



IMMOBILIENBEWERTUNG

(Wiedervorlage - Schätzungsrythmus)

OBJEKT	Lagerhalle "Heinrichhalle" Bleichestrasse 59, 8280 Kreuzlingen
GRUNDSTÜCK	Liegenschaft Nr. 5991 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. 21-2025
STICHTAG	1. Juli 2025

VERKEHRSWERT	Fr. 1'450'000.-
---------------------	------------------------

Landwert

1'450'000 CHF

Bemerkung zum Verkehrswert

Ein Verkehrswert von CHF 1 450 000 für die renovierte Heinrichhalle darf als realistisch betrachtet werden.

Auftrag, Annahmen und Werttreiber

Bei dieser Bewertung handelt es sich um eine Intervall-Bewertung (ohne Besichtigung). Diese Überprüfung basiert auf den Unterlagen der Bewertung vom 1. Juli 2022.

+ 2021/2022 erfolgte eine umfangreiche Hallensanierung mit Erweiterungsanbau.

± Auf dem Hallendach befindet sich eine Photovoltaik-Anlage. Diese Anlage ist nicht Bestandteil dieser Bewertung.

- Eingeschränkte Nutzung aufgrund Auflagen der Erholungs- und Freizeitzone, was sich negativ auf den Wert auswirkt.

Grundlagen

Grundbuchauszug vom 24.06.2025

Police Gebäudeversicherung Thurgau vom 08.11.2022

ÖREB-Kataster vom 11.08.2025

Mietvertrag Verein Junioren-Segelpool Region Kreuzlingen

Grundrisspläne

Hinweise

Die Bewertung erfolgt auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Dokumente. Grundstücke können, auch ohne einen Eintrag im Verdachtsflächenkataster, kontaminiert sein. Diese Bewertung geht von der Voraussetzung aus, dass keine Belastungen vorhanden sind. Für eine genauere Beurteilung wären noch zusätzliche Abklärungen zu treffen.

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

IMMO**PROMOTE**

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			1'523'326			Fr. 4'013	Fr. 12'528	Fr. 1'510'798
Lagerhalle			1'380'332			Fr. 3'077	Fr. 9'604	Fr. 1'370'728
Bauwerk			1'302'200			Fr. 2'903	Fr. 9'061	Fr. 1'293'139
Konstruktion	6'511 m3	200	1'302'200	75	3	Fr. 2'903	Fr. 9'061	Fr. 1'293'139
Baunebenkosten			78'132			Fr. 174	Fr. 544	Fr. 77'588
Baunebenkosten	1'302'200	6%	78'132	75	3	Fr. 174	Fr. 544	Fr. 77'588
Umgebung			142'994			Fr. 937	Fr. 2'924	Fr. 140'070
Umgebung			134'900			Fr. 884	Fr. 2'758	Fr. 132'142
Umgebung	2'698 m2	50	134'900	50	3	Fr. 884	Fr. 2'758	Fr. 132'142
Baunebenkosten			8'094			Fr. 53	Fr. 165	Fr. 7'929
Baunebenkosten	134'900	6%	8'094	50	3	Fr. 53	Fr. 165	Fr. 7'929
Zinssatz der Rechnung				4.00%				
Zeitwert Gebäude inkl. Baunebenkosten und Umgebung								Fr. 1'510'798
Landfläche in m2	Bemerkung						Landwert/m2	
3'635 m2	absoluter Landwert / Erholungs- und Freizeitzone						Fr. 100	Fr. 363'500
Landwert								Fr. 363'500
Substanzwert								1'874'298
Substanzwert	gerundet							Fr. 1'870'000

ERTRAGSWERT UND VERKEHRSWERT

Ertragswert

Bootslager, Werkstatt, Bootsleger
Aussenfläche

Fläche in m2	MZ/m2	Mietzins	Mietwert MW
960	54 /m2	4'346.00	4'583.00
		100.00	200.00

Total pro Monat

4'446.00

4'783.00

Total pro Jahr

53'352.00

57'396.00

Bemerkung:

Der vereinbarte Mietzins entspricht in etwa dem Mietwert.

Mietwert für Lager/Werkstatt total 890 m2 à Fr. 50/m2 und für beheizte Räume total 70 m2 à Fr. 150/m2.

Total Mietwert					57'396
Mietzinsrisiko	4.00 %	von	57'396.00	-	2'296
Nutzungskosten:					
Betriebskosten	Steuern, Abgaben, Versicher.	3.50 %	von	57'396.00	- 2'009
Verwaltungskosten	geringer Aufwand	1.00 %	von	57'396.00	- 574
Instandhaltungskosten		0.30 %	von	1'523'326.00	- 4'570
Erneuerungsrate				-	4'013
Total (Basis Kapitalisierung)					43'934
Zinssatz Kapitalisierung	4.25 %		Vorgabe TKB für Gewerbe/ Nutzung eingeschränkt		1'033'740
Technische Entwertung				-	12'528
Ertragswert					1'021'212

Verkehrswert	Realwert	Gewichtung	1.0	Fr.	1'874'298
	Ertragswert	Gewichtung	1.0	Fr.	1'021'212

Wert Schätzungsobjekt

Fr. 1'447'755

VERKEHRSWERT	gerundet	Fr.	1'450'000
---------------------	-----------------	------------	------------------

Grundbuchauszug

Grundbuch Kreuzlingen

Liegenschaft Nr. 5991

Plan Nr. 82, Seegarte

Gesamtfläche 3'635 m², Lagerhalle Vers.Nr. 396.428, Bleichstrasse 59 [937 m² von 1'247 m²]
Strasse/Weg [447 m²], Gartenanlage [1'028 m²], übrige befestigte Fläche [1'192 m²], übrige
humusierte Fläche [31 m²]

Eigentümer

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

Erwerbstitel

Kauf 25.02.1949 Beleg 57o
Grundstückaufteilung 18.05.1961 Beleg 263o
Grenzänderung 20.08.1979 Beleg 630o
Grundstückaufteilung 07.04.1987 Beleg 306o
Grenzänderung 17.09.1991 Beleg 738o

Anmerkungen

ID 3948.o671
Näherbaurecht
zugunsten Grundstück Nr. 6382
12.12.2003 Beleg 1438o

ID 6188.o671
Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes
zugunsten Grundstück Nr. 6465
08.12.2011 Beleg 1713o

ID 1246.k671
Projektmutation Nr. 2958
03.10.2023 Beleg 2638k

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 8577.o671

Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 5796
12.11.1996 Beleg 1290o

ID 18170.o671

Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 6465
25.03.2011 Beleg 367o

ID 20460.o671

Last: Grenzbaurecht
zugunsten Grundstück Nr. 6654
06.11.2015 Beleg 1470o

ID 20461.o671

Last: Fuss- und Fahrwegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 6654
06.11.2015 Beleg 1471o

ID 20462.o671

Last: Fusswegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 6654
06.11.2015 Beleg 1472o

ID 20463.o671

Recht: Grenzpflanzrecht für Gehölz
zulasten Grundstück Nr. 6654
06.11.2015 Beleg 1473o

ID 20464.o671

Recht: Baubeschränkung
zulasten Grundstück Nr. 6654
06.11.2015 Beleg 1474o

Grundpfandrechte

Keine

Kreuzlingen, 24.06.2025

Grundbuchamt und Notariat Kreuzlingen
Der/Die Grundbuchverwalter/in:



EINGEGANGEN
10. Nov. 2022

Stadt Kreuzlingen
Hauptstrasse 62
8280 Kreuzlingen



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

Frauenfeld, 8. November 2022

Police 2022

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

Vers.-Nr.	39/6/428	Baujahr	1962
Gemeinde	Kreuzlingen	Ortsteil	Kreuzlingen 6
Parzellen-Nr.	05991		
Lage	Bleichestrasse		
Bezeichnung	79 / Betriebsgebäude / Lagerhalle		
Eigentümer	Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen		
Vers. Wert	CHF 2'075'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	950 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	6'511 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für Industrie und Gewerbe		CHF	0.39
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)		CHF	0.14
Schätzung vom	27.09.2022 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Jürg Alfred Wyss Cristiano Pedron
Angebaut an	39/6/229		

Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Mitversichert

- Lüftung im beheiztem Teil
- Aussensplittgerät WP

Nicht versichert

- Betriebseinrichtungen
- Trafoanlage Stadtwerke
- Photovoltaikanlage (Contracting-Anlage, im Eigentum der Energie Kreuzlingen)

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse

Gebäudeversicherung Thurgau

Direktion

Milos Daniel
Direktor



Gebäudeversicherung Thurgau

Maurerstrasse 218510 Frauenfeld
T 052 724 90 00 | F 052 724 90 01
info@gvtg.ch | www.gvtg.ch

Ausmassblatt

Anhang zu Police 2022 für Vers. Nr. 39/6/428

[illegible]

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

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



Grundstück-Nr	5991
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH627715174144
Gemeinde (BFS-Nr.)	Kreuzlingen (8280)
Fläche	3635 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	04.08.2025

Auszugsnummer	a246395d-f0d3-488f-bb90-2ef3be70fcd7
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 5991 in Kreuzlingen betreffen

Seite

4	Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)
6	Vorpublikation Nutzungsplanung (Änderung ohne Vorwirkung)
7	Baulinienplan
8	Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen
Gestaltungsplan
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
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
Grundwasserschutzzonareale
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)

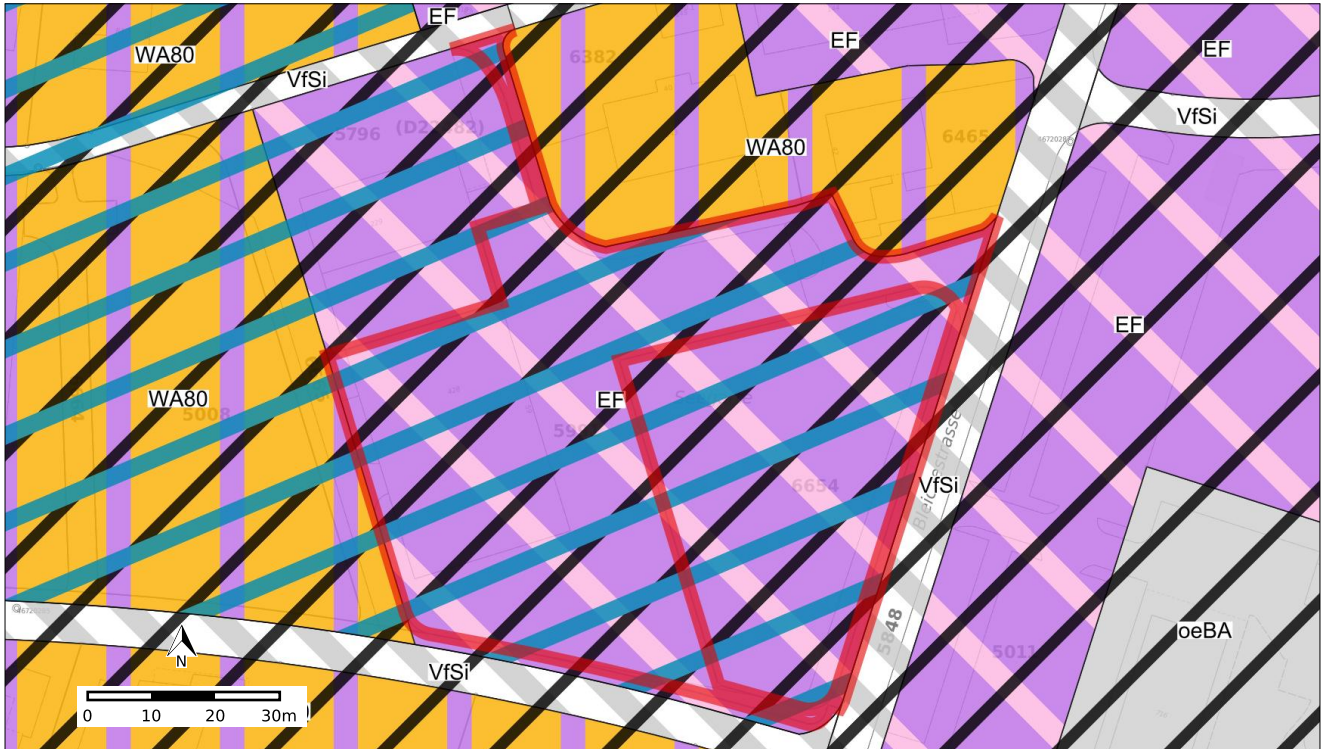
Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist ein dynamisches Arbeitsinstrument, welches nie absolut vollständig ist und jederzeit ergänzt oder angepasst werden kann und sich derzeit noch im Aufbau befindet. In der öffentlichen Kartendarstellung sind nur jene Standorte aufgeführt, bei welchen den Grundeigentümern 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		Erholungs- und Freizeitzone (EF)	3636 m²	100%
		Gefahrenzonen (Gef)	3636 m²	100%
		Zonen mit Gestaltungsplanpflicht (GP)	3636 m²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)		Campingzone (C)		
		Wohn- und Arbeitszone 80 (WA80)		
		Verkehrsfläche Strasse innerhalb Bauzone (VfSi)		
		Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (oeBA)		
		Gewässer (Gew)		

