



IMMOBILIENBEWERTUNG **(Wiedervorlage - Schätzungsrythmus)**

OBJEKT	Landwirtschaftsland Fohrenhölzli Wiese Schiessanlage
GRUNDSTÜCK	Liegenschaft Nr. 892 Grundbuch Kreuzlingen
EIGENTÜMERIN	Stadt Kreuzlingen, Franziska Zschill, 8280 Kreuzlingen
AUFTRAGGEBERIN	Stadt Kreuzlingen, Franziska Zschill, 8280 Kreuzlingen
BEWERTUNGSEXPERTIN	ImmoPromote, Franziska Wirz, Weingartenstrasse 10, 8269 Fruthwilen
BEWERTUNGSZWECK	Ermittlung Verkehrswert
GUTACHTEN	Nr. 37-2025
STICHTAG	1. Juli 2025

VERKEHRSWERT	Fr. 279'160.-	d.h. Fr. 5.-/m2
---------------------	----------------------	------------------------

Landwert

279'160 CHF

Auftrag

Die Bewerterin wurde für die Überprüfung des Landwertes beauftragt. Bei dieser Bewertung handelt es sich um eine Intervallschätzung.

Annahmen und Werttreiber

Gemäss telefonischer Auskunft von Frau Keller (Amt für Landwirtschaft) liegt zur Zeit der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Landwirtschaftsgrundstücke in Kreuzlingen zwischen Fr. 7.- bis 8.- pro Quadratmeter.

Für die Landwertermittlung wird der absolute Landwert (Vergleichswert, Vorgabe Preise Landwirtschaftsamt) eingesetzt:

55'832 m2 à Fr. **5.00/m2**

279'160 CHF

Topografie: + Gerade und grosse Fläche, gut besonnt

Nutzung: - Wiese Aussenschiessanlage (Kugel, Schrot, Pfeil)

Hinweise

Die Bewertung erfolgt auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Dokumente. Bei der Besichtigung konnte der Zustand von verdeckten und nicht zugänglichen Bauteilen und Installationen nicht festgestellt werden. Die Bewerterin geht davon aus, dass die Unterlagen und Dokumente korrekt sind und die verdeckten Bauelementen mängel- und schadenfrei sind. Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte auf Grund einer Kurzbesichtigung und kann nicht mit einer detaillierten Substanz- oder Zustandsanalyse gleichgesetzt werden.

Die Preise werden nach Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Schätzung erfolgt nach den Regeln des Schätzungs- wesens und unseren Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierbarkeit. Wie bei einer Bewertung üblich, handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen im Rahmen des Ermessensspielraumes ermittelten Wertes. Diese Expertenbeurteilung stellt keine Verkaufsdokumentation dar, sie ist eine objektive Betrachtung der Expertin unter Berücksichtigung der bewertungsrelevanten Gegebenheiten.

Rechtsverzicht

Die Angaben dieser Bewertung lassen keine Rückschlüsse auf eine Beziehung zwischen dem Auftraggeber, Eigentümer und der Bewerterin oder Interessenten der Liegenschaft sowie anderen Personen zu.

Fruthwilen, 12. August 2025

IMMOPROMOTE

BERATUNG SCHÄTZUNG VERKAUF

Franziska Wirz

ImmobilienSchätzerin mit eidg. FA

Grundbuchauszug

Grundbuch Kreuzlingen

Liegenschaft Nr. 892

Plan Nr. 42, Forehölzli
Gesamtfläche 55'832 m², Strasse/Weg [77 m²], übrige humusierte Fläche [4'037 m²],
Acker/Wiese/Weide [51'718 m²]

Eigentümer

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen
UID CHE-115.083.550

Erwerbstitel

Güterzusammenlegung 01.10.1982 Beleg 714o
Tausch 01.11.2004 Beleg 1351o

Anmerkungen

ID 2688.o671
Trigonometrische Signalstelle
01.01.1928 Beleg 1o

ID 2669.o671
Bodenverbesserung Nr. 1094
- Mitgliedschaft
- Zerstückelungsverbot
02.09.1981 Beleg 689o

ID 3392.o671
Aufnahme in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Abfallgesetz, eingetragen im ÖREB-Kataster
03.01.2001 Beleg 5o

ID 3393.o671
Aufnahme in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Abfallgesetz, eingetragen im ÖREB-Kataster
03.01.2001 Beleg 6o

ID 74.k671
Aufnahme in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Abfallgesetz, eingetragen im ÖREB-Kataster
16.06.2017 Beleg 1730k

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 1298a.o671

Last: Schiessrecht mit Durchleitungsrecht für Telefon- und Lätwerkabel
zugunsten Grundstück Nr. 1302
08.09.1919 Beleg DP V/87

ID 1298.o671

Last: Fusswegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 899
29.11.1920 Beleg SP 298o

ID 2202.o671

Last: Brunnenrecht
zugunsten Grundstück Nr. 1302
30.04.1937 Beleg 129o

ID 2203.o671

Last: Schiessrecht
zugunsten Schützenverein Kreuzlingen, Kreuzlingen
30.04.1937 Beleg 129o

ID 15009.o671

Last: Recht auf Erstellung und zum Betrieb einer Hochspannungsleitung
zugunsten Axpo Grid AG, UID CHE-295.075.747, mit Sitz in Baden AG, Baden
04.01.2007 Beleg 27o

Grundpfandrechte

Keine

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



Grundstück-Nr	892
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH867817417385
Gemeinde (BFS-Nr.)	Kreuzlingen (8280)
Fläche	55832 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	11.08.2025

Auszugsnummer	abd89c47-1cdd-4c3a-a7f4-a521dd5ccf50
Erstellungsdatum des Auszugs	12.08.2025
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Kanton Thurgau Promenadenstrasse 8 8510 Frauenfeld http://geoinformation.tg.ch

Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 892 in Kreuzlingen betreffen

Seite

4	Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)
6	Kataster der belasteten Standorte
8	Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen
Vorphase Nutzungsplanung
Gestaltungsplan
Baulinienplan
Natur- und Kulturobjekte
Schutzpläne der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung
Schutzpläne der Auengebiete von nationaler Bedeutung
Schutzpläne der Flachmoore von nationaler Bedeutung
Schutzpläne der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung
Kleinsiedlungen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzzonen
Statische Waldgrenzen
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Gewässerraum
Gewässerraum: Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. B ÖREBKV
Waldabstandslinien



Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Thurgau ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Rechtsverbindlich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Mit der Beglaubigung des Auszugs wird die Übereinstimmung des Auszuges mit dem ÖREB-Kataster zum Zeitpunkt der Auszugserstellung bestätigt. Ob bei Sondernutzungsplänen altes oder neues kantonales Planungs- und Baurecht angewendet werden muss, kann bei der zuständigen Gemeindebehörde nachgefragt werden. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter geoinformation.tg.ch oder cadastre.ch.

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.

Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

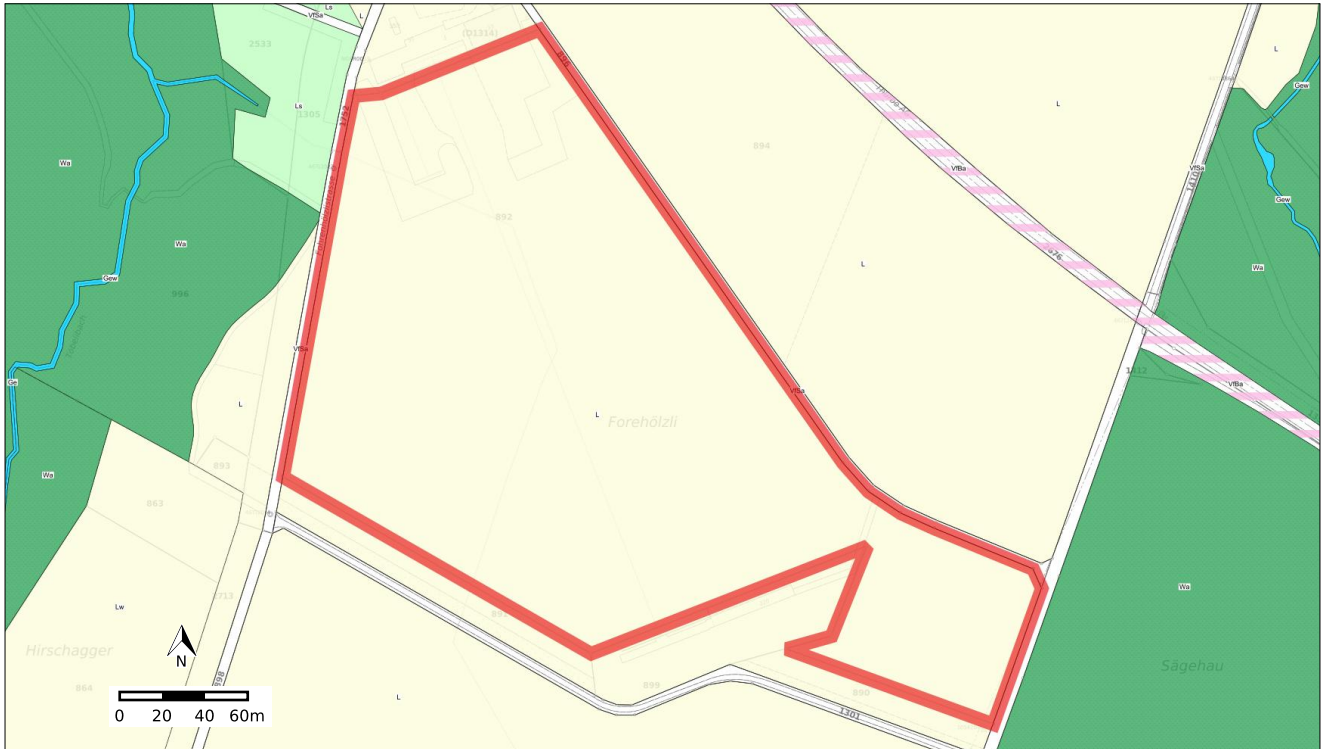
Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist ein dynamisches Arbeitsinstrument, welches nie absolut vollständig ist und jederzeit ergänzt oder angepasst werden kann und sich derzeit noch im Aufbau befindet. In der öffentlichen Kartendarstellung sind nur jene Standorte aufgeführt, bei welchen den Grundeigentümern bereits ein Entscheid zugestellt wurde und für welche der Vollzug beim Kanton Thurgau liegt. Die 'Nicht-Darstellung' von Standorten bietet demnach keine Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bitte beachten Sie gegebenenfalls ebenso die Kataster der belasteten Standorte des Bundes (VBS, BAV, BAZL). Die Darstellung als Symbole (Rauten, Dreiecke und Quadrate) erlauben keine Rückschlüsse auf die Ausdehnung des Belastungsperimeters. Weitere Informationen zum ÖREB finden Sie unter '<https://geoinformation.tg.ch>'

Hinweis zum Grundwasserschutz

Im ÖREB-Kataster werden zurzeit nur rechtskräftige Grundwasserschutzzonen und -Areale abgebildet. Provisorische Schutzzonen sind nicht enthalten, können aber im ThurGIS-Viewer im Thema 'Gewässer' unter 'Grundwasser- und Gewässerschutz' (Layer Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzzonareale) eingesehen werden.

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Landwirtschaftszone (L)	55832 m ²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Landwirtschaftszone Lw (Lw)		
	Gewässer Ge (Ge)		
	Gewässer (Gew)		
	Landschaftsschutzzone (Ls)		
	Wald Wa (Wa)		
	Verkehrsfläche Bahn ausserhalb Bauzone (VfBa)		
	Verkehrsfläche Strasse ausserhalb Bauzone (VfSa)		
	Wald (Wa)		

Rechtsvorschriften	Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung in Kraft seit 01.01.2025, Nr. 57 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/14730 Baureglement, DBU 57A https://oereblex.tg.ch/api/attachments/16718 Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung, Plan/1 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/14825 Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung, Plan/2 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/16720
--------------------	---

Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 https://www.lexfind.ch/tolv/254995/de Planungs- und Baugesetz (PBG), RB 700 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2784?locale=de Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV), RB 700.1
------------------------	---



https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2800?locale=de

Weitere Informationen und Hinweise

-

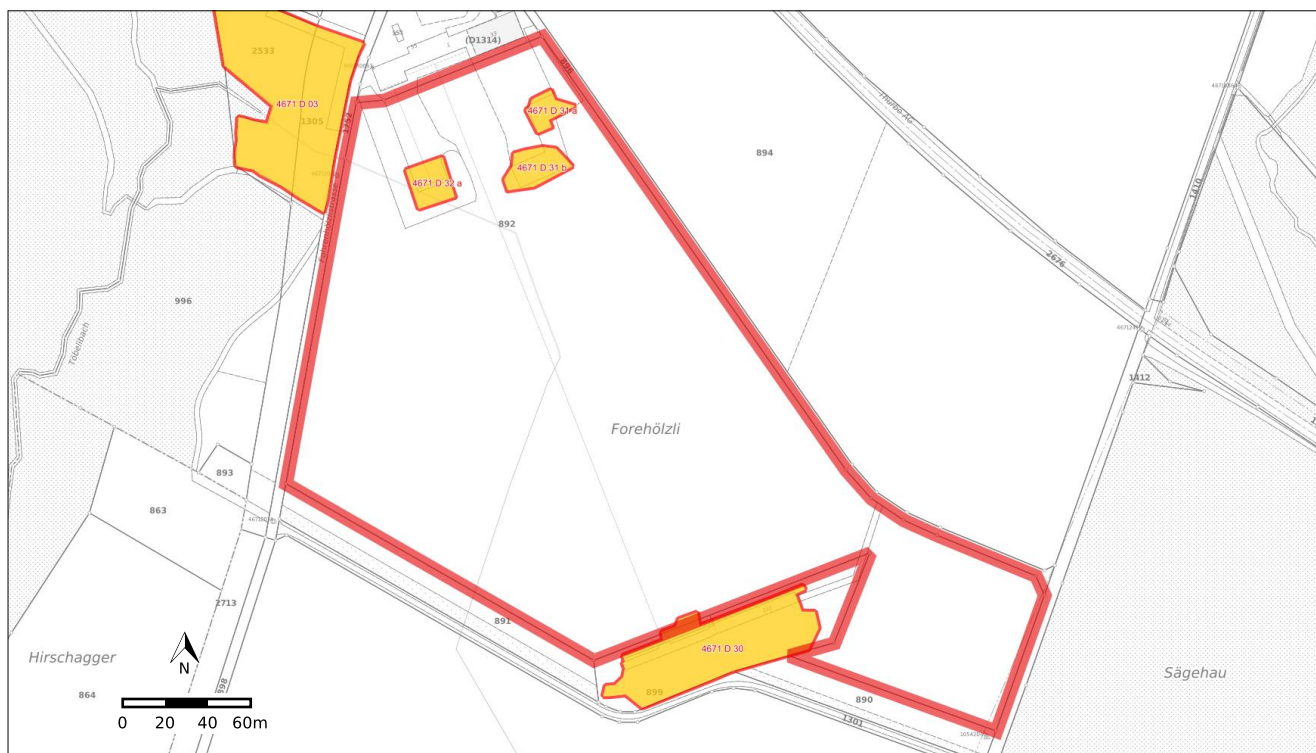
Zuständige Stelle

Bauverwaltung Gemeinde Kreuzlingen

<http://www.kreuzlingen.ch>

Kataster der belasteten Standorte

Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Standort 4671 D 31 a Bezeichnung: Schiessanlage Forehölzli, Zielhänge 25 m und 50 m; 100m (Kind-Standort Nr. 31.1 - 25m Pistole) Status: Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	213 m²	0.4%
	Standort 4671 D 32 a Bezeichnung: Schiessanlage Forehölzli, Zielhang 50 m (inoffizielle Erg.: KK-Anlage und 25m Combat) (Kind-Standort Nr. 32.1 - 50m Kleinkaliber) Status: Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	351 m²	0.6%
	Standort 4671 D 30 Bezeichnung: Schiessanlage Forehölzli, Kugelfang 300 m Status: Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	41 m²	0.1%
	Standort 4671 D 31 b Bezeichnung: Schiessanlage Forehölzli, Zielhänge 25 m und 50 m; 100m (Kind-Standort Nr. 31.2 - Combananlage) Status: Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	411 m²	0.7%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Standort 4671 D 03 Bezeichnung: Kehrichtdeponie beim Schützenhaus Status: Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig		

Rechtsvorschriften

Standort: 4671 D 31 a in Kraft seit 01.01.2014

https://map.geo.tg.ch/apps/mf-geoadmin3?lang=de&topic=umweltschutz&bgLayer=basemap_farbig&zoom=8&layers=kbs-kbs_standort_protected,kbs-kbs_standort,kbs-kbs_parzelle,kbs_bund_zivile_flugplaetze,kbs_bund_oeffentlicher_verkehr,kbs_bund_militaer&X=1277588&Y=2730284

Standort: 4671 D 32 a in Kraft seit 01.01.2014

https://map.geo.tg.ch/apps/mf-geoadmin3?lang=de&topic=umweltschutz&bgLayer=basemap_farbig&zoom=8&layers=kbs-kbs_standort_protected,kbs-kbs_standort,kbs-kbs_parzelle,kbs_bund_zivile_flugplaetze,kbs_bund_oeffentlicher_verkehr,kbs_bund_militaer&X=1277553&Y=2730229

Standort: 4671 D 30 in Kraft seit 01.01.2014

<https://map.geo.tg.ch/apps/mf-geoadmin3?>



lang=de&topic=umweltschutz&bgLayer=basemap_farbig&zoom=8&layers=kbs-
kbs_standort_protected,kbs-kbs_standort,kbs-kbs_parzelle,kbs_bund_zivile_flugplaetze,
kbs_bund_oeffentlicher_verkehr,kbs_bund_militaer&X=1277335&Y=2730364

Standort: 4671 D 31 b in Kraft seit 01.01.2014

[https://map.geo.tg.ch/apps/mf-geoadmin3?
lang=de&topic=umweltschutz&bgLayer=basemap_farbig&zoom=8&layers=kbs-
kbs_standort_protected,kbs-kbs_standort,kbs-kbs_parzelle,kbs_bund_zivile_flugplaetze,
kbs_bund_oeffentlicher_verkehr,kbs_bund_militaer&X=1277561&Y=2730279](https://map.geo.tg.ch/apps/mf-geoadmin3?lang=de&topic=umweltschutz&bgLayer=basemap_farbig&zoom=8&layers=kbs-kbs_standort_protected,kbs-kbs_standort,kbs-kbs_parzelle,kbs_bund_zivile_flugplaetze,kbs_bund_oeffentlicher_verkehr,kbs_bund_militaer&X=1277561&Y=2730279)

Gesetzliche Grundlagen

Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG), SR 814.01

<https://www.lexfind.ch/tolv/251639/de>

Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV), SR 814.680

<https://www.lexfind.ch/tolv/254922/de>

Gesetz über die Abfallbewirtschaftung (Abfallgesetz), RB 814.04

https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2861?locale=de

Verordnung zum Gesetz über die Abfallbewirtschaftung (Abfallverordnung), RB 814.041

https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2857?locale=de

Weitere Informationen und Hinweise

Die Darstellung als Symbole (Rauten, Dreiecke und Quadrate) erlauben keine Rückschlüsse auf die Ausdehnung des Belastungsperimeters.

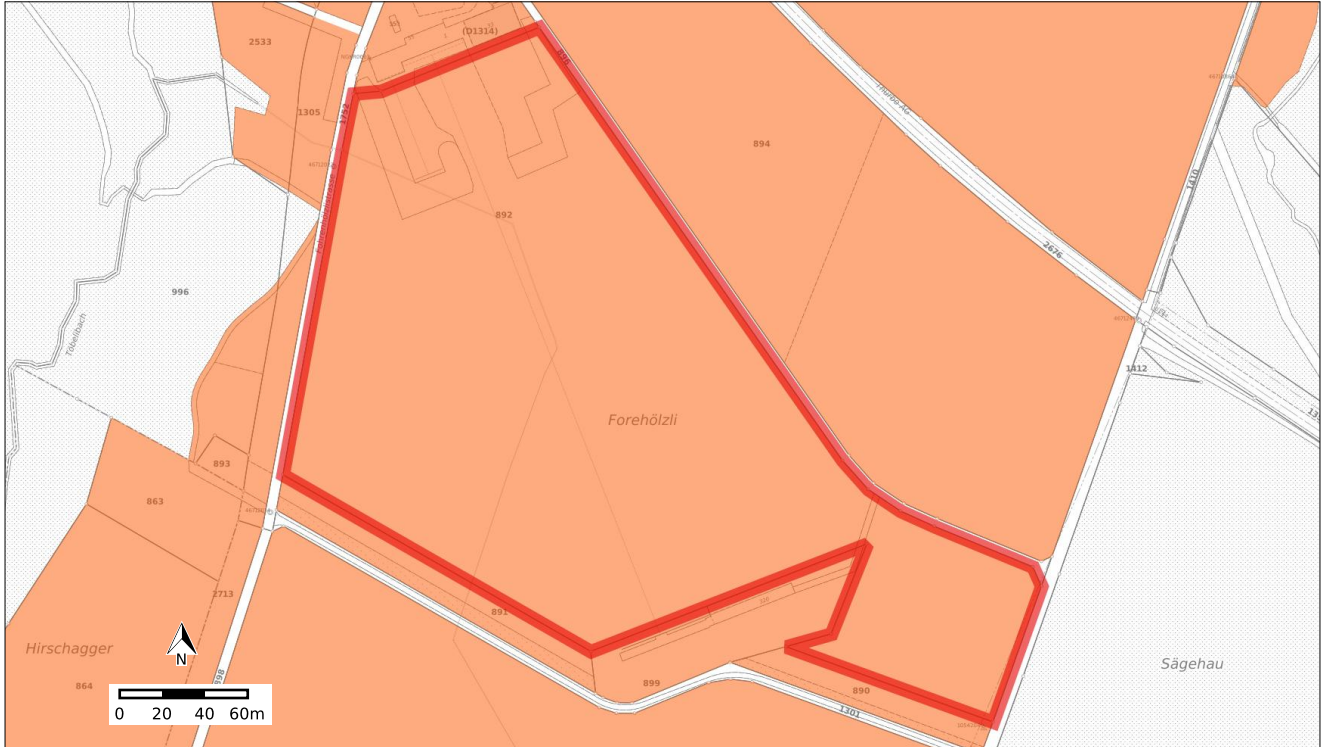
Zuständige Stelle

Amt für Umwelt Kanton Thurgau

<https://umwelt.tg.ch/>

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Empfindlichkeitsstufe III	55832 m²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung in Kraft seit 01.01.2025, Nr. 57 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/14730 Baureglement, DBU 57A https://oereblex.tg.ch/api/attachments/16718 Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung, Plan/1 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/14825 Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung, Plan/2 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/16720		
Gesetzliche Grundlagen	Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 https://www.lexfind.ch/tolv/250001/de Planungs- und Baugesetz (PBG), RB 700 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2784?locale=de Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV), RB 700.1 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2800?locale=de Verordnung zur Umweltschutzgesetzgebung (USGV), RB 814.03 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2687?locale=de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Bauverwaltung Gemeinde Kreuzlingen http://www.kreuzlingen.ch		

Begriffe und Abkürzungen

Änderungen: Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

BFS-Nr.: Gemeindefnummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

Baulinien Eisenbahnanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

Baulinien Flughafenanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

Baulinien Nationalstrassen: Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

Baulinien Starkstromanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

Eigentumsbeschränkung: Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

Gesetzliche Grundlage: Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

Gewässerraum: Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende Anlagen haben jedoch Bestandesgarantie.

Grundwasserschutzareale: Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

Grundwasserschutzzonen: Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

Kataster der belasteten Standorte: Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

Katasterverantwortliche Stelle: Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

KbS: Kataster der belasteten Standorte

Lärmempfindlichkeitsstufen: Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

Nutzungsplanung: Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Bewertungsbericht

Grundstück
Fohrenhölzlistrasse
8280 Kreuzlingen
Schweiz



Marktwert CHF 280'000

Berichtsdatum	30.07.2025
Qualitätsstichtag	29.07.2025
Bewertungsstichtag	29.07.2025
Bewertungsgrund	Vermögensfeststellung
Auftraggeber	Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen, Schweiz Franziska Zschill, +41 71 677 62 04
Referenznummer Bewertung	lw_2025-184
Liegenschaftsnummer	lw_2025-184
Bewertungs ID	2950-302-100
Projektleiter	Linus Weber, lw liegenschaftenwerte gmbh
Bewerter	Linus Weber, lw liegenschaftenwerte gmbh
Besichtigungsdatum	29.07.2025
Besichtigt durch	L. Weber

Zusammenfassung

Objekteigenschaften

Grundstück	
Fohrenhölzlistrasse 8280 Kreuzlingen Schweiz	
WGS84: 47.636140 / 9.171125	
Wirtschaftseinheit	
Referenznummer	lw_2025-184
Eigentümer	Stadt Kreuzlingen
Eigentumsform	Alleineigentum <
Baujahr	
Letzte Renovationen	
Spezialität	
Auftraggeber	Stadt Kreuzlingen
Kontaktperson	Franziska Zschill franziska.zschill@kreuzlingen.ch
Projektleiter	Linus Weber linus.weber@liwe.ch
Bewerter	Linus Weber linus.weber@liwe.ch +41 71 640 06 06



Weitere Informationen zur Lage
Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf
[LocationSpot](#).

Resultate

Sachwert	CHF	CHF/m²
Sachwert	280'000	
Berechneter Sachwert	279'160	

Grundstücke

	Zugehöriges Gebäude	Wertkorrekturen	Fläche [m²]	Bodenwert CHF/m²	Bodenwert CHF
lw_2025-184: Kataster Nr. 892	Fohrenhölzlistrasse, Kreuzlingen		55'832	5	279'160
Total			55'832	5	279'160

Gebäude

	Baujahr	Neuwert CHF	Wertkorrekturen	Entwertung CHF	Zeitwert CHF/m²	Zeitwert CHF
Fohrenhölzlistrasse, Kreuzlingen		0				0
Total		0				0

Inhaltsverzeichnis

Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3
Beschrieb	4
Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)	5
Karten (Makrolage/Mikrolage)	6
Sachwert	7
Kontext	10
Grundlagenverzeichnis	11
Glossar	12

Beschrieb

Auftrag

- Bewertung Grundstück
- Die Stadt Kreuzlingen, Frau Franziska Zschill erteilt der lw liegenschaftenwerte gmbh, Linus Weber, den Auftrag zur Verkehrswertschätzung des Grundstückes Fohrenhölzlistrasse, in 8280 Kreuzlingen (Parzelle Nr. 892)
- Bewertungsgrund: Feststellen des aktuellen Verkehrswert. Überführen der Liegenschaft vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen.

Annahmen / Bewertungsszenario

- Das zu bewertende Grundstück befindet sich an der Fohrenhölzlistrasse in Kreuzlingen und ist Teil der Schiessanlage Fohrenhölzli in Kreuzlingen.
- Das Grundstück ist vollständig der Landwirtschaftszone zugehörig
- Nach Rücksprache mit dem Landwirtschaftsamt Thurgau, Frau Laura Keller, wurde für die Bewertung ein absoluter Landwert von CHF 5 / m2 eingesetzt.

Wertelemente

- Parzelle Nr. 892 mit einer Fläche von 55'832 m2

Kritische/offene Punkte

- Das Grundstück ist dem Bundesgesetz über das Bäuerliche Bodenrecht (BGBB) unterstellt
- Bei einem allfälligen Verkauf des Grundstückes gilt der gesetzliche Maximalpreis gemäss Landwirtschaftsamt Kanton Thurgau
- KBS Eintrag Reg. Nr. 4671 D31a Status Katastereintrag weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig: Zielhänge 25 m, 50 m, 100 m Pistole
- KBS Eintrag Reg. Nr. 4671 D31b Status Katastereintrag weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig: Zielhänge 25 m, 50 m, 100 m Combatanlage
- KBS Eintrag Reg. Nr. 4671 D32a Status Katastereintrag weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig: Zielhang 50 m KK Anlage und Combat

Grundbuch/Grundstück

Grundbucheinträge:

Anmerkungen: 5

- Trigonometrische Signalstelle Dienstbarkeiten: 5
- Bodenverbesserung Nr. 1094 - Mitgliedschaft - Zerstückelungsverbot
- Aufnahme in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Abfallgesetz, eingetragen im ÖREB-Kataster
- Aufnahme in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Abfallgesetz, eingetragen im ÖREB-Kataster
- Aufnahme in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Abfallgesetz, eingetragen im ÖREB-Kataster

Dienstbarkeiten: 5

- Last: Fusswegrecht Zugunsten Kreuzlingen / CH991778734166 / 899
- Last: Schiessrecht mit Durchleitungsrecht für Telefon- und Lätwerkkabel Zugunsten Kreuzlingen / CH807741521717 / 1302
- Last: Brunnenrecht Zugunsten Kreuzlingen / CH807741521717 / 1302
- Last: Schiessrecht Zugunsten Schützenverein Kreuzlingen
- Last: Recht auf Erstellung und zum Betrieb einer Hochspannungsleitung Zugunsten Axpo Grid AG

Vormerkungen: keine

Erschliessung/Topografie:

- Polygonales Grundstück in leicht geneigter Topografie. Erschlossen über die Fohrenhölzlistrasse.

Bauvorschriften:

- Das Grundstück befindet sich in der Landwirtschaftszone
- Bauvorschriften gemäss Baureglement Stadt Kreuzlingen

Wirtschaftlichkeit

- Grundstücke können mit der Vergleichswert-, der Lageklassen oder der Residualwertmethode bewertet werden. Die vorliegende Bewertung basiert auf der Vergleichswertmethode respektive auf einem absoluten Wert.

Verkäuflichkeit/Marktliquidität

- Aufgrund der Lage und der Zonenzugehörigkeit kann von einer mässigen Verkäuflichkeit des Grundstückes ausgegangen werden.

Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)

Wirtschaftseinheit

Objekt ID		
WE ID	1371283	
WE-Referenznummer (WERN)	lw_2025-184	
WE Name		
Eigentümer	Stadt Kreuzlingen	
Eigentum	Alleineigentum	
Typ	Grundstück	
Adresse	Fohrenhölzlistrasse 8280 Kreuzlingen	
Land	Schweiz	
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.636140 / 9.171125	
Bewertungsgrund	Vermögensfeststellung	
Objekttyp	Grundstück	
Betreiberliegenschaft	nein	
Liebhaberobjekt	nei	
Luxusobjekt	nein	

Grundstücke

	Gebäude	m²
lw_2025-184: Kataster Nr. 892	1	55'832
Total	1	55'832

Gebäude

	Grundstücke	GGF m²
Fohrenhölzlistrasse, Kreuzlingen	1	
Total	1	

Details zum Grundstück lw_2025-184, Kataster Nr. 892

Referenznummer	lw_2025-184
Name	Kataster Nr. 892
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	Stadt Kreuzlingen
EGRIDs	CH867817417385
Parzellenfläche [m²]	55'832
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.636140 / 9.171125
Grundbuchamt	
Grundbuchamt	Kreuzlingen
Grundbuchgemeinde	Kreuzlingen
Flurname	Fohrenhölzli
Grundbuchblattnummer	
Lfd. Eintragsnummer	
Plannummer	42
Katasternummer	892
Grundbucheintragung	Dienstbarkeiten: 5 Anmerkungen: 5 Vormerkungen: keine
Dienstbarkeit	5
Anmerkung	5
Vormerkung	0
Grundbuchauszugdatum	29.07.2025
Planungsrecht	
Bauzone	Landwirtschaftszone
Sondernutzungsplan	
Ausnutzung	
Altlastenkataster	kein Eintrag
Denkmalschutz	kein Eintrag

Details zum Gebäude Fohrenhölzlistrasse, Kreuzlingen

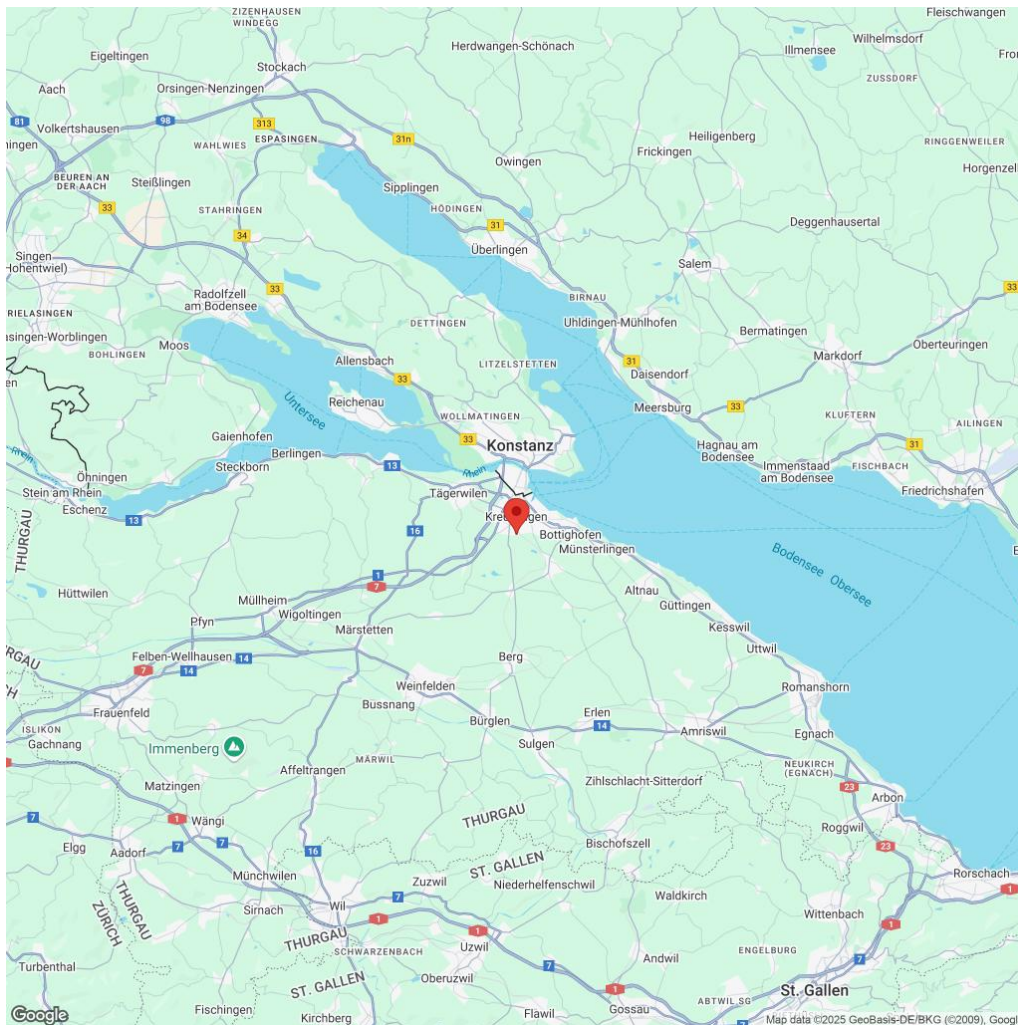
Referenznummer	
Name	Fohrenhölzlistrasse, Kreuzlingen
EGIDs	
Gebäudetyp	
Adresse	Fohrenhölzlistrasse 8280 Kreuzlingen
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.636140 / 9.171125
Gebäudevolumen (GV)	
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	
Gebäudegrundfläche (GGF)	
Zertifikat	Ohne Zertifikat

Zugehöriges Grundstück

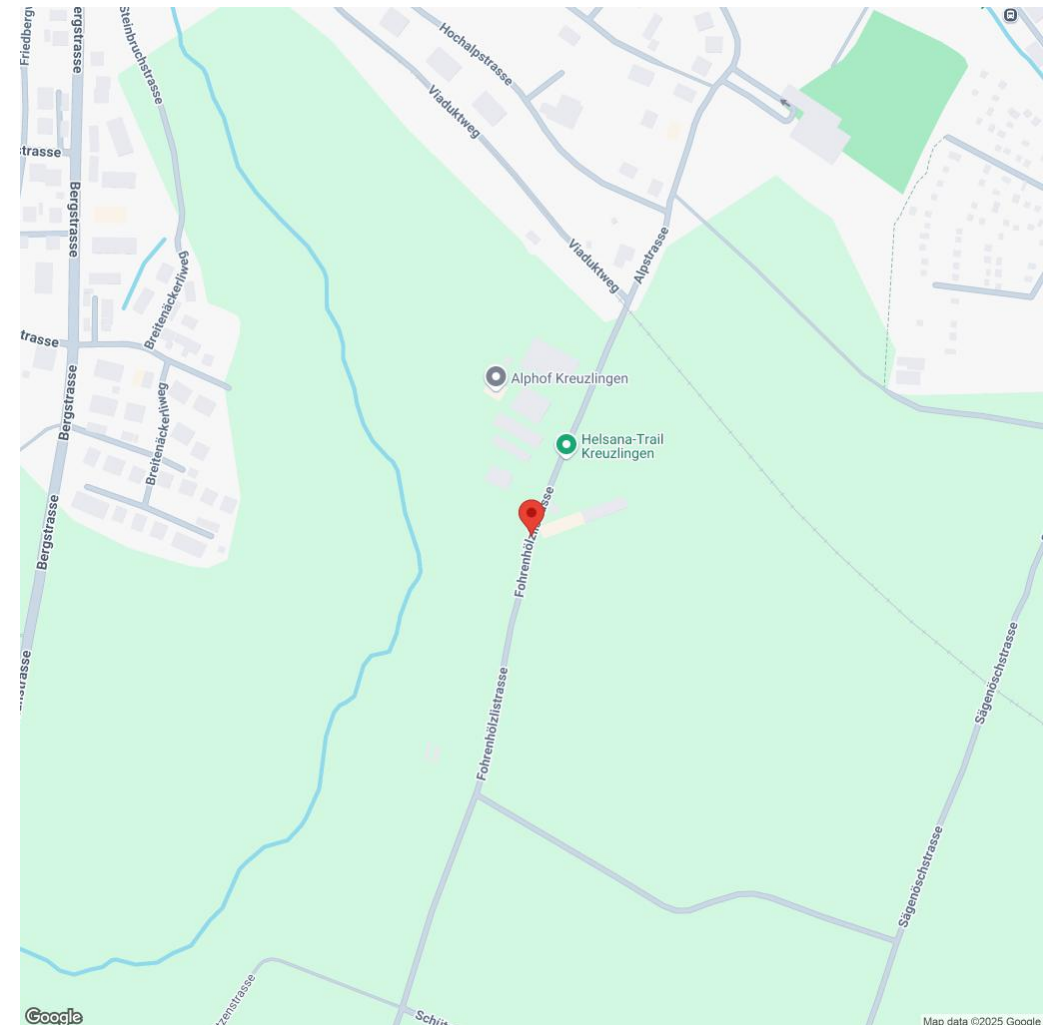
Grundstück	Gebäudeflächenanteil
lw_2025-184: Kataster Nr. 892	100.0%

Karten

Makrolage



Mikrolage



Sachwert

Bewertung Grundstück, lw_2025-184, Kataster Nr. 892

Referenznummer	lw_2025-184
Name	Kataster Nr. 892
Bauzone	Landwirtschaftszone
Katasternummer	892
Grundstücksfläche [m²]	55'832
Baurecht	

	Fläche [m²]	Bodenwert [CHF/m²]	Bodenwert [CHF]
Parzellenfläche	55'832	5	279'160
Basis Grundstückswert	55'832	5	279'160
Landwert Total	55'832	5	279'160

Bewertung Gebäude, Fohrenhölzlistrasse, Kreuzlingen

Referenznummer	
Name	Fohrenhölzlistrasse, Kreuzlingen
Gebäudetyp	
Baujahr	
Letzte grosse Gebäuderenovation	
Gebäudevolumen (GV)	
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	
Gebäudegrundfläche (GGF)	

Übersicht Bewertungsergebnis

Grundstück		
Referenznummer	Bezeichnung	Bodenwert [CHF]
Iw_2025-184	Kataster Nr. 892	279'160
Total		279'160
Gebäude		
Referenznummer	Bezeichnung	Zeitwert [CHF]
	Fohrenhölzlistrasse, Kreuzlingen	0
Total		0
Sachwert	CHF	CHF/m²
Berechneter Sachwert	279'160	
Sachwert	280'000	
Kommentar		

Hintergrundinformationen

Referenzwert	Datum	CHF
Freihandtransaktion		
Buchwert/Beleihungswert		
Andere Bewertung		
GVA-Wert		
Steuerwert		
Impressum		
Ersteller	Iw liegenschaftenwerte gmbh Hobrigstrasse 12 8583 Sulgen +41 71 640 06 06	
Projektleiter	Linus Weber	
Auftraggeber	Stadt Kreuzlingen	
Kontaktperson	Franziska Zschill franziska.zschill@kreuzlingen.ch	
Bewerter	Linus Weber	

Kontext

Allgemeine Hinweise

Die Bewertung erfolgt nach den Regeln des Bewertungswesens und unseren Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierbarkeit. Wie bei einer Bewertung üblich, handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um eine im Rahmen des Ermessensspielraumes ermittelten Wert. Aus subjektiven Gründen könnte auch ein höherer Marktwert erzielt werden. Die Preise werden letztlich durch Angebot und Nachfrage bestimmt.

