.	4'000	.

© Amt für Denkmalpflege des Kantons Thurgau

GVTG Gebäudeversicherung Thurgau
Spannerstrasse 8 I 8510 Frauenfeld
T 052 724 90 00 I F 052 724 90 01
info@gvtg.ch I www.gvtg.ch

Police

Stadtverwaltung K'lingen *
Herr Peter Bergsteiner
Marktstr. 4
8280 Kreuzlingen

Versich.-Nr.	**39/4/228**
Eigentümer-Nr.	20861

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gewähren wir Ihnen Deckung gegen Feuer- und Elementarschäden.

Gemeinde	Kreuzlingen
Ortsteil	Kreuzlingen
Lage Gebäude	Seeweg 5 a
Parzellen-Nr.	304
Gebäudebezeichnung	Wohnhaus Seeburg
Schätzungsdatum / Schätzer	14.05.2013 Schreck/Fritschi
Versicherungswert 2015	CHF 1'133'000
Baukostenindex 2015	950
Versicherungsart	Neuwert
Total Kubatur	1'460 m3

Baujahr	vor 1899
Gebäude-Code	20
Prämienansatz CHF/1'000.00	0.22

Gebäudeversicherung Thurgau

Walter Baumgartner, lic.iur.
Direktor

VSD Versicherungsdienst FSA Feuerschutzamt

GVTG Gebäudeversicherung Thurgau
Spannerstrasse 8 | 8510 Frauenfeld
T 052 724 90 00 | F 052 724 90 01
info@gvtg.ch | www.gvtg.ch

Police

Versich.-Nr. **39/4/228**
Eigentümer-Nr. 20861

Gebäudeausmasse und Kubaturen

Gebäudeteile	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m3	Total m3	m3-Preis	Versich.-Wert CHF	%
Garage	8.6	8.6	3.7		274	410	112'340	75
Wohnhaus OG Ost	8.6	8.6	3.0	222				
Wohnhaus West	14.0	8.6	7.2	867				
Wohnhaus West	3.7	4.0	2.0	30				
Sitzplatz	7.3	3.3	2.0	48				
Sitzplatz	5.9	1.6	2.0	19	1'186	860	1'019'960	75
Total					1'460		1'132'300	
Versicherungswert		2013					1'133'000	
Baukostenindex		950						

Besondere Versicherungs-Bedingungen/Details

Wohnrecht z.G. Laager Bruno und Helga

Nicht versichert:
- Sonnenstoren
- Fernsehantenne

Mitversichert:
- Kachelofen

Baulicher Brandschutz — Änderungen der Gefahr, insbesondere eine andere Nutzung des Gebäudes, sind meldepflichtig (§12 GebG).

Blitzschutzanlage — Letzte Kontrolle 1999

VSD Versicherungsdienst FSA Feuerschutzamt

GVTG Gebäudeversicherung Thurgau
Spannerstrasse 8 | 8510 Frauenfeld
T 052 724 90 00 | F 052 724 90 01
info@gvtg.ch | www.gvtg.ch

Stadt Kreuzlingen *
Hauptstrasse 62
8280 Kreuzlingen

Ihr Ansprechpartner
Versicherungsdienst
052 724 90 20
versicherungsdienst@gvtg.ch

Frauenfeld, 27. November 2018

Police 2018

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen gewähren wir Ihnen Deckung gegen Feuer- und Elementarschäden.

Vers. Nr.	39/4/701	**Baujahr**	1899		
Gemeinde	Kreuzlingen	**Ortsteil**	Kreuzlingen 4		
Parzellen-Nr.	00304				
Lage	Seeweg 5 a				
Bezeichnung	90 / Nebengebäude / Gartenhaus				
Eigentümer	Stadt Kreuzlingen *, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen				
Vers. Wert	CHF 25'000 (Basis: Ausmassblatt)	**Baukostenindex**	950 Punkte		
Vers. Art	Neuwert	**Total Kubatur**	52 m³		
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:					
Grundprämie für	Nebengebäude und diverse Gebäude			**CHF**	**0.36**
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)				**CHF**	**0.12**
Schätzung vom	14.05.2013 (Ausmassblatt)	**Schätzungsteam**	Peter Schreck Theodor Paul Fritschi		