Rechtsvorschriften	Zonenplan <2000> in Kraft seit 01.09.2000, Nr. 638				
	https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11900				
	Baureglement, DBU 57A				
	https://oereblex.tg.ch/api/attachments/16718				
	Zonenplan <2000>, Plan/1				
	https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8249				
	Zonenplan <2000>, Plan/2				
	https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8250				
	Zonenplan <2000>, Sonderbauvorschrift				
	https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8251				
	Zonenplan <2000>, Sonderbauvorschrift				
	https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8252				
	Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung in Kraft seit 01.01.2025, Nr. 57				
	https://oereblex.tg.ch/api/attachments/14730				
	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

-

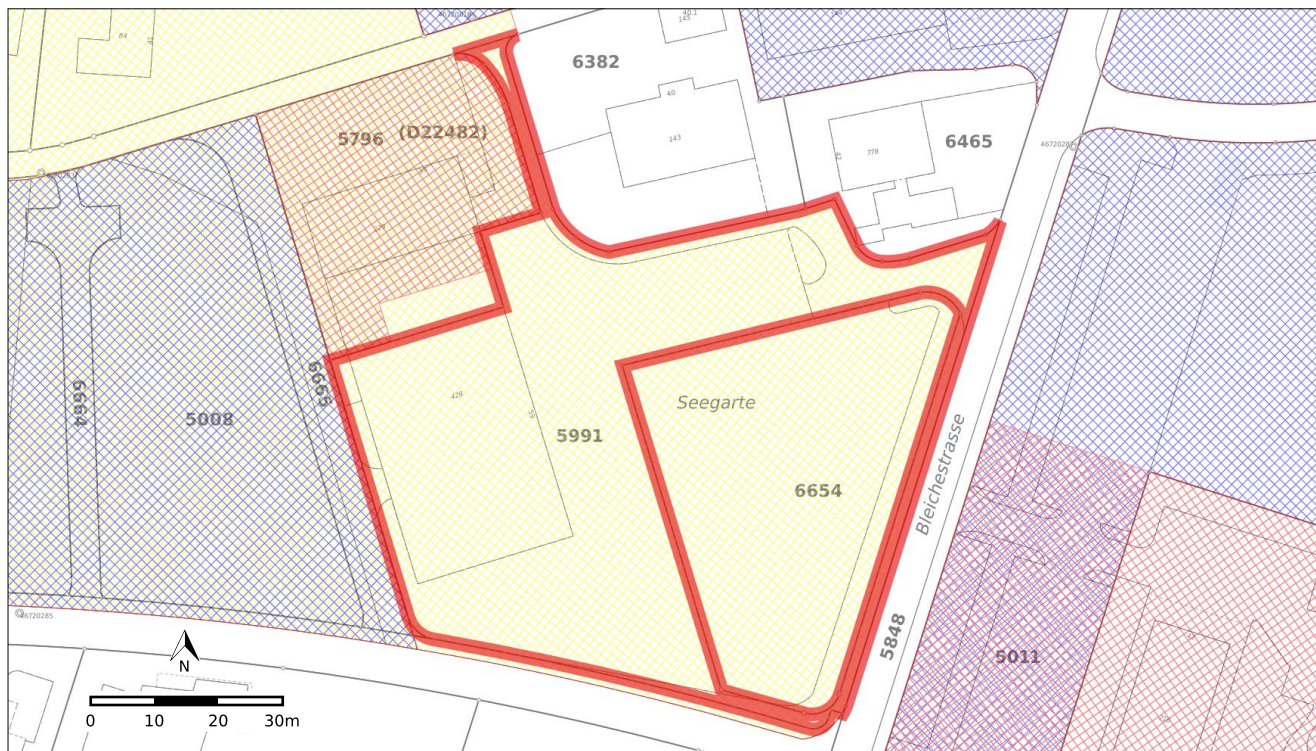
Zuständige Stelle

Bauverwaltung Gemeinde Kreuzlingen

<http://www.kreuzlingen.ch>

Vorpublikation Nutzungsplanung

Änderung ohne Vorwirkung



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Gestaltungsplan	3636 m ²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Grundnutzungszone		
	Baulinienplan		
Rechtsvorschriften	Laufende Änderung Gestaltungsplan: GP 'Promenade Mitte' (Beginn der Vorpublikation: 04.04.2014) http://www.kreuzlingen.ch		
Gesetzliche Grundlagen	-		
Weitere Informationen und Hinweise	Wenden Sie sich an die Bauverwaltung der Gemeinde für weitere Informationen		
Zuständige Stelle	Bauverwaltung Gemeinde Kreuzlingen http://www.kreuzlingen.ch		

Baulinienplan

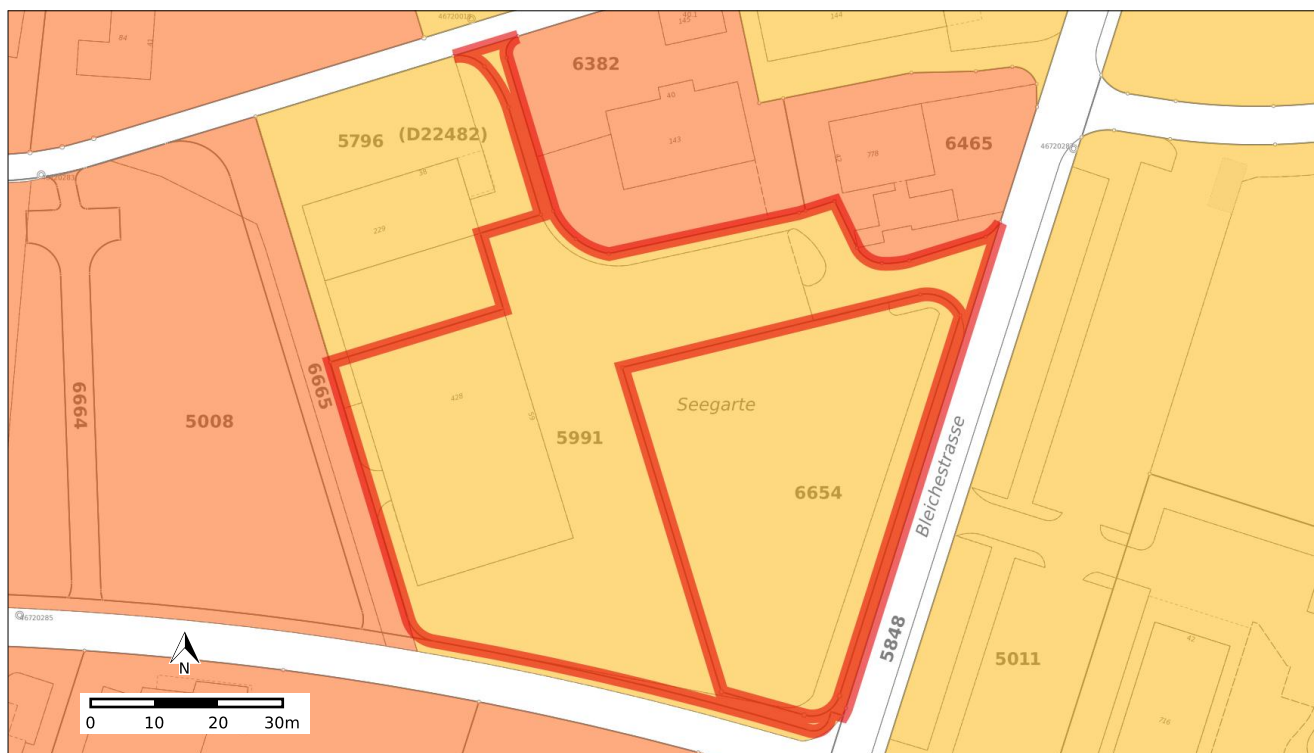
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Baulinienplan	3636 m²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Sondernutzungsplan Seegarten-Bootshafen in Kraft seit 22.04.1986, Nr. 627 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/10285 Sondernutzungsplan Seegarten-Bootshafen, Plan/1 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/7842		
Gesetzliche Grundlagen	-		
Weitere Informationen und Hinweise	Bei der zuständigen Gemeindebehörde kann nachgefragt werden, ob bei Sondernutzungsplänen altes oder neues kantonales Planungs- und Baurecht angewendet werden muss.		
Zuständige Stelle	Bauverwaltung Gemeinde Kreuzlingen http://www.kreuzlingen.ch		

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Empfindlichkeitsstufe II	3636 m²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	 Empfindlichkeitsstufe III		
Rechtsvorschriften	Zonenplan <2000> in Kraft seit 01.09.2000, Nr. 638 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11900 Baureglement, DBU 57A https://oereblex.tg.ch/api/attachments/16718 Zonenplan <2000>, Plan/1 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8249 Zonenplan <2000>, Plan/2 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8250 Zonenplan <2000>, Sonderbauvorschrift https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8251 Zonenplan <2000>, Sonderbauvorschrift https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8252		
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.

Mietvertrag für Geschäftsräume

für Institutionen mit Mietzinsförderung durch Beiträge der Stadt Kreuzlingen

Zwischen

Stadt Kreuzlingen
Liegenschaftsverwaltung
Marktstrasse 4
8280 Kreuzlingen

(Vermieterin)

vertreten durch

Peter Bergsteiner, Liegenschaftsverwalter und Dorena Raggenbass, Stadträtin

Verein Junioren-Segelpool Region Kreuzlingen (Mieter)

Promenadenstrasse 39
8280 Kreuzlingen

vertreten durch

Herbert Roth, Präsident JSP, Tom Bättig, Präsident YCK und Jürg Sury, Präsident SVK

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

1 Mietgegenstand

Dem Mieter werden zum Gebrauch als Umkleiden, WC, Vereinslokal, Werkstatt und Bootslager in der Liegenschaft

Heinrichhalle, Werftstrasse, Parzelle Nr. 5991, 8280 Kreuzlingen

folgende Räumlichkeiten zur Miete überlassen:

Erdgeschoss	Werkstatt, Umkleiden und Sanitärräume, Bootslager, Technikraum
Obergeschoss	Vereinslokal (Mehrzweckraum), Trainerräume, Lager
Dachgeschoss	Bootslager über Werkstatt
Parkplätze, Garagenplätze	Kiesplatz Südseite, Abstellplatz für Trailer gemäss Plan für Aussenflächen

Ausbaubeschreibung neuwertig, komplett saniert

Betreffend folgender Räumlichkeiten besteht ein Mitbenutzungsrecht:

zu Gunsten Dritter Teilfläche in der Bootslagerhalle, Binderfeld 5
siehe Punkt 10, temporäre Nutzung

2 Mietdauer und Kündigung

Mietbeginn ist am 01. April 2022.