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 mangel- 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.

Rechtsverzicht

Die Angaben dieser Bewertung lassen keine Rückschlüsse auf eine Beziehung zwischen der lw liegenschaftenwerte gmbh und den Eigentümern oder Interessenten der Liegenschaft, sowie anderen Personen zu.

Grundlagenverzeichnis

Basis	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Kommentar
Grundbuchauszug	☒	☒	29.07.2025	lw	Terravis	
Unterlagen Baurecht	☐	☐				
Katasterplan	☒	☒	29.07.2025	lw	map.geo.tg.ch	
Bau- und Zonenordnung	☒	☒	29.07.2025	lw	map.geo.tg.ch	
Denkmalpflege/Heimatschutz	☐	☐				
Umwelt/Altlasten	☒	☒	29.07.2025	lw	map.geo.tg.ch	
Fotodokumentation	☐	☐				
Besichtigung vor Ort	☐	☐				
Finale Bewertung	☐	☐				
Verwaltung	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Kommentar
Flächenspiegel	☐	☐				
Nettomieten	☐	☐				
Nebenkosten	☐	☐				
Nettomietflächen	☐	☐				
Geschäftsmietverträge	☐	☐				
Umsätze Verkauf	☐	☐				
Liegenschaftsabrechnung	☐	☐				
Liegenschaftsbudget	☐	☐				
Investitionsplanung	☐	☐				
Bau	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Kommentar
Gebäudeversicherungsausweis (GVA)	☐	☐				
Gebäudevolumen (GVA)	☐	☐				
Baujahr (GVA)	☐	☐				
Baubewilligung	☐	☐				
Objektpläne	☐	☐				
Baubeschrieb	☐	☐				
Eckdaten Flächen/Volumen	☐	☐				
Eckdaten Haustechnik	☐	☐				
Anlagekosten	☐	☐				
Trackrecord Unterhalt/Sanierung	☐	☐				
Zustandsanalyse	☐	☐				

Glossar

Alleineigentum: Eigentümer der Liegenschaft ist eine einzelne natürliche oder juristische Person.

Andere Bewertung: Unter einer anderen Bewertung wird der Wert einer bereits bestehenden Bewertung verstanden.

Anderweitiger Strombedarf: Dazu zählt der Strom für die Bewohner (eventuell auch Mieterstrom) und Allgemeinstrom einer Immobilie, z.B. für Beleuchtung und Geräte. Der Strom für Wärmepumpen und/oder Elektroheizung zählt nicht dazu.

Äquivalente (eq) für CO₂-Emissionen: Um Treibhausgasen-Emissionen in eine vergleichbare Kennzahl umzuwandeln, werden diese in ein CO₂-Äquivalent pro m² Energiebezugsfläche (EBF) und Jahr umgerechnet. Daraus ergibt sich kg CO₂-eq/m²EBF p.a.

Baujahr: Das Baujahr ist das originale Erstellungsjahr des Gebäudes.

Baurecht: Ein Baurecht liegt vor wenn der Eigentümer der Immobilie (Hauseigentümer als Baurechtsnehmer) nicht mit dem Grundstückseigentümer (Baurechtsgeber) identisch ist. Das Bauwerk steht in diesem Fall auf fremdem Boden.

Baurechtszins: Der Baurechtszins entspricht der an den Grundstückseigentümer jährlich zu leistende «Miete» für das Grundstück.

Bewertungsstichtag: Der Bewertungsstichtag bezeichnet den Tag, an welchem die Sachwert Bewertung vorgenommen worden ist.

Buchwert/Belehnungswert: Anlagewert (Anschaffungswert), welcher um den Betrag der periodischen Abschreibungen herabgesetzt wurde. Der Buchwert ist der Wert der Liegenschaft in der Bilanz.

Direkte CO₂-Emissionen: CO₂ ist ein Gas und wird auch Kohlenstoffdioxid oder Kohlendioxid genannt. Direkte CO₂ -Emissionen entstehen u.a. durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe wie Heizöl und Erdgas vor Ort.

Effizienzklasse CO₂-Emissionen: Für das Effizienzklassenrating sind die durch die Immobilie für den Betrieb direkt verursachten direkte CO₂-Emissionen massgebend (siehe auch direkte CO₂-Emissionen).

Effizienzklasse Gesamtenergie: Die Gesamtenergie besteht aus dem Energiebedarf für Heizung, Warmwasseraufbereitung sowie dem Strombedarf für die Immobiliennutzung und wird mit einem standardisierten Referenzobjekt verglichen.

Effizienzklasse Hülle: Der Effizienzgrad der Gebäudehülle widerspiegelt den qualitativen Wärmeschutz vom Aussenbereich zum beheizbaren Innenraum. Die Gebäudehülle umfasst dabei Bauteile wie Aussenwände, Dach, Dachboden, Kellerdecken, Fenster und Türen. Die Effizienz der Gebäudehülle ist u.a. für die Berechnung des Heizwärmebedarfes massgebend.

Effizienzklassen Ratings: Die Effizienzklassen entsprechen einem Immobilienrating in Bezug auf energetischen und/oder klimatischen Eigenschaften. Gebäude-energieausweis der Kantone, GEAK: von A (sehr gut) bis G (sehr schlecht)

Eingriffstiefe (ET): Die Eingriffstiefe beschreibt den Sanierungsumfang des Bauteils bei wiederkehrenden Ersatz- oder Sanierungsmassnahmen.

Endenergie (Heizung und Brauchwarmwasser): Endenergie ist die Energiemenge, die von den Heizsystemen tatsächlich genutzt wird, nachdem Verluste durch Umwandlung und Transport abgezogen wurden. Es ist die Menge, die auf der Energierechnung abgelesen werden kann.

Energiebezugsfläche (EBF): Die EBF ist die normative Bezugsgrösse für die Flächenäquivalente von Energiekennwerten. Die EBF wird in der Schweiz nach den Berechnungsregeln der Norm SIA 380 berechnet. Die EBF umfasst sämtliche ober- wie auch unterirdischen Geschossflächen, die sich innerhalb der thermischen Gebäudehülle befinden und eine Beheizung oder Klimatisierung erfordern. In Wüest Dimensions wird die EBF anhand der vermietbaren Fläche VMF resp. Hauptnutzfläche HNF berechnet. Dabei wird die Fläche mit einem nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktor multipliziert. Für die Schweiz werden dabei die Faktoren gem. REIDA verwendet.

EU-Taxonomie (Verordnung 2020/852): In der Verordnung (EU) sind Bedingungen definiert, ob eine wirtschaftliche Tätigkeit als umweltfreundlich eingestuft werden kann (Taxonomie). Ihr Ziel ist es, den Umfang der ökologischen Nachhaltigkeit einer Investition zu bewerten. Dabei handelt es sich um einen gewichtigen Rechtsakt, der dazu beitragen soll, private Investitionen in umweltfreundliche und nachhaltige Projekte zu fördern und somit einen Beitrag zum Europäischen «Grünen Deal» zu leisten. Der Abdeckungsgrad gibt den prozentualen Anteil aller Liegenschaft in einem Portfolio an, welche die EU-Taxonomie erfüllen. Der Anteil erfolgt nach m² EBF.

Gebäudevolumen (GV): Als Gebäudevolumen wird die so genannte «Kubatur» oder «umbauter Raum» bezeichnet. Er entspricht entweder den Angaben der kantonalen Gebäudeversicherung (GVA), der «alten» SIA-Norm 116 oder der «neuen» SIA-Norm 416.

Gesamtnutzungsdauer (GND): Zeigt die gesamte Nutzungsdauer mittels Modellwert für das entsprechende Bauteil an.

Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol): Das Greenhouse Gas Protocol ist ein internationales Rahmenwerk für die Messung und Berichterstattung von Treibhausgasemissionen. Das GHG Protocol wurde vom Weltressourceninstitut (WRI) und dem World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) entwickelt und ist heute der weltweit verbreitetste Standard zur Messung von Treibhausgasemissionen.

Grundstücksfläche [m²]: Die Grundstücksfläche bezeichnet den Anteil der Parzellenfläche, der sich in der Bauzone befindet.

GVA-Wert: Der GVA-Wert bezeichnet den Gebäudeversicherungswert.

Heimfallentschädigung: Orientiert sich am Gebäudewert und ist die Entschädigung, welche der Baurechtgeber – nach Ablauf des Baurechtsvertrages – dem Baurechtsnehmer für die Übernahme des erstellten Gebäude leistet.

Lageklasse: Mittels der Lageklasse wird eine Methode zur Bestimmung des Landwerts für den massgebenden Landbedarf anhand einer Verhältniszahl zwischen Landwert und Neubauwert verstanden.

Landwert in % des Gebäudeneuwerts: Beschreibt das relative Verhältnis zwischen dem Landwert und dem zuvor ermittelten Gebäudeneuwertes.

Landwert in % des Sachwerts (Neuwert): Beschreibt das relative Verhältnis zwischen dem Landwert und dem gesamten Sachwert (Neuwert) ohne Berücksichtigung der Altersentwertung.

Landwert in % des Sachwerts (Zeitwert): Beschreibt das relative Verhältnis zwischen dem Landwert und dem gesamten Sachwert (Zeitwert) mit Berücksichtigung der Altersentwertung.

Laufzeit/Endjahr: Jahr, an welchem der Baurechtsvertrag endet und der Heimfall stattfindet.

Makrolage: Als Makrolage wird die Qualität des kommunalen Immobilienmarktes der jeweiligen Standortgemeinde bezeichnet. Basis bildet ein flächendeckendes, nutzungsbezogenes Gemeinderating von Wüest Partner.

Mikrolage: Die Mikrolage beschreibt die Lage der Liegenschaft innerhalb der Gemeinde. Sie bestimmt sich durch Faktoren wie Anschluss an den öffentlichen Verkehr, Topographie des Grundstückes (z.B. Lage an Südhang), Einkaufsmöglichkeiten, etc. Die Einschätzungen werden im Qualitätsprofil der Liegenschaft festgelegt.

Miteigentum: Haben mehrere Personen eine Sache (Liegenschaft) nach Bruchteilen und ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümer (ZGB Art.646-651).

Naturgefahr Erdbeben: - Erschütterung durch Verschiebung tektonischer Platten.
- Definiert nach SIA-Norm 261:2020 «Einwirkungen auf Tragwerke», klassifiziert nach horizontalen Bodenbeschleunigung [m/s^2]: Kat. 1: 1a, Kat. 2: 1b, Kat. 3: 2, Kat. 4: 3a, Kat. 5: 3b

Naturgefahr Hagel: - Niederschlag in Form von Eisstücken verursachen Schäden an Gebäudehülle und Ausseninstallationen
- Die Hagelgefährdung wird anhand der verschiedenen Hagelkorngrössen abgeschätzt: Kat. 1: kein Hagel, Kat. 2: bis 1 cm, Kat. 3: bis 2 cm, Kat. 4: bis 3cm, Kat. 5: bis 4cm und grösser

Naturgefahr Hangmuren: - Schlammlawine, bestehend aus viel Wasser, Erde und Geröll
- Diese treten meist an unkanalisierten Orten mit Gefälle auf
- Gefahrenklassifizierung nach BAFU-Matrix kombiniert mit Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität

Naturgefahr Hochwasser: - Verursacht durch starke Niederschläge
- Hochwasser verursacht in der Schweiz die meisten Schäden aller Naturgefahren
- Gefahrenklassifizierung nach BAFU-Matrix kombiniert mit Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität

Naturgefahr Lawinen: - Schneller Abgang von Schnee einen Hang hinunter
- Auslösung spontan oder durch äussere Einflüsse
- Gefahrenklassifizierung nach BAFU-Matrix kombiniert mit Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität

Naturgefahr Murgang: - Fließendes Gemisch aus Schlamm, Wasser, Steinen, Geröll und Holz mit hoher Zerstörungskraft
- Diese treten meist im Bereich von bereits existierenden Bachbetten auf
- Gefahrenklassifizierung nach BAFU-Matrix kombiniert mit Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität

Naturgefahr Oberflächenabfluss: - Entsteht durch unzureichende Versickerung von Regen- oder Schmelzwasser
- Kategorisierung nach Fliesstiefe (Kat. 1: kein Oberflächenabfluss, Kat. 3: 0 - 0.1 m, Kat. 4: 0.1-0.25 m, Kat. 5: grösser 0.25 m)

Naturgefahr Radon: - Natürliches, farb- und geruchloses radioaktives Gas im Boden
- Gesundheitsrisiko bei undichten Bodenplatten
- Die Radonbelastung wird anhand der Wahrscheinlichkeit (in %) einer Überschreitung des Referenzwertes von 300 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m³) abgeschätzt: Kat. 1: 0 %, Kat. 2: 10%, Kat. 3: 10-30%, Kat. 4: 30-50%, Kat. 5: > 50%

Naturgefahr Rutschungen: Materialbewegungen an Hängen mit weniger Wasser als bei Hangmuren.

Naturgefahr Sturm: - Insbesondere Winterstürme verursachen grössere Schäden
- Windgeschwindigkeiten der Böenspitzen entsprechen den folgenden Kategorien: Kat. 1: bis 30 m/s, Kat. 2: 30-40 m/s, Kat. 3: 40-50 m/s, Kat. 4: 50-60 m/s, Kat. 5: grösser 60 m/s

Naturgefahr Sturz: - Steinschläge, Fels- und Bergstürze. Diese sind Detektierbar durch Frühwarnsysteme
- Gefahrenklassifizierung nach BAFU-Matrix kombiniert mit Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität

Nutzfläche (NF): Die Nutzfläche ist der Teil der Nettogeschossfläche (NGF), welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.

Objekteigenschaften: Eigenschaften, welche das bewertete Objekt betreffen.

Qualitätsprofil: Das Qualitätsprofil bildet die für die Bewertung verwendeten Eigenschaften des Objekts ab.

Referenzwert: Als Referenzwert wird der Nettopreis ohne allfällige Transaktionskosten wie Steuern oder Gebühren der öffentlichen Hand (u.a. Handänderungssteuern, Kosten der Beurkundung, Kosten der juristischen Beratung, Vermittlungs- und/oder Maklerhonorare) verstanden

Restnutzungsdauer (RND): Die Restnutzungsdauer ist die anhand Gesamtnutzungsdauer und Bau- oder Sanierungsjahr ermittelten Zeit.

Scope: Bei den sogenannten Scopes handelt es sich gemäss Greenhouse Gas Protocol um Bilanzbereiche, welche dazu dienen, die Treibhausgasemissionen für eine Bilanzierung korrekt zu verorten.

Scope 1: Umfasst alle direkten Treibhausgas-Emissionen, die vor Ort anfallen (z. B. Emissionen von Öl- oder Gasheizungen).

Scope 2: Beinhaltet Emissionen, die bei der Produktion von importierter Energie wie Elektrizität (z. B. zum Betrieb einer Wärmepumpe) oder Fernwärme (z. B. beim Verbrennen von Abfall) anfallen.

Scope 3: Schliesst alle Emissionen von vor- und nachgelagerten Aktivitäten ein und erfasst damit auch die grauen Treibhausgasemissionen, die beim Bau oder bei der Sanierung von Gebäuden anfallen, also die Erstellung, Anlieferung und Montage neuer Bauteile bzw. die Entsorgung alter Bauteile.

Scope 3.3: Dazu gehören Emissionen aus vorgelagerten Prozessen für Extraktion, Produktion und Transport des Energieträgers (Öl, Gas) bzw. für die Produktionsanlagen und den Transport der Elektrizität (z. B. Verluste von Stromnetzen).

Standard: Als Standard wird die qualitative Einschätzung des Gebäudes bezüglich der vorhandenen Raumverhältnisse, der Materialisierung und der installierten Haustechnik verstanden. Der Standard findet sich im Qualitätsprofil.

Steuerwert: Der Steuerwert wird auch als Katasterwert, als Güterschätzung oder auch als amtlicher Wert bezeichnet. Die Schätzung des Steuerwertes geschieht gemäss kantonalem Steuergesetz.

Stockwerkeigentum: Stockwerkeigentum ist eine besondere Art des Miteigentums. Es ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen, (ZGB Art. 712a-712t)

Technisches Alter (TA): Das Technische Alter ist die seit Erstellung oder Sanierung bis zum Bewertungsstichtag vergangenen Dauer.

THG Treibhausgase: - Siehe Direkte CO₂-Emissionen
- Siehe Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)

Time to stranded asset (gem. CRREM): Zeitdauer in Jahre, bis das CO₂-eq der vorliegenden Liegenschaft die THG-Zielvorgabe des CRREM THG-Absenkpads übersteigt. Beim diesem THG-Absenkepfad handelt es sich um eine fallende Gerade, die bis im Jahr 2050 ein CO₂-eq von Netto 0 zum Ziel hat. Auf der fallenden Geraden des THG-Absenkpads werden die Zielvorgaben jährlich verschärft, während sich die THG-Bilanz der vorliegenden Liegenschaft nur mit geplanten energetischen Massnahmen verbessern kann.

Umweltrelevante Kennzahlen: Als umweltrelevante Kennzahlen gilt der Energieträgermix innerhalb eines Portfolios. Im Grundsatz werden die prozentualen Anteile zwischen fossiler und erneuerbarer Wärmeerzeugung berechnet. In einer weiteren Detaillierungsstufe wird zwischen den einzelnen Heizungstypen differenziert. Massgebend für die Berechnung der Anteile sind die m² EBF pro Liegenschaft. Die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahl entspricht auch der Definition von AMAS.

Wertquote: Der Anteil der Eigentumswohnung am Gesamtwert wird als Quote in Hundert beurteilt, beispielsweise 3 bei einem Gesamtwert von 100. Die Angabe der Wertquote hat keinen wertmässigen Einfluss auf den Marktwert.

Zustand: Als Zustand wird die qualitative Einschätzung des Zustandes der Aussenhülle, des Zustandes im Innern und des Zustandes der Haustechnik verstanden. Er wird im Qualitätsprofil zur Liegenschaft hergeleitet.

Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Kreuzlingen (TG) / CH867817417385 / 892 / - / 4671 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Kreuzlingen / 4671
Grundbuchname	Kreuzlingen
Grundstück-Nr.	892 / - / 4671 / -
E-GRID	CH867817417385
Beschreibung	
Fläche	55832 m2
Plan-Nr.	42
Lagebezeichnung	Forehölzli
Bodenbedeckung	Strasse/Weg, 77 m2 übrige humusierte Fläche, 4037 m2 Acker/Wiese/Weide, 51718 m2
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	2926

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1/1, Alleineigentum	01.10.1982 714o Güterzusammenlegung
Stadt Kreuzlingen, CHE-115.083.550, EGBPID: CH980417417740	01.11.2004 1351o Tausch

Anmerkungen

01.01.1928	1o 2688.o671	Trigonometrische Signalstelle
02.09.1981	689o 2669.o671	Bodenverbesserung Nr. 1094 - Mitgliedschaft - Zerstückelungsverbot
03.01.2001	5o 3392.o671	Aufnahme in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Abfallgesetz, eingetragen im ÖREB-Kataster
01.11.2004	1351o 3393.o671	Aufnahme in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Abfallgesetz, eingetragen im ÖREB-Kataster
16.06.2017	1730k 74.k671	Aufnahme in den Kataster der belasteten Standorte gemäss Abfallgesetz, eingetragen im ÖREB-Kataster

Dienstbarkeiten

29.11.1920	SP 298o 1298.o671	Last: Fusswegrecht Zugunsten Kreuzlingen / CH991778734166 / 899 / - / 4671 / -
29.11.1920	SP 298o 1298a.o671	Last: Schiessrecht mit Durchleitungsrecht für Telefon- und Lätwerkabel Zugunsten Kreuzlingen / CH807741521717 / 1302 / - / 4671 / -
30.04.1937	129o 2202.o671	Last: Brunnenrecht Zugunsten Kreuzlingen / CH807741521717 / 1302 / - / 4671 / -
30.04.1937	129o 2203.o671	Last: Schiessrecht Zugunsten Schützenverein Kreuzlingen, EGBPID: CH631778417240
04.01.2007	27o	Last: Recht auf Erstellung und zum Betrieb einer Hochspannungsleitung

15009.o671

Zugunsten Axpo Grid AG, CHE-295.075.747, EGBPID:
CH646120823184, mit Sitz in Baden AG

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 29.07.2025

Keine

Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Landwirtschaftszone (L)

Kataster der belasteten Standorte : Standort 4671 D 31 a Bezeichnung: Schiessanlage Forehölzli, Zielhänge 25 m und 50 m; 100m (Kind-Standort Nr. 31.1 - 25m Pistole) Status: Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig

Kataster der belasteten Standorte : Standort 4671 D 32 a Bezeichnung: Schiessanlage Forehölzli, Zielhang 50 m (inoffizielle Erg.: KK-Anlage und 25m Combat) (Kind-Standort Nr. 32.1 - 50m Kleinkaliber) Status: Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig

Kataster der belasteten Standorte : Standort 4671 D 30 Bezeichnung: Schiessanlage Forehölzli, Kugelfang 300 m Status: Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig

Kataster der belasteten Standorte : Standort 4671 D 31 b Bezeichnung: Schiessanlage Forehölzli, Zielhänge 25 m und 50 m; 100m (Kind-Standort Nr. 31.2 - Combatanlage) Status: Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe III

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swissearch=CH867817417385>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name	Stadt Kreuzlingen
Adresse	Hauptstrasse 62
PLZ Ort	8280 Kreuzlingen
	Schweiz

Bezugsoptionen:

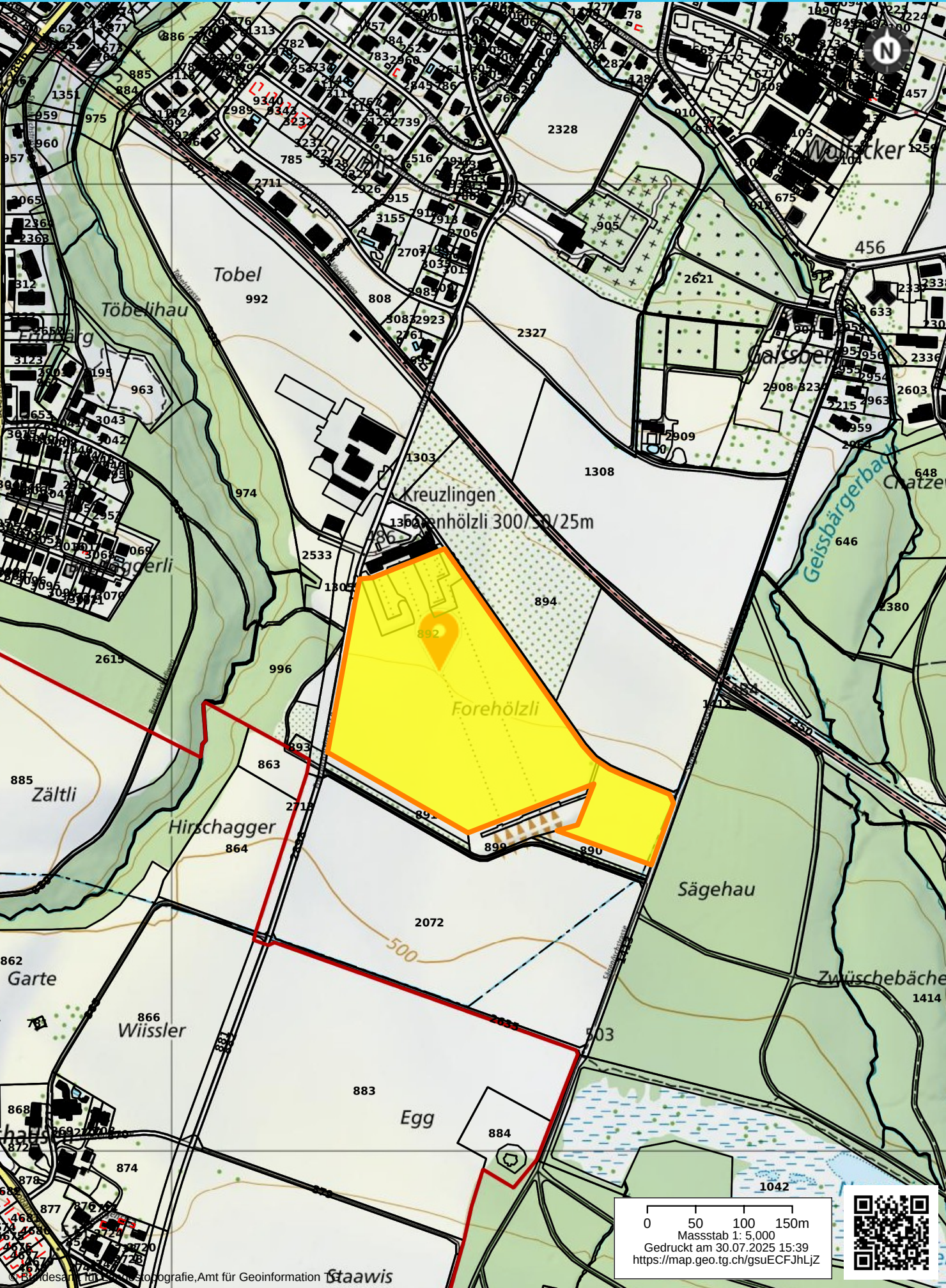
Geschichte	N
Eigentümer-History	N
Plan für das Grundbuch	N
ÖREB-Kataster	N
Erweiterter Auszug	Y
Gebäudedaten	N

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch: Grundbuchamt Kreuzlingen

Aktualitätsstand: 29.07.2025

Auszug erstellt am: 29.07.2025 14:24:25



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



Grundstück-Nr	892
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH867817417385
Gemeinde (BFS-Nr.)	Kreuzlingen (8280)
Fläche	55832 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	29.07.2025

Auszugsnummer	cb89a1be-3f75-4cd3-b5fe-dbdd5bbb16da
Erstellungsdatum des Auszugs	30.07.2025
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Kanton Thurgau Promenadenstrasse 8 8510 Frauenfeld http://geoinformation.tg.ch

Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 892 in Kreuzlingen betreffen

Seite

4	Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)
6	Kataster der belasteten Standorte
8	Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen
Vorphaseplan Nutzungsplanung
Gestaltungsplan
Baulinienplan
Natur- und Kulturobjekte
Schutzpläne der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung
Schutzpläne der Auengebiete von nationaler Bedeutung
Schutzpläne der Flachmoore von nationaler Bedeutung
Schutzpläne der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung
Kleinsiedlungen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzzonen
Statische Waldgrenzen
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Gewässerraum
Gewässerraum: Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. B ÖREBKV
Waldabstandslinien



Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Thurgau ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Rechtsverbindlich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Mit der Beglaubigung des Auszugs wird die Übereinstimmung des Auszuges mit dem ÖREB-Kataster zum Zeitpunkt der Auszugserstellung bestätigt. Ob bei Sondernutzungsplänen altes oder neues kantonales Planungs- und Baurecht angewendet werden muss, kann bei der zuständigen Gemeindebehörde nachgefragt werden. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter geoinformation.tg.ch oder cadastre.ch.

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.

Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

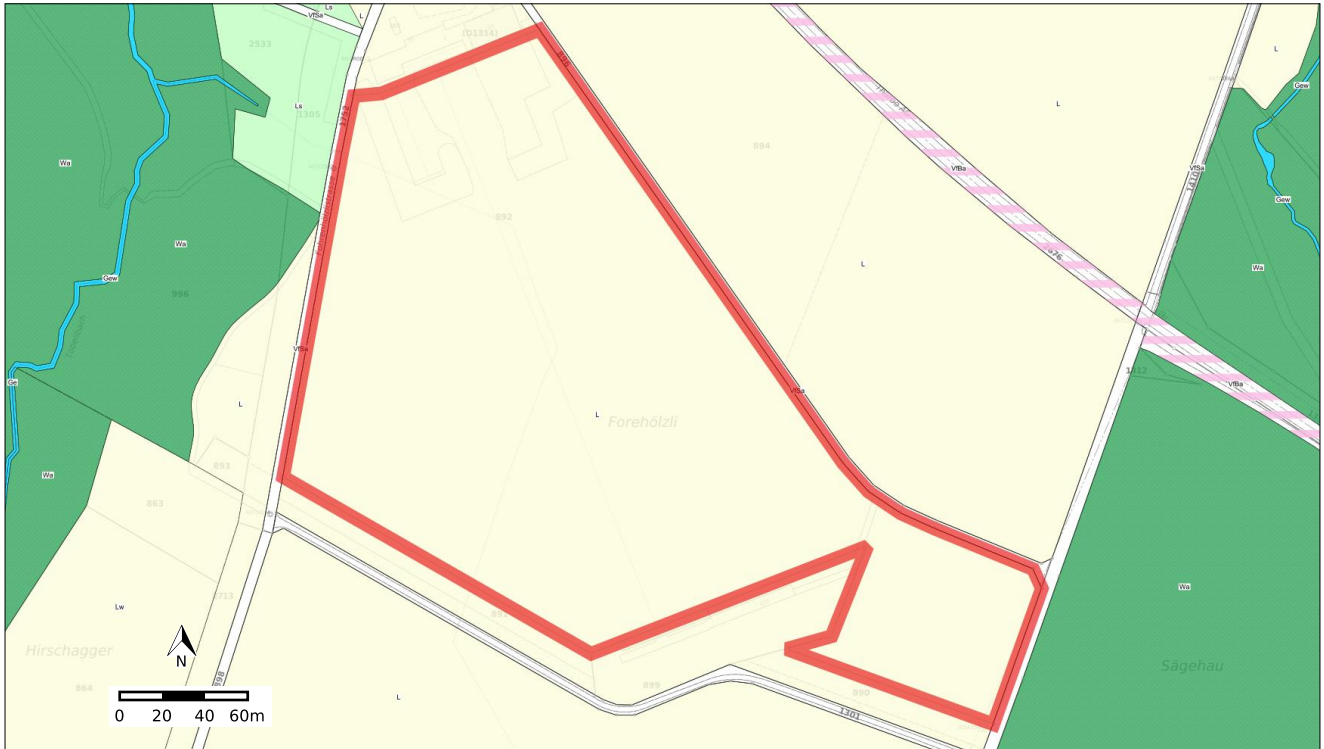
Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist ein dynamisches Arbeitsinstrument, welches nie absolut vollständig ist und jederzeit ergänzt oder angepasst werden kann und sich derzeit noch im Aufbau befindet. In der öffentlichen Kartendarstellung sind nur jene Standorte aufgeführt, bei welchen den Grundeigentümern bereits ein Entscheid zugestellt wurde und für welche der Vollzug beim Kanton Thurgau liegt. Die 'Nicht-Darstellung' von Standorten bietet demnach keine Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bitte beachten Sie gegebenenfalls ebenso die Kataster der belasteten Standorte des Bundes (VBS, BAV, BAZL). Die Darstellung als Symbole (Rauten, Dreiecke und Quadrate) erlauben keine Rückschlüsse auf die Ausdehnung des Belastungsperimeters. Weitere Informationen zum ÖREB finden Sie unter '<https://geoinformation.tg.ch>'

Hinweis zum Grundwasserschutz

Im ÖREB-Kataster werden zurzeit nur rechtskräftige Grundwasserschutzzonen und -Areale abgebildet. Provisorische Schutzzonen sind nicht enthalten, können aber im ThurGIS-Viewer im Thema 'Gewässer' unter 'Grundwasser- und Gewässerschutz' (Layer Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzzonareale) eingesehen werden.