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Gebäudeversicherung Thurgau

Walter Baumgartner, lic.iur.
Direktor

Beilagen
- Ausmassblatt
- Wichtige Bestimmungen

S.B

GVTG

S.B

Ausmassblatt

Anhang zu Police 2018 für Vers. Nr. 39/4/701

Nr.	Gebäudeteil	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m³	Total m³	Preis m³	Vers. Wert CHF	Zustand %	VA 1)
1	Gartenhaus	5.1	3.1	3.3	52	52	480	24'960	65	

Total (basierend auf der Schätzung vom 14.05.2013)	m³	52	CHF	24'960
Versicherungswert 2013			**CHF**	**25'000**
Baukostenindex 950 Punkte				

1) VA (Versicherungsart): leer, wenn Gebäudeteil im Neuwert versichert ist, ansonsten FW = Festwert / ZW = Zeitwert

Flächenzusammenstellung

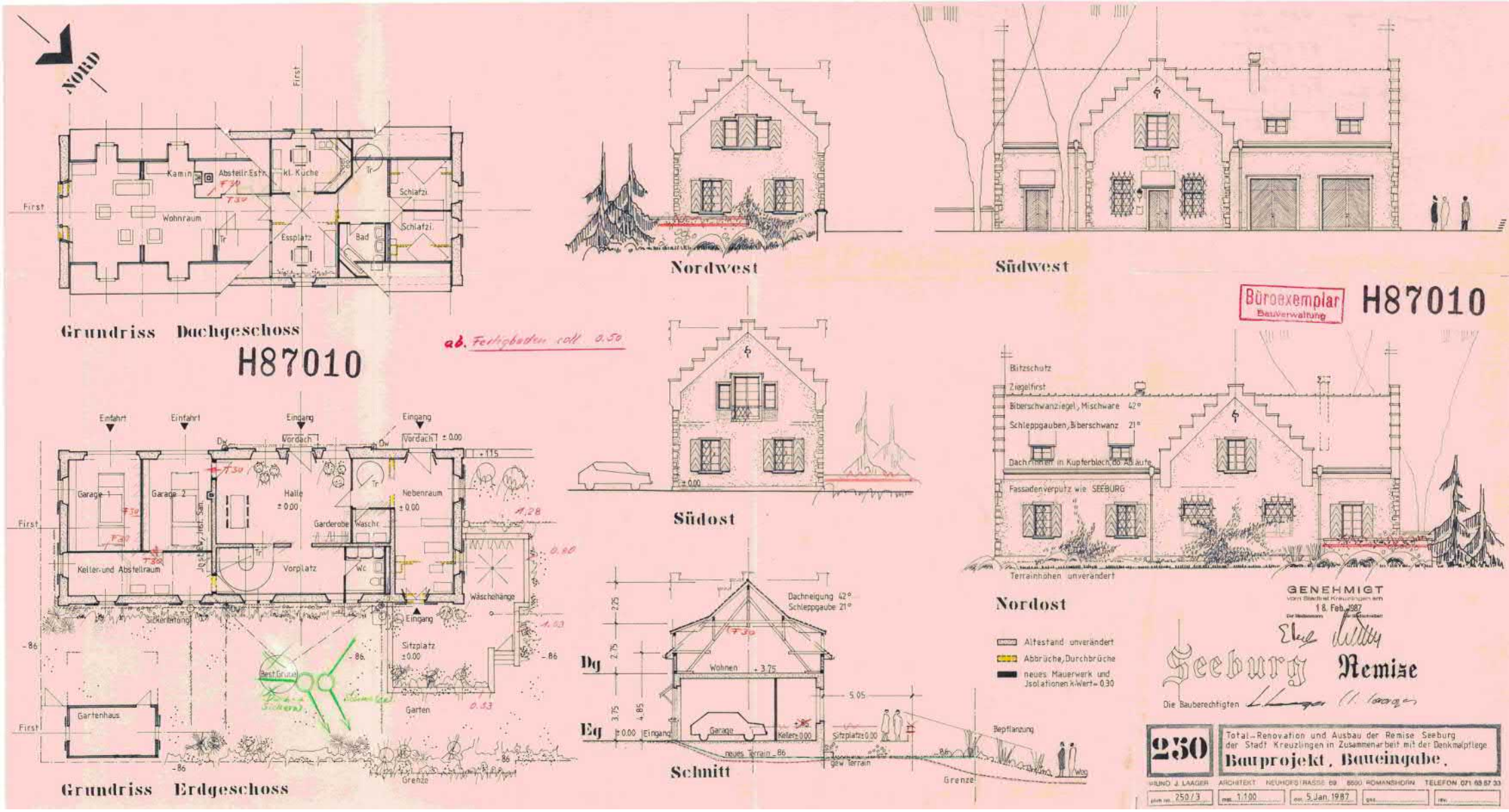
Objekt:	lw_2020-159	**Strasse:**	Seeweg 5a
Parzelle:	304	**PLZ / Ort:**	8280 Kreuzlingen
Bauzone:	Erhohlungs und Freihalgezone	**Datum:**	13.04.2021; 11:00 Uhr