Das Mietverhältnis ist unbefristet.

Die Kündigungsfrist beträgt 12 Monate. Der Vertrag kann auf den 30.09. gekündigt werden, erstmals auf den 30. September 2026.

3 Mietzins und Nebenkosten

3.1 Mietzins

Fester Nettomietzins pro Jahr:	CHF 53'352.00		
Fester Nettomietzins pro Monat:		CHF	4'446.00
Nettomietzins für alle Flächen im Gebäude gem. Berechnung		CHF	4'346.00
Nettomietzins für alle Flächen ausserhalb gem. Berechnung		CHF	100.00
Heiz- und Nebenkosten pro Jahr:	CHF 720.00		
Nebenkosten pro Monat (siehe 3.2)		CHF	+ 60.00
Total Nettomietzins und Nebenkosten pro Monat		CHF	4'506.00

(Die einzelnen Nebenkostenpositionen und -beträge sind detailliert in Ziff. 3.2 festgelegt)

Die Stadt Kreuzlingen leistet einen jährlichen Beitrag in Höhe von CHF 53'352.00 zum geschuldeten Nettomietzins und in Höhe von CHF 0.00 zu den jährlichen Nebenkosten zu Lasten des Kontos 3410.3636.01.00.

Der verbleibende jährliche Betrag in Höhe von CHF 720.00 ist vom Mieter wie folgt auf Rechnungsstellung durch die Vermieterin zu bezahlen:

Vereinbart wird eine

- | | |
|--|------------|
| ☐ monatliche Zahlung in Höhe von: | CHF 60.00 |
| ☐ vierteljährliche Zahlung in Höhe von: | CHF 180.00 |
| ☐ halbjährliche Zahlung in Höhe von: | CHF 360.00 |
| ☒ jährliche Zahlung in Höhe von: | CHF 720.00 |

Der Beitrag zur Miete und den Nebenkosten ist an die jeweils gültige Leistungsvereinbarung zwischen dem Mieter und der Stadt Kreuzlingen gekoppelt.

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

3.2 Nebenkosten

- ☐ Die unten angekreuzten Nebenkosten sind im Mietzins inbegriffen.
- ☐ Die Nebenkosten sind nicht im Mietzins inbegriffen und der Mieter trägt alle unten angekreuzten Nebenkosten direkt selbst.
- ☒ 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	10.00
☒ Abwassergebühren	CHF	10.00
☐ Allgemeinstrom	CHF	
☐ Liftbetriebskosten	CHF	
☐ Kabelgebühren für Radio, TV, Internet	CHF	
☒ Kehrichtgrundgebühr	CHF	10.00
☐ Kehrichtabfuhrgebühr	CHF	
☐ Reinigung Allgemeinflächen	CHF	
☒ Serviceabonnemente	CHF	30.00
☐ Hauswartskosten	CHF	

Total Nebenkosten pro Monat

CHF 60.00

(zu übertragen in Ziff. 3.1)

Nicht vereinbarte Nebenkosten, wie Strom, Gas, Öl etc. werden vom Mieter direkt an die Lieferanten, wie z.B. Energie Kreuzlingen bezahlt. Der Mieter ist selbst verantwortlich dafür sich bei den jeweiligen Vertragspartnern an- oder abzumelden.

3.3 Abrechnung

Als Stichtag für die Nebenkostenabrechnung gilt der 31.12.

3.4 Fälligkeiten

Der Nettomietzins und die Nebenkosten sind auf Rechnungsstellung durch die Vermieterin jährlich im Voraus zum 01.07. zahlbar

4 Sicherheitsleistung

Sicherheitsleistung wird keine vereinbart

5 Bauliche Veränderungen während der Mietdauer

Der Mieter 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 dem Mieter selbst und auf seine Kosten bei der Bauverwaltung zur Genehmigung einzureichen.

Die Vermieterin genehmigt folgende bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch den Mieter:

keine

Der Mieter 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 der Mieter auf eigene Kosten zu beheben.

Für folgende der obengenannten baulichen Veränderungen durch den Mieter, besteht keine Wiederherstellungspflicht:

keine

Die übrigen Mieterausbauten hat der Mieter zu entfernen, ausser der Nachfolgemietter übernimmt die Ausbauten unter der Bedingung, diese bei Beendigung des Nachfolgemietverhältnisses zu entfernen.

6 Einrichtungen Vormieter

Der Mieter übernimmt keine Einrichtungen / bauliche Veränderungen vom Vormieter. Es besteht daher auch keine Wiederherstellungspflicht:

7 Mieterwerbung

Die Vermieterin genehmigt die Werbeflächen des Mieters gemäss beiliegenden Plänen. Weitergehende Benutzung von Aussenflächen des Mietobjektes sind nur nach schriftlicher Genehmigung durch die Vermieterin zulässig. Bei Rückgabe des Mietobjektes hat der Mieter den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

8 Inventar und Zubehör

Es wird kein Inventar zur Benutzung überlassen

9 Antrittsprotokoll und abgegebene Schlüssel

Die Parteien nehmen bei Mietbeginn ein Antrittsprotokoll über den Zustand des Mietobjektes auf. Dem Mieter sind folgende Schlüssel übergeben worden:

Die Räume wurden mängelfrei übergeben. Es wurden 7 Badge Nr. HH.002 - HH.008 und ein Notöffnungs-Schlüssel übergeben.

10 Besondere Vereinbarungen

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

Temporäre Gebrauchsüberlassung an den Sportfischerverein Kreuzlingen

In der Zeit vom 01.10. bis zum 30.04. eines jeden Jahres ab Vertragsbeginn überlässt der Mieter dem Sportfischerverein eine Fläche von ca. 105 m² (Binderfeld 5, im Plan grün hinterlegt) kostenlos zur Einlagerung von Booten oder Trailern. Die Fläche ist jeweils leergeräumt und besenrein zu übergeben.

Die Nutzung der Freiflächen durch die Mieterin ist im beiliegenden Freiflächenplan dargestellt.

11 Vertragsbestandteile

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

12 Schlussbestimmungen

12.1 Konkurs der Mieterin

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

12.2 Gerichtsstand

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

12.3 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.

12.4 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.

13 Unterschriften

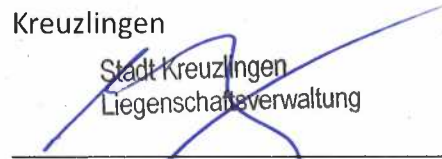
Dieser Vertrag liegt in 3 - facher Ausfertigung vor.

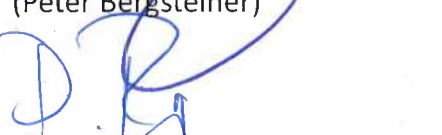
5.5.2022 Kreuzlingen
(Ort und Datum)

KREUZLINGEN, 31.5.2022
(Ort und Datum)

Die Vermieterin:
Stadt Kreuzlingen
Kreuzlingen

Stadt Kreuzlingen
Liegenschaftsverwaltung


(Peter Bergsteiner)

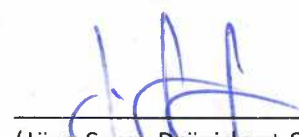

(Dorena Raggenbass)

Der Mieter:

Verein Junioren-Segelpool Region


(Herbert Roth, Präsident JSP)

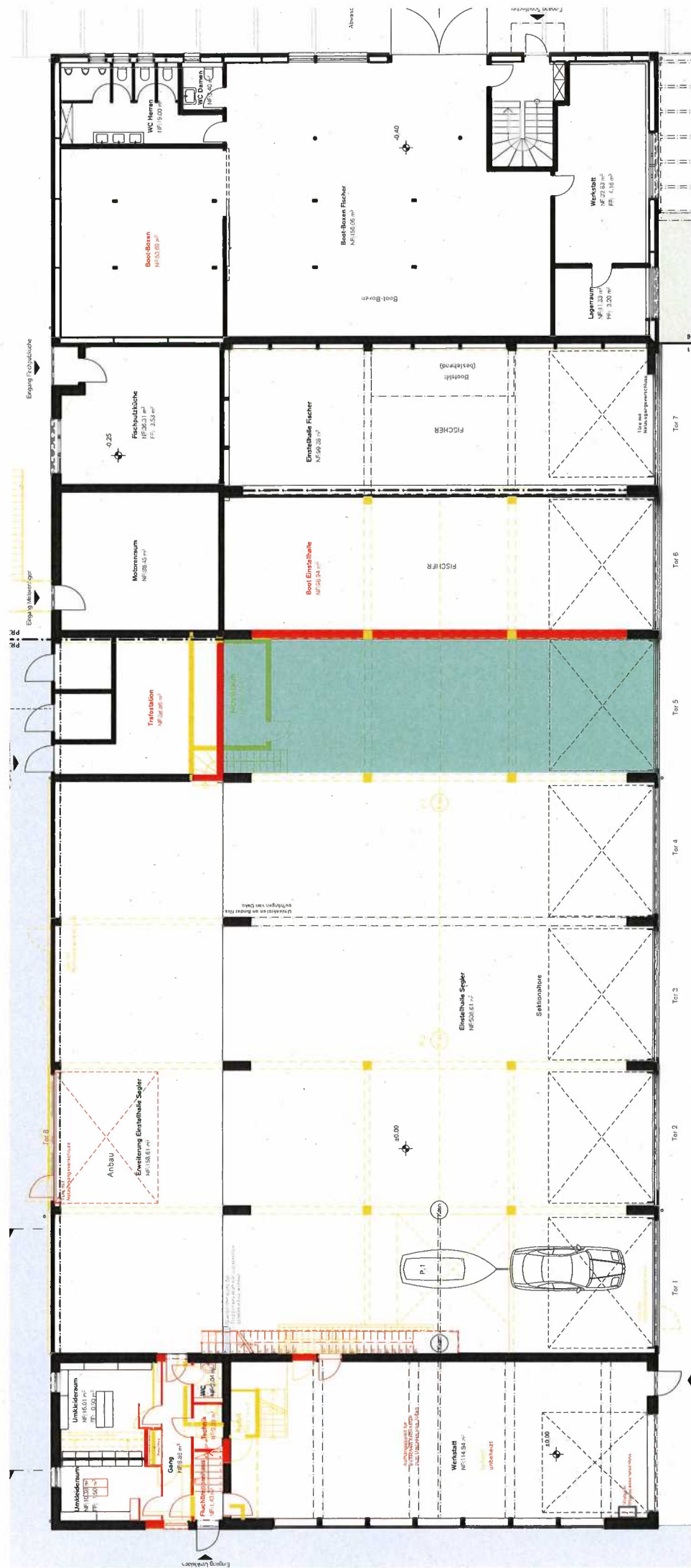

(Tom Bättig, Präsident YCK)


(Jürg Sury, Präsident SVK)

Beilagen

– Allgemeine Vertragsbestimmungen, Flächenplan Sportfischer, Aussenflächen
Vertrag erstellt am 05. Mai 2022/PBER





Allgemeine Vertragsbestimmungen

1 Übergabe

Der Vermieter übergibt dem Mieter zum vereinbarten Zeitpunkt das im Vertrag erwähnte Mietobjekt und das allfällige Mietinventar in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Soweit Mängel nicht in einem separaten Verzeichnis aufgeführt oder dem Vermieter innert 14 Tagen nach Mietantritt mit eingeschriebenem Brief gemeldet werden, wird angenommen, dass das Objekt und das Mietinventar ordnungsgemäss und mängelfrei übergeben worden sind.