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Landwirtschaftszone (L)	55832 m ²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Landwirtschaftszone Lw (Lw)		
	Gewässer Ge (Ge)		
	Gewässer (Gew)		
	Landschaftsschutzzone (Ls)		
	Wald Wa (Wa)		
	Verkehrsfläche Bahn ausserhalb Bauzone (VfBa)		
	Verkehrsfläche Strasse ausserhalb Bauzone (VfSa)		
	Wald (Wa)		

Rechtsvorschriften	Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung in Kraft seit 01.01.2025, Nr. 57 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/14730 Baureglement, DBU 57A https://oereblex.tg.ch/api/attachments/16718 Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung, Plan/1 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/14825 Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung, Plan/2 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/16720
---------------------------	---

Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 https://www.lexfind.ch/tolv/247302/de Planungs- und Baugesetz (PBG), RB 700 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2784?locale=de Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV), RB 700.1
-------------------------------	---



https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2800?locale=de

Weitere Informationen und Hinweise

-

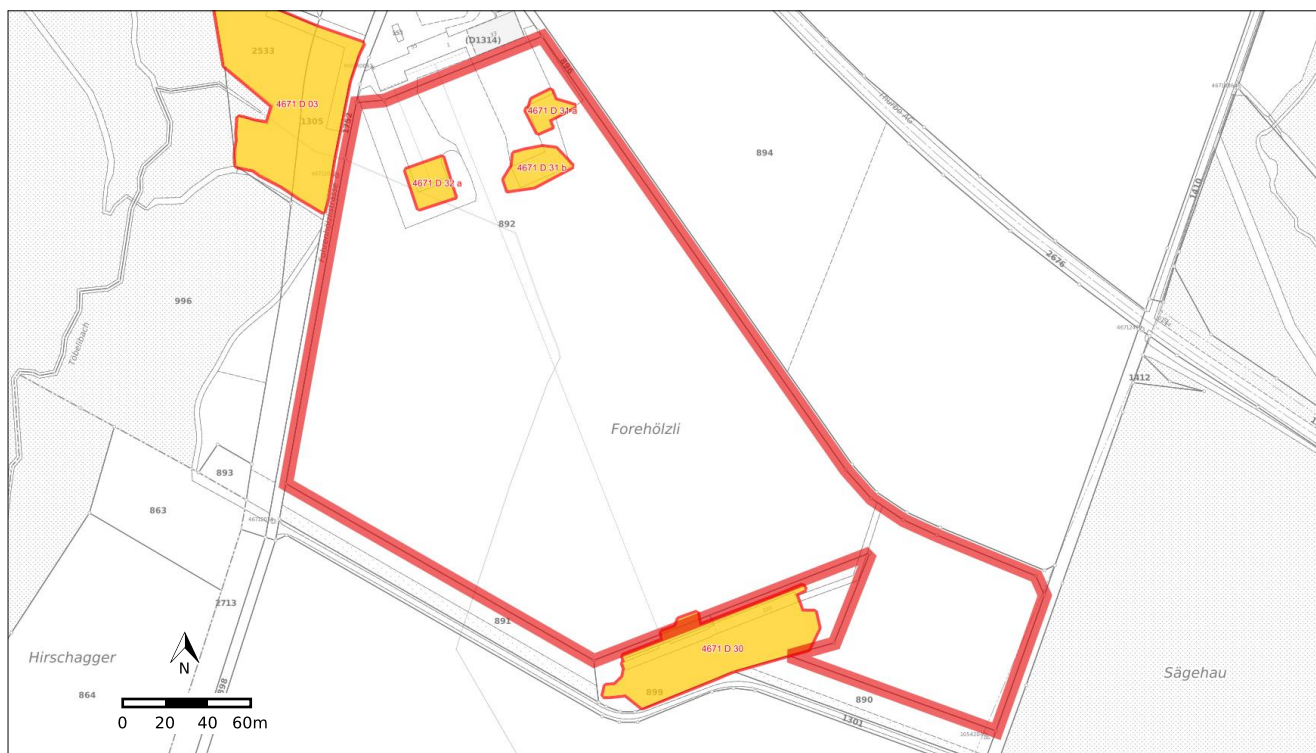
Zuständige Stelle

Bauverwaltung Gemeinde Kreuzlingen

<http://www.kreuzlingen.ch>

Kataster der belasteten Standorte

Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Standort 4671 D 31 a Bezeichnung: Schiessanlage Forehölzli, Zielhänge 25 m und 50 m; 100m (Kind-Standort Nr. 31.1 - 25m Pistole) Status: Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	213 m²	0.4%
	Standort 4671 D 32 a Bezeichnung: Schiessanlage Forehölzli, Zielhang 50 m (inoffizielle Erg.: KK-Anlage und 25m Combat) (Kind-Standort Nr. 32.1 - 50m Kleinkaliber) Status: Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	351 m²	0.6%
	Standort 4671 D 30 Bezeichnung: Schiessanlage Forehölzli, Kugelfang 300 m Status: Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	41 m²	0.1%
	Standort 4671 D 31 b Bezeichnung: Schiessanlage Forehölzli, Zielhänge 25 m und 50 m; 100m (Kind-Standort Nr. 31.2 - Combananlage) Status: Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	411 m²	0.7%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Standort 4671 D 03 Bezeichnung: Kehrichtdeponie beim Schützenhaus Status: Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig		

Rechtsvorschriften

Standort: 4671 D 31 a in Kraft seit 01.01.2014

https://map.geo.tg.ch/apps/mf-geoadmin3?lang=de&topic=umweltschutz&bgLayer=basemap_farbig&zoom=8&layers=kbs-kbs_standort_protected,kbs-kbs_standort,kbs-kbs_parzelle,kbs_bund_zivile_flugplaetze,kbs_bund_oeffentlicher_verkehr,kbs_bund_militaer&X=1277588&Y=2730284

Standort: 4671 D 32 a in Kraft seit 01.01.2014

https://map.geo.tg.ch/apps/mf-geoadmin3?lang=de&topic=umweltschutz&bgLayer=basemap_farbig&zoom=8&layers=kbs-kbs_standort_protected,kbs-kbs_standort,kbs-kbs_parzelle,kbs_bund_zivile_flugplaetze,kbs_bund_oeffentlicher_verkehr,kbs_bund_militaer&X=1277553&Y=2730229

Standort: 4671 D 30 in Kraft seit 01.01.2014

<https://map.geo.tg.ch/apps/mf-geoadmin3?>



lang=de&topic=umweltschutz&bgLayer=basemap_farbig&zoom=8&layers=kbs-
kbs_standort_protected,kbs-kbs_standort,kbs-kbs_parzelle,kbs_bund_zivile_flugplaetze,
kbs_bund_oeffentlicher_verkehr,kbs_bund_militaer&X=1277335&Y=2730364

Standort: 4671 D 31 b in Kraft seit 01.01.2014

[https://map.geo.tg.ch/apps/mf-geoadmin3?
lang=de&topic=umweltschutz&bgLayer=basemap_farbig&zoom=8&layers=kbs-
kbs_standort_protected,kbs-kbs_standort,kbs-kbs_parzelle,kbs_bund_zivile_flugplaetze,
kbs_bund_oeffentlicher_verkehr,kbs_bund_militaer&X=1277561&Y=2730279](https://map.geo.tg.ch/apps/mf-geoadmin3?lang=de&topic=umweltschutz&bgLayer=basemap_farbig&zoom=8&layers=kbs-kbs_standort_protected,kbs-kbs_standort,kbs-kbs_parzelle,kbs_bund_zivile_flugplaetze,kbs_bund_oeffentlicher_verkehr,kbs_bund_militaer&X=1277561&Y=2730279)

Gesetzliche Grundlagen

Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG), SR 814.01

<https://www.lexfind.ch/tolv/251639/de>

Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV), SR 814.680

<https://www.lexfind.ch/tolv/240088/de>

Gesetz über die Abfallbewirtschaftung (Abfallgesetz), RB 814.04

https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2861?locale=de

Verordnung zum Gesetz über die Abfallbewirtschaftung (Abfallverordnung), RB 814.041

https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2857?locale=de

Weitere Informationen und Hinweise

Die Darstellung als Symbole (Rauten, Dreiecke und Quadrate) erlauben keine Rückschlüsse auf die Ausdehnung des Belastungsperimeters.

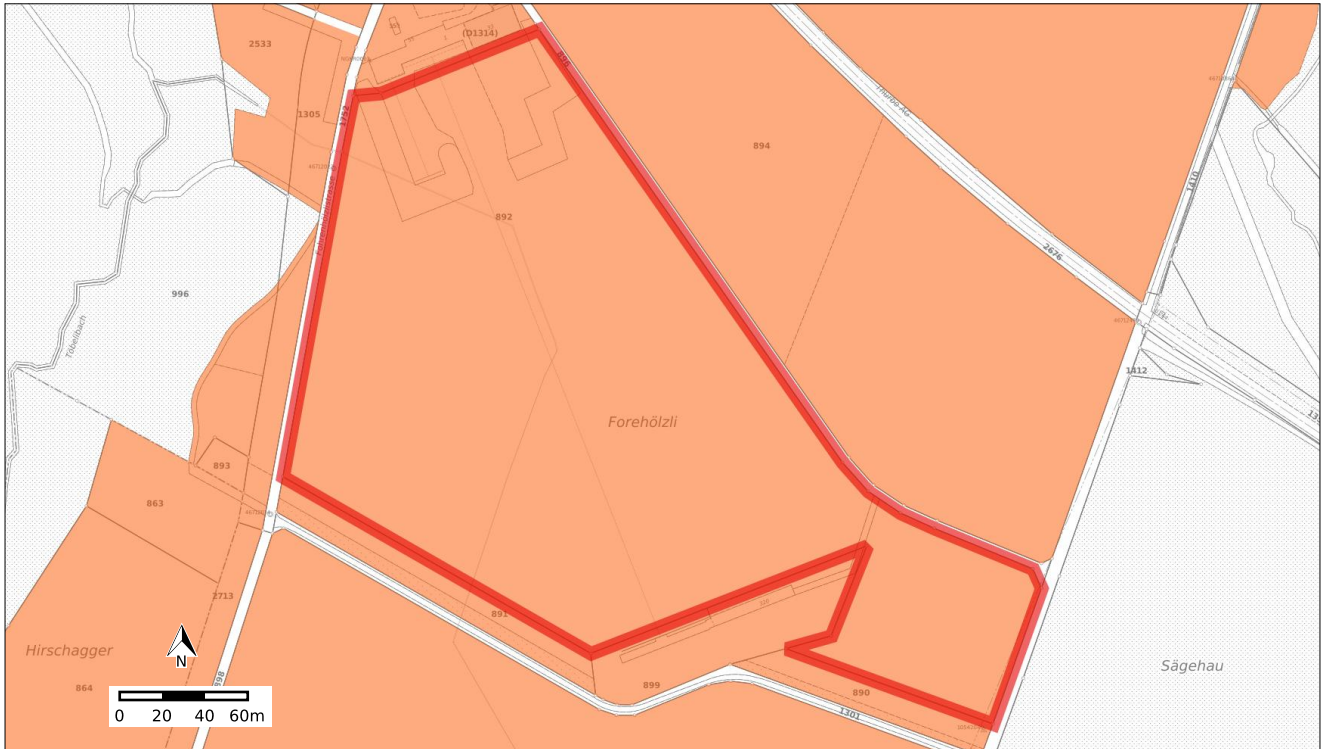
Zuständige Stelle

Amt für Umwelt Kanton Thurgau

<https://umwelt.tg.ch/>

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Empfindlichkeitsstufe III	55832 m ²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung in Kraft seit 01.01.2025, Nr. 57 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/14730 Baureglement, DBU 57A https://oereblex.tg.ch/api/attachments/16718 Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung, Plan/1 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/14825 Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung, Plan/2 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/16720		
Gesetzliche Grundlagen	Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 https://www.lexfind.ch/tolv/250001/de Planungs- und Baugesetz (PBG), RB 700 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2784?locale=de Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV), RB 700.1 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2800?locale=de Verordnung zur Umweltschutzgesetzgebung (USGV), RB 814.03 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2687?locale=de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Bauverwaltung Gemeinde Kreuzlingen http://www.kreuzlingen.ch		

Begriffe und Abkürzungen

Änderungen: Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

BFS-Nr.: Gemeindefnummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

Baulinien Eisenbahnanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

Baulinien Flughafenanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

Baulinien Nationalstrassen: Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

Baulinien Starkstromanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

Eigentumsbeschränkung: Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

Gesetzliche Grundlage: Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

Gewässerraum: Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende Anlagen haben jedoch Bestandesgarantie.

Grundwasserschutzareale: Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

Grundwasserschutzzonen: Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

Kataster der belasteten Standorte: Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

Katasterverantwortliche Stelle: Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

KbS: Kataster der belasteten Standorte

Lärmempfindlichkeitsstufen: Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

Nutzungsplanung: Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Planungszonen: Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

Projektierungszonen Flughafenanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher: Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Nationalstrassen: Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

Rechtsvorschrift: Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

Sicherheitszonenplan: Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

Statische Waldgrenzen: Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

Vorwirkung: Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

Waldabstandslinien: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

Waldreservate: Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

Zuständige Stelle: Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.

Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Zuständigkeit TG
Gemeinde Kreuzlingen
Objekt Schiessanlage Forehölzli, Zielhänge 25 m und 50 m;
100m (Kind-Standort Nr. 31.1 - 25m Pistole)

Reg. Nr. 4671 D 31 a

Status: Katastereintrag

weder überwachungs- noch
sanierungsbedürftig

Koordinaten 2'730'286/1'277'587

Massstab 1:200



 Standort  Betroffene Parzellen

Reproduziert mit Bewilligung des Amtes für Geoinformation des Kantons Thurgau

Betroffene Parzellen

Parzellen-Nr.	Grundbuch	Gemeinde
892	Kreuzlingen	Kreuzlingen

Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Haftungsausschluss

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist ein dynamisches Arbeitsinstrument, welches jederzeit ergänzt oder angepasst werden kann. In der öffentlichen Kartendarstellung sind nur jene Standorte aufgeführt, bei welchen den Grundeigentümern bereits ein Entscheid über den KbS-Eintrag zugestellt wurde und für welche der Vollzug beim Kanton Thurgau liegt. Die "Nicht-Darstellung" von Standorten bietet demnach keine Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bitte beachten Sie gegebenenfalls ebenso die Kataster der belasteten Standorte des Bundes (VBS, BAV, BAZL, ASTRA). Die Darstellung als Symbole (Rauten, Dreiecke und Quadrate) erlauben keine Rückschlüsse auf die Ausdehnung des Belastungsperimeters. Für weitere Standortinformationen wenden Sie sich bitte an das Amt für Umwelt, Abteilung Abfall und Boden, Verwaltungsgebäude Promenade, 8510 Frauenfeld (Telefon 058 345 51 89, E-Mail umwelt.afu@tg.ch).

Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Zuständigkeit	TG	
Gemeinde	Kreuzlingen	Reg. Nr. 4671 D 31 b
Objekt	Schiessanlage Forehölzli, Zielhänge 25 m und 50 m; 100m (Kind-Standort Nr. 31.2 - Combatanlage)	Status: Katastereintrag
		weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
Koordinaten	2'730'280/1'277'560	Massstab 1:300



 Standort  Betroffene Parzellen Reproduziert mit Bewilligung des Amtes für Geoinformation des Kantons Thurgau

Betroffene Parzellen

Parzellen-Nr.	Grundbuch	Gemeinde
892	Kreuzlingen	Kreuzlingen

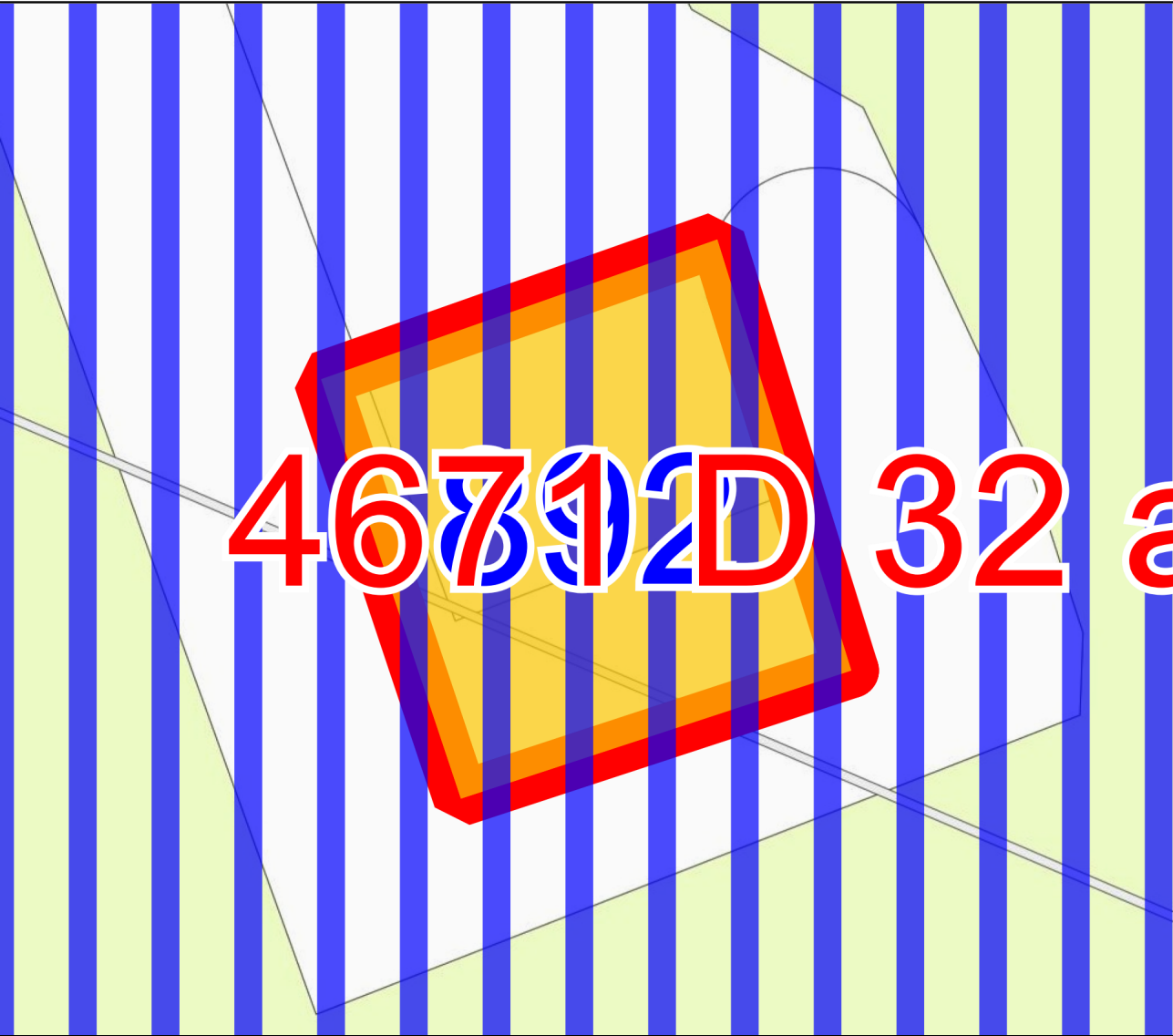
Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Haftungsausschluss

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist ein dynamisches Arbeitsinstrument, welches jederzeit ergänzt oder angepasst werden kann. In der öffentlichen Kartendarstellung sind nur jene Standorte aufgeführt, bei welchen den Grundeigentümern bereits ein Entscheid über den KbS-Eintrag zugestellt wurde und für welche der Vollzug beim Kanton Thurgau liegt. Die "Nicht-Darstellung" von Standorten bietet demnach keine Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bitte beachten Sie gegebenenfalls ebenso die Kataster der belasteten Standorte des Bundes (VBS, BAV, BAZL, ASTRA). Die Darstellung als Symbole (Rauten, Dreiecke und Quadrate) erlauben keine Rückschlüsse auf die Ausdehnung des Belastungsperimeters. Für weitere Standortinformationen wenden Sie sich bitte an das Amt für Umwelt, Abteilung Abfall und Boden, Verwaltungsgebäude Promenade, 8510 Frauenfeld (Telefon 058 345 51 89, E-Mail umwelt.afu@tg.ch).

Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Zuständigkeit	TG	
Gemeinde	Kreuzlingen	Reg. Nr. 4671 D 32 a
Objekt	Schiessanlage Forehölzli, Zielhang 50 m (inoffizielle Erg.: KK-Anlage und 25m Combat) (Kind-Standort Nr. 32.1 - 50m Kleinkaliber)	Status: Katastereintrag
		weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
Koordinaten	2'730'229/1'277'554	Masstab 1:300



 Standort  Betroffene Parzellen Reproduziert mit Bewilligung des Amtes für Geoinformation des Kantons Thurgau

Betroffene Parzellen		
Parzellen-Nr.	Grundbuch	Gemeinde
892	Kreuzlingen	Kreuzlingen

Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Haftungsausschluss

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist ein dynamisches Arbeitsinstrument, welches jederzeit ergänzt oder angepasst werden kann. In der öffentlichen Kartendarstellung sind nur jene Standorte aufgeführt, bei welchen den Grundeigentümern bereits ein Entscheid über den KbS-Eintrag zugestellt wurde und für welche der Vollzug beim Kanton Thurgau liegt. Die "Nicht-Darstellung" von Standorten bietet demnach keine Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bitte beachten Sie gegebenenfalls ebenso die Kataster der belasteten Standorte des Bundes (VBS, BAV, BAZL, ASTRA). Die Darstellung als Symbole (Rauten, Dreiecke und Quadrate) erlauben keine Rückschlüsse auf die Ausdehnung des Belastungsperimeters. Für weitere Standortinformationen wenden Sie sich bitte an das Amt für Umwelt, Abteilung Abfall und Boden, Verwaltungsgebäude Promenade, 8510 Frauenfeld (Telefon 058 345 51 89, E-Mail umwelt.afu@tg.ch).

Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Zuständigkeit TG
Gemeinde Kreuzlingen
Objekt Schiessanlage Forehölzli, Kugelfang 300 m

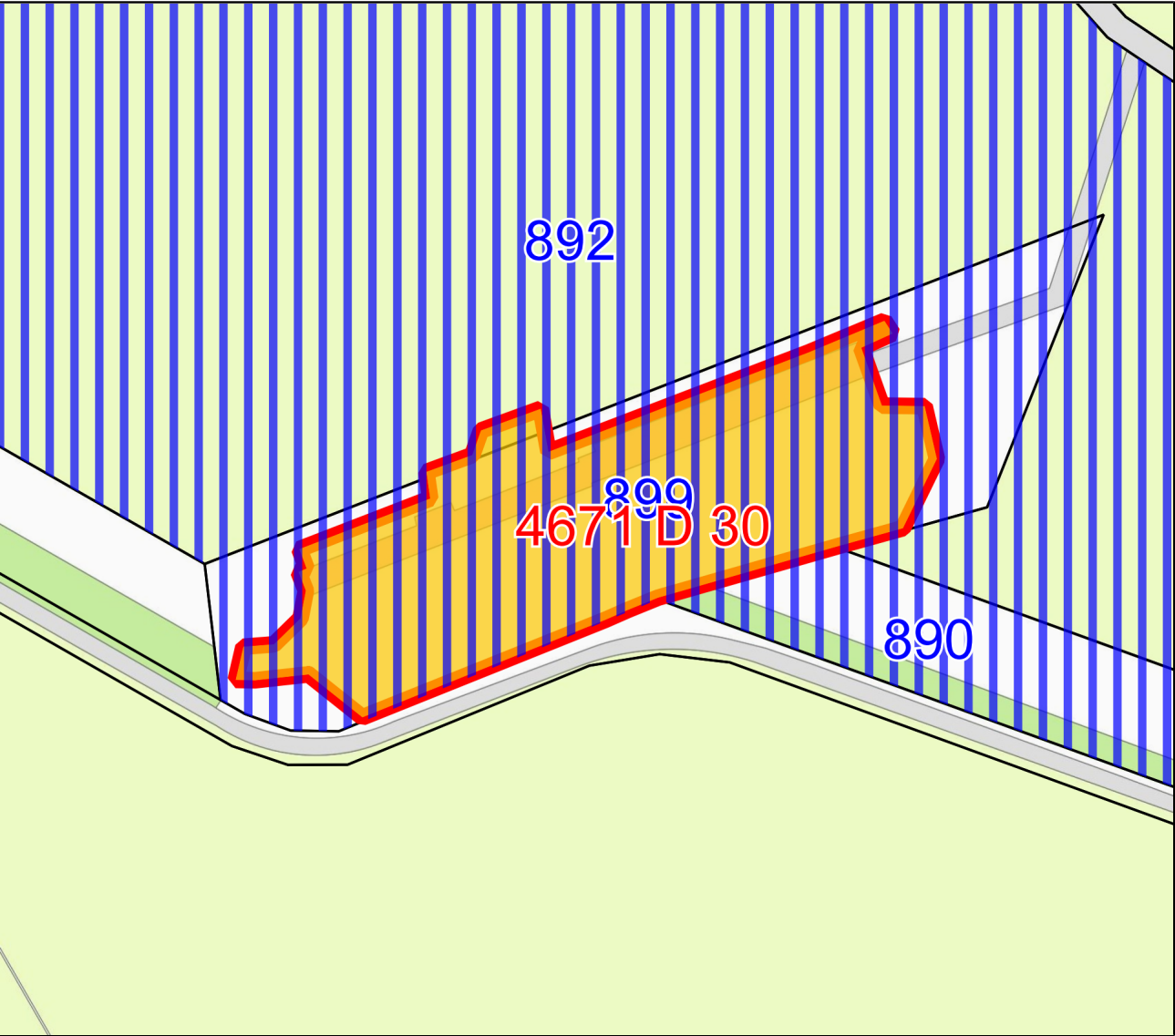
Reg. Nr. 4671 D 30

Status: Katastereintrag

weder überwachungs- noch
sanierungsbedürftig

Koordinaten 2'730'362/1'277'335

Massstab 1:1'000



 Standort  Betroffene Parzellen

Reproduziert mit Bewilligung des Amtes für Geoinformation des Kantons Thurgau

Betroffene Parzellen

Parzellen-Nr.	Grundbuch	Gemeinde
890	Kreuzlingen	Kreuzlingen
892	Kreuzlingen	Kreuzlingen
899	Kreuzlingen	Kreuzlingen

Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Haftungsausschluss

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist ein dynamisches Arbeitsinstrument, welches jederzeit ergänzt oder angepasst werden kann. In der öffentlichen Kartendarstellung sind nur jene Standorte aufgeführt, bei welchen den Grundeigentümern bereits ein Entscheid über den KbS-Eintrag zugestellt wurde und für welche der Vollzug beim Kanton Thurgau liegt. Die "Nicht-Darstellung" von Standorten bietet demnach keine Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bitte beachten Sie gegebenenfalls ebenso die Kataster der belasteten Standorte des Bundes (VBS, BAV, BAZL, ASTRA). Die Darstellung als Symbole (Rauten, Dreiecke und Quadrate) erlauben keine Rückschlüsse auf die Ausdehnung des Belastungsperimeters. Für weitere Standortinformationen wenden Sie sich bitte an das Amt für Umwelt, Abteilung Abfall und Boden, Verwaltungsgebäude Promenade, 8510 Frauenfeld (Telefon 058 345 51 89, E-Mail umwelt.afu@tg.ch).

Planungszonen: Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

Projektierungszonen Flughafenanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher: Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Nationalstrassen: Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

Rechtsvorschrift: Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

Sicherheitszonenplan: Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

Statische Waldgrenzen: Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

Vorwirkung: Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

Waldabstandslinien: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

Waldreservate: Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

Zuständige Stelle: Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.



IMMOBILIENBEWERTUNG (Wiedervorlage - Schätzungsrythmus)

OBJEKT	Geschäftshaus Zentrumszone Nationalstrasse 1, 8280 Kreuzlingen
GRUNDSTÜCK	Liegenschaft Nr. 2961 Grundbuch Kreuzlingen
EIGENTÜMERIN	Stadt Kreuzlingen, Franziska Zschill, 8280 Kreuzlingen
AUFTRAGGEBERIN	Stadt Kreuzlingen, Franziska Zschill, 8280 Kreuzlingen
BEWERTUNGSEXPERTIN	ImmoPromote, Franziska Wirz, Weingartenstrasse 10, 8269 Fruthwilen
BEWERTUNGSZWECK	Überprüfung Verkehrswert
GUTACHTEN	Nr. 08-2025
STICHTAG	1. Juli 2025

LANDWERT	Fr. 2'930'000.-
-----------------	------------------------

Landwert

2'930'000 CHF

Bemerkung zum Verkehrswert

Ein Verkehrswert von CHF 2 930 000 für die Geschäftsliegenschaft an der Nationalstrasse 1 in 8280 Kreuzlingen darf als realistisch betrachtet werden.

Werttreiber und Annahmen

Überprüfung des Verkehrswertes. Bei dieser Bewertung handelt es sich um eine Intervall-Schätzung (ohne Besichtigung). Diese Überprüfung basiert auf den Grundlagen der Bewertung vom 11. Juni 2013 und den Wiedervorlagen vom 01.07.2018, 01.07.2021 und 01.07.2022.

Gemäss Auskunft von Franziska Zschill erfolgten in den letzten 3 Jahren keine umfangreichen Erneuerungen.

+ Geringe Grundstücksfläche und hohe Gebäudeausnutzung → wirkt sich positiv auf den Landwert aus.

- Keine eigene Parkierung auf dem Grundstück vorhanden. In den umliegenden Quartierstrassen befinden sich öffentliche Parkmöglichkeiten oder in direkter Nähe befindet sich ein Parkhaus.

Grundlagen

Grundbuchauszug vom 24.06.2025

Police Gebäudeversicherung Thurgau vom 10.11.2015

ÖREB-Kataster vom 11.08.2025

Hinweisinventar Amt für Denkmalpflege

Mietvertrag Musikschule Kreuzlingen

Grundrisspläne

Hinweise

Die Bewertung erfolgt auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Dokumente. Bei der Besichtigung konnte der Zustand von verdeckten und nicht zugänglichen Bauteilen und Installationen nicht festgestellt werden.

Die Bewerterin geht davon aus, dass die Unterlagen und Dokumente korrekt sind und die verdeckten Bauelementen mangel- und schadenfrei sind. Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte auf Grund einer Kurzbesichtigung und kann nicht mit einer detaillierten Substanz- oder Zustandsanalyse gleichgesetzt werden.

Die Bewerterin geht davon aus, dass die Unterlagen und Dokumente korrekt sind.

Die Preise werden nach Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Schätzung erfolgt nach den Regeln des Schätzungs-wesens und unseren Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierbarkeit. Wie bei einer Bewertung üblich, handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen im Rahmen des Ermessensspielraumes ermittelten Wertes. Diese Expertenbeurteilung stellt keine Verkaufsdokumentation dar, sie ist eine objektive Betrachtung der Expertin unter Berücksichtigung der bewertungsrelevanten Gegebenheiten.

Rechtsverzicht

Die Angaben dieser Bewertung lassen keine Rückschlüsse auf eine Beziehung zwischen dem Auftraggeber, Eigentümer und der Bewerterin oder Interessenten der Liegenschaft sowie anderen Personen zu.

Fruthwilen, 12. August 2025

IMMOPROMOTE

BERATUNG SCHÄTZUNG VERKAUF

Franziska Wirz

Immobilien-schätzerin mit eidg. FA

SUBSTANZWERT UND LANDWERT

Bauteil	Menge ME	Betrag	Neuwert	Anteil	GND	TA	ENR/Jahr	Entwertung	Zeitwert
Total			3'979'529				Fr. 29'572	Fr. 1'012'316	Fr. 2'967'213
Geschäftshaus			3'936'576				Fr. 29'291	Fr. 1'000'599	Fr. 2'935'977
Bauwerk	5'858 m3	600	3'514'800				Fr. 26'528	Fr. 885'543	Fr. 2'629'257
Konstruktion	5'858 m3	210	1'230'180	35	120	45	Fr. 449	Fr. 54'308	Fr. 1'175'872
Gebäudehülle	5'858 m3	120	702'960	20	50	25	Fr. 4'605	Fr. 191'760	Fr. 511'200
Technik	5'858 m3	120	702'960	20	35	20	Fr. 9'544	Fr. 284'211	Fr. 418'749
Ausbau	5'858 m3	150	878'700	25	35	20	Fr. 11'930	Fr. 355'264	Fr. 523'436
Baunebenkosten			421'776				Fr. 2'763	Fr. 115'056	Fr. 306'720
Baunebenkosten	3'514'800	12%	421'776		50	25	Fr. 2'763	Fr. 115'056	Fr. 306'720
Umgebung			42'953				Fr. 281	Fr. 11'717	Fr. 31'236
Umgebung			37'350				Fr. 245	Fr. 10'189	Fr. 27'161
Umgebung	83 m2	450	37'350		50	25	Fr. 245	Fr. 10'189	Fr. 27'161
Baunebenkosten			5'603				Fr. 37	Fr. 1'528	Fr. 4'074
Baunebenkosten	37'350	15%	5'603		50	25	Fr. 37	Fr. 1'528	Fr. 4'074
Zinssatz der Rechnung					4.00%				
Zeitwert Gebäude inkl. Baunebenkosten und Umgebung									Fr. 2'967'213
Landfläche in m2		Bemerkung					Landwert / m2		
468 m2		absoluter Landwert / Vergleichswert					Fr. 3'500 Fr. 1'638'000		
Landwert									Fr. 1'638'000
Substanzwert									4'605'213
Substanzwert							gerundet		Fr. 4'610'000

ERTRAGSWERT UND VERKEHRSWERT

Ertragswert		Fläche in m2	Preis pro m2 MW	Mietwert/p.A.	Mietwert/Mt.
Untergeschoss	Musik/Umkleide/WC	260	130 /m2	33'800.00	2'816.67
Erdgeschoss	Tanzraum/Musik	330	170 /m2	56'100.00	4'675.00
Obergeschoss	Saal, Bühne/Musik	330	170 /m2	56'100.00	4'675.00
Dachgeschoss	Saal/Musik	260	160 /m2	41'600.00	3'466.67
Total pro Monat				187'600.00	15'633.33
Total pro Jahr				2'251'200.00	187'600.00

Bemerkungen:
Mietwert = neuwertiger Zustand

Total Mietwert						187'600
Mietzinsrisiko		3.50 %	von	187'600.00	-	6'566
Nutzungskosten:						
Betriebskosten	Steuern, Abgaben, Versicher.	3.00 %	von	187'600.00	-	5'628
Verwaltungskosten	reduziert 1 Mieter	2.00 %	von	187'600.00	-	3'752
Instandhaltungskosten		0.51 %	von	3'514'800.00	-	17'925
Erneuerungsrate					-	29'572
Total (Basis Kapitalisierung)						124'157
Zinssatz Kapitalisierung		4.00 %		Richtlinien TKB (Büro: 3.75%/Gewerbe: 4.00 - 4.25%)		3'103'913
Technische Entwertung					-	1'012'316
Ertragswert						2'091'597

Verkehrswert	Realwert	Gewichtung	1.0	Fr.	4'605'213
	Ertragswert	Gewichtung	2.0	Fr.	2'091'597
					Fr. 2'929'469

VERKEHRSWERT	gerundet	Fr.	2'930'000
---------------------	-----------------	------------	------------------

Grundbuchauszug

Grundbuch Kreuzlingen

Liegenschaft Nr. 2961

Plan Nr. 4, Kreuzlingen
Gesamtfläche 468 m², T-Gebäude Vers.Nr. 392.97, Nationalstrasse 1 [385 m²]
übrige befestigte Fläche [83 m²]

Eigentümer

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen
UID CHE-115.083.550

Erwerbstitel

Kauf 29.01.2002 Beleg 101o
Abtretung 01.07.2010 Beleg 901xo

Anmerkungen

ID 4535.o671
Eigentumsbeschränkung nach § 23 NHG TG (Unterschutzstellung von Gebäude)
21.03.2006 Beleg 373o

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 11213.o671
Last: Überbaurecht
zugunsten Grundstück Nr. 1607
29.01.2002 Beleg 102o

ID 11214.o671
Recht: Näherbaurecht
zulasten Grundstück Nr. 1607
29.01.2002 Beleg 103o

ID 11215.o671

Recht/Last: Fusswegrecht am Hofraum
zulasten und zugunsten Grundstück Nr. 102, 1607
29.01.2002 Beleg 104o

ID 11216.o671

Recht: Ausnützungsübertragung an 430 m2 Bruttogeschossfläche
zulasten Grundstück Nr. 1607
29.01.2002 Beleg 105o

Grundpfandrechte

Keine

Police

Kessler & Co AG
Forchstr. 95
Postfach
8032 Zürich

Eigentümer
Stadt Kreuzlingen *
Kreuzlingen

Versich.-Nr. **39/2/97**
Eigentümer-Nr. 20861

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

Gemeinde	Kreuzlingen
Ortsteil	Kreuzlingen
Lage Gebäude	Nationalstr. 1
Parzellen-Nr.	2961
Gebäudebezeichnung	Musikschule
Schätzungsdatum / Schätzer	20.10.2015 Felber/Fritschi
Versicherungswert 2015	CHF 3'529'000
Baukostenindex 2015	950
Versicherungsart	Neuwert
Total Kubatur	5'858 m3
Baujahr	1910
Gebäude-Code	11
Prämienansatz CHF/1'000.00	0.17

Gebäudeversicherung Thurgau

U. H. —, J.
Walter Baumgartner, lic.iur.
Direktor

Police

Versich.-Nr.
Eigentümer-Nr.

39/2/97
20861

Gebäudeausmasse und Kubaturen

Gebäudeteile	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m3	Total m3	m3-Preis	Versich.- Wert CHF	%
Schulungsräume UG	27.7	13.8	2.7		1'032	510	526'320	70
Musikschule	27.7	13.8	12.3	4'702				
Aufbau West	4.7	13.8	1.5	97				
Vordach Eingang	6.0	1.4	2.5	21				
Treppe West								
Vordach Eingang Nord	3.7	1.0	1.5	6	4'826	615	2'967'990	75
Zuschlag Ausbau	7.0	13.8	2.7		(261)	130	33'930	75
WC und Garderobe								
T o t a l					5'858		3'528'240	
Versicherungswert		2015					3'529'000	
Baukostenindex		950						

Besondere Versicherungs-Bedingungen/Details

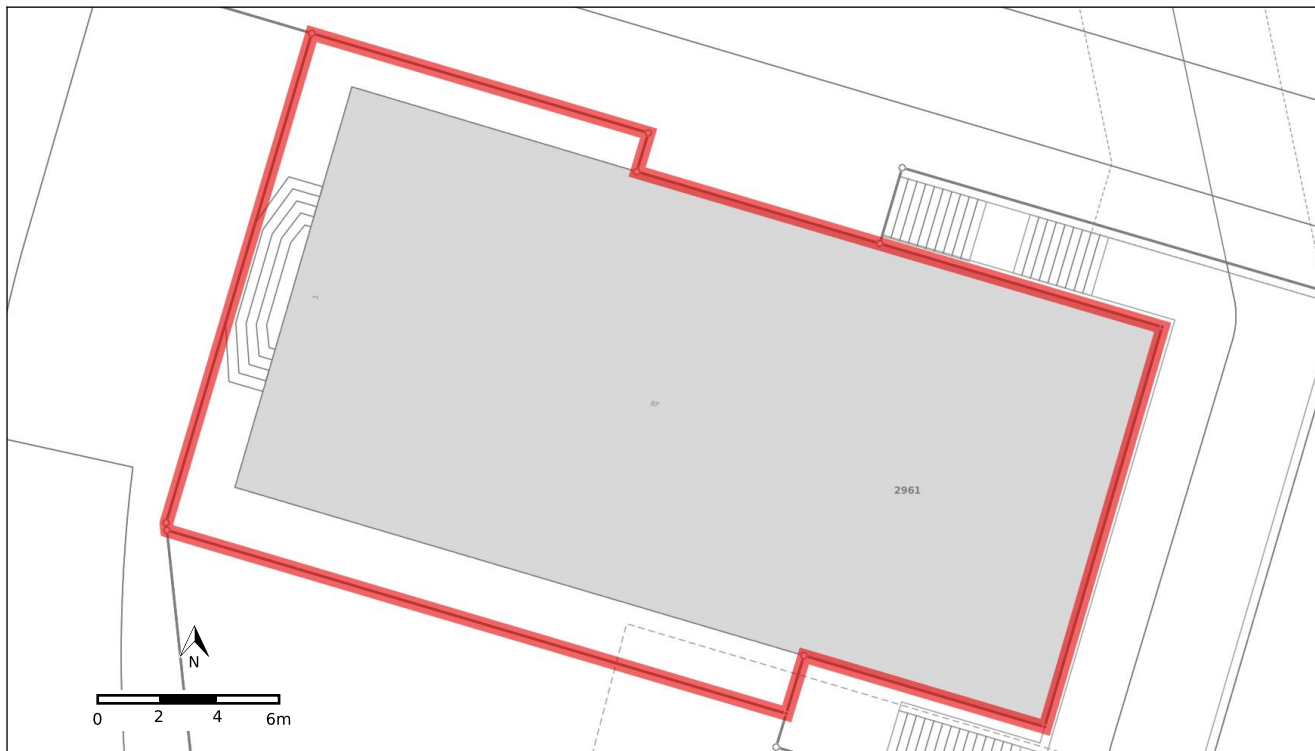
Nicht versichert:

- Betriebseinrichtungen Musikschule EG/OG und Tanzschule
- Kabelschächte UG Nord
- Akkustikdecken und Beleuchtungen Musikschule EG/OG
- Trennwände
- Treppenlift

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

Blitzschutzanlage Letzte Kontrolle 2009

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



Grundstück-Nr	2961
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH559517784121
Gemeinde (BFS-Nr.)	Kreuzlingen (8280)
Fläche	468 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	04.08.2025

Auszugsnummer	c08deb93-4ebc-4f48-a7f0-09cc15f48a11
Erstellungsdatum des Auszugs	11.08.2025
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Kanton Thurgau Promenadenstrasse 8 8510 Frauenfeld http://geoinformation.tg.ch

Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 2961 in Kreuzlingen betreffen

Seite

- | | |
|---|---|
| 4 | Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) |
| 5 | Natur- und Kulturobjekte |
| 6 | Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) |

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen
Vorphase Nutzungsplanung
Gestaltungsplan
Baulinienplan
Schutzpläne der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung
Schutzpläne der Auengebiete von nationaler Bedeutung
Schutzpläne der Flachmoore von nationaler Bedeutung
Schutzpläne der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung
Kleinsiedlungen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzzonen
Statische Waldgrenzen
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Gewässerraum
Gewässerraum: Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. B ÖREBKV
Waldabstandslinien



Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Thurgau ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Rechtsverbindlich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Mit der Beglaubigung des Auszugs wird die Übereinstimmung des Auszuges mit dem ÖREB-Kataster zum Zeitpunkt der Auszugserstellung bestätigt. Ob bei Sondernutzungsplänen altes oder neues kantonales Planungs- und Baurecht angewendet werden muss, kann bei der zuständigen Gemeindebehörde nachgefragt werden. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter geoinformation.tg.ch oder cadastre.ch.