EG	**Raum**	**l**	**b**		**Fläche tot.**	**VMF**	**Raumhöhe**
	Garage				42.1		
	Keller/Technik/Abstell				19.4		
	Eingang/Nebenraum West				35.7	36	
	WC				5.6	6	
	Halle/Treppe				56.0	56	
	Sitzplatz				44.8		
EG	**total**				**203.6**	**97**	

OG	**Raum**	**l**	**b**		**Fläche tot.**	**VMF**	**Raumhöhe**
	Treppe/Vorplatz/Gang				14.5	14	
	Wohnen				49.6	50	
	Essen				17.3	17	
	Küche				13.3	13	
	Bad				20.0	20	
	Zimmer 1				12.6	13	
	Zimmer 2				12.6	13	
OG	**total**				**139.8**	**140**	

Gartenhaus	**Raum**	**l**	**b**		**Fläche tot.**	**VMF**	**Raumhöhe**
	Gartenhaus				13.0		
Gartenhaus	**total**				**13.0**	**0**	

Zusammenstellung		**l**	**b**		**Fläche tot.**	**VMF**	**Raumhöhe**
	EG				203.6	97	
	OG				139.8	140	
	Gartenhaus				13.0	0	
Total Flächen					**356.4**	**237**	


NORD
First
Kamin
Abstellr.Estr.
kl. Küche
Tr
Schlafz.
Wohnraum
Essplatz
Bad
Schlafz.
Grundriss Dachgeschoss
H87010
ab. Fertigboden soll 0.50
Nordwest
Südwest
Büroexemplar
Bauverwaltung
H87010
Einfahrt
Einfahrt
Eingang
Eingang
Vordach
Vordach
± 0.00
+ 1.15
Garage 1
Garage 2
Hell. San.
Halle
± 0.00
Nebenraum
± 0.00
Garderobe
Wasch.
Keller- und Abstellraum
Vorplatz
WC
Wäschehänge
Eingang
Sitzplatz
± 0.00
Sickerleitung
Best. Grün
Garten
Gartenhaus
Grenze
Grundriss Erdgeschoss
Südost
Dachneigung 42°
Schleppgaube 21°
Dg
Eg
Wohnen
+ 3.75
Garage
Keller ± 0.00
Sitzplatz ± 0.00
neues Terrain - 86
gew. Terrain
Bepflanzung
Grenze
Schnitt
Blitzschutz
Ziegelfirst
Biberschwanzziegel, Mischware 42°
Schleppgauben, Biberschwanz 21°
Dachrinnen in Kupferblech, do. Abdeckung
Fassadenverputz wie SEEBURG
Terrainhöhen unverändert
Nordost
Altestand unverändert
Abbrüche, Durchbrüche
neues Mauerwerk und Isolationen k-Wert = 0.30
GENEHMIGT
vom Stadtrat Kreuzlingen am
18. Feb. 1987
Seeburg Remise
Die Bauberechtigten
250
Total-Renovation und Ausbau der Remise Seeburg der Stadt Kreuzlingen in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege
Bauprojekt, Baueingabe.
BRUNO J. LAAGER ARCHITEKT NEUHOFSTRASSE 69 8590 ROMANSHORN TELEFON 071 68 57 33
plan nr. 250/3
mst. 1:100
dat. 5. Jan. 1987
ges.
rev.