2 Schlüssel

Bei Übergabe des Mietobjekts wird ein Schlüsselverzeichnis erstellt. Fehlende Schlüssel sind vom Mieter auf seine Kosten zu ersetzen. Der Vermieter ist in einem solchen Fall berechtigt, die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters zu ersetzen oder ändern zu lassen, dies sowohl während als auch am Ende des Mietverhältnisses. Der Mieter darf neue Schlüssel nur mit Erlaubnis des Vermieters anfertigen lassen. Diese sind dem Vermieter beim Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

3 Fälligkeit

Der Mietzins inklusive der vereinbarten Akonto- oder Pauschalleistungen für Nebenkosten ist zum Voraus zu bezahlen.

4 Sicherheitsleistung des Mieters

Zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis leistet der Mieter dem Vermieter eine Sicherheit resp. eine Bankgarantie einer schweizerischen Bank (auf Kosten des Mieters). Die Sicherheitsleistung ist bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, zu hinterlegen. Die Schlussabrechnung über das Depot soll innert drei Monaten seit Auszug erfolgen. Die Bank darf die Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder ein rechtskräftiges Gerichtsurteil sowie infolge Zeitablaufs herausgeben. Zeitablauf liegt vor, wenn der Vermieter innert eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter geltend macht. Bei Vereinbarung einer Bankgarantie oder Bankbürgschaft ist die Sicherheit zeitlich bis zum Vertragsende zuzüglich 12 Monate durch eine schweizerische Grossbank oder eine Kantonalbank auszustellen und die entsprechende Erklärung bei Vertragsabschluss dem Vermieter zu übergeben.

5 Verrechnungsverbot

Der Mieter ist nicht berechtigt, seine Sicherheit mit dem Mietzins oder anderen Forderungen des Vermieters zu verrechnen.

6 Mehrwertsteuer

Unterstellt der Vermieter die Einnahmen aus dem Mietobjekt der Mehrwertsteuer (sog. Optierung) verpflichtet sich der Mieter, den um die aktuelle Mehrwertsteuer erhöhten Mietzins zu bezahlen. Allfällige Änderungen des Mehrwertsteuersatzes berechtigen den Vermieter zu einer entsprechenden Mietzinsanpassung. Eine entsprechende Anpassung des Mietzinses hat in der dafür vorgeschriebenen Form mit dem amtlichen Formular und unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen und -termine zu erfolgen.

7 Nebenkosten

Nebenkosten, die nicht direkt dem Mieter in Rechnung gestellt werden, dürfen nur in tatsächlichem Umfang und nur sofern sie im Mietvertrag oder diesen Allgemeinen Vertragsbestimmungen ausdrücklich aufgeführt sind, separat neben dem Mietzins verrechnet werden. Nebenkosten können sein: Heizkosten und Warmwasseraufbereitung, Wasserverbrauch, Ableitung und Klärung der Abwasser inkl. Reinigung der Abwasserleitungen, Kehrriechtabfuhr, Service-Unterhalt und Betrieb Waschmaschinen und Tumbler, Alarm-, Brandmelde- und Sprinkleranlagen, Lüftungs- und Klimaanlage, Gegensprechanlagen, Liftanlagen, Service-Unterhalt Feuerlöscher, Strom für gemeinsam benutzte Räume innerhalb und ausserhalb des Hauses, Hauswartung und Unterhalt Garten inkl. Verbrauchsmaterial, Salz, Filter, Wartung und Service von Enthärtungsanlagen, Sicherheits- und Wachtdienst usw.

7.1 Akontozahlung und Abrechnung

Über die vereinbarten Akontozahlungen für Nebenkosten ist aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen abzurechnen. Die Abrechnung ist den Mietern innert 6 Monaten seit Abschluss der Abrechnungsperiode zuzustellen. Die Abrechnung und die daraus resultierenden Nachforderungen oder Rückerstattungen gelten als vom Mieter anerkannt, wenn er diese nicht innert 30 Tagen nach Erhalt mit eingeschriebenem Brief beim Vermieter bestreitet.

Der Mieter hat Einsicht in die dazugehörenden Originalbelege beim Vermieter während dieser Zeit. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

Verlässt der Mieter während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer zwischenzeitlichen Abrechnung. Der Vermieter kann aber die Abrechnung vorläufig nach der letztjährigen Nebenkostenabrechnung erstellen.

Die Verrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt nach speziellem Verteiler:

Anteilmässige Belastung	Heizung ohne Warmwasser (%)	Heizung mit Warmwasser (%)
Januar	18.5	13.6
Februar	15.0	12.1
März	14.0	11.5
April	9.5	9.3
Mai	1.5	5.6
Juni	0.0	3.7
Juli	0.0	3.7
August	0.0	3.6
September	0.0	3.7
Oktober	10.0	9.5
November	14.0	10.7
Dezember	17.5	13.0
	100.0	100.0

Vorbehalten bleiben geringfügige Abweichungen.

Die Nebenkosten werden bei Akontozahlungen nach Massgabe der Raumflächen oder -volumen (effektiver Verbrauch oder Nutzungsquote) gemäss Entscheid des Vermieters verteilt, sofern kein anderer Verteilungsschlüssel vereinbart wird.

7.2 Heiz- und Warmwasserkosten

7.2.1 Zentralheizung

Für die Zentralheizung und deren Bedienung bezahlt der Mieter die Selbstkosten, berechnet aufgrund des von der Installationsfirma aufgestellten Schlüssels, nach dem Kubikinhalte der Räumlichkeiten oder nach Messzählern. Als Heiz- und Warmwasserkosten gelten insbesondere

- a) die Brennstoffe und die Energie, die verbraucht wurden,
 - b) die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen,
 - c) die Betriebskosten für Alternativenergien,
 - d) die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel, die Abfall- und Schlackenbeseitigung,
 - e) die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks, das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes (Die Kosten der Tankreinigung sind pro rata auf die Revisionsperiode zu verteilen),
 - f) die Verbrauchserfassung und der Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie der Unterhalt der nötigen Apparate,
 - g) die Wartung,
 - h) Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen.
- i) 3% Verwaltungshonorar; bei reinen Gasheizungen reduziert sich dieser Ansatz auf 2%.

7.2.2 Etagenheizung

Bei Etagenheizungen gehen sämtliche mit dem Betrieb anfallenden Kosten zu Lasten des Mieters (Brennstoffeinkauf, Kaminfegerkosten, Serviceabonnements, Tankversicherung, Tankrevision pro rata, Schlackenabfuhr, Gebühr für Kontrollen usw.) Die Bedienung der Heizung und Besorgung des Brennstoffeinkaufes ist Sache des Mieters.

7.2.3 Cheminéés

Sämtliche mit dem Betrieb von Cheminéés, Cheminée-Öfen usw. anfallenden Kosten, insbesondere für den Brennstoffeinkauf, Kaminfeger, Schlackenabfuhr usw. gehen zu Lasten des Mieters. Dieser ist selber für die Bedienung und den Brennstoffeinkauf besorgt.

7.3 Pauschalzahlung

Sind Pauschalzahlungen für Nebenkosten vereinbart, erfolgt keine Abrechnung. Die Nebenkostenpauschale stellt auf Durchschnittswerte der letzten drei Jahre ab. Bei Vertragsbeendigung wird weder eine Nachforderung noch eine Rückerstattung fällig.

7.4 Besondere Nebenkosten

Abgaben und Unkosten, die ausschliesslich durch den Mieter verursacht werden, sind, auch wenn sie beim Vermieter erhoben werden, vom Mieter zu bezahlen. Serviceabonnements von Maschinen und Apparaten, die einem Mieter ausschliesslich zur Verfügung stehen, gehen zu Lasten des Mieters.

7.5 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Erstellung der Betriebs- und Nebenkostenabrechnung können nach Wahl des Vermieters nach Aufwand oder mit 4% des Betriebs- und Nebenkostentotalen in Rechnung gestellt werden.

8 Mietzins- und Nebenkostenanpassungen sowie andere Vertragsänderungen

8.1 Mietverträge ohne feste Mietdauer

Beabsichtigt der Vermieter, den im Mietvertrag vereinbarten Mietzins oder die Nebenkosten zu erhöhen oder andere Vertragsbestimmungen zu ändern, so hat er dem Mieter ohne Androhung einer Kündigung das Ausmass und den Zeitpunkt der Inkraftsetzung bekanntzugeben und zu begründen. Mietzins- und Nebenkostenanpassungen sowie andere Vertragsänderungen sind nur auf jene Termine zulässig, auf die der Vertrag auch gekündigt werden könnte. Die gesetzlich einzuhaltenden Fristen

für Mietzinserhöhungen sind zu beachten. Die Mitteilung muss mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist dem Mieter zugestellt sein. Es ist das amtliche Formular zu verwenden.

Dem Vermieter steht das Wahlrecht zu, die Teuerung bei den Betriebs- und Unterhaltskosten gemäss der tatsächlichen Kostenentwicklung oder als Pauschale von 0.75% pro Kalenderjahr geltend zu machen.

8.2 Mietverträge mit einer Mindestmietdauer von 5 Jahren

Anderslautende Vereinbarung vorbehalten, gilt bei einem Mietvertrag mit einer Vertragsdauer von mindestens fünf Jahren der Mietzins als indexiert (Landesindex der Konsumentenpreise). Die Parteien sind demnach berechtigt, höchstens zweimal jährlich Mietzinsanpassungen gemäss folgender Formel zu verlangen:

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

Der bei Mietbeginn gültige Basismietzins darf nicht unterschritten werden. Solche Mietzinsanpassungen sind der anderen Vertragspartei unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf ein Monatsende mit dem amtlichen Formular zu eröffnen. Mietzins erhöhungen für wertvermehrende Aufwendungen können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Bei indexierten Verträgen verändern sich allfällige Nebenkosten-pauschalen entsprechend dem Mietzins.

Mietzins erhöhungen für Mehrleistungen und/oder umfassende Überholungen des Vermieters können während der festen Vertragsdauer unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf ein Monatsende geltend gemacht werden. Dasselbe gilt auch für die Anpassung der vertraglich vereinbarten Nebenkostenpauschalen und -akontozahlungen sowie für die Überwälzung der Mehrwertsteuer auf den Mieter.

In allen Fällen hat der Vermieter das vom Kanton genehmigte amtliche Formular zu verwenden.

9 Gebrauch des Mietobjekts

Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt zu keinen anderen als den vertraglichen vereinbarten Zwecken zu nutzen, dieses sorgfältig zu gebrauchen und das Mietobjekt nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Wesentliche Gebrauchsänderungen bedürfen der Zustimmung des Vermieters.