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.

Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

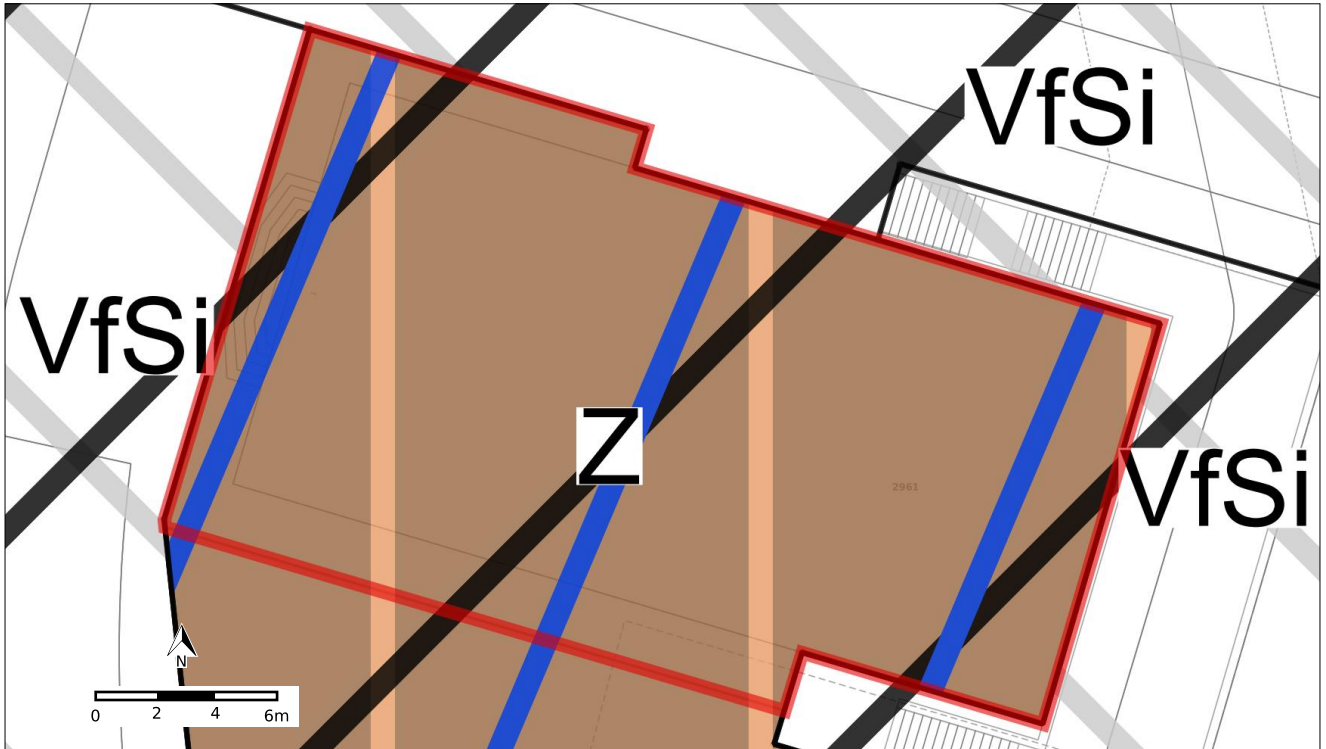
Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist ein dynamisches Arbeitsinstrument, welches nie absolut vollständig ist und jederzeit ergänzt oder angepasst werden kann und sich derzeit noch im Aufbau befindet. In der öffentlichen Kartendarstellung sind nur jene Standorte aufgeführt, bei welchen den Grundeigentümern bereits ein Entscheid zugestellt wurde und für welche der Vollzug beim Kanton Thurgau liegt. Die 'Nicht-Darstellung' von Standorten bietet demnach keine Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bitte beachten Sie gegebenenfalls ebenso die Kataster der belasteten Standorte des Bundes (VBS, BAV, BAZL). Die Darstellung als Symbole (Rauten, Dreiecke und Quadrate) erlauben keine Rückschlüsse auf die Ausdehnung des Belastungsperimeters. Weitere Informationen zum ÖREB finden Sie unter '<https://geoinformation.tg.ch>'

Hinweis zum Grundwasserschutz

Im ÖREB-Kataster werden zurzeit nur rechtskräftige Grundwasserschutzzonen und -Areale abgebildet. Provisorische Schutzzonen sind nicht enthalten, können aber im ThurGIS-Viewer im Thema 'Gewässer' unter 'Grundwasser- und Gewässerschutz' (Layer Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzzareale) eingesehen werden.

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

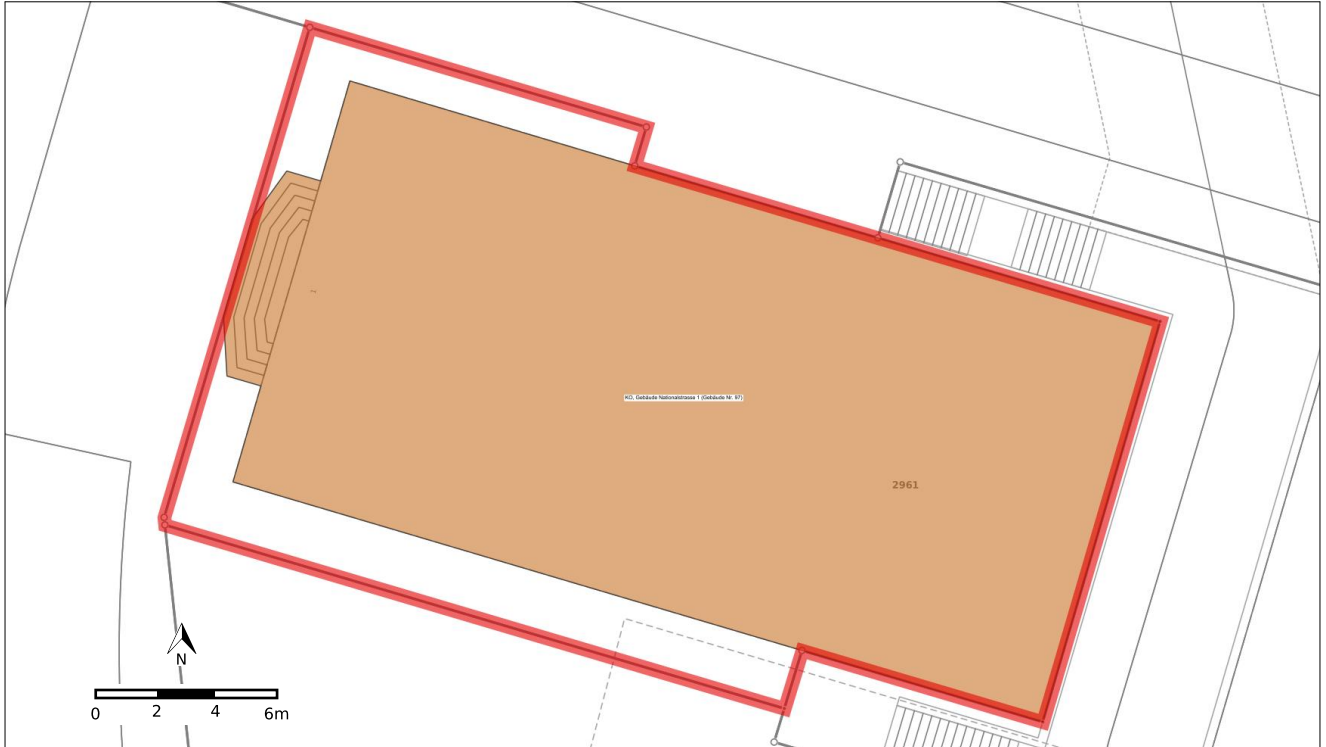
Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	 Zentrumszone (Z)	468 m²	100%
 Gefahrenzonen (Gef)		468 m²	100%
 Hochhauszone (HH)		468 m²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	 Verkehrsfläche Bahn innerhalb Bauzone (VfBi)		
	 Verkehrsfläche Strasse innerhalb Bauzone (VfSi)		
	 Gewässer (Gew)		
Rechtsvorschriften	Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung in Kraft seit 01.01.2025, Nr. 57 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/14730		
	Baureglement, DBU 57A https://oereblex.tg.ch/api/attachments/16718		
	Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung, Plan/1 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/14825		
	Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung, Plan/2 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/16720		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 https://www.lexfind.ch/tolv/254995/de		
	Planungs- und Baugesetz (PBG), RB 700 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2784?locale=de		
	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV), RB 700.1 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2800?locale=de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Bauverwaltung Gemeinde Kreuzlingen http://www.kreuzlingen.ch		

Natur- und Kulturobjekte

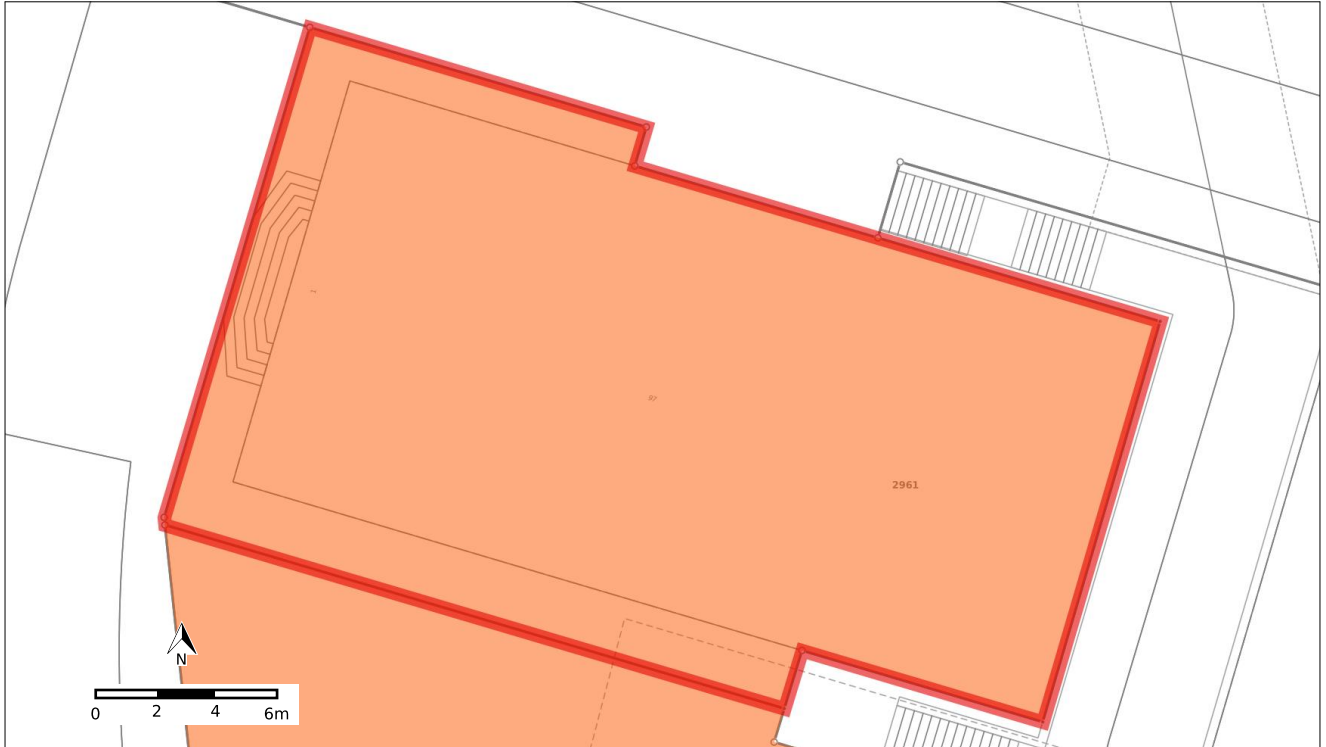
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Kulturobjekt flächig	397 m ²	84.7%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Schutzplan Gebäude, Nationalstrasse 1 / ParzNr. 2961 / AssNr. 97 in Kraft seit 17.02.2006, Nr. 2006-81 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/7538 Beitragsreglement Natur- und Landschaftspflege, V450.1 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/6854 Beitragsreglement Natur- und Landschaftspflege, V450.1, Anhang https://oereblex.tg.ch/api/attachments/15560		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG), SR 451 https://www.lexfind.ch/tolv/254852/de Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV), SR 451.1 https://www.lexfind.ch/tolv/254853/de Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHG), RB 450.1 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2681?locale=de Verordnung zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHV), RB 450.11 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2743?locale=de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Bauverwaltung Gemeinde Kreuzlingen http://www.kreuzlingen.ch		

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Empfindlichkeitsstufe III	468 m ²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung in Kraft seit 01.01.2025, Nr. 57 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/14730 Baureglement, DBU 57A https://oereblex.tg.ch/api/attachments/16718 Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung, Plan/1 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/14825 Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung, Plan/2 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/16720		
Gesetzliche Grundlagen	Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 https://www.lexfind.ch/tolv/250001/de Planungs- und Baugesetz (PBG), RB 700 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2784?locale=de Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV), RB 700.1 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2800?locale=de Verordnung zur Umweltschutzgesetzgebung (USGV), RB 814.03 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2687?locale=de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Bauverwaltung Gemeinde Kreuzlingen http://www.kreuzlingen.ch		

Begriffe und Abkürzungen

Änderungen: Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

BFS-Nr.: Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

Baulinien Eisenbahnanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

Baulinien Flughafenanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

Baulinien Nationalstrassen: Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

Baulinien Starkstromanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

Eigentumsbeschränkung: Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

Gesetzliche Grundlage: Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

Gewässerraum: Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende Anlagen haben jedoch Bestandesgarantie.

Grundwasserschutzareale: Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

Grundwasserschutzzonen: Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

Kataster der belasteten Standorte: Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

Katasterverantwortliche Stelle: Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

KbS: Kataster der belasteten Standorte

Lärmempfindlichkeitsstufen: Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

Nutzungsplanung: Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Planungszonen: Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

Projektierungszonen Flughafenanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher: Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Nationalstrassen: Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

Rechtsvorschrift: Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

Sicherheitszonenplan: Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

Statische Waldgrenzen: Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

Vorwirkung: Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

Waldabstandslinien: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

Waldreservate: Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

Zuständige Stelle: Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.

Kreuzlingen

Nationalstrasse 1

Siedlung:	Kreuzlingen
Flurnamengebiet:	Kreuzlingen
Assekuranz-Nr.:	39/2-0097
Parzellen-Nr.:	2961
Heutige Nutzung:	T-Gebäude
Objektname:	Alte Post
urspr. Funktion:	Post
Koordinaten O/N:	2730023 / 1279380
Erstes Inventar:	1993
Ordentl. Revision:	2017
Schutzstatus:	Schutz rechtskräftig
Nutzungsplanung:	Zentrumszone 5+, Gefahrenzone, Weitere Ueberlagerung, ÖREB-Kulturobjekt
ISOS:	-



Foto-Nr. 17_39_2_0001

Einstufung: **wertvoll**

Schutzziele

Eigenwert: Zu erhalten und zu pflegen ist die Substanz des Gebäudes, das im Äusseren von herausragender und im Inneren von überragender kulturhistorischer Bedeutung ist. Substanziell zu erhalten sind im Äusseren die für den Gesamtbau charakteristischen Konstruktions- und Gestaltungselemente. Substanziell zu erhalten sind im Inneren die historischen Oberflächen und Ausstattungselemente in ihrer Materialität und Formensprache. Denkmalgerechte Anpassungen sind möglich.

Schutzumfang: Die Detaillierung des Schutzzumfangs ist anhand eines konkreten Bau- oder Veräusserungsvorhabens mit dem Amt für Denkmalpflege sowie der Gemeinde zu definieren.

Situationswert/Umgebung: Zu erhalten und zu pflegen ist die ortsbauliche Situation mit ihrer charakteristischen Umgebung, in welcher das wertvolle Objekt wirkt und wahrgenommen wird.

Baugeschichte, Beschreibung, Dokumentation

Postgebäude, 1931 nach Plänen der Eidgenössischen Baudirektion Bern durch Architekt Albert Schellenberg, Kreuzlingen erbaut.

Baublock bestehend aus einem zweigeschossigen, langgezogenen Haupttrakt und einem erhöhten Vorbau für die vertikale Erschliessung. Haupttrakt mit flachem Walmdach, dessen Südseite als Attikageschoss mit einer schmalen, langen Terrasse ausgestaltet ist. Im Erdgeschoss regelmässig angeordnete, grosse Fenster mit steinernen Rahmungen und Gitter. An der Nordseite des turmartigen Vorbaus ebenerdiger, kleinerer Eingang mit Betonvordach, an der Westseite mittiger Haupteingang über polygonaler Pyramidentreppe mit formgleichem Betonvordach. Zurückversetzte, verglaste Türe mit Oberlicht und breiter, steinerner Rahmung. Obergeschoss durch Fensterbänder mit hohen, schmalen Fenstern gegliedert. Der Westteil zeigt grössere kahle Wandflächen und an der Nordseite ein schmales, die Vertikalität betonendes Hochfenster für das Treppenhaus. Die originale Raumausstattung ist partiell erhalten.

Prominent an der Bahnhofstrasse unmittelbar gegenüber dem Bahnhof (Bahnhofstrasse 12) und vis à vis des Hotels Bahnhof Post (Nationalstrasse 2) gelegen. Der markante, öffentliche Bau trägt eine betont nüchterne, technokratische Gestaltung im Gefolge des Neuen Bauens zur Schau.

Umbauten 1955 und 1967 Architekt Karl Eberli. 1969 südseitig Abbruch eines kleineren Anbaus und Errichtung eines grösseren Erweiterungsbaus nach Plänen des Architekten Heinz A. Schellenberg, Kreuzlingen. Umnutzung zur Musikschule. Im Haupttrakt befanden sich die Schalterhallen, Bürozellen, die Telefon- und Telegrafenzentrale.

Das Gebäude zählt aufgrund seiner geschichtlichen, gestalterischen und ortsbaulichen Eigenschaften zu den bedeutenden Bauten am Ort.

Dokumentation: Erni, Peter/Raimann, Alfons. Die Kunstdenkmäler des Kantons Thurgau. Band 7: Der Bezirk Kreuzlingen I. Die Stadt Kreuzlingen. Bern 2009. S. 388-389. - Bauen im Thurgau. Architekturlandschaft des 20. Jahrhunderts. Hrsg. vom Hochbauamt des Kantons Thurgau, Sulgen/Zürich 2003. S. 210. - Brandkataster Staatsarchiv TG.

Inventar- und Schutzeinträge (ohne Gewähr auf Vollständigkeit)

Instanzen	Verzeichnis	Eintrag	Datum
Gemeinde	Einzelverfügung		22.03.2006

Auszug aus dem Brandkataster

Kat.Jahr/Nr. Eigentümer (Übernahme-Jahr) Bauperiode/Assekuranzwert/Hinweise

1919/97	PTT	1930	Fr. 300'000	WH/Post
.	.	.	Fr. 370'000	.
.	.	.	.	.
1947/97	PTT	1931	Fr. 370'000	Postgebäude
.	.	.	.	+ WH
.	.	.	.	9M/OR/1H
.	.	1957	Fr. 665'000	.
.	.	1965	Fr. 971'000	.

Mietvertrag für Geschäftsräume

Zwischen

Stadt Kreuzlingen
Departement Freizeit
Marktstrasse 4
8280 Kreuzlingen

(Vermieterin)

vertreten durch:

Dorena Raggenbass, Stadträtin, und Peter Bergsteiner, Liegenschaftsverwalter

und

Mieter 1:

Musikschule Kreuzlingen

(Mieterin)

Nationalstrasse 1

8280 Kreuzlingen

vertreten durch:

Hans Ulrich Grauer

Mieter 2:

.....
.....
.....

vertreten durch:

.....

(sind mehrere natürliche oder juristische Personen Mieter, so haften diese für sämtliche Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag solidarisch)

1 Mietgegenstand

Der Mieterin werden
zum Gebrauch als
in der Liegenschaft:

Musik- und Tanzschule
Nationalstrasse 1. 8280 Kreuzlingen
folgende Räumlichkeiten zur Miete überlassen:
gemäss Plan UG

Untergeschoss:

Erdgeschoss:

gemäss Plan EG

Obergeschoss:

gemäss Plan 1.OG

Dachgeschoss:

gemäss Plan DG

Gebäude:

Gesamtes Gebäude

Aussenparkplätze,
Garagenplätze,
(Anzahl/Nummern):

keine

Bei folgenden Räumlichkeiten besteht ein Mitbenutzungsrecht:

- zu Gunsten der Mieterin: ---

- zu Gunsten der Vermieterin: ---

- zu Gunsten Dritten: ---

2 Ausbaubeschreibung

Untergeschoss:

teilweise ausgebaut

Erdgeschoss:

vollständig ausgebaut

Obergeschoss:

vollständig ausgebaut

Dachgeschoss:

vollständig ausgebaut

Gebäude:

Aussenparkplätze,
Garagenplätze:

3 Beginn / Dauer / Beendigung des Mietverhältnisses

3.1 Unbefristete Mietdauer

☐ Das Mietverhältnis ist unbefristet.

Mietbeginn ist am

Die Kündigungsfrist beträgt 12 Monate. Der Vertrag kann auf das Ende jeden Monats gekündigt werden, erstmals auf den

3.2 Befristete Mietdauer

☒ Das Mietverhältnis ist befristet.

3.2.1 Dauer des befristeten Mietverhältnisses

Dieser Mietvertrag beginnt am 01. Januar 2012 und dauert fest bis zum 31. Dezember 2016.

Der Mietvertrag endet am vorgenannten Datum automatisch, d.h. ohne schriftliche Kündigung.

Setzen die Parteien nach diesem Zeitpunkt das anfänglich befristete Mietverhältnis stillschweigend fort, so gilt es als unbefristet und kann unter Einhaltung der Kündigungsmodalitäten gemäss Ziff. 3.1 hiervor gekündigt werden.

3.2.2 Verlängerungsoption

[Zutreffendes ankreuzen, sonst gilt Variante a).]

☐ a) Es besteht keine Option auf Verlängerung dieses Vertrages.

☒ b) Die Vermieterin räumt der Mieterin zu den gleichen Konditionen folgende Option/en auf Verlängerung dieses Mietvertrages ein:

1. Option: 5 Jahre, d.h. vom 01.01.2017 bis 31.12.2021

2. Option: 5 Jahre, d.h. vom 01.01.2022 bis 31.12.2026

Diese Optionen sind analog zur Kündigungsfrist unter Ziff. 3.1 bis spätestens zum 31.12.2015 bzw. zum 31.12.2020 anzunehmen, sollte dies von der Mieterin gewünscht sein. Die Mitteilung der Mieterin an die Vermieterin bezüglich der Option hat schriftlich zu erfolgen. Wird die Option von der Mieterin nicht angenommen, siehe Ziff. 3.2.1.

4 Mietzins und Nebenkosten

4.1 Mietzins

Fester Nettomietzins pro Jahr:	68'400.00 CHF	
Fester Nettomietzins pro Monat:		5'700.00 CHF
Nettomietzins für: <u>Gesamtes Gebäude</u>		5'700.00 CHF
Nettomietzins für:		CHF
Nettomietzins für:		CHF
Heiz- und Nebenkosten pro Monat (siehe 4.2):		+---.- CHF
Total Nettomietzins und Heiz- und Nebenkosten pro Monat:		5'700.00 CHF

(Die einzelnen Heiz- und Nebenkostenpositionen und -beträge sind detailliert in Ziff. 4.2 festgelegt)

Vereinbart wird eine

- | | |
|---|---------------|
| ☒ monatliche Zahlung in Höhe von: | 5'700.00 CHF |
| ☐ vierteljährliche Zahlung in Höhe von: | 17'100.00 CHF |
| ☐ halbjährliche Zahlung in Höhe von: | 34'200.00 CHF |
| ☐ jährliche Zahlung in Höhe von: | 68'400.00 CHF |

Das Mietverhältnis ist zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht der Mehrwertsteuer unterstellt.

4.2 Heiz- und Nebenkosten

- ☒ Die Nebenkosten sind nicht im Mietzins inbegriffen und die Mieterin trägt alle unten angekreuzten Nebenkosten direkt selbst. Werden Nebenkosten dem Vermieter berechnet, werden diese einmal jährlich abgerechnet (z.B. bei Wasser, Abwasser, Entsorgungsgebühren)
- ☐ Die Nebenkosten sind nicht im Mietzins inbegriffen und werden wie unten vereinbart separat bezahlt, und zwar:
- ☐ akonto ☐ pauschal

[Zutreffendes ankreuzen, es sind nur die angekreuzten Nebenkosten geschuldet]

☒ Heiz- und Warmwasserkosten	CHF
☒ Kaltwasserbezug	CHF
☒ Abwassergebühren	CHF
☒ Allgemeinstrom	CHF
☒ Liftbetriebskosten (inkl. Strom-, Service- und Notruftelefonkosten)	CHF
☒ Kabelgebühren für Radio, TV, Internet / Antennengebühren	CHF
☒ Kehrrechtgrundgebühr	CHF
☒ Kehrrechtabfuhrgebühr	CHF
☒ Hauswartung / Reinigung Allgmeinflächen	CHF
☒ Serviceabonnemente	CHF
☒ Arbeit und Obliegenheiten des Hauswirts innerhalb und ausserhalb des Gebäudes	CHF
☐	CHF
☐	CHF
☐	CHF
☐	CHF

Total Nebenkosten pro Monat (zu übertragen in Ziff. 4.1) 0.00 CHF

Ist ein Pauschalbetrag für Nebenkosten vereinbart, entspricht der Pauschalbetrag dem Durchschnittswert der letzten drei Jahre.

4.3 Abrechnung

Als Stichtag für die Nebenkostenabrechnung gilt der 30.06.

4.4 Fälligkeiten

Der Nettomietzins und die Nebenkosten sind im Voraus zahlbar bei:

- ☒ monatlicher Zahlung: im Voraus, spätestens am Monatsersten
- ☐ vierteljährlicher Zahlung: im Voraus zum 1. Januar, 1. April, 1. Juli und 1. Oktober
- ☐ halbjährlicher Zahlung: im Voraus zum 1. Januar und 1. Juli
- ☐ jährlicher Zahlung: im Voraus zum 1. Juli

auf Rechnungsstellung durch die Stadt Kreuzlingen.

Bei Abschluss des Mietvertrages wird die erste Zahlung pro rata bis zur nächsten Zahlungsperiode in Rechnung gestellt und ist zur Zahlung fällig.

4.5 Berechnungsgrundlagen für den Mietzins

Hypothekarzinzsatz: 2.50 %
 Landesindex der Konsumentenpreise: 99.6 Punkte
 Indexbasis (Monat/Jahr): Dezember 2010 = 100 Punkte
 Kostenstand (Monat/Jahr): Oktober 2011

4.6 Vorbehalt (Mietzinsreserve)

☒ Der Mietzins ist zu 56.79% bzw. zu 89'900CHF nicht kostendeckend.

Begründung:

Der Differenzbetrag zwischen der ortsüblichen Miete zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses und der vereinbarten geschuldeten Miete wird derzeit über die Kulturförderung der Stadt Kreuzlingen geleistet. Der subventionierte Mietzins beim Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in Höhe von 89'900 CHF wird intern verrechnet.

Aufwandskonto: 300.365005 - Kultur / Beiträge durch subventionierte Mieten

Ertragskonto: 942.10.42301 - Liegenschaften Finanzvermögen / Mietzinserträge durch subventionierte Mieten.

4.7 Mietzinsanpassung**4.7.1 Indexierter Mietvertrag mit Mindestmietdauer von 5 Jahren**

Bei fester Vertragsdauer mit mindestens 5 Jahren ist der Mietzins

☒ indexiert ☐ nicht indexiert

Beim indexierten Mietvertrag sind die Parteien berechtigt, höchstens zweimal jährlich unter Einhaltung einer Voranzeigefrist von 1 Monat, erstmals per, eine Anpassung des Mietzinses an den neuen Indexstand gemäss der nachstehenden Formel zu verlangen.

$$\frac{\text{alter Nettomietzins} \times \text{neuer Index}}{\text{alter Index}} = \text{neuer Nettomietzins}$$

Massgebend für die erstmalige Anpassung ist der Indexstand per Vertragsabschluss (vgl. Ziff. 4.5).

5 Sicherheitsleistung

Folgende Sicherheitsleistung wird vereinbart

☐ Kautio / Depot	 CHF
☐ Bankgarantie	 CHF
☐ Bankbürgschaft	 CHF
☐ andere Leistung:	 CHF
☒ keine	 CHF

Total geleistete Sicherheiten:

..... 0.00 CHF

und wie folgt geleistet:

☐ bei Vertragsabschluss
☐ bis spätestens Mietantritt
☐

6 Bauliche Veränderungen während der Mietdauer

Die Mieterin darf bauliche Veränderungen am Mietobjekt nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin vornehmen. Die Genehmigung für bauliche Veränderungen der Vermieterin ersetzt nicht eine eventuell notwendige baurechtliche Genehmigung

durch die Bauverwaltung. Allfällige Baugesuche sind von der Mieterin selbst und auf ihre Kosten bei der Bauverwaltung zur Genehmigung einzureichen.

Die Vermieterin genehmigt folgende bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch die Mieterin:

keine neuen Veränderungen, Bestand wie bei Vertragsabschluss

Die Mieterin verpflichtet sich, bei der Vornahme der Bauarbeiten sämtliche gesetzliche Vorschriften sowie die einschlägigen Regeln der Baukunde einzuhalten. Schäden am Mietobjekt, welche infolge der baulichen Veränderungen entstanden sind, hat die Mieterin auf eigene Kosten zu beheben.

Für folgende der obengenannten baulichen Veränderungen durch die Mieterin, besteht keine Wiederherstellungspflicht:

keine Wiederherstellungspflicht, Zustand wie bei Vertragsabschluss

Die übrigen Mieterausbauten hat die Mieterin zu entfernen, ausser der Nachfolgemiet-ter übernimmt die Ausbauten unter der Bedingung, diese bei Beendigung des Nach- folgemietverhältnisses zu entfernen.

7 Einrichtungen Vormieter

Die Mieterin übernimmt folgende Einrichtungen / bauliche Veränderungen vom Vor- mieter:

Einrichtung wird wie bestehend bei Vertragsabschluss übernommen

Für folgende der obengenannten Einrichtungen / baulichen Veränderungen besteht keine Wiederherstellungspflicht:

8 Mieterwerbung

Die Vermieterin genehmigt die Werbeflächen der Mieterin gemäss beiliegenden Plä- nen. Weitergehende Benutzung von Aussenflächen des Mietobjektes sind nur nach schriftlicher Genehmigung durch die Vermieterin zulässig. Bei Rückgabe des Mietob- jektes hat die Mieterin den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

9 Inventar und Zubehör

Folgende Gegenstände werden der Mieterin zur Benützung übergeben:

keine

10 Antrittsprotokoll und abgegebene Schlüssel

Die Parteien nehmen bei Mietbeginn ein Antrittsprotokoll über den Zustand des Miet- objekts auf. Der Mieterin sind folgende Schlüssel übergeben worden:

es wird keine Protokoll erstellt,

die Mieterin erstellt eine Schlüsselliste

11 Besondere Vereinbarungen

(Vorkaufsrecht, Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch, Möblierung, etc.)

keine

12 Vertragsbestandteile

Bestandteil dieses Vertrages sind die Allgemeinen Vertragsbestimmungen (Ausgabe Dezember 2011) sowie die folgenden, der Mieterin übergebenen Beilagen:

Pläne UG - DG vom 10.04.2012

13 Schlussbestimmungen

13.1 Konkurs der Mieterin

Fällt die Mieterin nach Übernahme der Mietsache in Konkurs, kann die Vermieterin für künftige Mietzinse Sicherheit verlangen. Sie muss dafür der Mieterin und der Konkursverwaltung schriftlich eine angemessene Frist setzen. Erhält die Vermieterin innert dieser Frist keine Sicherheit, kann sie fristlos kündigen.

13.2 Gerichtsstand

Für Klagen aus diesem Vertrag sind die Schlichtungsbehörde und das Gericht am Ort der Mietsache zuständig.

13.3 Salvatorische Klausel / Anwendbares Recht

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, berührt dies die Gültigkeit und Durchsetzbarkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine rechtmässige Bestimmung zu ersetzen, die dem von den Parteien verfolgten wirtschaftlichen Zweck möglichst nahe kommt.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Miete, der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) sowie aller anderen einschlägigen Erlasse.

13.4 Schriftform

Dieser Vertrag erlangt erst Gültigkeit, wenn er von allen Vertragsparteien unterzeichnet worden ist.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie allfällige Zusatzvereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit ebenfalls der Unterzeichnung der Parteien.

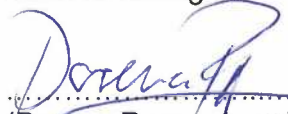
14 Unterschriften

Dieser Vertrag liegt in 3 - facher Ausfertigung vor.