10 Sorgfaltspflicht

Der Mieter ist verpflichtet, beim Gebrauch der gemieteten Sache mit aller Sorgfalt zu verfahren. Dies gilt auch bei der An- und Auslieferung von Waren. Entstandene Schäden sind unverzüglich dem Vermieter zu melden, der die Behebung auf Kosten des Mieters veranlassen kann. Verunreinigungen hat der Mieter sofort und unaufgefordert zu beseitigen. Der Mieter ist ganz allgemein verpflichtet, alle zumutbaren Massnahmen zu treffen, die der Vermeidung oder Verminderung von Emissionen sowie dem Schutz des Mietobjekts vor Schäden dienen. Im Falle unvermeidlicher Emissionen ist auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Bei unsorgfältiger und vertragswidriger Benützung hat der Mieter im Schadenfall die Kosten für die Instandstellung und eine entsprechende Entschädigung für den allfälligen Minderwert unter Berücksichtigung der Altersentwertung zu entrichten. Ebenso verpflichtet sich der Mieter, das Mietobjekt zu keinem anderen als zu Gewerbszwecken zu gebrauchen. Jede Änderung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

11 Rücksichtnahme / Hausordnung

Der Mieter hat bei der Benützung des Mietobjekts auf übrige Hausbenützer gebührend Rücksicht zu nehmen. Unpassendes Verhalten, das die übrigen Hausbenützer erheblich stört, sowie die Verursachung von übermässigem Lärm, Erschütterungen, Geruch usw. sind verboten. Von 22.00 bis 06.00 Uhr soll Ruhe herrschen. Die polizeilichen Lärmvorschriften sind einzuhalten. Verletzen der Mieter oder seine Mitarbeiter, Untermieter, Besucher/Kunden mehrfach und trotz schriftlicher per Einschreiben zugestellter Mahnung des Vermieters die erwähnte Pflicht zur Rücksichtnahme auf die übrigen Hausbenützer, so kann der Vermieter mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen und Schadenersatz verlangen (Art. 257 f. OR).

Gibt es in Ergänzung zu diesem Vertrag eine Hausordnung, z.B. durch Anschlag im Hausgang, so verpflichtet sich der Mieter ausdrücklich zu deren Einhaltung. Soweit sie den allgemeinen Bestimmungen widerspricht, geht sie diesen vor.

12 Benützung von Hof, Vorplatz, Räumlichkeiten und Einrichtungen ausserhalb des Mietobjekts

Mangels anderweitiger ausdrücklicher Abrede ist dem Mieter die Benützung von Plätzen und Räumlichkeiten ausserhalb des Mietobjekts nicht gestattet.

Ausserhalb des Mietobjekts darf der Mieter in keiner Weise Gegenstände irgendwelcher Art lagern oder abstellen. Gibt der Vermieter hierzu die Erlaubnis, haftet der Mieter für jeden aus der Lagerung entstehenden Schaden. Abfälle jeglicher Art dürfen nur an den vom Vermieter bestimmten Orten und in zweckmässiger Weise aufbewahrt werden. Fahrzeuge jeglicher Art des Mieters und seiner Besucher/Kunden dürfen nur auf den vom Vermieter hierfür ausdrücklich bezeichneten Parkflächen abgestellt werden. In jedem Fall ist der Mieter zur Ordnung verpflichtet. Insbesondere darf der Zugang zu Gebäude und Hof nicht durch Gegenstände irgendwelcher Art erschwert werden.

Ist eine Garage mitvermietet, so darf ohne anderweitige Abrede der Vorplatz nicht als Parkplatz benützt werden. Allfällige Erlaubnisse des Vermieters gelten nur auf Zusehen hin. Sie sind ohne Begründung auf eine Frist von einem Monat widerruflich.

Für die Benützung der Personenaufzüge gelten die im oder beim Aufzug angeschlagenen Vorschriften, wie auch die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen.

13 Reinigung

Ohne anderslautende Abmachung übernimmt der Mieter die Reinigung des Treppenhauses im Bereiche seines Mietobjekts. Dem Parterremieter obliegt die Reinigung der Abgänge in die Kellerräumlichkeiten und der Zugänge. Dem Mieter des obersten Geschosses obliegt die Reinigung der Aufgänge zum Dachgeschoss. Die Schneerräumung ist ohne gegenteilige Vereinbarung Sache der Mieter, die sich in wöchentlichem Turnus abzuwechseln haben. Die Garagen- und Autoabstellplatzmieter säubern die Garagenvorplätze und besorgen deren Eis- und Schneerräumung.

14 Unterhalt des Mietobjekts

14.1 Unterhalt im Allgemeinen

Ist vertraglich nichts anderes geregelt, obliegt während der Mietzeit der Unterhalt des Mietobjekts dem Vermieter.

Vom Vermieter zu behebende, während der Dauer des Mietverhältnisses auftretende Mängel hat der Mieter sofort schriftlich zu melden. Im Unterlassungsfall haftet er für entstehende Schäden. In Notfällen, zum Beispiel bei Wasserleitungsdefekten oder Überschwemmungen durch Rückstau, ist der Mieter verpflichtet, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen sofort selbst zu treffen, wenn Schaden dadurch vermieden oder verkleinert werden kann.

14.2 Kleiner Unterhalt (Art. 259 OR)

Der Mieter ist verpflichtet, die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reparaturen und Ausbesserungen auf eigene Kosten vorzunehmen. Diese Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen. In der Regel zählen dazu Reparaturen, Unterhaltsarbeiten usw., deren Kosten im Einzelfall 1% des Jahresnettomietzinses nicht übersteigen. Dazu gehören insbesondere:

- die gehörige Reinigung und Sauberhaltung aller Räume sowie der Umgebung der Mietsache, d.h. der Fenster, Rollläden, Fensterläden, Balkone und Terrassen samt Abläufen, soweit Sanitärräume mitvermietet sind, auch sämtlicher Siphons sowie das Entkalken der Pissoirs, etc.;
- die Reinigung der Ventilations- und Lüftungseingänge und Filter, soweit vorhanden. Die Reinigung der Ventilations- und Lüftungskanäle ist dagegen Sache des Vermieters;
- die Instandhaltung der Wasserhähne, Türschlösser, elektrischen Schalter und Steckdosen;
- Ersetzen zerbrochener Fensterscheiben;
- das Entstopfen von Abflüssen bis zur Hauptleitung innerhalb des Gebäudes, sofern die Verstopfung nicht auf bauliche Mängel zurückzuführen ist;
- das Ersetzen von Gurten o.ä. an den Zugalousien, Rollläden und Storen;
- die Schneerräumung (z.B. Gehsteige vor dem Mietobjekt, vermietete Parkplätze), nur soweit dies nicht der Hauswartdienst übernimmt;
- die periodische Kontrolle der sich in der Mietsache befindlichen Feuerlöschgeräte und Alarmanlagen (ohne Reparaturen);

Im Unterlassungsfall haftet der Mieter für eine allfällige Schadensvergrösserung.

14.3 Reparaturen, Verbesserungen und Neuinstallationen

14.3.1 Im Allgemeinen

Der Vermieter ist berechtigt, die ihm obliegenden Reparaturen am Mietobjekt durchzuführen. Eine unverhältnismässige Beeinträchtigung des Mieters ist zu vermeiden. Der Vermieter ist berechtigt, im Mietobjekt und an dazugehörigen Einrichtungen Änderungen, Verbesserungen und Neuinstallationen durchzuführen. Er hat diese Absicht dem Mieter unter Einhaltung einer Frist, die um mindestens einen Monat länger ist als die im Vertrag festgehaltene Kündigungsfrist, auf einen der vertraglichen Kündigungstermine hin schriftlich anzukündigen. Wird dadurch der vertragsmässige Gebrauch des Mietobjekts wesentlich beeinträchtigt, so hat der Vermieter dem Mieter eine angemessene Mietzinsreduktion zu gewähren.

14.3.2 Bei Verträgen mit fester Vertragsdauer von mind. 5 Jahren

Bei Verträgen mit fester Vertragsdauer von fünf und mehr Jahren beträgt die Anzeigefrist 4 Monate, jeweils auf ein Monatsende. Die Ansprüche des Mieters aus Art. 260 OR bleiben vorbehalten. Das Durchleitungsrecht steht dem Vermieter in jedem Fall zu.

15 Mietinventar

15.1 Aufnahme des Mietinventars

Über das allfällig im Mietobjekt enthaltene Inventar ist zum Antrittstag des Mietobjekts ein detailliertes Verzeichnis über Bestand und Zustand aufzunehmen und von den Parteien zu unterzeichnen.

Wird das Mietinventarverzeichnis durch eine von beiden Parteien anerkannte Drittperson erstellt, wird dieses - sofern keine Einsprache innert 14 Tagen seit Erhalt des Verzeichnisses erfolgt - durch beide Parteien als vollständig und richtig (inkl. allfälliger Bewertungen) anerkannt.

Über spätere Anschaffungen werden Nachträge zum Mietinventarverzeichnis erstellt und von beiden Parteien unterzeichnet.

Die beteiligten Parteien tragen die Kosten der Inventaraufnahme hälftig.

Die Kostentragung betreffend den Unterhalt, die Reparatur und den Ersatz des Mietinventars richtet sich nach Ziff. 14 hier vor.

Bei Mietantritt muss die Vermieterin für Apparate und Maschinen wie Kühlanlagen, Wasch- und Putzmaschinen, Ventilationsanlagen, Personen- und Warenlifte, sowie

Feuerlöschgeräte und Alarmanlagen etc. den Nachweis eines Services innert 60 Tagen vor Mietantritt bei den Lieferfirmen oder anderen anerkannten Servicefirmen erbringen. Fehlt dieser Nachweis, kann der Mieter den ersten Service innert 30 Tagen seit Übernahme des Mietobjektes auf Kosten des Vermieters vornehmen lassen.

15.2 Rückgabe des Mietinventars

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter ein dem übernommenen Inventar nach Art, Gattung und Anzahl entsprechendes Mietinventar gemäss unterzeichnetem Inventarverzeichnis zurückzugeben. Die normale Abnutzung geht zu Lasten des Vermieters. Der Mieter haftet für fehlende oder übermässig abgenutzte Gegenstände.

Bei Mietende muss der Mieter für die zurückzugebenden Apparate und Maschinen den Nachweis eines Services innert 60 Tagen vor Mietende bei den Lieferfirmen oder anderen anerkannten Servicefirmen erbringen. Fehlt dieser Nachweis, kann der Vermieter den ersten Service (nur reine Wartungsarbeiten) innert 30 Tagen seit Rückgabe des Mietobjektes auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

16 Vorrichtungen des Mieters, Verbesserungen oder Veränderungen am Mietobjekt

16.1 Änderungen am Mietobjekt

Bauliche Veränderungen und Vorrichtungen irgendwelcher Art im und am Mietobjekt dürfen vom Mieter nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden. Die Pläne und Kostenvoranschläge müssen dem Vermieter vorgelegt und von ihm unterzeichnet werden. Allfällige behördliche Bewilligungen hat der Mieter einzuholen. Er hat ausserdem die üblichen Bauversicherungen abzuschliessen bzw. deren Kosten zu tragen.

Der Vermieter ist berechtigt, bei grösseren Investitionen zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten zu verlangen, dass die voraussichtlichen Kosten auf einem Sperrkonto oder durch eine Bankgarantie sichergestellt werden. Der Unterhalt aller vom Mieter getätigten Veränderungen liegt bei ihm. Alle Kosten, die aus den Veränderungen durch den Mieter beim Vermieter entstehen, insbesondere die Mehrprämie der Gebäudeversicherung, sind vom Mieter zu tragen. Verändert der Mieter das Mietobjekt vertragswidrig, ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters, hat er das Mietobjekt am Ende des Mietverhältnisses wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen bzw. für diese Kosten aufzukommen.