7. Juni 2012

(Ort und Datum)

Die Vermieterin:
Stadt Kreuzlingen

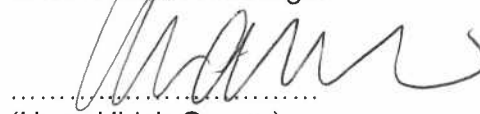

(Dorena Raggenbass)


(Peter Bergsteiner)

Kreuzlingen, 20. 7. 12

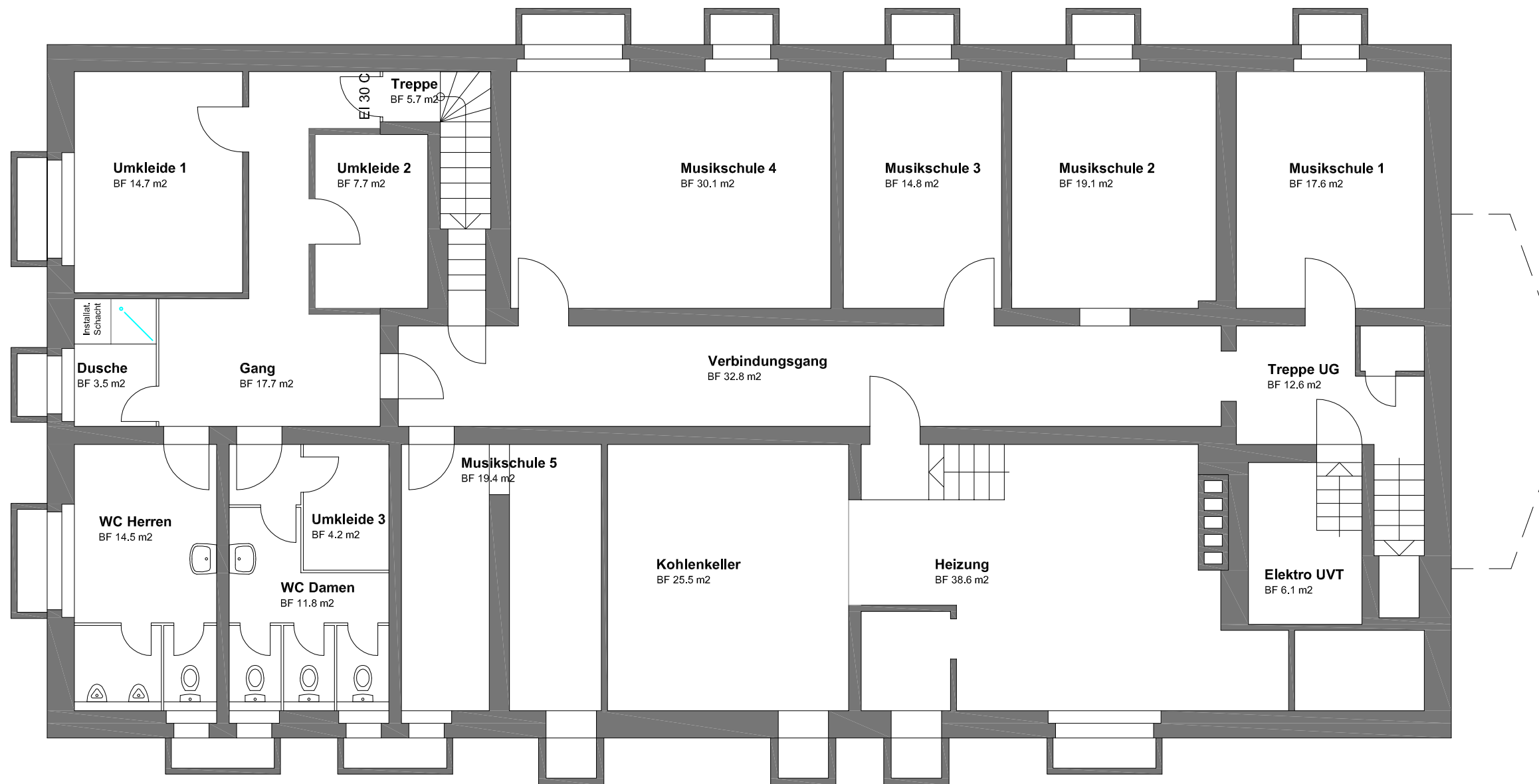
(Ort und Datum)

Die Mieterin:
Musikschule Kreuzlingen

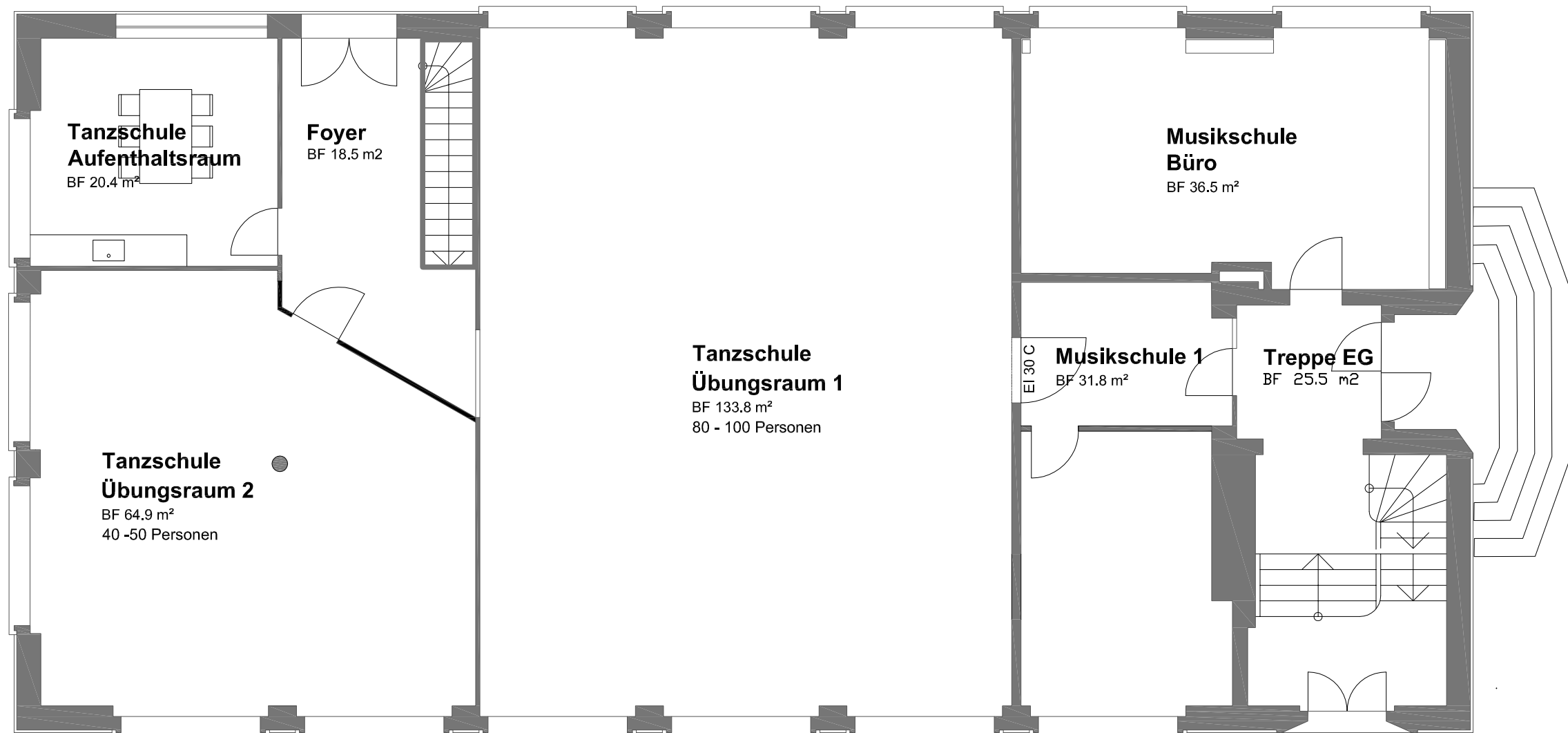

(Hans Ulrich Grauer)

Beilage: Pläne UG-DG vom 10.04.2012, AGB Geschäftsräume, 12/2011

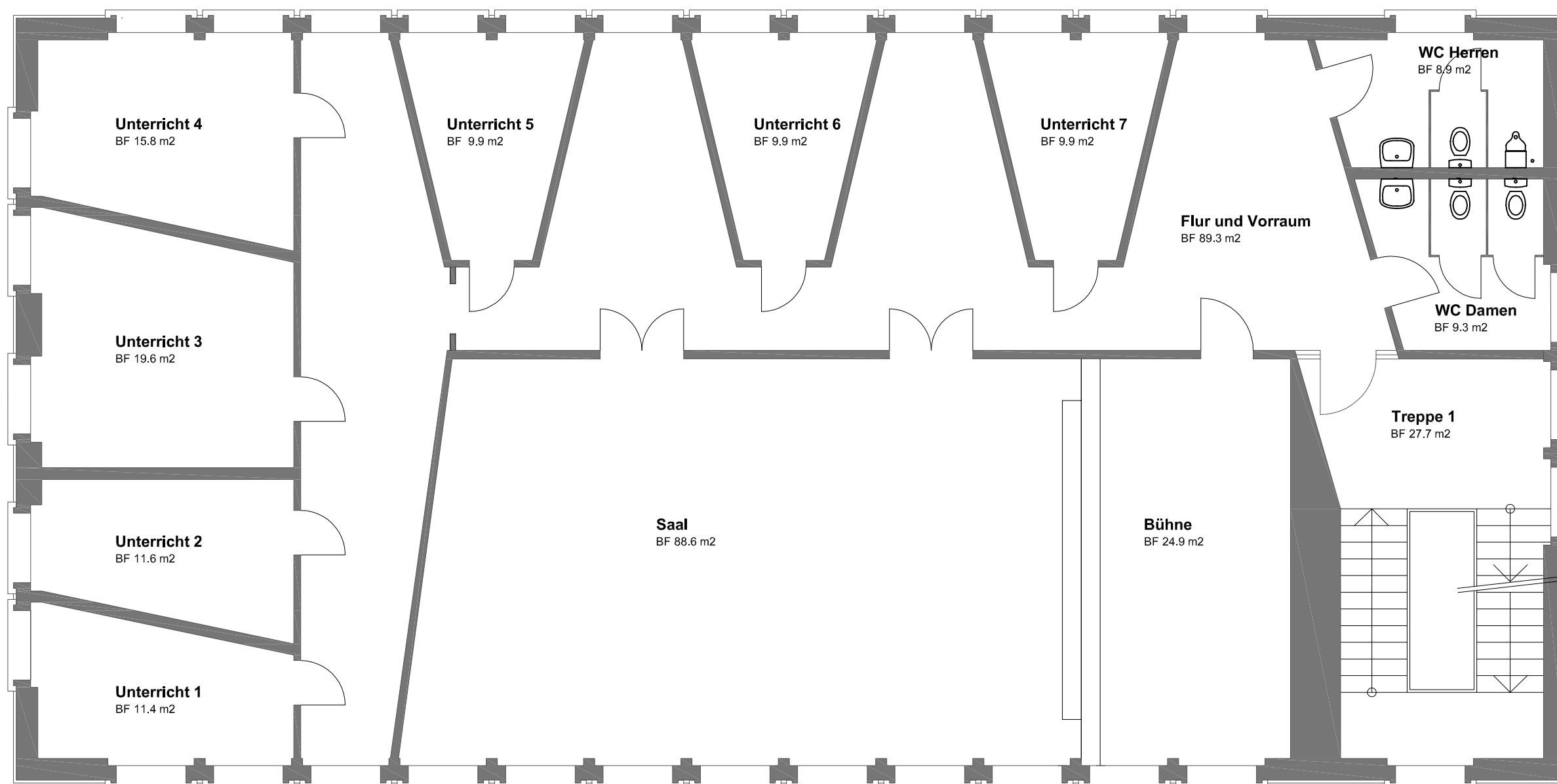
Vertrag erstellt am: 06. Juni 2012/PBER

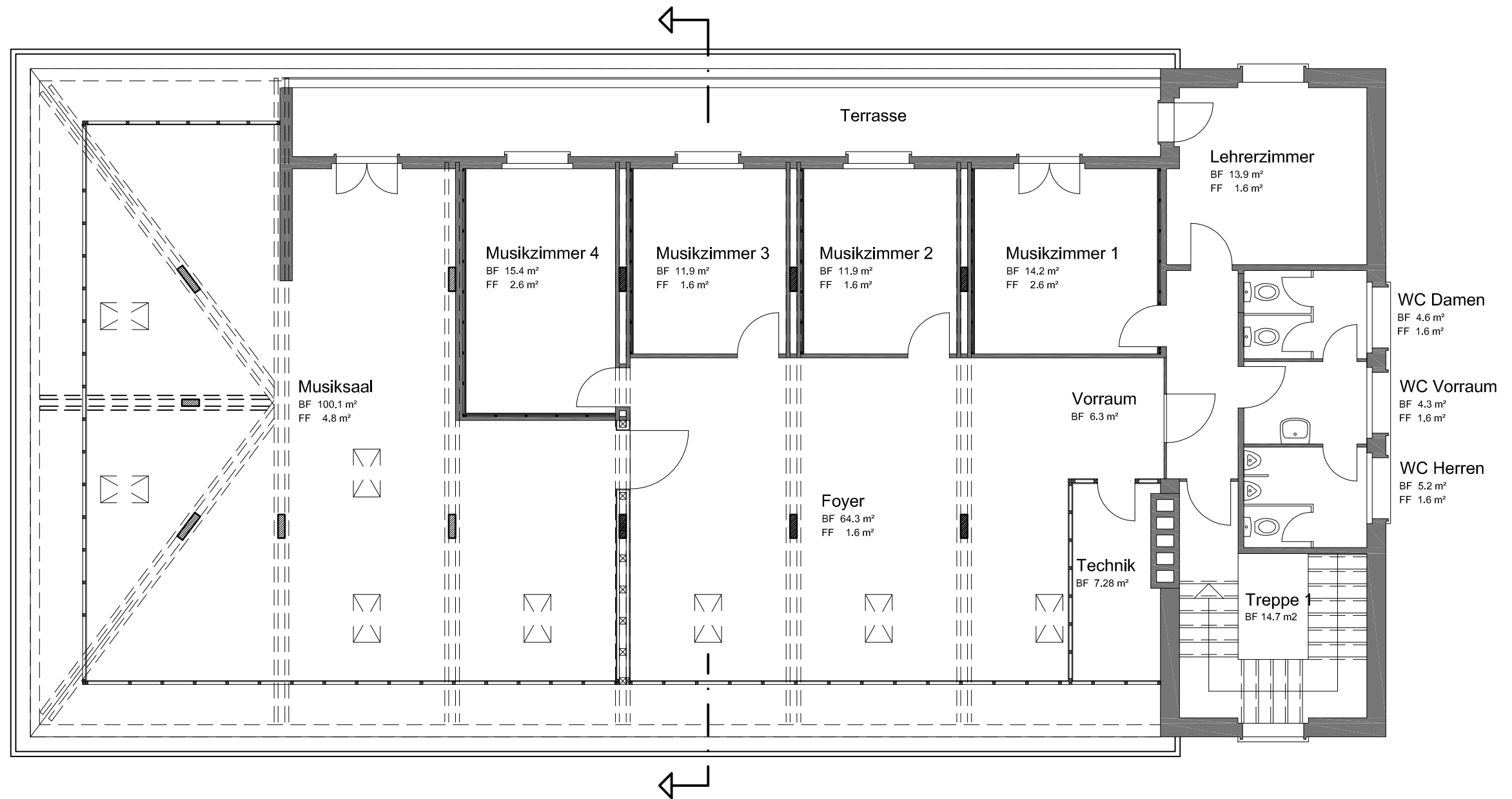


Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss





Bewertungsbericht

Geschäftsliegenschaft

Nationalstrasse 1

8280 Kreuzlingen

Schweiz



Marktwert

CHF 3'000'000

Berichtsdatum	29.07.2025
Qualitätsstichtag	29.07.2025
Bewertungsstichtag	29.07.2025
Bewertungsgrund	Vermögensfeststellung
Auftraggeber	Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen, Schweiz Franziska Zschill, +41 71 677 62 04
Referenznummer Bewertung	lw_2025-185
Liegenschaftsnummer	lw_2025-185
Bewertungs ID	2950-299-100
Projektleiter	Linus Weber, lw liegenschaftenwerte gmbh
Bewerter	Linus Weber, lw liegenschaftenwerte gmbh
Besichtigungsdatum	22.08.2022
Besichtigt durch	P. Bergsteiner/L. Weber

Zusammenfassung

Objekteigenschaften

Geschäftsliegenschaft

Nationalstrasse 1
8280 Kreuzlingen
Schweiz

WGS84: 47.652142 / 9.169434



Wirtschaftseinheit

Referenznummer lw_2025-185

Eigentümer Stadt Kreuzlingen

Eigentumsform Alleineigentum

Baujahr 1910

Letzte Renovationen 2022

Auftraggeber Stadt Kreuzlingen

Kontaktperson Franziska Zschill
franziska.zschill@kreuzlingen.ch

Projektleiter Linus Weber
linus.weber@liwe.ch

Bewerter Linus Weber
linus.weber@liwe.ch
+41 71 640 06 06



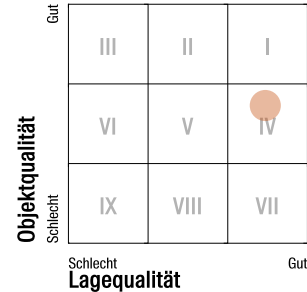
Weitere Informationen zur Lage

Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf
[LocationSpot](#).

Resultate

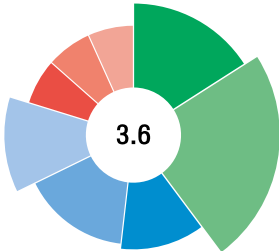
Werte	CHF	CHF/m² VMF
Marktwert	3'000'000	2'755
GVA-Wert	3'529'000	3'241
Teuerung		1.00%
Diskontierungssatz real/nominal	3.50%	4.54%
Netto-Kapitalisierungssatz Exit		3.50%
Netto-/Bruttorendite Annuität	3.43%	5.70%
Bruttorendite (Soll/Ist)	5.70%	5.70%
MIRR 5/MIRR 10	4.54%	4.54%
Nettoanfangsrendite (P1) vor/nach CapEx	4.84%	4.84%
Annuität Nettorendite (P1-10) vor/nach CapEx	5.91%	5.91%

Marktmatrix



Qualitätsprofil

- Makrolage: 3.9
- Mikrolage: 4.5
- Nutzung: 3.2
- Standard: 3.0
- Zustand: 3.8
- Vermietbarkeit: 3.0
- Verkäuflichkeit: 3.0
- Ertragsrisiko: 3.0



Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note

Nachhaltigkeit

Energieklassifizierung (m = modelliert, r = reported)



Primäre
Wärmeerzeugung
nicht definiert



EU-Taxonomie
Klimaschutz
Keine Verifikation



Erneuerbare Energie
nicht definiert

Mieten

Nutzung				Aktuelle Miete					Marktmiete				
Typ	Anzahl	m²	Anteil	Soll p.a. [CHF]	Leer	Ist p.a. [CHF]	Soll/m²	Quantil	Soll p.a. [CHF]	Soll/m²	Quantil	Leer	Abw.
Freizeit/Kultur/Bildung	7	625	64%	110'400	0.0%	110'400	177		110'400	177		5.0%	0.0%
Nebennutzung kommerziell	8	373	27%	46'625	0.0%	46'625	125		46'625	125		5.0%	0.0%
Büro	2	72	8%	12'960	0.0%	12'960	180	40%	12'960	180	40%	5.0%	0.0%
Lager	1	19	1%	1'200	0.0%	1'200	63	5%	1'200	63	5%	5.0%	0.0%
Total	18	1'089	100%	171'185	0.0%	171'185	157		171'185	157		5.0%	0.0%

Renditen

	Barwert	Annuität (P1-Exit)		Annuität (Exit)		%-Soll (P1-Exit)	%-Soll (Exit)	%-GNW (P1-Exit)	%-GNW (Exit)	Rendite	
	[CHF]	[CHF]	[CHF/m²]	Q	[CHF/m²]	Q	[%]	Q	[%]	Q	[%]
Bruttoertrag (Soll)	4'984'111	171'174	157		157		100.0%		100.0%		5.70%
Soll-Mieterträge	4'984'111	171'174	157		157		100.0%		100.0%		5.70%
Ertragsminderungen	125'249	4'302	4		5		2.5%		3.5%		0.14%
Bruttoertrag (Ist)	4'858'862	166'873	153		152		97.5%		96.5%		5.56%
Betriebskosten	209'385	7'193	7	5%	6	5%	4.2%	20%	4.1%	18%	0.24%
Instandhaltung	509'429	17'500	16	72%	16	72%	10.2%	95%	10.2%	95%	0.58%
Instandsetzung	1'139'383	39'140	36	64%	51	82%	22.9%	84%	32.3%	95%	1.30%
Total Kosten	1'858'198	63'833	59		73		37.3%		46.6%		2.13%
Total Nettoertrag	3'000'664	103'040	95		79		60.2%		50.0%		3.43%

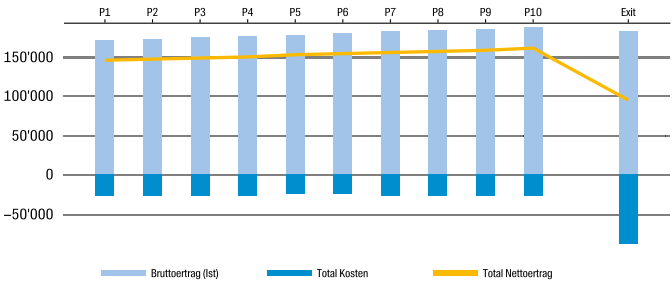
Zusammenfassung 2

Ergebnisse

Perioden Nominale Cashflows												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Exit
Erträge	Ann. %-Soll	29.07.2025 - 28.07.2026	29.07.2026 - 28.07.2027	29.07.2027 - 28.07.2028	29.07.2028 - 28.07.2029	29.07.2029 - 28.07.2030	29.07.2030 - 28.07.2031	29.07.2031 - 28.07.2032	29.07.2032 - 28.07.2033	29.07.2033 - 28.07.2034	29.07.2034 - 28.07.2035	29.07.2035
Bruttoertrag (Soll)	100.0%	171'185	172'894	174'621	176'365	178'126	179'905	181'701	183'516	185'348	187'199	189'083
Soll-Mieterträge	100.0%	171'185	172'894	174'621	176'365	178'126	179'905	181'701	183'516	185'348	187'199	189'083
Ertragsminderungen	2.5%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6'703
Bruttoertrag (Ist)	97.5%	171'185	172'894	174'621	176'365	178'126	179'905	181'701	183'516	185'348	187'199	182'380
Kosten												
Betriebskosten	4.2%	8'500	8'585	8'671	8'758	7'284	7'357	7'431	7'505	7'580	7'656	7'732
Instandhaltung	10.2%	17'500	17'675	17'852	18'030	18'211	18'393	18'577	18'762	18'950	19'139	19'331
Instandsetzung	22.9%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60'988
Total Kosten	37.3%	26'000	26'260	26'523	26'788	25'495	25'750	26'007	26'267	26'530	26'795	88'051
Total Nettoertrag	60.2%	145'185	146'634	148'098	149'577	152'631	154'155	155'694	157'248	158'818	160'404	94'329
Marktwert per Periodenbeginn		3'000'664	2'987'301	2'971'839	2'954'169	2'934'175	2'910'132	2'883'430	2'853'933	2'821'498	2'785'976	2'747'211
Bruttorendite p.a.		5.70%	5.79%	5.88%	5.97%	6.07%	6.18%	6.30%	6.43%	6.57%	6.72%	6.88%
Nettorendite nach Instandsetzung p.a.		4.84%	4.91%	4.98%	5.06%	5.20%	5.30%	5.40%	5.51%	5.63%	5.76%	3.43%
Wertänderungsrendite p.a.		-0.45%	-0.52%	-0.59%	-0.68%	-0.82%	-0.92%	-1.02%	-1.14%	-1.26%	-1.39%	
Total Return p.a.		4.39%	4.39%	4.39%	4.39%	4.38%	4.38%	4.38%	4.37%	4.37%	4.37%	

Sensitivitätsanalyse

Relative Darstellung						
	Δ	+30	+10	+/-	-10	-30
		3.80%	3.60%	3.50%	3.40%	3.20%
Soll-Mieterträge	-10%	-23%	-19%	-16%	-14%	-8%
	+0%	-8%	-3%	0%	3%	9%
	+10%	7%	13%	16%	20%	27%
Leerstand	+100%	-12%	-7%	-4%	-1%	5%
	+0%	-8%	-3%	0%	3%	9%
	-100%	-4%	1%	4%	7%	14%
Instandsetzungskosten	-10%	-4%	1%	4%	7%	13%
	+0%	-8%	-3%	0%	3%	9%
	+10%	-11%	-6%	-4%	-1%	5%



Vertragslaufzeiten

Nutzung	Erw. Ende ø [a]	WAULT ø	WAULT min	WAULT max	Index ø
Lager	20.0	10.0	10.0	10.0	80%
Freizeit/Kultur/Bildung	20.0	10.0	10.0	10.0	100%
Nebennutzung komm...	20.0	10.0	10.0	10.0	100%
Büro	20.0	10.0	10.0	10.0	100%
Total	20.0	10.0	10.0	10.0	100%

Inhaltsverzeichnis

Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Zusammenfassung 2	3
Inhaltsverzeichnis	4
Beschrieb	5
Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)	8
Nutzungsübersicht	10
Nutzungsübersicht Perspektive	12
Flächenspiegel	13
Flächenspiegel Perspektive	14
Gebäudeneuwert	15
Kontoübersicht	16
Sensitivitätsanalyse	17
Zuschlagsmodell	18
Qualitätsprofil	19
Fotodokumentation	22
Karten (Makrolage/Mikrolage)	28
Kontext	29
Grundlagenverzeichnis	30
Glossar	31

Beschrieb

Auftrag

- Bewertung Gewerbeliegenschaft
- Die Stadt Kreuzlingen, Frau Franziska Zschill erteilt der lw liegenschaftenwerte gmbh, Linus Weber, den Auftrag zur Verkehrswertschätzung der Gewerbeliegenschaft Nationalstrasse 1, in 8280 Kreuzlingen (Parzelle Nr. 2961)
- Bewertungsgrund: Feststellen des aktuellen Verkehrswert. Überführen der Liegenschaft vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen.

Annahmen / Bewertungsszenario

- Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Kreuzlingen an der Nationalstrasse 1 unmittelbar vis à vis des Bahnhofs Kreuzlingen Stadt
- Die im Jahr 1931 als Postgebäude erbaute Liegenschaft befindet sich in einem sehr gut unterhaltenen Zustand
- Lage und Ausrichtung des Gebäudes, sowie die Grundstücksfläche lassen auf dem Grundstück keine zusätzlichen Bauten zu.
- Mietvertrag 10 Jahre mit 2 echten Optionen à 5 Jahre
- Diskontierung 3.5 %
- Struktureller Sockelleerstand 5 %
- Reduzierte Nutzungskosten im Bereich Verwaltung (nur ein Mietverhältnis)
- Die installierte PV Anlage ist nicht Bestandteil der Bewertung, sie ist im Eigentum der Energie Kreuzlingen

Kritische/offene Punkte

- Es wurden keine kritische/offene Punkte festgestellt

Makrolage

Allgemeine Standortfaktoren

Die Gemeinde Kreuzlingen liegt in der Agglomeration Kreuzlingen (CH) und zählt 23'241 Einwohner (Veränderung 2020 bis 2023: 3.8%). Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Kreuzlingen im Jahr 2021 bei 32.2% (Schweiz: 33.9%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2021 bei 38.4% (Schweiz: 37.0%).

Von Kreuzlingen aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 431'143 Einwohner und 217'159

Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 2'120'658 Einwohner und 1'410'037 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 88'853 Einwohner und 45'766 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 723'355 Einwohner und 724'329 Beschäftigte).

Die Anzahl der Beschäftigten im Industrie- und Dienstleistungssektor (Vollzeitäquivalente) betrug im Jahr 2022 9'024, wovon 68.9% im Dienstleistungssektor arbeiteten (Schweiz: 76.1%). Seit 2019 ist die Anzahl der in Kreuzlingen Beschäftigten um 6.1% gesunken, wobei sowohl im Industrie- als auch im Dienstleistungssektor Arbeitsplätze abgebaut wurden. In der Gemeinde Kreuzlingen hat die Anzahl Arbeitsstätten innert drei Jahren um 4.4% zugenommen auf 1'761 Arbeitsstätten im Jahr 2022.

Büronutzungen

In Kreuzlingen liegen die mittleren Angebotsmieten (netto) für Büros bei CHF 193 pro m² und Jahr. Dieser Wert liegt unter dem Schweizer Referenzwert von CHF 228 pro m² und Jahr.

In der Agglomeration Kreuzlingen (CH) gibt es insgesamt ca. 85'000 m² Bürofläche (davon 76'000 m² in Kreuzlingen). Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Agglomeration Kreuzlingen (CH) die Neubauinvestitionen im Bürobereich (bezogen auf den Bestand) in den vergangenen Jahren auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.

Gewerbe- und Industrienutzungen

In Kreuzlingen liegen die mittleren Angebotsmieten (netto) für Gewerbe / Industrie bei CHF 174 pro m² und Jahr. Dieser Wert liegt unter dem Schweizer Referenzwert von CHF 187 pro m² und Jahr.

In der Agglomeration Kreuzlingen (CH) gibt es insgesamt ca. 543'000 m² Industrie- und Gewerbefläche (davon 514'000 m² in Kreuzlingen). Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Agglomeration Kreuzlingen (CH) die Neubauinvestitionen in Industrie- und Gewerbeflächen (in Bezug auf den Flächenbestand) in den vergangenen Jahren auf einem durchschnittlichen Niveau.

Fazit

Gemäss Standort- und Marktrating von Wüest Partner gilt Kreuzlingen als Ort mit guter Standortqualität für Büronutzungen (3.9 Punkte) und guter Standortqualität für Gewerbe- und Industrieflächen (4.1 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]). In den letzten 3 Jahren hat sich das Standort- und Marktrating für Büroflächen für die Gemeinde Kreuzlingen nicht verändert. Jenes für Gewerbe- und Industrieflächen hat sich kaum verändert um 0.1 Punkte.

Mikrolage

Lage in der Gemeinde:

sehr gut / Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich an der Nationalstrasse 1 unmittelbar vis à vis des Bahnhof Kreuzlingen Stadt. Immissionen gehen allenfalls von den umliegenden Infrastrukturen wie Strassen und Eisenbahn auf.

Öffentlicher und privater Verkehr

sehr gut/ Der Bahnhof Kreuzlingen Stadt liegt unmittelbar vis à vis der Liegenschaft in einer Fussdistanz von 50 m. Der Autobahnanschluss Kreuzlingen Nord ist rund 500 m

Infrastruktur:

sehr gut / Sämtliche Infrastrukturangebote befinden sich in einem Umkreis von 100 bis 600 m.

Gebäude/Areal

Konstruktion:

- Bürogebäude aus dem Jahr 1910 mit wenig Umschwng. Die dreigeschossige Liegenschaft ist voll unterkellert und hat eine ausgebauten Dachgeschoss.
- Die Liegenschaft wurde in massiver Bauweise erstellt. Untergeschoss Bodenplatte, Wände und Deck in Beton. Aufgehende Aussenwände in Backstein und Beton (zweischalig) verputzt. Zwischenwände in Backstein verputzt. Geschossdecken und Satteldachkonstruktion in Beton. Spengelerabschlüsse in Kupfer. Fensteranlage in Holz-Metall IV 2-fach Verglasung. Wetterschutz mit Rafflamellenstoren.

Raumprogramm:

- gemäss Flächenspiegel in der Bewertung
- Untergeschoss: Sozialräume mit Umkleide, Dusche und WC Anlagen, Unterrichtszimmer, Technik
- Erdgeschoss: Eingang West, Eingang Süd (Tanzstudio) Aufenthalt, Tanzräume, Büroräume, Erschliessung
- Obergeschoss: Bachsaal, Unterrichtsräume, WC-anlagen, Erschliessung
- Dachgeschoss: Brahmssaal, Unterrichtsräume, Büro, WC Anlagen, Erschliessung

Grundbuch/Grundstück

Grundbucheinträge:

Anmerkungen: 1

- Eigentumsbeschränkung nach § 23 NHG TG (Unterschutzstellung von Gebäude)

Dienstbarkeiten: 4

- Last: Überbaurecht Zugunsten Kreuzlingen / CH231778417774 / 1607
- Recht: Näherbaurecht Zulasten Kreuzlingen / CH231778417774 / 1607
- Recht und Last: Fusswegrecht am Hofraum Zulasten und Zugunsten Kreuzlingen / CH357017784185 / 102 / Zulasten und Zugunsten Kreuzlingen / CH231778417774 / 1607
- Recht: Ausnützungsübertragung an 430 m2 Bruttogeschossfläche Zulasten Kreuzlingen / CH231778417774 / 1607

Vormerkungen: keine

Erschliessung/Topografie:

Polygones Grundstück in leicht von Osten nach Westen geneigter Topografie. Erschlossen ab der Nationalstrasse auf der Westseite der Liegenschaft und der Bahnhofstrasse auf der Nordseite. Keine Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück vorhanden.

Bauvorschriften:

- Das Grundstück befindet sich in der Zentrumszone Z
- Bauvorschriften gemäss Baureglement Stadt Kreuzlingen.

Materialisierung/Zustand/Standard

Zustand:

- Die Liegenschaft befindet sich in einem sehr gut unterhaltenen Zustand

Standard:

- Der Ausbau kann als durchschnittlich bezeichnet werden.
- Die Dämmwerte der Gebäudehülle entsprechen nicht mehr in allen Teilen den heutigen Standards. Die Gebäudehülle ist optisch in einem guten Zustand.

Ausbau und Technik

- Bodenbeläge: Linoleum, Parkett, Teppich, Kermaikplatten
- Wandbeläge: Abrieb gestrichen, Scandatex gestrichen, Keramikplatten in den Nassbereichen
- Deckenbeläge: Abrieb gestrichen, Holzverkleidungen, Akkustikdecken
- Treppe Beton; Personenaufzug neuwertig (2019)
- Fensteranlage: Holz-Metall IV 2-fach Verglasung
- Sanitäre Anlagen getrennt nach Geschlechter in allen Geschossen
- Heizung: Gastherme, Wärmeverteilung mittels Radiatoren
- El. Installationen: Durchschintlich der Nutzung entsprechend

Mieten

- Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Kreuzlingen unmittelbar vis à vis des Bahnhofs Kreuzlingen, sowie der Post.
- Es kann davon ausgegangen werden, dass der aktuelle Mieter die Musikschule Kreuzlingen, dieses Objekt aufgrund der Lage und des Ausbaus bis auf weiteres mieten wird.

Betriebs- und Unterhaltskosten

Betriebskosten:

- rund CHF 6.60/m² (p1-Exit), CHF 6.60/m² (Exit)

Instandhaltungskosten:

- rund CHF 16/m² (p1-Exit), CHF 16/m² (Exit)

Instandsetzungskosten:

- rund CHF 35.90/m² (p1-Exit), CHF 50.70/m² (Exit)

Wirtschaftlichkeit

- Gewerblich genutzte Objekte werden grundsätzlich mit der Ertragswertmethode bewertet. Die vorliegende Bewertung basiert auf der Discounted Cashflow (DCF) Methode.
- 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.

Verkäuflichkeit/Marktliquidität

- Bei der vorliegenden Liegenschaft ist eine mögliche Vermietungssituation oder Veräusserbarkeit aufgrund der Makro- und Mikrolage, sowie der aktuellen Marktlage als ausgeglichen bis gut einzustufen.

Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)

Wirtschaftseinheit

Objekt ID		
WE ID	1370632	
WE-Referenznummer (WERN)	lw_2025-185	
WE Name		
Eigentümer	Stadt Kreuzlingen	
Eigentum	Alleineigentum	
Typ	Geschäftsliegenschaft	
Adresse	Nationalstrasse 1 8280 Kreuzlingen	
Land	Schweiz	
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.652142 / 9.169434	
Bewertungsgrund		
Objektyp		
Betreiberliegenschaft		
Liebhaberobjekt		
Luxusobjekt		

Grundstücke

	Gebäude	m²
lw_2025-185: Kataster Nr. 2961	1	468
Total	1	468

Gebäude

	Grundstücke	GGF m²
lw_2025-185: Assek. Nr. 39/2/97	1	385
Total	1	385

Details zum Grundstück lw_2025-185, Kataster Nr. 2961

Referenznummer	lw_2025-185
Name	Kataster Nr. 2961
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	Stadt Kreuzlingen
EGRIDs	CH559517784121
Parzellenfläche [m²]	468
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.652142 / 9.169434

Grundbuchamt

Grundbuchamt	Kreuzlingen
Grundbuchgemeinde	Kreuzlingen
Flurname	Kreuzlingen
Grundbuchblattnummer	
Lfd. Eintragsnummer	
Plannummer	4
Katasternummer	2961
Grundbucheintragung	Dienstbarkeiten: 4 Anmerkungen: 1 Voermerkungen: keine
Dienstbarkeit	4
Anmerkung	1
Vormerkung	0
Grundbuchauszugdatum	29.07.2025

Planungsrecht

Bauzone	Zentrumszone Z
Sondernutzungsplan	
Ausnutzung	
Altlastenkataster	kein Eintrag
Denkmalschutz	Eintrag "wertvoll"

Details zum Gebäude lw_2025-185, Assek. Nr. 39/2/97

Referenznummer	lw_2025-185
Name	Assek. Nr. 39/2/97
EGIDs	
Gebäudetyp	1261 Gebäude für Kultur- und Freizeit Zwecke
Adresse	Nationalstrasse 1 8280 Kreuzlingen
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.652142 / 9.169434
Gebäudevolumen (GV)	5'858
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	1'089
Gebäudegrundfläche (GGF)	385
Zertifikat	Ohne Zertifikat

Gebäudebautätigkeiten

Baujahr	Bemerkungen
1910	

Gebäuderenovationen

Sanierungsjahr	Bemerkungen
2022	

Zugehöriges Grundstück

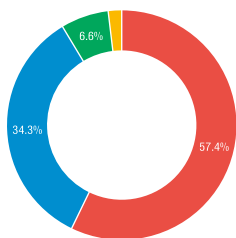
Grundstück	Gebäudeflächenanteil
lw_2025-185: Kataster Nr. 2961	100.0%

Referenzwert

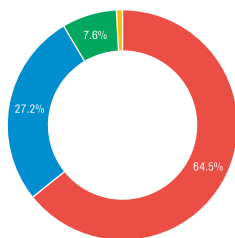
Total [CHF]			Details [CHF]				
Typ	Datum	Wert Bemerkungen	Wert	Umbau-/Sanierungskosten	Parkierung	Bastelraum	Andere
GVA-Wert	10.11.2015	3'529'000 Assek. Nr. 39/2/97 Vers. Wert CHF 4'005'000 Index 1078					

Nutzungsübersicht

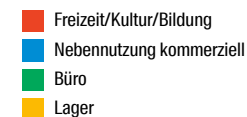
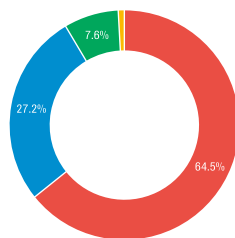
Nutzung



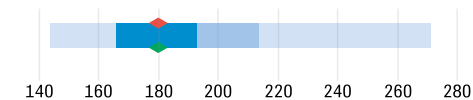
Aktuelle Miete



Marktmiete



	Anz	Fläche	CHF p.a.	Anteil CHF/m²	Min	Max	Ø	CHF p.a.	Anteil CHF/m²	Min	Max	Ø	Abw.	CHF/m² p.a.
Freizeit/Kultur/Bildung														
Soll-Mietertrag	7	625	110'400	64.5%	160	180	177	110'400	64.5%	160	180	177	0%	
Leerstand			0.0%					5.0%					100%	
Ist-Mietertrag	7	625	110'400		160	180	177	104'880					-5%	
Nebennutzung kommerziell														
Soll-Mietertrag	8	373	46'625	27.2%	125	125	125	46'625	27.2%	125	125	125	0%	
Leerstand			0.0%					5.0%					100%	
Ist-Mietertrag	8	373	46'625		125	125	125	44'294					-5%	
Büro														
Soll-Mietertrag	2	72	12'960	7.6%	180	180	180	12'960	7.6%	180	180	180	0%	
Leerstand			0.0%					5.0%					100%	
Ist-Mietertrag	2	72	12'960		180	180	180	12'312					-5%	
Lager														
Soll-Mietertrag	1	19	1'200	0.7%	63	63	63	1'200	0.7%	63	63	63	0%	
Leerstand			0.0%					5.0%					100%	
Ist-Mietertrag	1	19	1'200		63	63	63	1'140					-5%	



Nutzung			Aktuelle Miete					Marktmiete						
	Anz	Fläche	CHF p.a.	Anteil CHF/m²			Ø	CHF p.a.	Anteil CHF/m²			Abw.		
				Min	Max	Ø			Min	Max	Ø			CHF/m² p.a.
Total														
Soll-Mietertrag	18	1'089	171'185	100.0%	63	180	157	171'185	100.0%	63	180	157	0%	Legende: Rote Marke = Min, Ø, Max Marktmiete Grüne Marke = Min, Ø, Max Aktuelle Miete Blau = Quantile Gemeinde/Stadtkreis
Leerstand								8'559	5.0%					
Ist-Mietertrag	18	1'089	171'185	100.0%	63	180	157	162'626	95.0%				-5%	

Legende:
 Rote Marke = Min, Ø, Max Marktmiete
 Grüne Marke = Min, Ø, Max Aktuelle Miete
 Blau = Quantile Gemeinde/Stadtkreis

Nutzungsübersicht Perspektive

Nutzung	Annuität				Verträge				Perioden Nominale Cashflows											
	Anz	Fläche	Anteil	CHF p.a.	Anteil	Anteil	Ende	Index												
					Festv.	Opt.	[a]	%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Exit	
				29.07.2025					29.07.2025	29.07.2026	29.07.2027	29.07.2028	29.07.2029	29.07.2030	29.07.2031	29.07.2032	29.07.2033	29.07.2034	29.07.2035	
									- 28.07.2026	- 28.07.2027	- 28.07.2028	- 28.07.2029	- 28.07.2030	- 28.07.2031	- 28.07.2032	- 28.07.2033	- 28.07.2034	- 28.07.2035		
Freizeit/Kultur/Bildung																				
Soll-Mietertrag	7	625	64%	110'400					110'400	111'504	112'619	113'745	114'883	116'032	117'192	118'364	119'547	120'743	121'950	
Leerstand				2.5%					0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.5%	
Ist-Mietertrag	7	625		107'626	100%	100%	20.0	100%	110'400	111'504	112'619	113'745	114'883	116'032	117'192	118'364	119'547	120'743	117'628	
Nebennutzung kommerziell																				
Soll-Mietertrag	8	373	27%	46'625					46'625	47'091	47'562	48'038	48'518	49'003	49'493	49'988	50'488	50'993	51'503	
Leerstand				2.5%					0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.5%	
Ist-Mietertrag	8	373		45'453	100%	100%	20.0	100%	46'625	47'091	47'562	48'038	48'518	49'003	49'493	49'988	50'488	50'993	49'677	
Büro																				
Soll-Mietertrag	2	72	8%	12'960					12'960	13'090	13'220	13'353	13'486	13'621	13'757	13'895	14'034	14'174	14'316	
Leerstand				2.5%					0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.5%	
Ist-Mietertrag	2	72		12'634	100%	100%	20.0	100%	12'960	13'090	13'220	13'353	13'486	13'621	13'757	13'895	14'034	14'174	13'808	
Lager																				
Soll-Mietertrag	1	19	1%	1'189					1'200	1'210	1'219	1'229	1'239	1'249	1'259	1'269	1'279	1'289	1'314	
Leerstand				2.5%					0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.6%	
Ist-Mietertrag	1	19		1'159	100%	100%	20.0	80%	1'200	1'210	1'219	1'229	1'239	1'249	1'259	1'269	1'279	1'289	1'267	
Total																				
Soll-Mietertrag	18	1'089	100%	171'174					171'185	172'894	174'621	176'365	178'126	179'905	181'701	183'516	185'348	187'199	189'083	
Leerstand				2.5%					0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	3.5%	
Ist-Mietertrag	18	1'089		166'873	100%	100%	20.0	100%	171'185	172'894	174'621	176'365	178'126	179'905	181'701	183'516	185'348	187'199	182'380	

Legende:

Das erwartete Ende in Jahren, kurz: «Ende [a]» (echte Optionen, Earlybreaks, sowie nächste Kündigungstermine und Kündigungsfristen werden bei Ausübung in der Berechnung mitberücksichtigt)

Flächenspiegel

Mietobjekt					Aktuelle Miete			Marktmiete							Δ	Vertrag aktuell				
Ref.-Nr.	Mietername	Etg N	Anz	Zi Fläche [m²]	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	pro m² [CHF]	CHF p.a.	Einheit/Mt. [CHF]	Q	pro m² [CHF]	Q	Leer	Überg. [a]	Abw.	Start	Ende	Early Break/ Künd. 1.	Optionen echt/ unc ht	Index
	Musikschule	-1 FKB	1	105	16'800	1'400	160	16'800	1'400		160		5.0%	2.00	+0%		28.07.35		1x5, 1x5	100%
	Musikschule	0 B	1	57	10'260	855	180	10'260	855		180	40%	5.0%	2.00	+0%		28.07.35		1x5, 1x5	100%
	Musikschule	0 FKB	1	130	23'400	1'950	180	23'400	1'950		180		5.0%	2.00	+0%		28.07.35		1x5, 1x5	100%
	Musikschule	0 FKB	1	62	11'160	930	180	11'160	930		180		5.0%	2.00	+0%		28.07.35		1x5, 1x5	100%
	Musikschule	1 FKB	1	89	16'020	1'335	180	16'020	1'335		180		5.0%	2.00	+0%		28.07.35		1x5, 1x5	100%
	Musikschule	1 FKB	1	86	15'480	1'290	180	15'480	1'290		180		5.0%	2.00	+0%		28.07.35		1x5, 1x5	100%
	Musikschule	2 FKB	1	53	9'540	795	180	9'540	795		180		5.0%	2.00	+0%		28.07.35		1x5, 1x5	100%
	Musikschule	2 FKB	1	100	18'000	1'500	180	18'000	1'500		180		5.0%	2.00	+0%		28.07.35		1x5, 1x5	100%
	Musikschule	2 B	1	15	2'700	225	180	2'700	225		180	40%	5.0%	2.00	+0%		28.07.35		1x5, 1x5	100%
	Musikschule	-1 NK	1	76	9'500	792	125	9'500	792		125		5.0%	2.00	+0%		28.07.35		1x5, 1x5	100%
	Musikschule	0 NK	1	20	2'500	208	125	2'500	208		125		5.0%	2.00	+0%		28.07.35		1x5, 1x5	100%
	Musikschule	1 NK	1	18	2'250	188	125	2'250	188		125		5.0%	2.00	+0%		28.07.35		1x5, 1x5	100%
	Musikschule	2 NK	1	11	1'375	115	125	1'375	115		125		5.0%	2.00	+0%		28.07.35		1x5, 1x5	100%
	Musikschule	-1 NK	1	42	5'250	438	125	5'250	438		125		5.0%	2.00	+0%		28.07.35		1x5, 1x5	100%
	Musikschule	0 NK	1	41	5'125	427	125	5'125	427		125		5.0%	2.00	+0%		28.07.35		1x5, 1x5	100%
	Musikschule	1 NK	1	90	11'250	938	125	11'250	938		125		5.0%	2.00	+0%		28.07.35		1x5, 1x5	100%
	Musikschule	2 NK	1	75	9'375	781	125	9'375	781		125		5.0%	2.00	+0%		28.07.35		1x5, 1x5	100%
	Musikschule	-1 L	1	19	1'200	100	63	1'200	100		63	5%	5.0%	2.00	+0%		28.07.35		1x5, 1x5	80%
					%o-Soll			%o-Soll												
Total Soll-Mietertrag			18	1'089	171'185	100.0%	157	171'185	793		157	100.0%			+0%					
Total Leerstand								8'559				5.0%								
Total Mieter			18	1'089	171'185	100.0%		162'626				95.0%			-5%					

Legende:

■	Leerstand
■ Mietername	Leer, aber der zukünftige Mieter ist bereits bekannt.

Flächenspiegel Perspektive

Mietobjekt						Mieten		Perioden Nominale Cashflows									
Ref.-Nr.	Mieter	Etg N	Anz	Zi	m² Ende [a]	Aktuell	Markt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
						CHF p.a.	CHF p.a.	29.07.2025 - 28.07.2026	29.07.2026 - 28.07.2027	29.07.2027 - 28.07.2028	29.07.2028 - 28.07.2029	29.07.2029 - 28.07.2030	29.07.2030 - 28.07.2031	29.07.2031 - 28.07.2032	29.07.2032 - 28.07.2033	29.07.2033 - 28.07.2034	29.07.2034 - 28.07.2035
	Musikschule	-1 FKB	1		105	20.0	16'800	16'800	16'800	16'968	17'138	17'309	17'482	17'657	17'834	18'012	18'192
	Musikschule	0 B	1		57	20.0	10'260	10'260	10'260	10'363	10'466	10'571	10'677	10'783	10'891	11'000	11'110
	Musikschule	0 FKB	1		130	20.0	23'400	23'400	23'400	23'634	23'870	24'109	24'350	24'594	24'840	25'088	25'339
	Musikschule	0 FKB	1		62	20.0	11'160	11'160	11'160	11'272	11'384	11'498	11'613	11'729	11'847	11'965	12'085
	Musikschule	1 FKB	1		89	20.0	16'020	16'020	16'020	16'180	16'342	16'505	16'670	16'837	17'006	17'176	17'347
	Musikschule	1 FKB	1		86	20.0	15'480	15'480	15'480	15'635	15'791	15'949	16'109	16'270	16'432	16'597	16'763
	Musikschule	2 FKB	1		53	20.0	9'540	9'540	9'540	9'635	9'732	9'829	9'927	10'027	10'127	10'228	10'330
	Musikschule	2 FKB	1		100	20.0	18'000	18'000	18'000	18'180	18'362	18'545	18'731	18'918	19'107	19'298	19'491
	Musikschule	2 B	1		15	20.0	2'700	2'700	2'700	2'727	2'754	2'782	2'810	2'838	2'866	2'895	2'924
	Musikschule	-1 NK	1		76	20.0	9'500	9'500	9'500	9'595	9'691	9'788	9'886	9'985	10'084	10'185	10'287
	Musikschule	0 NK	1		20	20.0	2'500	2'500	2'500	2'525	2'550	2'576	2'602	2'628	2'654	2'680	2'707
	Musikschule	1 NK	1		18	20.0	2'250	2'250	2'250	2'273	2'295	2'318	2'341	2'365	2'388	2'412	2'436
	Musikschule	2 NK	1		11	20.0	1'375	1'375	1'375	1'389	1'403	1'417	1'431	1'445	1'460	1'474	1'489
	Musikschule	-1 NK	1		42	20.0	5'250	5'250	5'250	5'303	5'356	5'409	5'463	5'518	5'573	5'629	5'685
	Musikschule	0 NK	1		41	20.0	5'125	5'125	5'125	5'176	5'228	5'280	5'333	5'386	5'440	5'495	5'550
	Musikschule	1 NK	1		90	20.0	11'250	11'250	11'250	11'363	11'476	11'591	11'707	11'824	11'942	12'062	12'182
	Musikschule	2 NK	1		75	20.0	9'375	9'375	9'375	9'469	9'563	9'659	9'756	9'853	9'952	10'051	10'152
	Musikschule	-1 L	1		19	20.0	1'200	1'200	1'200	1'210	1'219	1'229	1'239	1'249	1'259	1'269	1'279
Total						171'185	171'185	171'185	172'894	174'621	176'365	178'126	179'905	181'701	183'516	185'348	187'199
Anteil Mietertrag aus Mietverträgen								100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Legende:

■	Leerstand
■ Mietername	Leer, aber der zukünftige Mieter ist bereits bekannt.

Gebäudeneuwert

Kennzahlen

Gebäude	Baujahr	Sanierung	Kubatur und Flächen		Geschossfläche (GF)	Nutzfläche (NF)	Gebäudegrundfläche (GGF)	Bemerkungen
			Gebäudevolumen					
Iw_2025-185: Assek. Nr. 39/2/97	1910	2022	5'858 m³ GVA		m² SIA 416	1'089 m² HNF	385 m² SIA 416	
Total			5'858 m³			1'089 m²	385 m²	
GVA-Wert [CHF]			3'529'000					

Herleitung Gebäudeneuwert

Gebäude	Hauptnutzung	Anz. MO	HNF	Menge	Typ	Standard	CHF/Dim. Typ	CHF/MO	Gebäudeneuwert CHF
97		18							3'926'000
	Büro	2	72	72	m² HNF	3.0 - Durchschnittlich	3'000 m² HNF		216'000
	Lager	1	19	19	m² HNF	3.0 - Durchschnittlich	1'500 m² HNF		28'500
	Freizeit/Kultur/Bildung	7	625	625	m² HNF	3.0 - Durchschnittlich	4'100 m² HNF		2'562'500
	Nebennutzung kommerziell	8	373	373	m² HNF	3.0 - Durchschnittlich	3'000 m² HNF		1'119'000
Total		18	1'089						3'926'000

Kontoübersicht

	Abrechnung	Annuität			Perioden Nominale Cashflows										Exit
	CHF p.a.	CHF p.a.	%-Soll	Q	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
		29.07.2025			29.07.2025	29.07.2026	29.07.2027	29.07.2028	29.07.2029	29.07.2030	29.07.2031	29.07.2032	29.07.2033	29.07.2034	29.07.2035
	-				- 28.07.2026	- 28.07.2027	- 28.07.2028	- 28.07.2029	- 28.07.2030	- 28.07.2031	- 28.07.2032	- 28.07.2033	- 28.07.2034	- 28.07.2035	
Erträge															
Soll-Mieterträge		171'174	100.0%		171'185	172'894	174'621	176'365	178'126	179'905	181'701	183'516	185'348	187'199	189'083
Leerstand		4'302	2.5%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6'703
Bruttoertrag (Ist)		166'873	97.5%		171'185	172'894	174'621	176'365	178'126	179'905	181'701	183'516	185'348	187'199	182'380
Kosten															
Betriebskosten		7'193	4.2%	20%	8'500	8'585	8'671	8'758	7'284	7'357	7'431	7'505	7'580	7'656	7'732
%		4.20%			4.97%	4.97%	4.97%	4.97%	4.09%	4.09%	4.09%	4.09%	4.09%	4.09%	4.09%
Versicherung		4'000	2.3%	95%	4'000	4'040	4'080	4'121	4'162	4'204	4'246	4'289	4'331	4'375	4'418
Verwaltung		3'000	1.8%	12%	3'000	3'030	3'060	3'091	3'122	3'153	3'185	3'216	3'249	3'281	3'314
Liegenschaftssteuern		193	0.1%	52%	1'500	1'515	1'530	1'545	0	0	0	0	0	0	0
Instandhaltung		17'500	10.2%	95%	17'500	17'675	17'852	18'030	18'211	18'393	18'577	18'762	18'950	19'139	19'331
%		10.22%			10.22%	10.22%	10.22%	10.22%	10.22%	10.22%	10.22%	10.22%	10.22%	10.22%	10.22%
Instandhaltung		17'500	10.2%	95%	17'500	17'675	17'852	18'030	18'211	18'393	18'577	18'762	18'950	19'139	19'331
Instandsetzung		39'140	22.9%	84%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60'988
%		22.87%			0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	32.25%
Instandsetzungen		39'140	22.9%	84%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	60'988
Total Kosten		63'833	37.3%		26'000	26'260	26'523	26'788	25'495	25'750	26'007	26'267	26'530	26'795	88'051
Total Nettoertrag		103'040	60.2%		145'185	146'634	148'098	149'577	152'631	154'155	155'694	157'248	158'818	160'404	94'329

Sensitivitätsanalyse

Veränderung der Annuitäten

Veränderung der Diskontierung in Basispunkte

	Veränderung [Quote in %]	Annuität [CHF, %]	Absolute Darstellung							Relative Darstellung						
			+30	+20	+10	+/-	-10	-20	-30	+30	+20	+10	+/-	-10	-20	-30
			3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.20%	3.80%	3.70%	3.60%	3.50%	3.40%	3.30%	3.20%
Soll-Mieterträge	-10%	154'057	2'310'000	2'380'000	2'440'000	2'510'000	2'590'000	2'660'000	2'750'000	-23%	-21%	-19%	-16%	-14%	-11%	-8%
	-5%	162'616	2'540'000	2'610'000	2'680'000	2'760'000	2'840'000	2'920'000	3'010'000	-15%	-13%	-11%	-8%	-5%	-3%	0%
	+0%	171'174	2'760'000	2'840'000	2'920'000	3'000'000	3'090'000	3'180'000	3'280'000	-8%	-5%	-3%	0%	3%	6%	9%
	+5%	179'733	2'990'000	3'070'000	3'160'000	3'250'000	3'340'000	3'440'000	3'550'000	-0%	2%	5%	8%	11%	15%	18%
	+10%	188'292	3'210'000	3'300'000	3'390'000	3'490'000	3'590'000	3'700'000	3'820'000	7%	10%	13%	16%	20%	23%	27%
Leerstand	+100%	5.03%	2'650'000	2'720'000	2'800'000	2'880'000	2'960'000	3'050'000	3'150'000	-12%	-9%	-7%	-4%	-1%	2%	5%
	+50%	3.77%	2'710'000	2'780'000	2'860'000	2'940'000	3'030'000	3'120'000	3'210'000	-10%	-7%	-5%	-2%	1%	4%	7%
	+0%	2.51%	2'760'000	2'840'000	2'920'000	3'000'000	3'090'000	3'180'000	3'280'000	-8%	-5%	-3%	0%	3%	6%	9%
	-50%	1.26%	2'820'000	2'900'000	2'980'000	3'060'000	3'150'000	3'250'000	3'350'000	-6%	-3%	-1%	2%	5%	8%	12%
	-100%	0.00%	2'880'000	2'950'000	3'040'000	3'120'000	3'220'000	3'310'000	3'420'000	-4%	-2%	1%	4%	7%	10%	14%
Instandsetzungskosten	-10%	35'226	2'870'000	2'940'000	3'030'000	3'110'000	3'200'000	3'300'000	3'400'000	-4%	-2%	1%	4%	7%	10%	13%
	-5%	37'183	2'820'000	2'890'000	2'970'000	3'060'000	3'150'000	3'240'000	3'340'000	-6%	-4%	-1%	2%	5%	8%	11%
	+0%	39'140	2'760'000	2'840'000	2'920'000	3'000'000	3'090'000	3'180'000	3'280'000	-8%	-5%	-3%	0%	3%	6%	9%
	+5%	41'097	2'710'000	2'790'000	2'860'000	2'940'000	3'030'000	3'120'000	3'220'000	-10%	-7%	-5%	-2%	1%	4%	7%
	+10%	43'054	2'660'000	2'730'000	2'810'000	2'890'000	2'970'000	3'060'000	3'160'000	-11%	-9%	-6%	-4%	-1%	2%	5%

Zuschlagsmodell

Herleitung Zuschlagsmodell

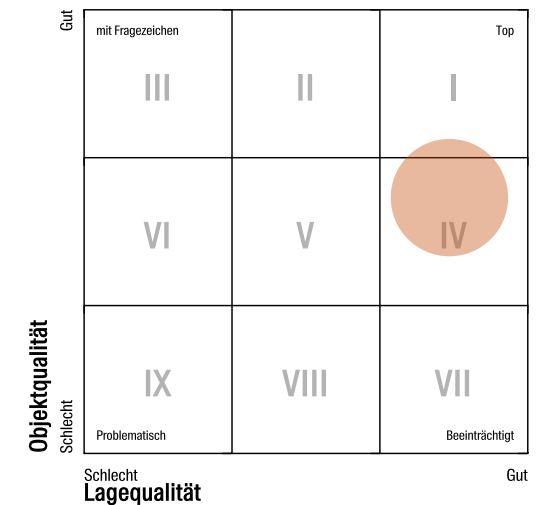
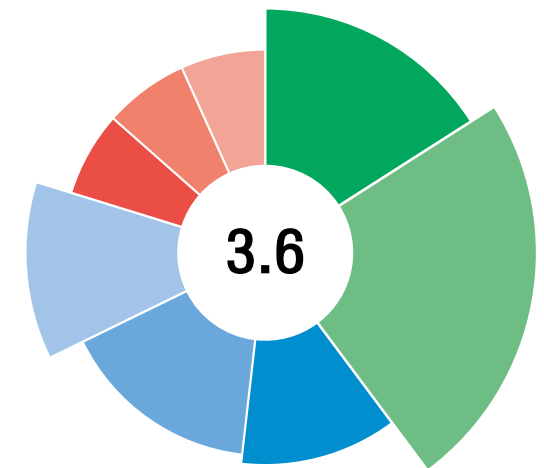
Kriterien	Berechnet	Manuell	Zuschlag
Basisniveau Risiko	0.30%		0.30%
Immobilienpezifischer Zuschlag	2.94%		2.59%
Büro	2.30%	2.51%	2.51%
Lager	2.90%	3.15%	3.15%
Freizeit/Kultur/Bildung	3.20%	2.62%	2.62%
Nebennutzung kommerziell	2.50%	2.54%	2.54%
Makrolage	0.47%		0.47%
Büro	0.58%		0.58%
Lager	0.43%		0.43%
Freizeit/Kultur/Bildung	0.44%		0.44%
Nebennutzung kommerziell	0.50%		0.50%
Intrakommunales Rating	0.00%		0.00%
Büro	0.00%		0.00%
Lager	0.00%		0.00%
Freizeit/Kultur/Bildung	0.00%		0.00%
Nebennutzung kommerziell	0.00%		0.00%
Mikrolage	0.05%		0.05%
Büro	0.05%		0.05%
Lager	0.04%		0.04%
Freizeit/Kultur/Bildung	0.05%		0.05%
Nebennutzung kommerziell	0.05%		0.05%
Ertragsrisiko	0.03%		0.03%
Büro	0.03%		0.03%
Lager	0.03%		0.03%
Freizeit/Kultur/Bildung	0.03%		0.03%
Nebennutzung kommerziell	0.03%		0.03%
Objektqualität	0.09%		0.09%
Büro	0.09%		0.09%
Lager	0.09%		0.09%
Freizeit/Kultur/Bildung	0.09%		0.09%
Nebennutzung kommerziell	0.09%		0.09%
Objektgrösse	-0.02%		-0.02%
Büro	-0.05%		-0.05%

Kriterien	Berechnet	Manuell	Zuschlag
Lager	-0.02%		-0.02%
Freizeit/Kultur/Bildung	-0.02%		-0.02%
Nebennutzung kommerziell	0.00%		0.00%
Ausnützungsreserven	0.00%		0.00%
Büro	0.00%		0.00%
Lager	0.00%		0.00%
Freizeit/Kultur/Bildung	0.00%		0.00%
Nebennutzung kommerziell	0.00%		0.00%
Entwicklungsprojekt	0.00%		0.00%
Büro	0.00%		0.00%
Lager	0.00%		0.00%
Freizeit/Kultur/Bildung	0.00%		0.00%
Nebennutzung kommerziell	0.00%		0.00%
Baurecht	0.00%		0.00%
Eigentumsbeschränkung	0.00%		0.00%
Zusatzposition	0.00%		0.00%
Diskontierung	3.85%		3.50%
Büro	3.29%		3.50%
Lager	3.75%		4.00%
Freizeit/Kultur/Bildung	4.08%		3.50%
Nebennutzung kommerziell	3.46%		3.50%
Teuerung	1.00%		

Anwendung in Bewertung

	Real	Nominal
Diskontierungssatz	3.50%	4.54%
Nettokapitalisierung Exit	3.50%	

	Gewichtung	Rating	Bemerkungen
Kommerziell	100	3.6 - Überdurchschnittlich	
Lage	40	4.3 - Sehr Gut	
Makrolage	40	3.9 - Gut	
Mikrolage	60	4.5 - Sehr Gut	
Objekt	40	3.3 - Überdurchschnittlich	
Nutzung	30	3.2 - Durchschnittlich	
Raumqualität	30	3.4 - Leicht überdurchschnittlich	
Grundrissqualität	45	3.0 - Durchschnittlich	
Belichtungsverhältnisse	35	4.0 - Hoch	
Raumhöhe	20	3.0 - Durchschnittlich	
Flexibilität	40	3.3 - Leicht überdurchschnittlich	
Anpassungsfähigkeit	50	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	
Grundrisseffizienz	50	3.0 - Durchschnittlich	
Parkierung/Erschliessung	20	2.9 - Durchschnittlich	
Parkierung	50	2.0 - Mit Defiziten	
Innenerschliessung	30	3.5 - Leicht überdurchschnittlich	
Aussenerschliessung	20	4.0 - Hoch	
Standard	40	3.0 - Durchschnittlich	
Rohbau	34	3.0 - Durchschnittlich	
Gebäudehülle	25	3.0 - Durchschnittlich	
Innenausbau	14	3.0 - Durchschnittlich	
Technik	34	3.0 - Durchschnittlich	
Umgebung	2	3.0 - Durchschnittlich	
Zustand	30	3.8 - Gut	
Rohbau	34	4.0 - Gut	
Gebäudehülle	25	3.0 - Intakt	
Innenausbau	14	4.0 - Gut	
Technik	34	4.0 - Gut	
Umgebung	2	3.0 - Intakt	
Investment	20	3.0 - Durchschnittlich	
Vermietbarkeit	33	3.0 - Durchschnittlich	
Verkäuflichkeit	33	3.0 - Durchschnittlich	
Ertragsrisiko	33	3.0 - Durchschnittlich	



Gewichtung **Rating**

Bemerkungen

	Gewichtung	Rating		Bemerkungen
Bauland		4.1 - Gut		
Qualität	100	4.1 - Gut		
Komplexität Erschliessung	20	5.0 - Grundstück erschlossen		
Topografie	20	4.5 - Neigung ca. 5%		
Komplexität Baugrund	20	3.0 - Durchschnittlich		
Belastungsstufe Altlasten	20	5.0 - Keine Belastung		
Komplexität des Rückbaus	20	3.0 - Durchschnittlich		
Total				
Makrolage	40	3.9 - Gut		
Mikrolage	60	4.5 - Sehr Gut		
Nutzung	30	3.2 - Durchschnittlich		
Standard	40	3.0 - Durchschnittlich		
Zustand	30	3.8 - Gut		
Investment	20	3.0 - Durchschnittlich		

Fotodokumentation

Kreuzlingen Parzelle 2961: Ansicht Nordost



Kreuzlingen Parzelle 2961: Ansicht Nord



Kreuzlingen Parzelle 2961: Ansicht West



Kreuzlingen Parzelle 2961: Ansicht Süd



Kreuzlingen Parzelle 2961: Ansicht Südwest



Kreuzlingen Parzelle 2961: Ansicht Nationalstrasse



Kreuzlingen Parzelle 2961: Impressionen EG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Impressionen EG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Impressionen EG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Impressionen EG



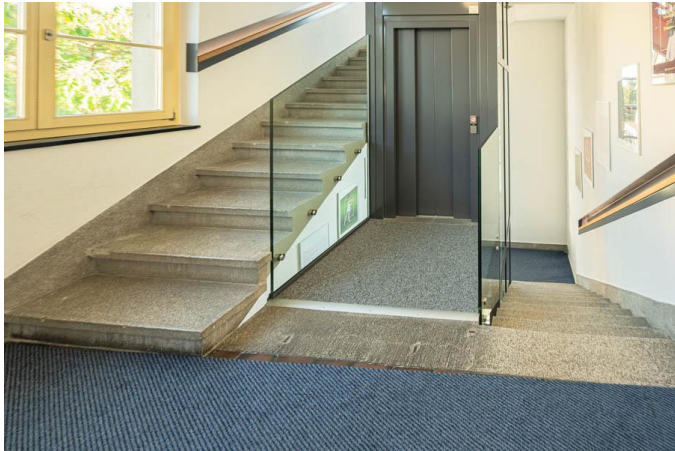
Kreuzlingen Parzelle 2961: Impressionen EG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Impressionen EG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Impressionen OG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Impressionen OG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Impressionen OG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Impressionen OG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Impressionen OG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Impressionen OG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Impressionen DG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Impressionen DG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Impressionen DG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Impressionen DG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Impressionen DG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Impressionen DG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Impressionen UG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Impressionen UG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Impressionen UG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Impressionen UG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Impressionen UG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Impressionen UG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Technik OG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Technik UG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Technik UG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Technik UG



Kreuzlingen Parzelle 2961: Technik UG

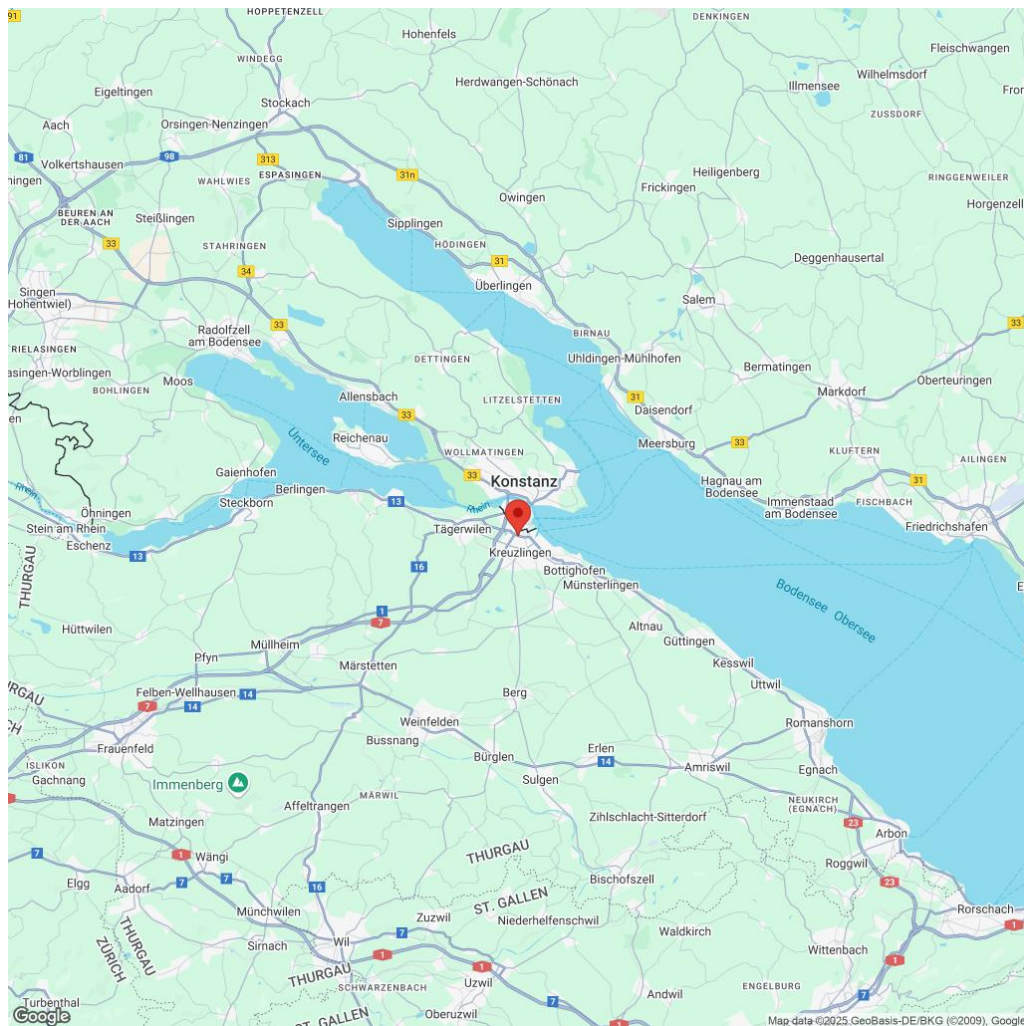


Kreuzlingen Parzelle 2961: Technik UG

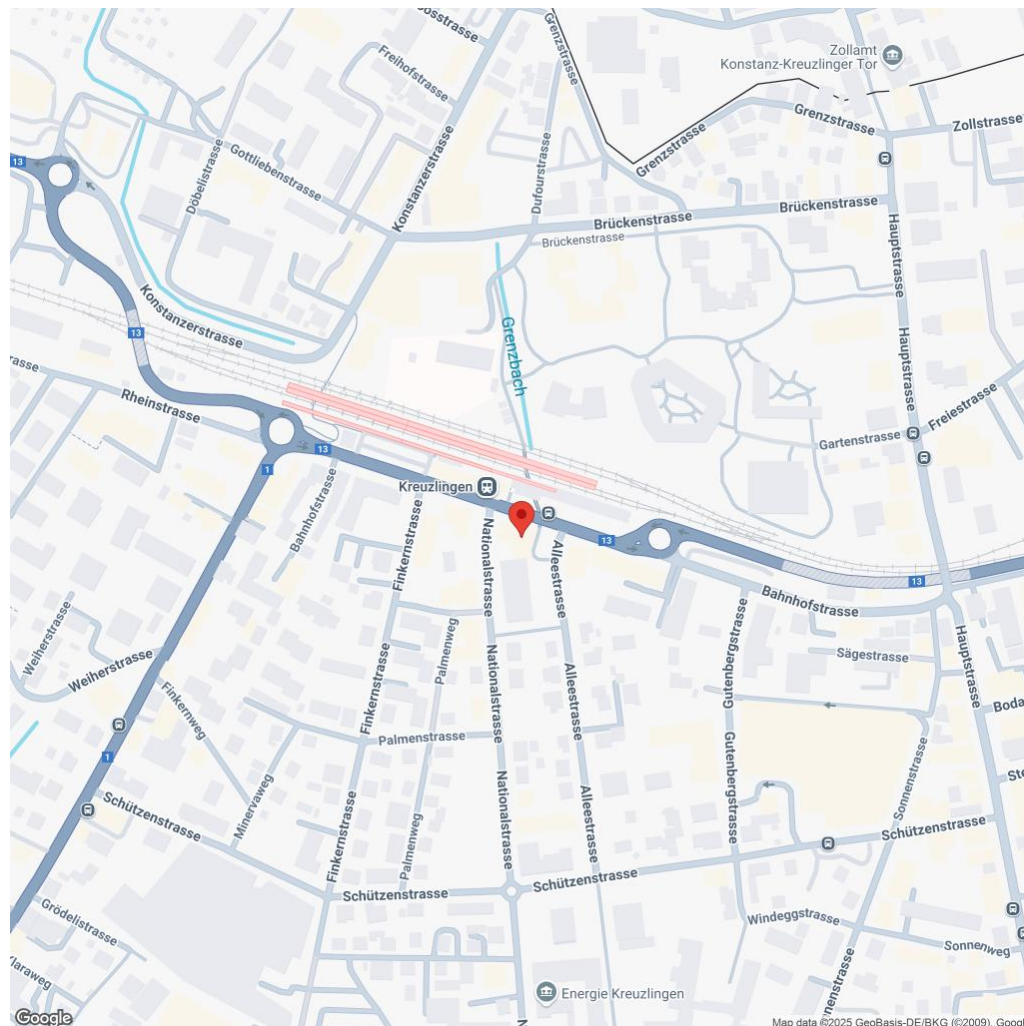


Karten

Makrolage



Mikrolage



Kontext

Allgemeine Hinweise

Die Bewertung erfolgt nach den Regeln des Bewertungswesens und unseren Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierbarkeit. Wie bei einer Bewertung üblich, handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um eine im Rahmen des Ermessensspielraumes ermittelten Wert. Aus subjektiven Gründen könnte auch ein höherer Marktwert erzielt werden. Die Preise werden letztlich durch Angebot und Nachfrage bestimmt.

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 mangel- 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.

Rechtsverzicht

Die Angaben dieser Bewertung lassen keine Rückschlüsse auf eine Beziehung zwischen der lw liegenschaftenwerte gmbh und den Eigentümern oder Interessenten der Liegenschaft, sowie anderen Personen zu.

Grundlagenverzeichnis

Basis	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Kommentar
Grundbuchauszug	☒	☒	29.07.2025	lw	Terravis	
Unterlagen Baurecht	☐	☐				
Katasterplan	☒	☒	29.07.2025	lw	map.geo.tg.ch	
Bau- und Zonenordnung	☒	☒	29.07.2025	lw	map.geo.tg.ch	
Denkmalpflege/Heimatschutz	☒	☒	29.07.2025	lw	map.geo.tg.ch	
Umwelt/Altlasten	☐	☐				
Fotodokumentation	☐	☐				
Besichtigung vor Ort	☐	☐				
Finale Bewertung	☐	☐				
Verwaltung	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Kommentar
Flächenspiegel	☐	☐				
Nettomieten	☐	☐				
Nebenkosten	☐	☐				
Nettomietflächen	☐	☐				
Geschäftsmietverträge	☐	☐				
Umsätze Verkauf	☐	☐				
Liegenschaftsabrechnung	☐	☐				
Liegenschaftsbudget	☐	☐				
Investitionsplanung	☐	☐				
Bau	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Kommentar
Gebäudeversicherungsausweis (GVA)	☒	☒	10.11.2015	Stadt Kreuzlingen	GVTG	
Gebäudevolumen (GVA)	☐	☐				
Baujahr (GVA)	☐	☐				
Baubewilligung	☐	☐				
Objektpläne	☒	☒		Stadt Kreuzlingen	Planer	
Baubeschrieb	☐	☐				
Eckdaten Flächen/Volumen	☐	☐				
Eckdaten Haustechnik	☐	☐				
Anlagekosten	☐	☐				
Trackrecord Unterhalt/Sanierung	☐	☐				
Zustandsanalyse	☐	☐				

Glossar

Abkürzungen Mieter- und Nutzungsspiegel: – Anz = Anzahl

- Anteil Festverträge = Anteil der gesicherten befristeten Verträge
- Anteil Opt. = Anteil der gesicherten Verträge mit echter Optionsverlängerung
- Ende [a] = Berechnetes Vertragsende (siehe separater Eintrag)
- Etg = Etage (Stockwerk)
- Index % = Anteil der Teuerung, welche mietrechtlich auf den Mieter überwält werden kann
- Leerst. = Sockelleerstand (Markt)
- Überg. [a] = Übergangsdauer in Jahre zwischen aktuelle Miete und Marktmiete (siehe separater Eintrag)
- Zi = Anzahl Zimmer pro Wohnung

Nutzungen

- AF = Aussenfläche
- B = Büro
- FKB = Freizeit/Kultur/Bildung
- G = Gewerbe/Industrie
- Ga = Gastronomie
- Ge = Gesundheit
- H = Hotel
- L = Lager
- NK = Nebennutzung Kommerziell
- NW = Nebennutzung Wohnen
- PA = Parken aussen
- PI = Parken Innen (Einstellplatz)
- SmF = Sondernutzung mit Fläche
- SoF = Sondernutzung ohne Fläche
- V = Verkauf
- W = Wohnen

Abrechnung (Abr.): Die Abrechnung beinhaltet Vergangenheitswerte von Kosten und Erträgen, gemäss den Angaben des Eigentümers bzw. der Verwaltung. Vgl. auch Budget.