Ändert oder erneuert der Mieter das Mietobjekt mit Zustimmung des Vermieters, gilt dieser in jedem Falle als berechtigt, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen. Verzichtet der Vermieter auf die Wiederherstellung, so gehen die Erneuerungen und Änderungen ins Eigentum des Vermieters über. Eine Entschädigung hierfür ist in keinem Falle geschuldet.

16.2 Veränderungen und Anbringungen durch den Mieter ausserhalb des Mietobjektes

Fassadenteile sind dem Mieter nicht mitvermietet. Das Anbringen von Einrichtungen und Vorrichtungen ausserhalb des Mietobjektes (z.B. Storen, Aushängeschilder, Plakate, Schaukasten, Antennen, u.ä.) sowie die Änderung bestehender Einrichtungen und Vorrichtungen dürfen nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Vermieters erfolgen.

Der Mieter hat jedoch in jedem Fall das Recht, ein Firmenschild anzubringen. Wünscht der Mieter mehr Aussenwerbung, so ist der Vermieter berechtigt, vom Mieter eine entsprechende Miete zu verlangen. In allen Fällen genehmigt der Vermieter Art, Grösse, Farbe, Form und Material, sowie die Anordnung und Reihenfolge von Schildern, etc. Allfällige Baubewilligungsverfahren bleiben zudem vorbehalten.

Die Kosten, insbesondere für Installation, Unterhalt und Betrieb (z.B. die Stromkosten für beleuchtete Aussenanschriften), gehen zu Lasten des Mieters. Bei Instandsetzung oder Änderung der Fassade, etc. hat der Mieter auf eigene Kosten die Schilder, Anschriften, etc. zu entfernen und wieder anzubringen. Es ist Sache des Mieters, allfällige behördliche Bewilligungen einzuholen und die daraus entstehenden Kosten zu tragen. Am Ende der Mietzeit hat der Mieter die Schilder, Anschriften, etc. auf eigene Kosten fachmännisch zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, d.h. insbesondere sämtliche Löcher sauber zu schliessen und den Untergrund zu reinigen.

Die Kosten der Namensschilder für Briefkasten, Hausglocke, Lift, Wohnungstüre usw. gehen zu Lasten des Mieters. Um eine einheitliche Gestaltung für das ganze Gebäude zu erreichen, sind sämtliche Schilder durch einen vom Vermieter zu bestimmenden Fachmann ausführen zu lassen.

16.3 Geräte mit Wasser- oder Stromanschluss

Die Verwendung eigener Geräte mit Wasser- oder Stromanschluss (Waschmaschinen, Geschirrspüler, Tiefkühltruhe usw.) im Mietobjekt ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Ein allfälliger Mehrverbrauch geht zu Lasten des Mieters. Dieser haftet für sämtliche Schäden, die durch die Verwendung der genannten Geräte entstehen.

17 Versicherungen

Der Mieter versichert sein Inventar und sein Warenlager gegen Feuer- und Wasserschaden. Zusätzlich schliesst er eine Betriebshaftpflichtversicherung ab.

Der Mieter trägt das insbesondere das Bruchrisiko sämtlicher Scheiben und Vorrichtungen aus Glas sowie Lavabo, WC, Badewannen im Mietobjekt.

Für eingebrachte Sachen des Mieters sowie für dem Mieter bewilligte Veränderungen am Mietobjekt lehnt der Vermieter jede Haftung ab. Der Mieter versichert seine Sachen selbst gegen Feuer, Wasser und Diebstahl. Der Mieter ist verpflichtet, seine Türen in der Einbruchversicherung mitzuversichern.

Der Vermieter versichert auf seine Kosten das vermietete Inventar gegen Feuer- und Wasserschaden. Er übernimmt alle auf dem Mietobjekt haftenden Lasten, Abgaben und Grundgebühren (Art. 256b OR).

18 Betriebliche Voraussetzungen/Auflagen im öffentlichen Recht

Der Vermieter ist dem Mieter gegenüber verantwortlich, dass die betrieblichen Voraussetzungen im Sinne des öffentlichen Rechts (Baurecht, Brandschutz, etc.) von Mietantritt bis Mietende gewährleistet sind. Die Kosten gehen zu Lasten des Vermieters.

Das Erfüllen sämtlicher öffentlich-rechtlicher Auflagen im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb ist Sache des Mieters, auch wenn sie vom Vermieter verlangt werden.

19 Abtretung, Übertragung, Untermiete, Tiere

Dem Mieter sind ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters untersagt:

a) Abtretung und Übertragung des Mietvertrages,

b) Untermiete,

b) Halten von Tieren

Die Einwilligung kann aus wichtigen Gründen nach vorgängiger schriftlicher Mahnung widerrufen werden

Der austretende Mieter haftet jedoch solidarisch mit dem Dritten bis zu dem Zeitpunkt, in dem die Miete gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann, längstens jedoch für 2 Jahre.

20 Zutrittsrecht

Der Vermieter oder dessen Vertreter sind berechtigt, unter 48-stündiger Voranzeige

a) die zur Wahrung des Eigentumsrechts sowie zwecks Vornahme der dem Vermieter obliegenden Reparaturen und Renovationen notwendigen Besichtigungen des Mietobjektes durchzuführen,

b) die Räumlichkeiten für Verkaufs- oder Wiedervermietungsverhandlungen mit Interessenten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 14.00 und 17.00 Uhr und Samstag zwischen 10.00 und 12.00 Uhr zu besichtigen.

Beim Zutrittsrecht ist auf die Interessen des Mieters angemessene Rücksicht zu nehmen; insbesondere ist das Mietobjekt so wenig wie möglich zu betreten. Der Mieter andererseits ist bei seiner Abwesenheitsdauer von mehr als einer Woche verpflichtet, dem Vermieter eine Person in angemessener Nähe zum Mietobjekt zu bezeichnen, welche die Schlüssel für den Zutritt zum Mietobjekt zur Verfügung hält. Die Schlüssel können auch beim Vermieter in einem verschlossenen, eventuell versiegelten Couvert deponiert werden.

In Notfällen ist der Zutritt auch in Abwesenheit des Mieters erlaubt. Der Vermieter darf hierfür einen Zweitschlüssel oder Passepartout bei sich verwahren.

21 Optionsrechte

Das Optionsrecht fällt dahin, wenn der Mieter die Option nicht bis spätestens 6 Monate vor Ablauf des befristeten Mietverhältnisses mit eingeschriebenem Brief (Datum der Postaufgabe) geltend macht. Ebenfalls hat der Mieter dem Vermieter bis spätestens 6 Monate vor Ablauf des befristeten Mietverhältnisses die im Mietvertrag vereinbarte Sicherheit mit entsprechend verlängerter Geltungsdauer zu stellen, ansonsten die Vertragsverlängerung nicht zustande kommt.

Eine allfällige Indexierung des Mietzinses bleibt nur bei einer Verlängerung des Mietverhältnisses um mindestens 5 Jahre bestehen.

22 Kündigung

22.1 Ordentliche Kündigung

Die Kündigung hat unter Einhaltung der vereinbarten Kündigungsfrist schriftlich, eingeschrieben zu erfolgen. Der Vermieter hat dazu ein vom Kanton genehmigtes Formular zu verwenden. Die Kündigung ist gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abgeholt wird. Wird der Einschreibebrief bei der Post nicht abgeholt, so gilt der letzte Abholtag als Zustelltag, der vor Beginn der Kündigungsfrist liegen muss.

22.2 Ausserterminliche Kündigung

Wünscht der Mieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine zu lösen, so haftet er bis zur Wiedervermietung, längstens bis zum nächsten vertraglichen Kündigungstermin für den Mietzins samt Nebenkosten und die übrigen Mieterpflichten. Die entsprechende Mitteilung an den Vermieter hat schriftlich zu erfolgen. Der Mieter hat das Recht, einen zumutbaren und zahlungsfähigen Ersatzmieter anzubieten. Ohne anderslautende Vereinbarung hat der Vermieter ebenfalls die Pflicht, zumutbare Vorkehrungen für eine vorzeitige Wiedervermietung zu treffen. Die mit der vorzeitigen Wiedervermietung verbundenen Kosten, insbesondere die Insertionskosten des Vermieters, sind vom ausziehenden Mieter zu übernehmen.

23 Zustellung

Die eingeschriebene Sendung gilt dann als zugestellt, wenn sie der Mieter in Empfang nimmt oder wenn sie auf der Post abgeholt wird. Wird der Einschreibebrief bei der Post nicht abgeholt, gilt der letzte Abholtag als Zustelltag. Bei einer Mehrzahl von Mietern gilt als Zustelladresse das Mietobjekt.

24 Rückgabe des Mietobjektes

Das Mietobjekt inklusive allfälliger Inventargegenstände ist in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der Altersentwertung sowie der im Übergabeprotokoll vermerkten bzw. bei Mietantritt mitgeteilten Mängel, vollständig geräumt, fachgemäss instand gestellt und einwandfrei gereinigt mit allen Schlüsseln bis spätestens am letzten Tag des Mietverhältnisses um 12.00 Uhr zurückzugeben. Fällt der Rückgabetermin auf

einen Samstag, Sonntag oder einen am Ort der gelegenen Sache staatlich anerkannten Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten sind so rechtzeitig zu beginnen, dass sie auf Schluss des Mietverhältnisses beendet sind. Mit Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben.

Kann der Vermieter aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat (verspäteter Auszug, Rückgabe in mangelhaftem Zustand usw.), das Mietobjekt nicht rechtzeitig einem Mietnachfolger übergeben, haftet der Mieter vollumfänglich für den dem Vermieter daraus entstehenden Schaden.

Mängel und Schäden, für die der Vermieter den Mieter haftbar machen will, sind bei der Rückgabe des Mietobjektes in einem Protokoll festzuhalten und vom Mieter unterzeichnen zu lassen. Wenn dies nicht möglich ist, kann der Vermieter von einer unabhängigen Stelle ein Protokoll auf Kosten des Mieters verlangen. Diesfalls muss der Vermieter dem Mieter die Mängel, für die er ihn ins Recht fassen will, sofort nach Vorlage des amtlichen Protokolls mit Einschreibebrief rügen. Sofort bedeutet binnen 3-4 Arbeitstagen. Die Mängel sind genau zu bezeichnen. Entdeckt der Vermieter später Mängel, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren, muss er sie dem Mieter sofort melden. Erhebt der Mieter gegen die ihm mitgeteilten Mängel beim Vermieter nicht innert 30 Tagen schriftlich Einspruch, gelten diese als von ihm anerkannt. Für die Schadensberechnung anerkennen die Parteien die im Rückgabezeitpunkt gültigen Richtlinien des Hauseigentümerverbandes (HEV) Schweiz über die Lebensdauer der verschiedenen Bestandteile des Mietobjekts.

Räumt der Mieter das Mietobjekt auf den Ablauf der Mietzeit nicht oder nicht vollständig, sodass der Vermieter eine amtliche Räumung verlangen muss, ist der Vermieter berechtigt, Gegenstände von geringem Wert auf Kosten des Mieters zu entsorgen. Andere Gegenstände sind vom Vermieter auf Kosten des Mieters einzulagern, wobei sie vom Vermieter nach 6 Monaten zur Kosten- und Forderungsdeckung freihändig verwertet werden dürfen. Ein allfälliger Überschuss steht dem Mieter zu.

25 Besondere Vereinbarungen

Besondere Vereinbarungen sind für ihre Gültigkeit schriftlich zu treffen.

26 Haftung mehrerer Mieter

Haben mehrere Mieter den Vertrag unterschrieben, haften sie für alle Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag.

27 Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Soweit in diesem Vertrag nicht anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253 ff. OR).

Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort des Mietobjekts Gerichtsstand.

Bewertungsbericht

Lager
Bleichestrasse 59
8280 Kreuzlingen
Schweiz



Marktwert CHF 1'370'000

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_2025-186
Liegenschaftsnummer	lw_2025-186
Bewertungs ID	2950-300-100
Projektleiter	Linus Weber, lw liegenschaftenwerte gmbh
Bewerter	Linus Weber, lw liegenschaftenwerte gmbh
Besichtigungsdatum	22.08.2022
Besichtigt durch	P. Bergsteiner/L. Weber

Zusammenfassung

Objekteigenschaften

Lager	
Bleichestrasse 59 8280 Kreuzlingen Schweiz	
WGS84: 47.646480 / 9.195473	
Wirtschaftseinheit	
Referenznummer	Iw_2025-186
Eigentümer	Stadt Kreuzlingen
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2022
Letzte Renovationen	
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

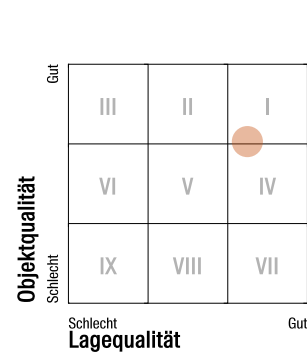


Weitere Informationen zur Lage
Interaktive Standort- und Immobilienmarktinformationen auf
[LocationSpot](#).

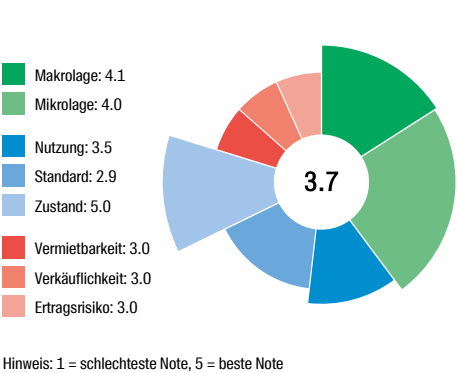
Resultate

Werte	CHF	CHF/m² VMF
Marktwert	1'370'000	814
Teuerung		1.00%
Diskontierungssatz real/nominal	4.20%	5.24%
Netto-Kapitalisierungssatz Exit		4.20%
Netto-/Bruttorendite Annuität	4.09%	5.67%
Bruttorendite (Soll/Ist)	3.89%	3.89%
MIRR 5/MIRR 10	5.24%	5.24%
Nettoanfangsrendite (P1) vor/nach CapEx	3.33%	3.33%
Annuität Nettorendite (P1-10) vor/nach CapEx	4.20%	4.20%

Marktmatrix



Qualitätsprofil



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.
Lager	3	791	72%	38'290	0.0%	38'290	48	5%	64'890	82	26%	6.0%	69.5%
Gewerbe/Industrie	1	115	17%	9'302	0.0%	9'302	81	5%	12'650	110	12%	6.0%	36.0%
Nebennutzung kommerziell	2	57	9%	4'560	0.0%	4'560	80		6'840	120		6.0%	50.0%
Aussenflächen	1	722	2%	1'200	0.0%	1'200	2		10'830	15		6.0%	802.5%
Total	7	1'685	100%	53'352	0.0%	53'352	32		95'210	57		6.0%	78.5%

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	[%]	Q	[%]	Q	[%]	[%]
Bruttoertrag (Soll)	1'897'447	77'708	46		53		100.0%		100.0%		4.7%		5.4%			5.67%
Soll-Mieterträge	1'897'447	77'708	46		53		100.0%		100.0%		4.7%		5.4%			5.67%
Ertragsminderungen	83'054	3'402	2		3		4.4%		5.7%		0.2%		0.3%			0.25%
Bruttoertrag (Ist)	1'814'393	74'306	44		50		95.6%		94.3%		4.5%		5.1%			5.42%
Betriebskosten	75'630	3'106	2		2		4.0%		3.3%		0.2%		0.2%			0.23%
Instandhaltung	183'474	7'536	4		5		9.7%		8.9%		0.5%		0.5%			0.55%
Instandsetzung	183'904	7'553	4		7		9.7%		12.7%		0.5%		0.7%			0.55%
Total Kosten	443'007	18'195	11		13		23.4%		24.9%		1.1%		1.4%			1.33%
Total Nettoertrag	1'371'386	56'111	33		37		72.2%		69.4%		3.4%		3.8%			4.09%

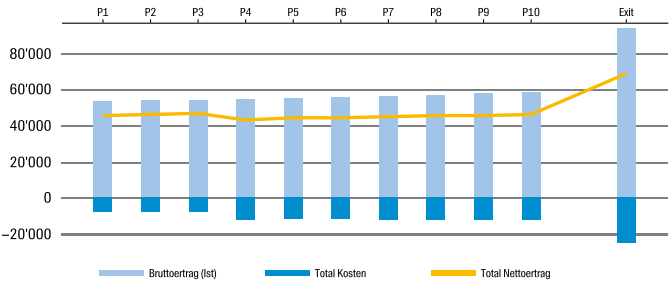
Zusammenfassung 2

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%	53'352	53'886	54'424	54'969	55'518	56'073	56'634	57'201	57'773	58'350	99'531
Soll- Mieterträge	100.0%	53'352	53'886	54'424	54'969	55'518	56'073	56'634	57'201	57'773	58'350	99'531
Ertragsminderungen	4.4%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5'670
Bruttoertrag (Ist)	95.6%	53'352	53'886	54'424	54'969	55'518	56'073	56'634	57'201	57'773	58'350	93'861
Kosten												
Betriebskosten	4.0%	3'700	3'737	3'774	3'812	3'122	3'153	3'185	3'216	3'249	3'281	3'314
Instandhaltung	9.7%	4'000	4'040	4'080	8'242	8'325	8'408	8'492	8'577	8'663	8'749	8'837
Instandsetzung	9.7%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12'590
Total Kosten	23.4%	7'700	7'777	7'855	12'055	11'447	11'561	11'677	11'793	11'911	12'031	24'741
Total Nettoertrag	72.2%	45'652	46'109	46'570	42'914	44'072	44'512	44'958	45'407	45'861	46'320	69'120
Marktwert per Periodenbeginn		1'371'386	1'395'954	1'421'337	1'447'573	1'478'958	1'510'791	1'543'836	1'578'151	1'613'799	1'650'845	1'689'357
Bruttorendite p.a.		3.89%	3.86%	3.83%	3.80%	3.75%	3.71%	3.67%	3.62%	3.58%	3.53%	5.89%
Nettorendite nach Instandsetzung p.a.		3.33%	3.30%	3.28%	2.96%	2.98%	2.95%	2.91%	2.88%	2.84%	2.81%	4.09%
Wertänderungsrendite p.a.		1.79%	1.82%	1.85%	2.17%	2.15%	2.19%	2.22%	2.26%	2.30%	2.33%	
Total Return p.a.		5.12%	5.12%	5.12%	5.13%	5.13%	5.13%	5.13%	5.14%	5.14%	5.14%	

Sensitivitätsanalyse

Relative Darstellung						
	Δ	+30	+10	+/-	-10	-30
		4.50%	4.30%	4.20%	4.10%	3.90%
Soll-Mieterträge	-10%	-19%	-15%	-13%	-11%	-7%
	+0%	-7%	-2%	0%	2%	8%
	+10%	6%	11%	14%	16%	23%
Leerstand	+100%	-12%	-8%	-6%	-4%	1%
	+0%	-7%	-2%	0%	2%	8%
	-100%	-1%	4%	6%	9%	14%
Instandsetzungskosten	-10%	-5%	-1%	1%	4%	9%
	+0%	-7%	-2%	0%	2%	8%
	+10%	-8%	-4%	-1%	1%	7%



Vertragslaufzeiten

Nutzung	Erw. Ende ø [a]	WAULT ø	WAULT min	WAULT max	Index ø
Gewerbe/Industrie	12.2	2.2	2.2	2.2	100%
Lager	12.2	2.2	2.2	2.2	100%
Nebennutzung komm...	12.2	2.2	2.2	2.2	100%
Aussenflächen	12.2	2.2	2.2	2.2	100%
Total	12.2	2.2	2.2	2.2	100%

Inhaltsverzeichnis

Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Zusammenfassung 2	3
Inhaltsverzeichnis	4
Beschrieb	5
Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)	7
Nutzungsübersicht	8
Nutzungsübersicht Perspektive	10
Flächenspiegel	11
Flächenspiegel Perspektive	12
Gebäudeneuwert	13
Kontoübersicht	14
Sensitivitätsanalyse	15
Zuschlagsmodell	16
Qualitätsprofil	17
Fotodokumentation	20
Karten (Makrolage/Mikrolage)	23
Kontext	24
Grundlagenverzeichnis	25
Glossar	26

Beschrieb

Auftrag

- Bewertung Gewerbehalle
- Die Stadt Kreuzlingen, Frau Franziska Zschill erteilt der Iw liegenschaftenwerte gmbh, Linus Weber, den Auftrag zur Verkehrswertschätzung der Gewerbeliegenschaft Bleichestrasse 59, in 8280 Kreuzlingen (Parzelle Nr. 5991)
- Bewertungsgrund: Feststellen des aktuellen Verkehrswert. Überführen der Liegenschaft vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen.

Annahmen / Bewertungsszenario

- Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich nordöstlich des Zentrums von Kreuzlingen an der Bleichestrasse 29, unmittelbar vis à vis des Yachthafens von Kreuzlingen.
- Die im Jahr 2021/2022 renovierte und erweiterte Halle befindet sich in einem praktisch neuwertigen Zustand
- Mietvertrag 30.09.2027 mit 2 echten Optionen à 5 Jahre
- Diskontierung 4.20 %
- Struktureller Sockelleerstand 6 %
- Reduzierte Nutzungskosten im Bereich Verwaltung (nur ein Mietverhältnis)

Kritische/offene Punkte

- Es wurden keine kritische/offene Punkte festgestellt

Makrolage

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.

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.

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.

Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Grund von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Gewerbe- und Industrieflächen für jede Gemeinde berechnet, gilt Kreuzlingen als Ort mit guter Standortqualität (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 Gewerbe- und Industrieflächen für die Gemeinde Kreuzlingen kaum verändert um 0.1 Punkte.

Mikrolage

Lage in der Gemeinde:

gut / Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich nordöstlich des Zentrums von Kreuzlingen an der Bleichestrasse 29, unmittelbar vis à vis des Yachthafens von Kreuzlingen.

Öffentlicher und privater Verkehr

leicht überdurchschnittlich / Die SBB Haltestelle Kreuzlingen Kurzrickenbach befindet sich in einer Fussidistanz von 630 m. Der Autobahnanschluss Kreuzlingen Nord ist rund 4.1 km entfernt.

Infrastruktur:

durchschnittlich / Einkauf und Schulen befinden sich in einem Umkreis von 600 bis 1'100 m. Weiter Infrastrukturangebote im Zentrum von Kreuzlingen.