Aktuell: Zum Zeitpunkt des Stichtages (Datum des Mieterspiegels) gültige Werte.

Alleineigentum: Eigentümer der Liegenschaft ist eine einzelne natürliche oder juristische Person.

Anderweitiger Strombedarf: Dazu zählt der Strom für die Bewohner (eventuell auch Mieterstrom) und Allgemeinstrom einer Immobilie, z.B. für Beleuchtung und Geräte. Der Strom für Wärmepumpen und/oder Elektroheizung zählt nicht dazu.

Annuität: Die Annuität wird als zeitgewichteter Durchschnittswert pro Jahr berechnet. Die Annuität kann für verschiedene Zeiträume berechnet werden, wie P1 - P10, P1 - Exit oder P11 - Exit.

Äquivalente (eq) für CO₂-Emissionen: Um Treibhausgasen-Emissionen in eine vergleichbare Kennzahl umzuwandeln, werden diese in ein CO₂-Äquivalent pro m² Energiebezugsfläche (EBF) und Jahr umgerechnet. Daraus ergibt sich kg CO₂-eq/m²EBF p.a.

Baurechtsertrag/-kosten: Als Baurechtsertrag/-kosten gelten die Erträge/Kosten, die aus einem Baurechtsvertrag (gemäss ZGB 779 a. ff) entstehen.

Benchmarking: Als Benchmark wird eine Referenzgrösse bezeichnet. Im Portfoliobericht wird für die durchschnittlichen Mieterträge pro Quadratmeter (pro Nutzungsart: Wohnen, Büro, Verkauf, Gewerbe) ausgewiesen, um wie viel Prozent sie vom schweizerischen Median (50%-Quantil) abweichen.

Berechnetes Vertragsende (im Report auch kurz «Ende» genannt): Das berechnete Ende ist die Zeitdifferenz in Jahre zum Bewertungsstichtag. Hierbei werden auch echte Optionen, Earlybreaks, sowie nächste Kündigungstermine und Kündigungsfristen für alle Nutzungen in die Berechnung mitberücksichtigt, wenn diese effektiv in der Bewertung zur Anwendung kommen. Das berechnete Ende kann aufgrund der unterschiedlichen Definition von WAULT abweichen (siehe auch Definition von WAULT).

Betriebskosten: Betriebskosten sind Aufwendungen zu Lasten des Eigentümers der Immobilie, die durch den Betrieb anfallen und nicht (vollumfänglich) an die Mieter überwält werden können (z. B. Versicherungsprämien, Verwaltungskosten).

Bruttorendite: Es werden zwei Typen von Bruttorenditen ausgewiesen. Die aktuelle Bruttorendite definiert sich als der prozentuale Anteil des heutigen (aktuellen) Soll-Mietertrages gemessen am Marktwert. Die annuitäre Bruttorendite als zweite Grösse ist der prozentuale Anteil der Annuität (P1 - Exit) des Soll-Mietertrages am Marktwert.

Budget: Das Budget beinhaltet prognostizierte Werte von Kosten und Erträgen, gemäss den Angaben des Eigentümers bzw. der Verwaltung. Vgl. auch Abrechnung (Abr.) .

Cashflow: Als Cashflow wird im Generellen eine finanzielle Stromgrösse bezeichnet. Erträge und Kosten sind Cashflows.

Cashflowrendite: Cashflow/Marktwert (Anfang) + Kapitalausgaben. Vgl. Swiss Valuation Standards (SVS), 2017.

Direkte CO₂-Emissionen: CO₂ ist ein Gas und wird auch Kohlenstoffdioxid oder Kohlendioxid genannt. Direkte CO₂ -Emissionen entstehen u.a. durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe wie Heizöl und Erdgas vor Ort.

Diskontierungssatz: Der Diskontierungssatz ist jener Prozentsatz, der zur Abdiskontierung aller Cashflows verwendet wird. Das Niveau des gewählten Diskontierungssatzes (pro Cashflow oder pro Bewertung) widerspiegelt die Risikoeinschätzung.

Effizienzklasse CO₂-Emissionen: Für das Effizienzklassenrating sind die durch die Immobilie für den Betrieb direkt verursachten direkte CO₂-Emissionen massgebend (siehe auch direkte CO₂-Emissionen).

Effizienzklasse Gebäudehülle: Der Effizienzgrad der Gebäudehülle widerspiegelt den qualitativen Wärmeschutz vom Aussenbereich zum beheizbaren Innenraum. Die Gebäudehülle umfasst dabei Bauteile wie Aussenwände, Dach, Dachboden, Kellerdecken, Fenster und Türen. Die Effizienz der Gebäudehülle ist u.a. für die Berechnung des Heizwärmebedarfes massgebend.

Effizienzklasse Gesamtenergie: Die Gesamtenergie besteht aus dem Energiebedarf für Heizung, Warmwasseraufbereitung sowie dem Strombedarf für die Immobiliennutzung und wird mit einem standardisierten Referenzobjekt verglichen.

Effizienzklassen Ratings: Die Effizienzklassen entsprechen einem Immobilienrating in Bezug auf energetischen und/oder klimatischen Eigenschaften. Gebäude-energieausweis der Kantone, GEAK: von A (sehr gut) bis G (sehr schlecht)

Endenergie (Heizung und Brauchwarmwasser): Endenergie ist die Energiemenge, die von den Heizsystemen tatsächlich genutzt wird, nachdem Verluste durch Umwandlung und Transport abgezogen wurden. Es ist die Menge, die auf der Energierechnung abgelesen werden kann.

Energiebezugsfläche (EBF): Die EBF ist die normative Bezugsgrösse für die Flächenäquivalente von Energiekennwerten. Die EBF wird in der Schweiz nach den Berechnungsregeln der Norm SIA 380 berechnet. Die EBF umfasst sämtliche ober- wie auch unterirdischen Geschossflächen, die sich innerhalb der thermischen Gebäudehülle befinden und eine Beheizung oder Klimatisierung erfordern. In Wüest Dimensions wird die EBF anhand der vermietbaren Fläche VMF resp. Hauptnutzfläche HNF berechnet. Dabei wird die Fläche mit einem nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktor multipliziert. Für die Schweiz werden dabei die Faktoren gem. REIDA verwendet.

E-Notation: Als wissenschaftliche Notation wird in Wüest Dimensions die Exponentialdarstellung (zur Basis 10) verwendet, für Tausender: Xe3, für Millionen: Xe6 und für Milliarden: Xe9 (X steht für eine beliebige Zahl).

Ertragsausfall: Unter Ertragsausfall versteht man die Summe aller Minderungen des Soll-Mietertrages (z.B. durch Leerstand).

EU-Taxonomie (Verordnung 2020/852): In der Verordnung (EU) sind Bedingungen definiert, ob eine wirtschaftliche Tätigkeit als umweltfreundlich eingestuft werden kann (Taxonomie). Ihr Ziel ist es, den Umfang der ökologischen Nachhaltigkeit einer Investition zu bewerten. Dabei handelt es sich um einen gewichtigen Rechtsakt, der dazu beitragen soll, private Investitionen in umweltfreundliche und nachhaltige Projekte zu fördern und somit einen Beitrag zum Europäischen «Grünen Deal» zu leisten. Der Abdeckungsgrad gibt den prozentualen Anteil aller Liegenschaft in einem Portfolio an, welche die EU-Taxonomie erfüllen. Der Anteil erfolgt nach m² EBF.

Gemeindetyp: Eine Zusammenfassung der Gemeindetypologie des Bundesamt für Statistik (BFS).

Gesamteigentum: Eigentümer der Liegenschaft sind mehrere natürliche oder juristische Personen, die in enger (rechtlicher) Beziehung zueinander stehen. Vgl. dazu ZGB 652 - 654.

Gesamtrendite: Die Gesamtrendite einer Liegenschaft setzt sich aus dem Cashflow einer bestimmten Periode und der Wertänderung von dessen Vorperiode zusammen.

Die Wertänderung wird primär durch die Marktentwicklung und die in der bestimmten Periode getätigten Investition verursacht. Gesamtrendite = Cashflowrendite + Wertänderungsrendite. Vgl. Swiss Valuation Standards (SVS), 2017.

Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol): Das Greenhouse Gas Protocol ist ein internationales Rahmenwerk für die Messung und Berichterstattung von Treibhausgasemissionen. Das GHG Protocol wurde vom Weltressourceninstitut (WRI) und dem World Business Council for Sustainable Development (WBCSD) entwickelt und ist heute der weltweit verbreitetste Standard zur Messung von Treibhausgasemissionen.

Instandhaltungskosten (IH): Die Instandhaltung wird auch als «ordentlicher Unterhalt» bezeichnet. Als Instandhaltung werden alle Massnahmen bezeichnet, die zur Wahrung der Gebrauchstauglichkeit der Liegenschaft (z.B. Service-Arbeiten, kleinere Reparaturen) dienen.

Instandsetzungskosten (IS): Die Instandsetzung wird auch als «ausserordentlicher Unterhalt» bezeichnet. Sie umfasst alle Investitionen, welche substantielle Bauteile vollständig ersetzen und/oder mit einer merklichen qualitativen Verbesserung einhergehen. Darin können auch wertvermehrnde Investitionen enthalten sein.

Ist-Mietertrag: Der Ist-Mietertrag errechnet sich aus dem Soll-Mietertrag abzüglich Ertragsausfällen.

Leerstand: Ein Mietobjekt gilt als leer stehend und damit als Leerstand, wenn zum Stichtag des Mieterspiegels zu diesem Mietobjekt kein Mietvertrag existiert.

Liegenschaftsqualität: Die Liegenschaftsqualität gilt als Mass für die Güte einer Liegenschaft unter Berücksichtigung ihres Zustands, des vorherrschenden Standards, der Nutzbarkeit und des Nutzungsmixes. Die zur Ermittlung der Liegenschaftsqualität notwendigen Informationen entstammen dem Qualitätsprofil der Liegenschaft.

Liegenschaftstyp (L-Typ): Es werden folgende Liegenschaftstypen unterschieden: Wohnliegenschaft, Wohn-/Geschäftsliegenschaft, Geschäftsliegenschaft (rein kommerzielle Nutzung), Spezialliegenschaft, Baurecht und Bauland.

Makrolage: Als Makrolage wird die Qualität des kommunalen Immobilienmarktes der jeweiligen Standortgemeinde bezeichnet. Basis bildet ein flächendeckendes, nutzungsbezogenes Gemeinderating von Wüest Partner.

Marktmatrix: Jede Liegenschaft des Portfolios wird bezüglich ihrer Standort- und Liegenschaftsqualität in der Matrix abgebildet. Die Grösse ihres Kreises, respektive dessen Durchmesser, ist proportional zum Marktwert der jeweiligen Liegenschaft. Liegenschaften, welche sich in den Sektoren I, II, IV oder V befinden, sind entweder bezüglich ihres Standorts durchschnittlich attraktiv, auf Grund ihres Zustandes interessant, oder es handelt sich um eine Topliegenschaft an einem attraktiven Ort und in einem sehr guten Zustand. Die Liegenschaften, die in die Sektoren III, VI oder gar IX fallen, liegen in einer bezüglich des Immobilienmarktes unattraktiven Gemeinde. Befinden sie sich in einem guten Zustand, ist es fraglich, ob dieser weiterhin auch so hoch beibehalten werden soll, da sich die diesbezüglichen Investitionen kaum lohnen werden. Ist zusätzlich auch der Zustand sehr schlecht, wird mit der Liegenschaft langfristig kaum eine vernünftige Rendite erzielt werden können. Generell kann die Positionierung einer Liegenschaft in der hier dargestellten Matrix jedoch nur in der Vertikalen aktiv beeinflusst werden, der Standort ist i.d.R. fix.

Marktmiete/Potenzial: Mit Hilfe der Einschätzung einer Marktmiete oder Potenziales bei Erträgen und Kosten (insbesondere bei den Mietzinserträgen) wird die längerfristig und nachhaltig zu erwartende Entwicklung der jeweiligen Erträge oder Kosten abgebildet.

Marktwert (MW): Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Median: Der Median bezeichnet eine statistische Grösse. Er unterteilt eine der Grösse nach sortierte Anzahl Werte in zwei Hälften. 50% der Werte liegen unterhalb, 50% oberhalb des Medianwerts (Median = 50%-Quantil).

Mieterträge: Pro Nutzungsart - Wohnen, Büro, Verkauf, Gewerbe, Sondernutzung und Andere - werden die aktuellen Erträge aus der Vermietung der Mietobjekte ausgewiesen. Die Annuität wird als Kennziffer in CHF pro m² angegeben.

Mikrolage: Die Mikrolage beschreibt die Lage der Liegenschaft innerhalb der Gemeinde. Sie bestimmt sich durch Faktoren wie Anschluss an den öffentlichen Verkehr, Topographie des Grundstückes (z.B. Lage an Südhang), Einkaufsmöglichkeiten, etc. Die Einschätzungen werden im Qualitätsprofil der Liegenschaft festgelegt.

MIRR (Modified Internal Rate of Return): Der IRR wird auf Deutsch auch der interne Zinsfuss genannt. In Wüest Dimensions kommt der modifizierte IRR (MIRR) zur Anwendung. Der MIRR ist eine Kennzahl, welche die Attraktivität einer Anfangsinvestition in Anbetracht der künftigen Cashflows widerspiegelt. In der Investitionsplanung können anhand des MIRR's verschiedene Szenarien gerechnet werden. In der DCF-Berechnung versteht sich der MIRR als gewichteter Diskontierungssatz resp. als Rückwärtsrechnung der Diskontierung. Der MIRR gilt aktuell in der Praxis als die beste Berechnungsform des IRR's und berücksichtigt auch die Schlüssigkeit und Zahlungsmodalität aller Barwerte in der DCF-Berechnung.

Miteigentum: Haben mehrere Personen eine Sache (Liegenschaft) nach Bruchteilen und ohne äusserliche Abteilung in ihrem Eigentum, so sind sie Miteigentümer (ZGB Art.646-651).

Naturgefahr Erdbeben: - Erschütterung durch Verschiebung tektonischer Platten.

- Definiert nach SIA-Norm 261:2020 «Einwirkungen auf Tragwerke», klassifiziert nach horizontalen Bodenbeschleunigung [m/s²]: Kat. 1: 1a, Kat. 2: 1b, Kat. 3: 2, Kat. 4: 3a, Kat. 5: 3b

Naturgefahr Hagel: - Niederschlag in Form von Eisstücken verursachen Schäden an Gebäudehülle und Ausseninstallationen

- Die Hagelgefährdung wird anhand der verschiedenen Hagelkorngrössen abgeschätzt: Kat. 1: kein Hagel, Kat. 2: bis 1 cm, Kat. 3: bis 2 cm, Kat. 4: bis 3cm, Kat. 5: bis 4cm und grösser

Naturgefahr Hangmuren: - Schlammlawine, bestehend aus viel Wasser, Erde und Geröll

- Diese treten meist an unkanalisierten Orten mit Gefälle auf
- Gefahrenklassifizierung nach BAFU-Matrix kombiniert mit Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität

Naturgefahr Hochwasser: - Verursacht durch starke Niederschläge

- Hochwasser verursacht in der Schweiz die meisten Schäden aller Naturgefahren
- Gefahrenklassifizierung nach BAFU-Matrix kombiniert mit Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität

Naturgefahr Lawinen: - Schneller Abgang von Schnee einen Hang hinunter

- Auslösung spontan oder durch äussere Einflüsse
- Gefahrenklassifizierung nach BAFU-Matrix kombiniert mit Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität

Naturgefahr Murgang: - Fliessendes Gemisch aus Schlamm, Wasser, Steinen, Geröll und Holz mit hoher Zerstörungskraft

- Diese treten meist im Bereich von bereits existierenden Bachbetten auf
- Gefahrenklassifizierung nach BAFU-Matrix kombiniert mit Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität

Naturgefahr Oberflächenabfluss: - Entsteht durch unzureichende Versickerung von Regen- oder Schmelzwasser

- Kategorisierung nach Fliesstiefe (Kat. 1: kein Oberflächenabfluss, Kat. 3: 0 - 0.1 m, Kat. 4: 0.1-0.25 m, Kat. 5: grösser 0.25 m)

Naturgefahr Radon: - Natürliches, farb- und geruchloses radioaktives Gas im Boden

- Gesundheitsrisiko bei undichten Bodenplatten
- Die Radonbelastung wird anhand der Wahrscheinlichkeit (in %) einer Überschreitung des Referenzwertes von 300 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m³) abgeschätzt: Kat. 1: 0 %, Kat. 2: 10%, Kat. 3: 10-30%, Kat. 4: 30-50%, Kat. 5: > 50%

Naturgefahr Rutschungen: Materialbewegungen an Hängen mit weniger Wasser als bei Hangmuren.

Naturgefahr Sturm: - Insbesondere Winterstürme verursachen grössere Schäden

- Windgeschwindigkeiten der Böenspitzen entsprechen den folgenden Kategorien: Kat. 1: bis 30 m/s, Kat. 2: 30-40 m/s, Kat. 3: 40-50 m/s, Kat. 4: 50-60 m/s, Kat. 5: grösser 60 m/s

Naturgefahr Sturz: - Steinschläge, Fels- und Bergstürze. Diese sind Detektierbar durch Frühwarnsysteme - Gefahrenklassifizierung nach BAFU-Matrix kombiniert mit Eintrittswahrscheinlichkeit und Intensität

Nettokapitalisierung Exit: Die Nettokapitalisierung wird für die Berechnung der ewigen Rente oder des Exit-Kapitals zum Zeitpunkt P1.1 (Exit) im DCF 2-Phasen-Modell verwendet. Das Exit-Kapital wird sodann auf den Zeitpunkt 0 abdiskontiert.

Nettorendite: Die Nettorendite ist das Verhältnis des annuitären Nettoertrages zum ermittelten Marktwert der Liegenschaft.

Nominal: Nominal ausgewiesene Cashflows und Grössen sind nicht inflationsbereinigt.

Nutzbarkeit: Als Nutzbarkeit wird die Qualität der Liegenschaft bezüglich der vorhandenen Grundrisse, der Flexibilität der Baustruktur, der Erschliessung des Grundstückes etc. bezeichnet. Sie wird im Qualitätsprofil zur Liegenschaft festgelegt.

Nutzfläche (NF): Die Nutzfläche ist der Teil der Nettogeschossfläche (NGF), welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinne dient.

Periode: Der gesamte Bewertungszeitraum läuft im DCF 2-Phasen-Modell unendlich. Der Bewertungszeitraum wird in Perioden unterteilt. Eine einzelne Periode dauert 1 Jahr.

Portfolio: In einem Portfolio werden mehrere Bewertungen von Liegenschaften zusammengefasst.

Qualitätskoeffizient: Mit den Marktwerten der Liegenschaften gewichtetes Mittel des entsprechenden qualitativen Faktors: Makrolage, Mikrolage, Zustand, Standard, Nutzbarkeit.

Quantile: Streuungsindikatoren, die eine Menge von Werten untergliedern. Das 50-Prozent-Quantil bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Werte. Entsprechend markiert das 10-Prozent-Quantil die Grenze zwischen den 10 Prozent günstigsten und den übrigen Werten.

Real: Real ausgewiesene Werte sind inflationsbereinigt, d. h. deflationiert. Die nominale Grösse wird durch einen Preisindex (z. B. den LIK) dividiert.

Region (Liegenschaften nach...): Die Schweiz wird von Wüest Partner in acht Monitoring-Regionen unterteilt. Diese Regionalisierung basiert wiederum auf einer Zusammenfassung der Aufteilung der Schweiz - den sogenannten 106 MS-Regionen - welche durch das Bundesamt für Statistik (BFS) vorgenommen wurde.

Scope: Bei den sogenannten Scopes handelt es sich gemäss Greenhouse Gas Protocol um Bilanzbereiche, welche dazu dienen, die Treibhausgasemissionen für eine Bilanzierung korrekt zu verorten.

Scope 1: Umfasst alle direkten Treibhausgas-Emissionen, die vor Ort anfallen (z. B. Emissionen von Öl- oder Gasheizungen).

Scope 2: Beinhaltet Emissionen, die bei der Produktion von importierter Energie wie Elektrizität (z. B. zum Betrieb einer Wärmepumpe) oder Fernwärme (z. B. beim Verbrennen von Abfall) anfallen.

Scope 3: Schliesst alle Emissionen von vor- und nachgelagerten Aktivitäten ein und erfasst damit auch die grauen Treibhausgasemissionen, die beim Bau oder bei der Sanierung von Gebäuden anfallen, also die Erstellung, Anlieferung und Montage neuer Bauteile bzw. die Entsorgung alter Bauteile.

Scope 3.3: Dazu gehören Emissionen aus vorgelagerten Prozessen für Extraktion, Produktion und Transport des Energieträgers (Öl, Gas) bzw. für die Produktionsanlagen und den Transport der Elektrizität (z. B. Verluste von Stromnetzen).

Sensitivitätsanalyse (approximativ): Die abweichenden Marktwerte in der Sensitivitätsanalyse werden approximativ mittels einer vereinfachten Modellrechnung hergeleitet; diese Marktwerte können sich daher von einer detailgetreuen DCF-Bewertung unterscheiden.

Soll-Mietertrag: Der Soll-Mietertrag ist die Summe aller Mieterträge (inkl. Vermietungskonditionen von Leerstände).

Standard: Als Standard wird die qualitative Einschätzung des Gebäudes bezüglich der vorhandenen Raumverhältnisse, der Materialisierung und der installierten Haustechnik verstanden. Der Standard findet sich im Qualitätsprofil.

Standortqualität: Die Standortqualität einer Liegenschaft ist ein Mass für die Güte des Standortes. Sie setzt sich aus der Einschätzung der Makrolage (Lage der Standortgemeinde in der Schweiz) und der Mikrolage (Lage der Liegenschaft innerhalb der Standortgemeinde) zusammen.

Stockwerkeigentum: Stockwerkeigentum ist eine besondere Art des Miteigentums. Es ist der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen, (ZGB Art. 712a-712t)

THG Treibhausgase: - Siehe Direkte CO₂-Emissionen
- Siehe Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol)

Time to stranded asset (gem. CRREM): Zeitdauer in Jahre, bis das CO₂-eq der vorliegenden Liegenschaft die THG-Zielvorgabe des CRREM THG-Absenkpads übersteigt. Beim diesem THG-Absenkpfad handelt es sich um eine fallende Gerade, die bis im Jahr 2050 ein CO₂-eq von Netto 0 zum Ziel hat. Auf der fallenden Geraden des THG-Absenkpads werden die Zielvorgaben jährlich verschärft, während sich die THG-Bilanz der vorliegenden Liegenschaft nur mit geplanten energetischen Massnahmen verbessern kann.

Total Ertrag: Der Total Ertrag errechnet sich aus dem Soll-Mietertrag zuzüglich allfälliger weiterer Erträge (Baurechtertrag, Verkaufserlöse, etc.) abzüglich des Ertragsausfalles.

Total Nettoertrag: Der Nettoertrag errechnet sich aus der Summe aller Erträge abzüglich aller Kosten.

Umweltrelevante Kennzahlen: Als umweltrelevante Kennzahlen gilt der Energieträgermix innerhalb eines Portfolios. Im Grundsatz werden die prozentualen Anteile zwischen fossiler und erneuerbarer Wärmeerzeugung berechnet. In einer weiteren Detaillierungsstufe wird zwischen den einzelnen Heizungstypen differenziert. Massgebend für die Berechnung der Anteile sind die m² EBF pro Liegenschaft. Die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahl entspricht auch der Definition von AMAS.

Unterhaltskosten: Die Unterhaltskosten setzen sich aus den Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung zusammen.

Verteilung nach Quantilen: Es wird ausgewiesen (Übersicht A), welcher Ertragsanteil pro Nutzungsart (Wohnen, Büro, Verkauf, Geschäft) des Portfolios im jeweiligen Quantilsbereich liegt.

Vertrag (in % Ertrag) + Option: Mit «+Option» wird der prozentuale Anteil «Vertrag fest» zuzüglich der vertraglich gesicherten Mieterträge an den Gesamtmietserträgen bezeichnet, die mittels einer echten Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses ausgestattet sind.

Vertrag (in % Ertrag) fest: Mit «Vertrag fest» wird ausgewiesen, welcher prozentuale Anteil der gesamten zukünftigen erwarteten Mieteinnahmen zum heutigen Zeitpunkt vertraglich gesichert sind.

Vertrag (in % Ertrag) indexiert: Unter «Indexiert» wird der durchschnittliche Indexierungsgrad der Mietverhältnisse verstanden.

WAULT: Der WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) summiert die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten von vertraglich fixierten Mieten einer Liegenschaft oder eines Portfolios (bis zum Zeitpunkt des frühest möglichen Kündigungstermins ohne Verlängerungsoptionen). Der WAULT ist in Jahren auszuweisen.

Zu berücksichtigende Nutzungen sind:

- Büro, Hotel, Verkauf, Praxen, Gastronomie, Lager und weitere kommerziell genutzte Objekte
- Unbefristete Mietverträge werden mit einer Laufzeit von 6 Monaten für die Berechnung berücksichtigt

Nicht zu berücksichtigende Objektarten sind:

- Wohnungen, Parkplätze, Werbeflächen, Keller/Estrich
- Leerstände werden nicht berücksichtigt

Vgl. Definition «SFAMA FI Kennzahlen Immofonds_d_160913»

Wertänderungsrendite: Die Wertänderung wird primär durch die Marktentwicklung und die in der bestimmten Periode getätigten Investition verursacht. Wertänderungsrendite = Marktwert (Ende) – Marktwert (Anfang) – Kapitalausgaben + Kapitaleinnahmen/Marktwert (Anfang) + Kapitalausgaben. Vgl. Swiss Valuation Standards (SVS), 2017.

Zustand: Als Zustand wird die qualitative Einschätzung des Zustandes der Aussenhülle, des Zustandes im Innern und des Zustandes der Haustechnik verstanden. Er wird im Qualitätsprofil zur Liegenschaft hergeleitet.

Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Kreuzlingen (TG) / CH559517784121 / 2961 / - / 4671 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Kreuzlingen / 4671
Grundbuchname	Kreuzlingen
Grundstück-Nr.	2961 / - / 4671 / -
E-GRID	CH559517784121
Beschreibung	
Fläche	468 m2
Plan-Nr.	4
Lagebezeichnung	Kreuzlingen
Bodenbedeckung	Gebäude, 385 m2 übrige befestigte Fläche, 83 m2
Gebäude/Bauten	T-Gebäude, EGID: 2336851, Nummer: 392.97, Flaechenmass: 385 m2, Anteil auf Grundstück: 385 m2 Adresse: EGID: 2336851, EDID: 0, Nationalstrasse 1 8280 Kreuzlingen
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	2926

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1/1, Alleineigentum	29.01.2002 101o Kauf
Stadt Kreuzlingen, CHE-115.083.550, EGBPID: CH980417417740	01.07.2010 901xo Abtretung

Anmerkungen

21.03.2006	373o	Eigentumsbeschränkung nach § 23 NHG TG (Unterschutzstellung von Gebäude)
	4535.o671	

Dienstbarkeiten

29.01.2002	102o	Last: Überbaurecht
	11213.o671	Zugunsten Kreuzlingen / CH231778417774 / 1607 / - / 4671 / -
29.01.2002	103o	Recht: Näherbaurecht
	11214.o671	Zulasten Kreuzlingen / CH231778417774 / 1607 / - / 4671 / -
29.01.2002	104o	Recht und Last: Fusswegrecht am Hofraum
	11215.o671	Zulasten und Zugunsten Kreuzlingen / CH357017784185 / 102 / - / 4671 / - Zulasten und Zugunsten Kreuzlingen / CH231778417774 / 1607 / - / 4671 / -
29.01.2002	105o	Recht: Ausnutzungsübertragung an 430 m2 Bruttogeschossfläche
	11216.o671	Zulasten Kreuzlingen / CH231778417774 / 1607 / - / 4671 / -

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 29.07.2025

Keine

Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Zentrumszone (Z)

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Gefahrenzonen (Gef)

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Hochhauszone (HH)

Natur- und Kulturobjekte : Kulturobjekt flächig

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe III

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH559517784121>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name	Stadt Kreuzlingen
Adresse	Hauptstrasse 62
PLZ Ort	8280 Kreuzlingen
	Schweiz

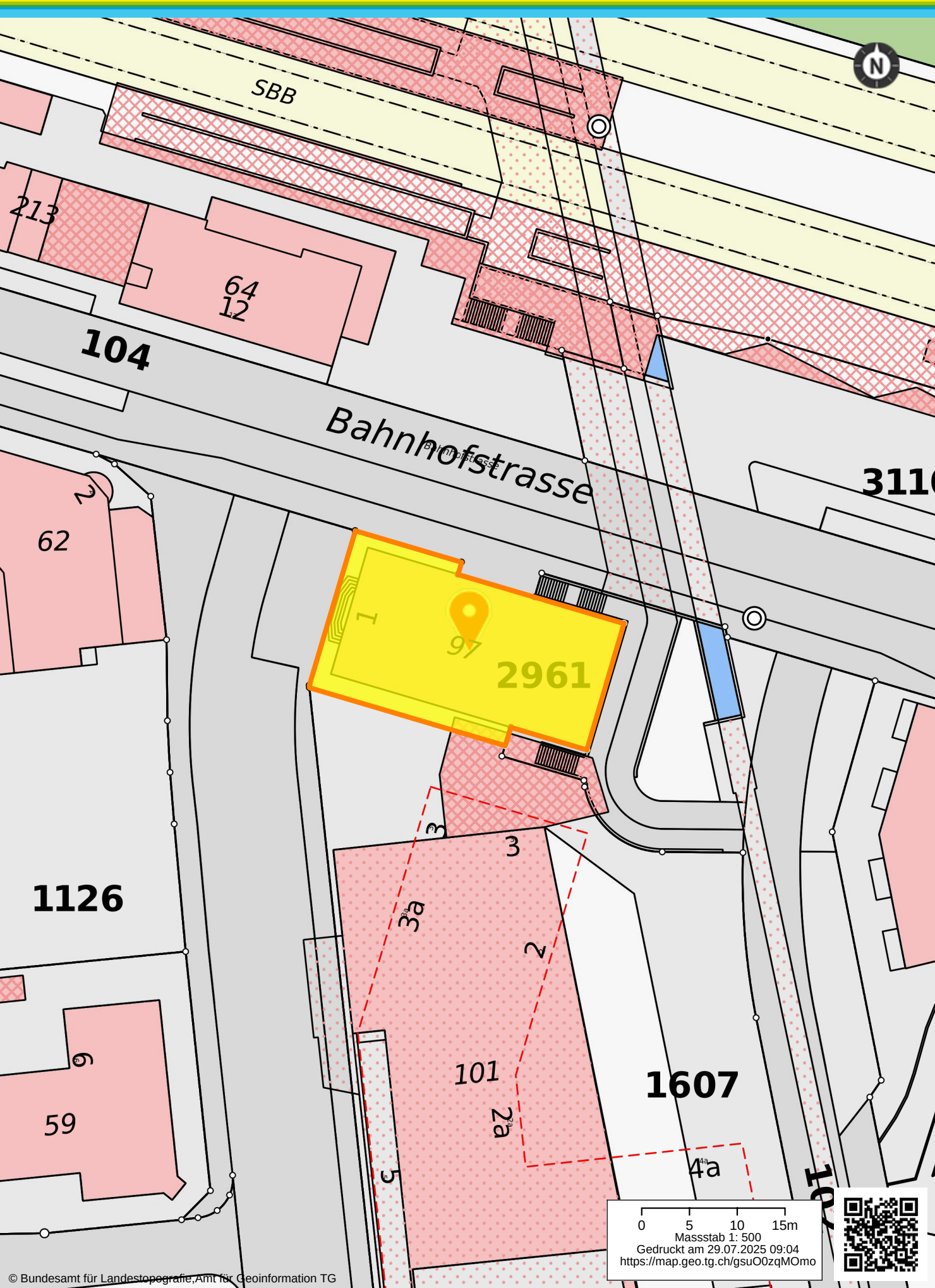
Bezugsoptionen:

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

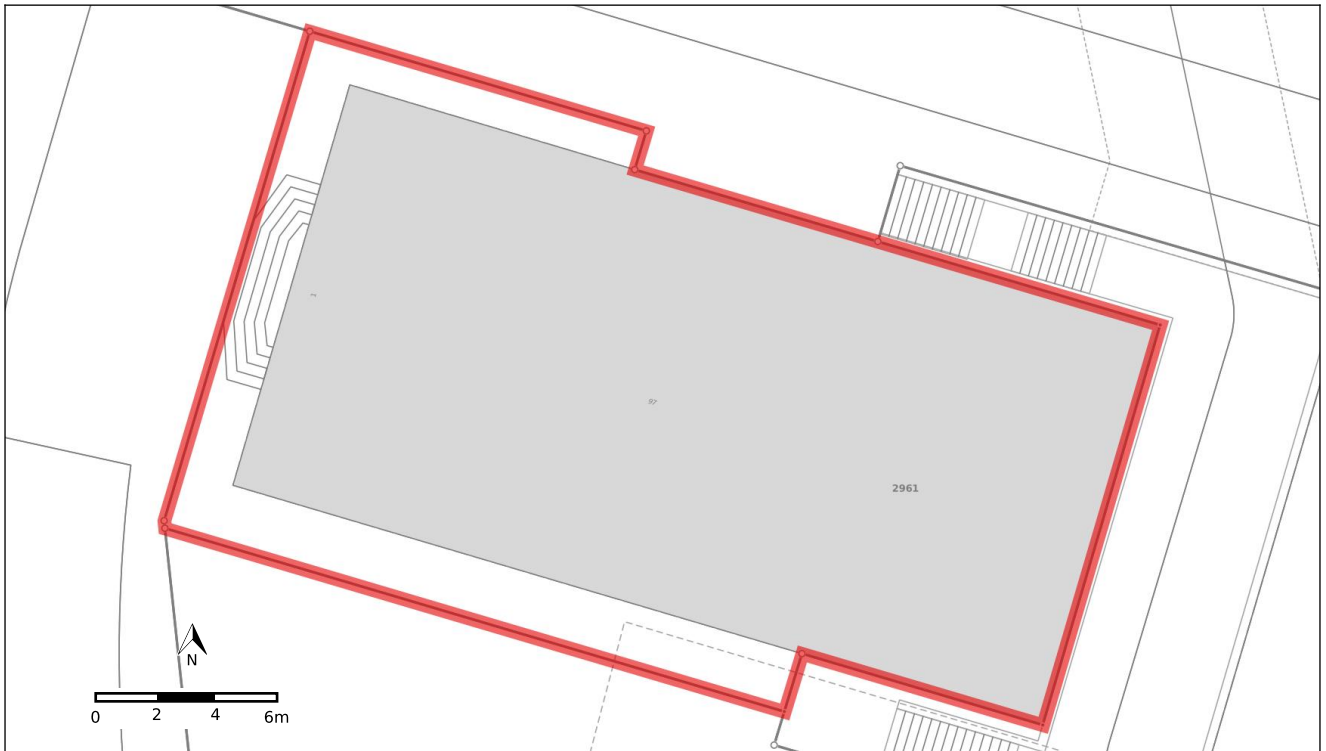
Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Kreuzlingen
Aktualitätsstand:	29.07.2025

Auszug erstellt am:	29.07.2025 14:23:11
---------------------	---------------------



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



Grundstück-Nr	2961
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH559517784121
Gemeinde (BFS-Nr.)	Kreuzlingen (8280)
Fläche	468 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	28.07.2025

Auszugsnummer	397573ab-fd32-44c6-9380-c61cef105cf5
Erstellungsdatum des Auszugs	29.07.2025
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Kanton Thurgau Promenadenstrasse 8 8510 Frauenfeld http://geoinformation.tg.ch

Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 2961 in Kreuzlingen betreffen

Seite

- | | |
|---|---|
| 4 | Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) |
| 5 | Natur- und Kulturobjekte |
| 6 | Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) |

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen
Vorphaseplan Nutzungsplanung
Gestaltungsplan
Baulinienplan
Schutzpläne der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung
Schutzpläne der Auengebiete von nationaler Bedeutung
Schutzpläne der Flachmoore von nationaler Bedeutung
Schutzpläne der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung
Kleinsiedlungen
Projektierungszonen Nationalstrassen
Baulinien Nationalstrassen
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen
Baulinien Eisenbahnanlagen
Projektierungszonen Flughafenanlagen
Baulinien Flughafenanlagen
Sicherheitszonenplan
Kataster der belasteten Standorte
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs
Grundwasserschutzzonen
Grundwasserschutzzonen
Statische Waldgrenzen
Waldreservate
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher
Baulinien Starkstromanlagen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Gewässerraum
Gewässerraum: Zusatzinformation nach Art. 8b Abs. 1 Bst. B ÖREBKV
Waldabstandslinien



Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Thurgau ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Rechtsverbindlich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Mit der Beglaubigung des Auszugs wird die Übereinstimmung des Auszuges mit dem ÖREB-Kataster zum Zeitpunkt der Auszugserstellung bestätigt. Ob bei Sondernutzungsplänen altes oder neues kantonales Planungs- und Baurecht angewendet werden muss, kann bei der zuständigen Gemeindebehörde nachgefragt werden. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter geoinformation.tg.ch oder cadastre.ch.

Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.

Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

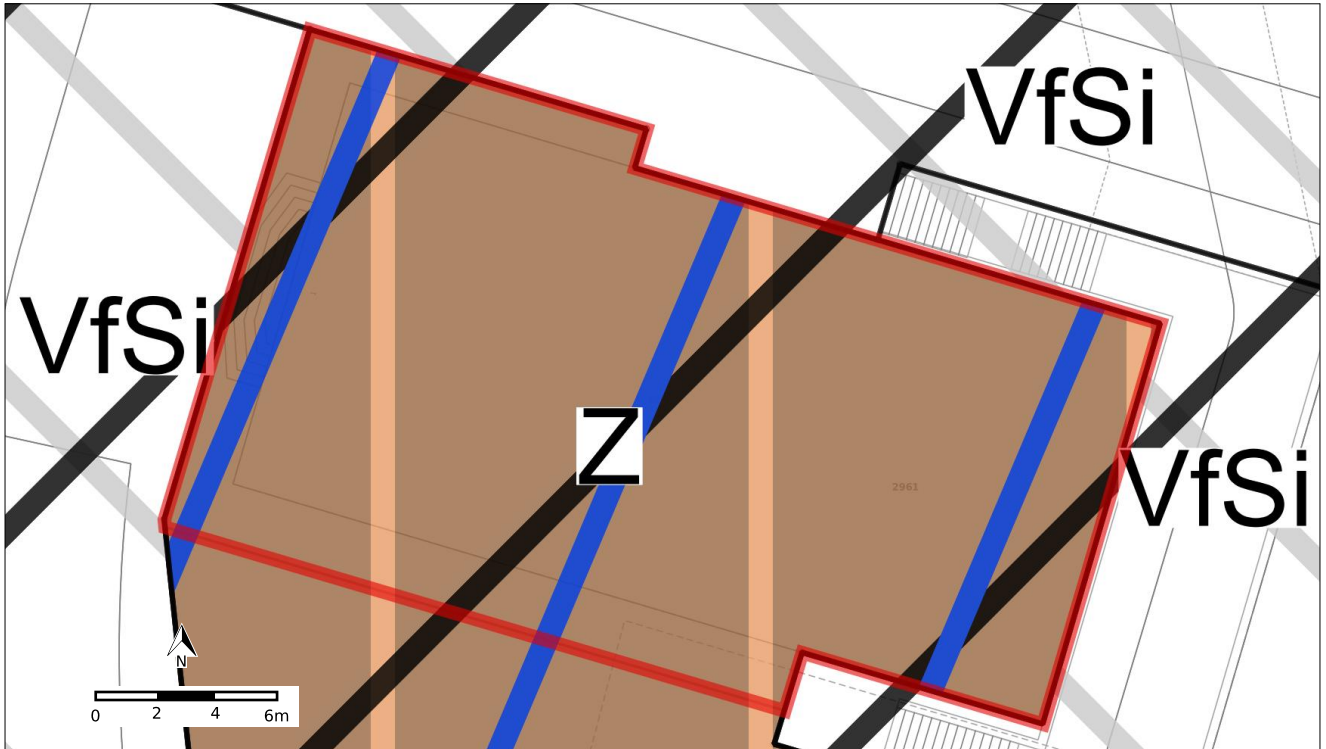
Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist ein dynamisches Arbeitsinstrument, welches nie absolut vollständig ist und jederzeit ergänzt oder angepasst werden kann und sich derzeit noch im Aufbau befindet. In der öffentlichen Kartendarstellung sind nur jene Standorte aufgeführt, bei welchen den Grundeigentümern bereits ein Entscheid zugestellt wurde und für welche der Vollzug beim Kanton Thurgau liegt. Die 'Nicht-Darstellung' von Standorten bietet demnach keine Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bitte beachten Sie gegebenenfalls ebenso die Kataster der belasteten Standorte des Bundes (VBS, BAV, BAZL). Die Darstellung als Symbole (Rauten, Dreiecke und Quadrate) erlauben keine Rückschlüsse auf die Ausdehnung des Belastungsperimeters. Weitere Informationen zum ÖREB finden Sie unter '<https://geoinformation.tg.ch>'

Hinweis zum Grundwasserschutz

Im ÖREB-Kataster werden zurzeit nur rechtskräftige Grundwasserschutzzonen und -Areale abgebildet. Provisorische Schutzzonen sind nicht enthalten, können aber im ThurGIS-Viewer im Thema 'Gewässer' unter 'Grundwasser- und Gewässerschutz' (Layer Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzzonareale) eingesehen werden.

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

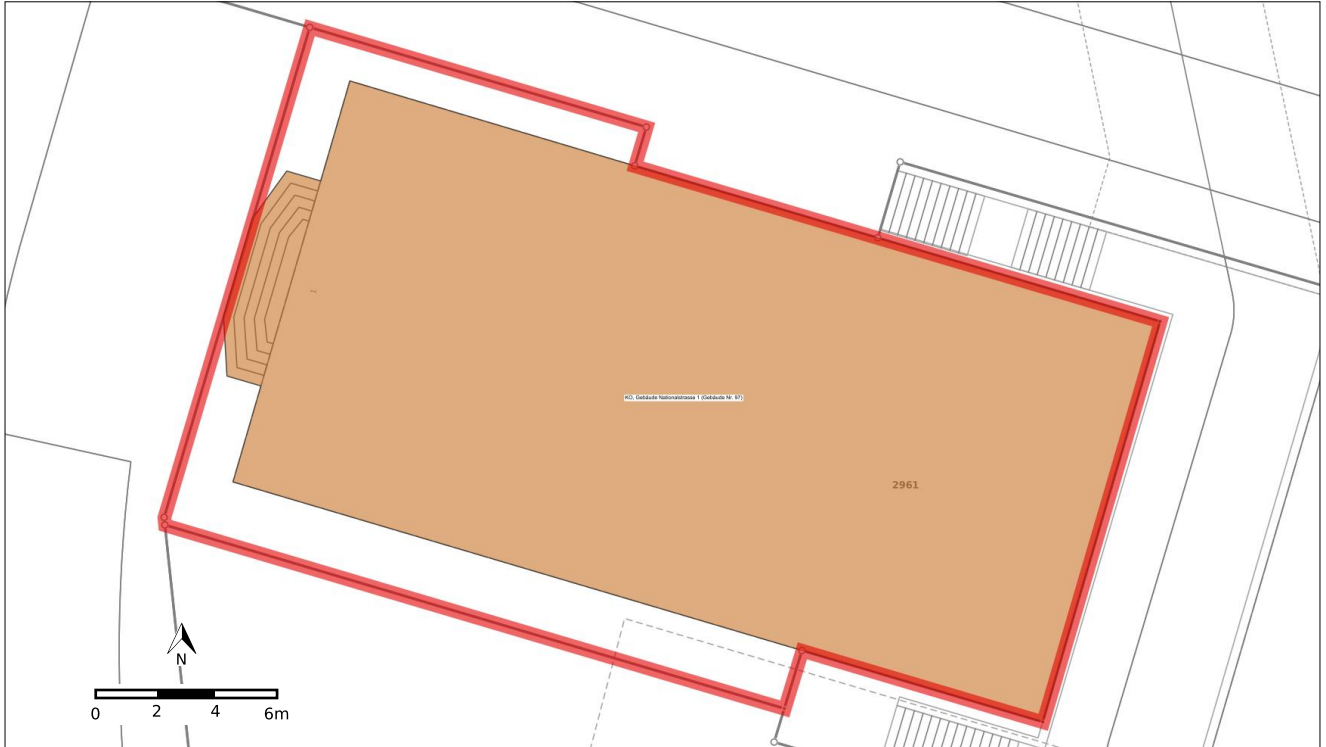
Rechtskräftig



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	 Zentrumszone (Z)	468 m ²	100%
 Gefahrenzonen (Gef)		468 m ²	100%
 Hochhauszone (HH)		468 m ²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	 Verkehrsfläche Bahn innerhalb Bauzone (VfBi)		
	 Verkehrsfläche Strasse innerhalb Bauzone (VfSi)		
	 Gewässer (Gew)		
Rechtsvorschriften	Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung in Kraft seit 01.01.2025, Nr. 57 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/14730		
	Baureglement, DBU 57A https://oereblex.tg.ch/api/attachments/16718		
	Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung, Plan/1 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/14825		
	Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung, Plan/2 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/16720		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 https://www.lexfind.ch/tolv/247302/de		
	Planungs- und Baugesetz (PBG), RB 700 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2784?locale=de		
	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV), RB 700.1 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2800?locale=de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Bauverwaltung Gemeinde Kreuzlingen http://www.kreuzlingen.ch		

Natur- und Kulturobjekte

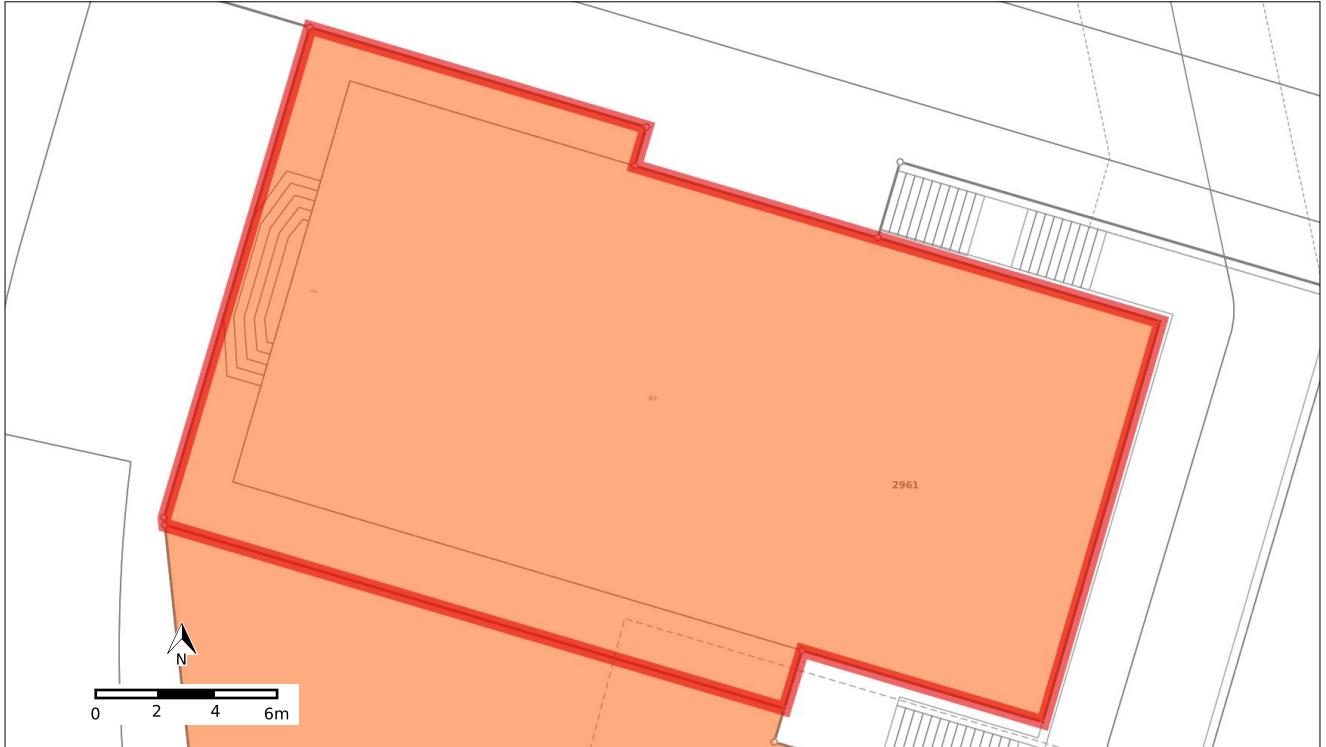
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Kulturobjekt flächig	397 m²	84.7%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Schutzplan Gebäude, Nationalstrasse 1 / ParzNr. 2961 / AssNr. 97 in Kraft seit 17.02.2006, Nr. 2006-81 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/7538 Beitragsreglement Natur- und Landschaftspflege, V450.1 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/6854 Beitragsreglement Natur- und Landschaftspflege, V450.1, Anhang https://oereblex.tg.ch/api/attachments/15560		
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG), SR 451 https://www.lexfind.ch/tolv/247454/de Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV), SR 451.1 https://www.lexfind.ch/tolv/250290/de Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHG), RB 450.1 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2681?locale=de Verordnung zum Schutz und zur Pflege der Natur und der Heimat (TG NHV), RB 450.11 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2743?locale=de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Bauverwaltung Gemeinde Kreuzlingen http://www.kreuzlingen.ch		

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Empfindlichkeitsstufe III	468 m ²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung in Kraft seit 01.01.2025, Nr. 57 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/14730 Baureglement, DBU 57A https://oereblex.tg.ch/api/attachments/16718 Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung, Plan/1 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/14825 Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung, Plan/2 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/16720		
Gesetzliche Grundlagen	Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 https://www.lexfind.ch/tolv/250001/de Planungs- und Baugesetz (PBG), RB 700 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2784?locale=de Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV), RB 700.1 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2800?locale=de Verordnung zur Umweltschutzgesetzgebung (USGV), RB 814.03 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2687?locale=de		
Weitere Informationen und Hinweise	-		
Zuständige Stelle	Bauverwaltung Gemeinde Kreuzlingen http://www.kreuzlingen.ch		

Begriffe und Abkürzungen

Änderungen: Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

BFS-Nr.: Gemeindefnummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

Baulinien Eisenbahnanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

Baulinien Flughafenanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

Baulinien Nationalstrassen: Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

Baulinien Starkstromanlagen: Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

E-GRID: Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

Eigentumsbeschränkung: Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

Gesetzliche Grundlage: Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

Gewässerraum: Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende Anlagen haben jedoch Bestandesgarantie.

Grundwasserschutzareale: Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

Grundwasserschutzzonen: Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

Kataster der belasteten Standorte: Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

Katasterverantwortliche Stelle: Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

KbS: Kataster der belasteten Standorte

Lärmempfindlichkeitsstufen: Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren: diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

Nutzungsplanung: Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

ÖREB: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

ÖREB-Kataster: Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Planungszonen: Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

Projektierungszonen Eisenbahnanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

Projektierungszonen Flughafenanlagen: Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher: Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

Projektierungszonen Nationalstrassen: Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

Rechtsvorschrift: Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

Sicherheitszonenplan: Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

Statische Waldgrenzen: Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

Vorwirkung: Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

Waldabstandslinien: Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

Waldreservate: Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

Zuständige Stelle: Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.

Kreuzlingen

Nationalstrasse 1

Siedlung:	Kreuzlingen
Flurnamengebiet:	Kreuzlingen
Assekuranz-Nr.:	39/2-0097
Parzellen-Nr.:	2961
Heutige Nutzung:	T-Gebäude
Objektname:	Alte Post
urspr. Funktion:	Post
Koordinaten O/N:	2730023 / 1279380
Erstes Inventar:	1993
Ordentl. Revision:	2017
Schutzstatus:	Schutz rechtskräftig
Nutzungsplanung:	Zentrumszone 5+, Gefahrenzone, Weitere Ueberlagerung, ÖREB-Kulturobjekt
ISOS:	-



Foto-Nr. 17_39_2_0001

Einstufung: **wertvoll**

Schutzziele

Eigenwert: Zu erhalten und zu pflegen ist die Substanz des Gebäudes, das im Äusseren von herausragender und im Inneren von überragender kulturhistorischer Bedeutung ist. Substanziell zu erhalten sind im Äusseren die für den Gesamtbau charakteristischen Konstruktions- und Gestaltungselemente. Substanziell zu erhalten sind im Inneren die historischen Oberflächen und Ausstattungselemente in ihrer Materialität und Formensprache. Denkmalgerechte Anpassungen sind möglich.

Schutzumfang: Die Detaillierung des Schutzzumfangs ist anhand eines konkreten Bau- oder Veräusserungsvorhabens mit dem Amt für Denkmalpflege sowie der Gemeinde zu definieren.

Situationswert/Umgebung: Zu erhalten und zu pflegen ist die ortsbauliche Situation mit ihrer charakteristischen Umgebung, in welcher das wertvolle Objekt wirkt und wahrgenommen wird.

Baugeschichte, Beschreibung, Dokumentation

Postgebäude, 1931 nach Plänen der Eidgenössischen Baudirektion Bern durch Architekt Albert Schellenberg, Kreuzlingen erbaut.

Baublock bestehend aus einem zweigeschossigen, langgezogenen Haupttrakt und einem erhöhten Vorbau für die vertikale Erschliessung. Haupttrakt mit flachem Walmdach, dessen Südseite als Attikageschoss mit einer schmalen, langen Terrasse ausgestaltet ist. Im Erdgeschoss regelmässig angeordnete, grosse Fenster mit steinernen Rahmungen und Gitter. An der Nordseite des turmartigen Vorbaus ebenerdiger, kleinerer Eingang mit Betonvordach, an der Westseite mittiger Haupteingang über polygonaler Pyramidentreppe mit formgleichem Betonvordach. Zurückversetzte, verglaste Türe mit Oberlicht und breiter, steinerner Rahmung. Obergeschoss durch Fensterbänder mit hohen, schmalen Fenstern gegliedert. Der Westteil zeigt grössere kahle Wandflächen und an der Nordseite ein schmales, die Vertikalität betonendes Hochfenster für das Treppenhaus. Die originale Raumausstattung ist partiell erhalten.

Prominent an der Bahnhofstrasse unmittelbar gegenüber dem Bahnhof (Bahnhofstrasse 12) und vis à vis des Hotels Bahnhof Post (Nationalstrasse 2) gelegen. Der markante, öffentliche Bau trägt eine betont nüchterne, technokratische Gestaltung im Gefolge des Neuen Bauens zur Schau.

Umbauten 1955 und 1967 Architekt Karl Eberli. 1969 südseitig Abbruch eines kleineren Anbaus und Errichtung eines grösseren Erweiterungsbaus nach Plänen des Architekten Heinz A. Schellenberg, Kreuzlingen. Umnutzung zur Musikschule. Im Haupttrakt befanden sich die Schalterhallen, Bürozellen, die Telefon- und Telegrafenzentrale.

Das Gebäude zählt aufgrund seiner geschichtlichen, gestalterischen und ortsbaulichen Eigenschaften zu den bedeutenden Bauten am Ort.

Dokumentation: Erni, Peter/Raimann, Alfons. Die Kunstdenkmäler des Kantons Thurgau. Band 7: Der Bezirk Kreuzlingen I. Die Stadt Kreuzlingen. Bern 2009. S. 388-389. - Bauen im Thurgau. Architekturlandschaft des 20. Jahrhunderts. Hrsg. vom Hochbauamt des Kantons Thurgau, Sulgen/Zürich 2003. S. 210. - Brandkataster Staatsarchiv TG.

Inventar- und Schutzeinträge (ohne Gewähr auf Vollständigkeit)

Instanzen	Verzeichnis	Eintrag	Datum
Gemeinde	Einzelverfügung		22.03.2006

Auszug aus dem Brandkataster

Kat.Jahr/Nr. Eigentümer (Übernahme-Jahr) Bauperiode/Assekuranzwert/Hinweise

1919/97	PTT	1930	Fr. 300'000	WH/Post
.	.	.	Fr. 370'000	.
.	.	.	.	.
1947/97	PTT	1931	Fr. 370'000	Postgebäude
.	.	.	.	+ WH
.	.	.	.	9M/OR/1H
.	.	1957	Fr. 665'000	.
.	.	1965	Fr. 971'000	.

Police

Kessler & Co AG
Forchstr. 95
Postfach
8032 Zürich

Eigentümer
Stadt Kreuzlingen *
Kreuzlingen

Versich.-Nr. **39/2/97**
Eigentümer-Nr. 20861

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

Gemeinde	Kreuzlingen
Ortsteil	Kreuzlingen
Lage Gebäude	Nationalstr. 1
Parzellen-Nr.	2961
Gebäudebezeichnung	Musikschule
Schätzungsdatum / Schätzer	20.10.2015 Felber/Fritschi
Versicherungswert 2015	CHF 3'529'000
Baukostenindex 2015	950
Versicherungsart	Neuwert
Total Kubatur	5'858 m3
Baujahr	1910
Gebäude-Code	11
Prämienansatz CHF/1'000.00	0.17

Gebäudeversicherung Thurgau

U. H. —, J.
Walter Baumgartner, lic.iur.
Direktor

Police

Versich.-Nr.
Eigentümer-Nr.

39/2/97
20861

Gebäudeausmasse und Kubaturen

Gebäudeteile	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m3	Total m3	m3-Preis	Versich.- Wert CHF	%
Schulungsräume UG	27.7	13.8	2.7		1'032	510	526'320	70
Musikschule	27.7	13.8	12.3	4'702				
Aufbau West	4.7	13.8	1.5	97				
Vordach Eingang	6.0	1.4	2.5	21				
Treppe West								
Vordach Eingang Nord	3.7	1.0	1.5	6	4'826	615	2'967'990	75
Zuschlag Ausbau	7.0	13.8	2.7		(261)	130	33'930	75
WC und Garderobe								
T o t a l					5'858		3'528'240	
Versicherungswert		2015					3'529'000	
Baukostenindex		950						

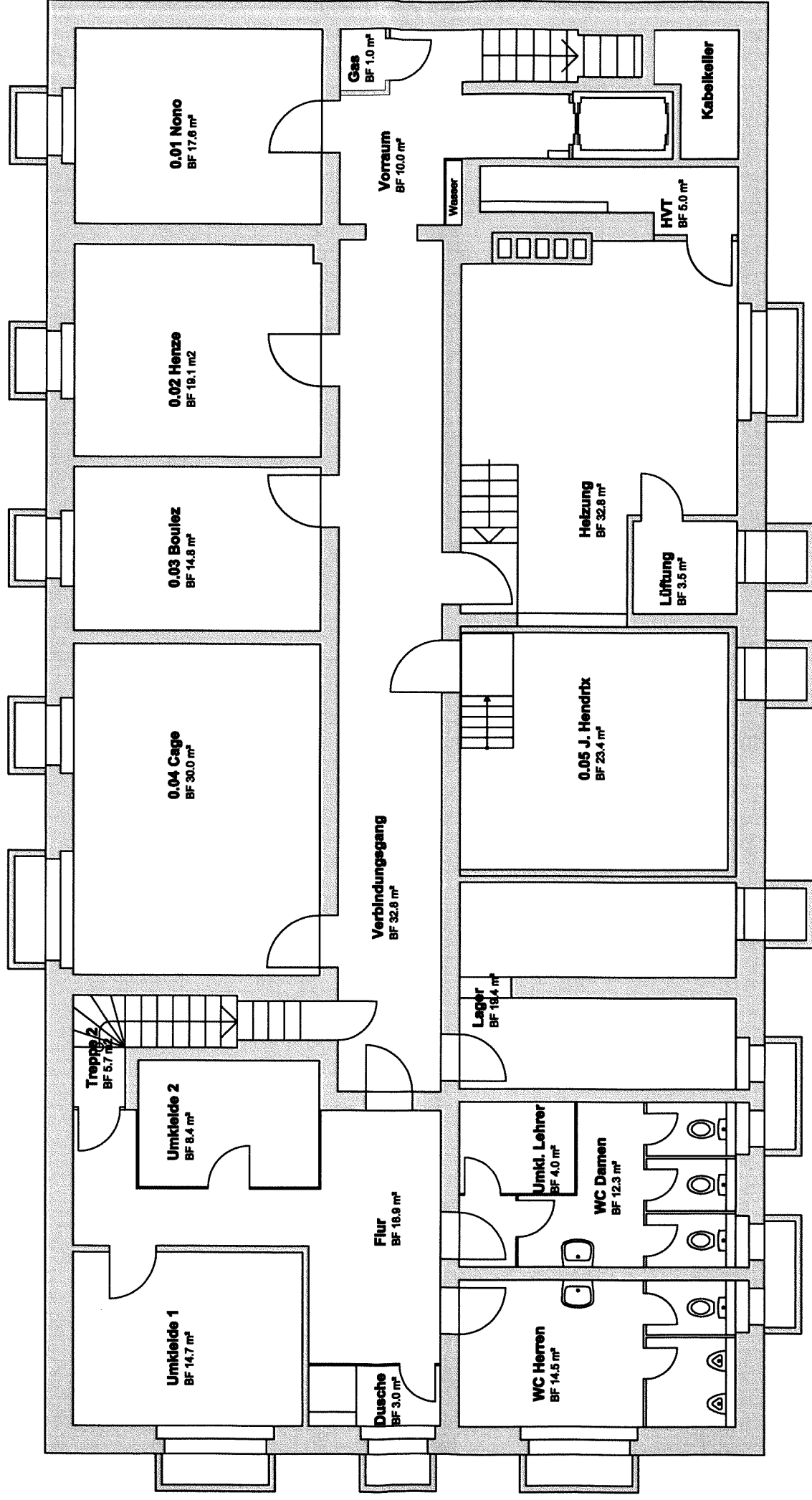
Besondere Versicherungs-Bedingungen/Details

Nicht versichert:

- Betriebseinrichtungen Musikschule EG/OG und Tanzschule
- Kabelschächte UG Nord
- Akkustikdecken und Beleuchtungen Musikschule EG/OG
- Trennwände
- Treppenlift

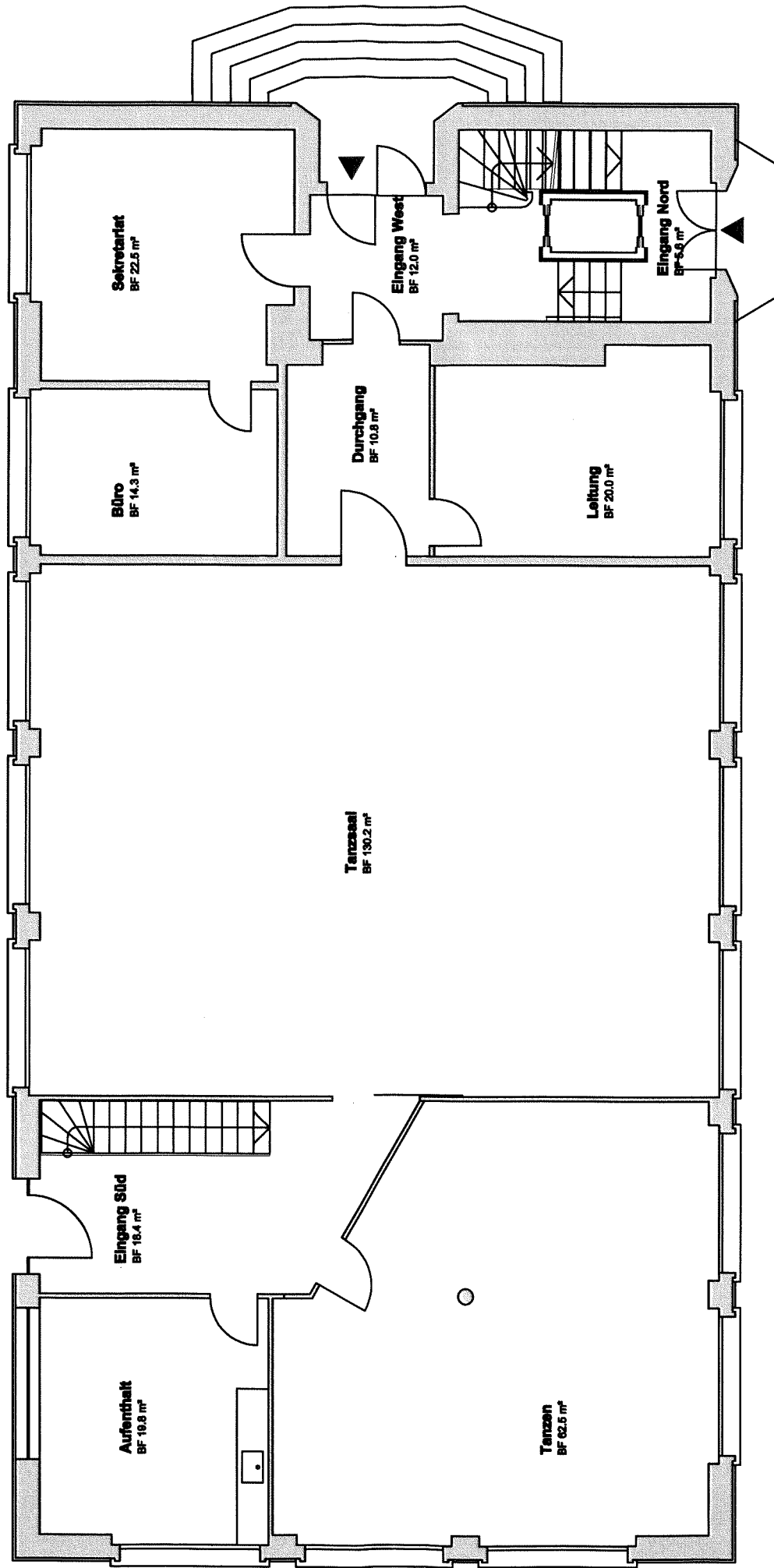
Baulicher Brandschutz Änderungen der Gefahr, insbesondere eine andere Nutzung des Gebäudes, sind meldepflichtig (§12 GebG).

Blitzschutzanlage Letzte Kontrolle 2009



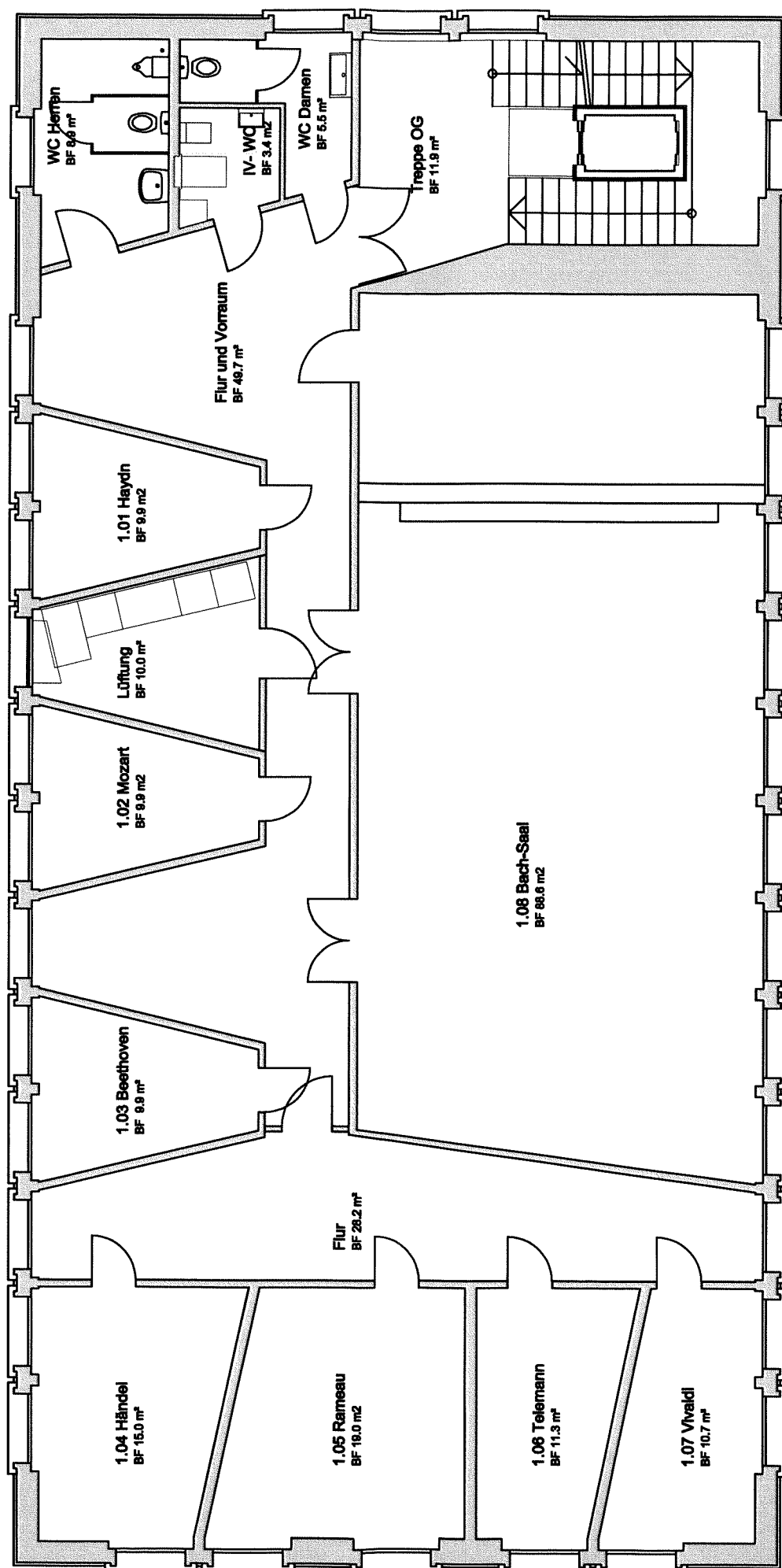
MUSIKSCHULE - SCHLIESSANLAGE

Untergeschoss

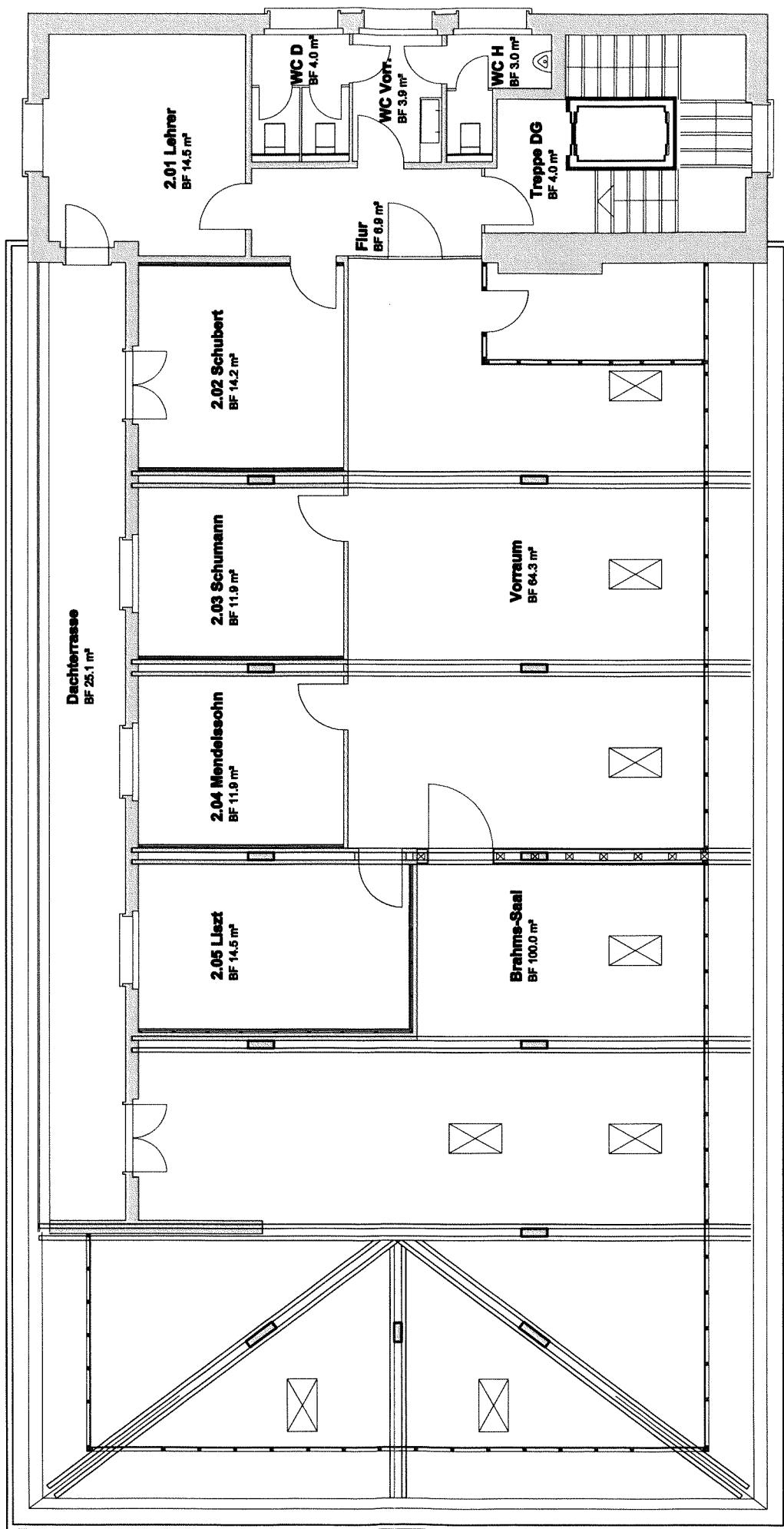


MUSIKSCHULE - SCHLIESSANLAGE

Erdgeschoss



MUSIKSCHULE - SCHLIESSANLAGE Obergeschoss



MUSIKSCHULE - SCHLISSANLAGE Dachgeschoss