Gebäude/Areal

Konstruktion:

- Werk- und Lagerhalle mit verschiedenen Baujahren. 2021/2022 Sanierung und Erweiterung der Halle.
- Hallenkonstruktion mit Holzbindern auf Betonfundamenten. Gebäudehülle mit Sandwichelementen. 6 Rolltore gegen Osten und 1 Rolltor gegen Westen. Kleiner Büro/Garderobeteil in der Südwestecke.
- Erdgeschoss: Werkstatt, Lager, Sozialräume
- Obergeschoss: Lager, Sozialräume

Raumprogramm:

- Erdgeschoss: Werkstatt, Lager, Sozialräume
- Obergeschoss: Lager, Sozialräume
- Umgebungsanlage: Befestigte Flächen

Grundbuch/Grundstück

Grundbucheinträge:

Anmerkungen: 3

- Näherbaurecht Zugunsten Kreuzlingen / CH631777411509 / 6382
- Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes Zugunsten Kreuzlingen / CH652517774137 / 6465
- Projektmutation Nr. 2958

Dienstbarkeiten: 7

- Last: Fuss- und Fahrwegrecht Zugunsten Kreuzlingen / CH791777244196 / 5796
- Last: Fuss- und Fahrwegrecht Zugunsten Kreuzlingen / CH652517774137 / 6465
- Last: Grenzbaurecht Zugunsten Kreuzlingen / CH996877896779 / 6654
- Last: Fuss- und Fahrwegrecht Zugunsten Kreuzlingen / CH996877896779 / 6654
- Last: Fusswegrecht Zugunsten Kreuzlingen / CH996877896779 / 6654
- Recht: Grenzpfanzrecht für Gehölz Zulasten Kreuzlingen / CH996877896779 / 6654
- Recht: Baubeschränkung Zulasten Kreuzlingen / CH996877896779 / 6654

Vormerkungen: keine

Erschliessung/Topografie:

- Polygones Grundstück in ebener Topografie. Erschlossen ab der Bleichestrasse auf der Ostseite der Liegenschaft. Genügend Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück vorhanden.

Bauvorschriften:

- Die Liegenschaft befindet sich in der Erholungs und Freizeitzone EF.
- Bauvorschriften gemäss Baureglement Stadt Kreuzlingen und Gestaltungsplan.

Materialisierung/Zustand/Standard

Zustand:

- Die Liegenschaft wurde 2021/2022 saniert und erweitert und befindet sich in einem sehr guten praktisch neuwertigen Zustand.

Standard:

- Der Ausbaustandard ist der Nutzung entsprechend durchschnittlich.

Ausbau und Technik

- Bodenbeläge: Asphalt, Beton, Keramikplatten
- Wandbeläge: Abrieb gestrichen, Keramikplatten, Sandwichelemente
- Deckenbläge: Abrieb, Holz, Sandwichelemente
- Treppen: Beton, Holz
- Sanitärzellen: Neuwertig
- El-Installationen: Der Nutzung entsprechend durchschnittlich; neuwertig

Renovationen

- 2021/2022: Vollumfängliche Sanierung und Erweiterung der Halle

Betriebs- und Unterhaltskosten

Betriebskosten:

- rund CHF 1.80/m2 (p1-Exit), CHF 1.80/m2 (Exit)

Instandhaltungskosten:

- rund CHF 4.50/m2 (p1-Exit), CHF 4.75/m2 (Exit)

Instandsetzungskosten:

- rund CHF 4.50/m2 (p1-Exit), CHF 6.80/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

- Die Veräußerlichkeit dieser Liegenschaft erachten wir aufgrund der vielseitigen Nutzbarkeit als ausgeglichen bis gut.

Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)

Wirtschaftseinheit

Objekt ID	
WE ID	1370664
WE-Referenznummer (WERN)	lw_2025-186
WE Name	
Eigentümer	Stadt Kreuzlingen
Eigentum	Alleineigentum
Typ	Lager
Adresse	Bleichestrasse 59 8280 Kreuzlingen
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.646480 / 9.195473
Bewertungsgrund	Kundenauftrag: Vermögensfeststellung
Objekttyp	Gewerbehalle
Betreiberliegenschaft	nein
Liebhaberobjekt	nein
Luxusobjekt	nein

Grundstücke

	Gebäude	m²
lw_2025-186: Kataster Nr. 5991	1	3'635
Total	1	3'635

Gebäude

	Grundstücke	GGF m²
lw_2025-186: Assek. Nr. 39/6/428	1	
Total	1	

Details zum Grundstück lw_2025-186, Kataster Nr. 5991

Referenznummer	lw_2025-186
Name	Kataster Nr. 5991
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	Stadt Kreuzlingen
EGRIDs	CH627715174144
Parzellenfläche [m²]	3'635
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.646480 / 9.195473

Grundbuchamt

Grundbuchamt	Kreuzlingen
Grundbuchgemeinde	Kreuzlingen
Flurname	Seegarte
Grundbuchblattnummer	
Lfd. Eintragsnummer	
Plannummer	82
Katasternummer	5991
Grundbucheintragung	Dienstbarkeiten: 2 Anmerkungen: 2 Vormerkungen: keine
Dienstbarkeit	7
Anmerkung	3
Vormerkung	0
Grundbuchauszugdatum	29.07.2025

Planungsrecht

Bauzone	Erholungs und Freizeitzone EF
Sondernutzungsplan	
Ausnutzung	
Altlastenkataster	kein Eintrag
Denkmalschutz	kein Eintrag

Details zum Gebäude lw_2025-186, Assek. Nr. 39/6/428

Referenznummer	lw_2025-186
Name	Assek. Nr. 39/6/428
EGIDs	
Gebäudetyp	1252 Behälter, Silos und Lagergebäude
Adresse	Bleichestrasse 59 8280 Kreuzlingen
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.646480 / 9.195473
Gebäudevolumen (GV)	6'511
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	
Gebäudegrundfläche (GGF)	
Zertifikat	Ohne Zertifikat

Gebäudebautätigkeiten

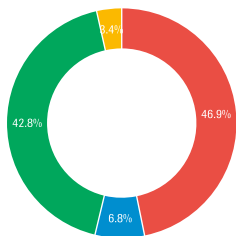
Baujahr	Bemerkungen
2022	

Zugehöriges Grundstück

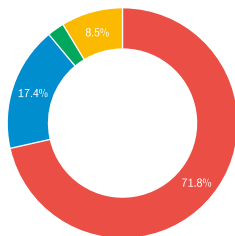
Grundstück	Gebäudeflächenanteil
lw_2025-186: Kataster Nr. 5991	100.0%

Nutzungsübersicht

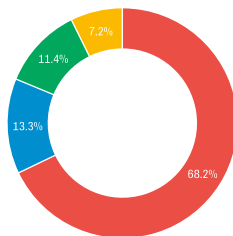
Nutzung



Aktuelle Miete

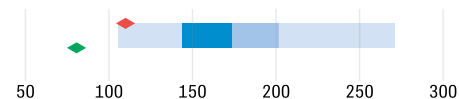


Marktmiete



- Lager
- Gewerbe/Industrie
- Aussenflächen
- Nebennutzung kommerziell

	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.
Lager														
Soll-Mietertrag	3	791	38'290	71.8%	40	50	48	64'890	68.2%	40	90	82	69%	
Leerstand			0.0%					6.0%					100%	
Ist-Mietertrag	3	791	38'290		40	50	48	60'997					59%	
Gewerbe/Industrie														
Soll-Mietertrag	1	115	9'302	17.4%	81	81	81	12'650	13.3%	110	110	110	36%	
Leerstand			0.0%					6.0%					100%	
Ist-Mietertrag	1	115	9'302		81	81	81	11'891					28%	
Aussenflächen														
Soll-Mietertrag	1	722	1'200	2.2%	2	2	2	10'830	11.4%	15	15	15	803%	
Leerstand			0.0%					6.0%					100%	
Ist-Mietertrag	1	722	1'200		2	2	2	10'180					748%	
Nebennutzung kommerziell														
Soll-Mietertrag	2	57	4'560	8.5%	80	80	80	6'840	7.2%	120	120	120	50%	
Leerstand			0.0%					6.0%					100%	
Ist-Mietertrag	2	57	4'560		80	80	80	6'430					41%	



Nutzung			Aktuelle Miete					Marktmiete					Abw.
	Anz	Fläche	CHF p.a.	Anteil CHF/m²			Ø	CHF p.a.	Anteil CHF/m²			Ø	
				Min	Max	Ø			Min	Max	Ø		
Total													
Soll-Mietertrag	7	1'685	53'352	100.0%	2	81	32	95'210	100.0%	15	120	57	78%
Leerstand								5'713	6.0%				
Ist-Mietertrag	7	1'685	53'352	100.0%	2	81	32	89'497	94.0%				68%

Legende:

Rote Marke = Min, Ø, Max Marktmiete

Grüne Marke = Min, Ø, Max Aktuelle Miete

Blau = Quantile Gemeinde/Stadtkreis

Legende:

Rote Marke = Min, Ø, Max Marktmiete

Grüne Marke = Min, Ø, Max Aktuelle Miete

Blau = Quantile Gemeinde/Stadtkreis

Nutzungsübersicht Perspektive

Nutzung	Anz		Annuität		Verträge				Perioden Nominale Cashflows										
			Fläche	CHF p.a.	Anteil	Anteil	Ende	Index	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Exit
				29.07.2025		Festv.	Opt.	[a]	%										
									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	
Lager																			
Soll-Mietertrag	3	791	69%	53'768						38'290	38'673	39'060	39'450	39'845	40'243	40'646	41'052	41'463	41'877
Leerstand				4.3%						0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ist-Mietertrag	3	791		51'447	100%	100%	12.2	100%		38'290	38'673	39'060	39'450	39'845	40'243	40'646	41'052	41'463	41'877
																			64'226
Gewerbe/Industrie																			
Soll-Mietertrag	1	115	14%	11'250						9'302	9'395	9'489	9'584	9'680	9'776	9'874	9'973	10'073	10'173
Leerstand				4.0%						0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ist-Mietertrag	1	115		10'795	100%	100%	12.2	100%		9'302	9'395	9'489	9'584	9'680	9'776	9'874	9'973	10'073	10'173
																			12'764
Aussenflächen																			
Soll-Mietertrag	1	722	9%	6'803						1'200	1'212	1'224	1'236	1'249	1'261	1'274	1'287	1'299	1'312
Leerstand				5.6%						0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ist-Mietertrag	1	722		6'424	100%	100%	12.2	100%		1'200	1'212	1'224	1'236	1'249	1'261	1'274	1'287	1'299	1'312
																			10'032
Nebennutzung kommerziell																			
Soll-Mietertrag	2	57	8%	5'887						4'560	4'606	4'652	4'698	4'745	4'793	4'841	4'889	4'938	4'987
Leerstand				4.2%						0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ist-Mietertrag	2	57		5'641	100%	100%	12.2	100%		4'560	4'606	4'652	4'698	4'745	4'793	4'841	4'889	4'938	4'987
																			6'839
Total																			
Soll-Mietertrag	7	1'685	100%	77'708						53'352	53'886	54'424	54'969	55'518	56'073	56'634	57'201	57'773	58'350
Leerstand				4.4%						0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ist-Mietertrag	7	1'685		74'306	100%	100%	12.2	100%		53'352	53'886	54'424	54'969	55'518	56'073	56'634	57'201	57'773	58'350
																			93'861

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.	Optionen echt/ unecht	Index
	Verein Junioren-Segelpool Regio...	0	L	1		665	33'250	2'771	50	59'850	4'988		90	37%	6.0%	2.00	+80%		30.09.27		1x5, 1x5	100%
	Verein Junioren-Segelpool Regio...	0	G	1		115	9'302	775	81	12'650	1'054		110	12%	6.0%	2.00	+36%		30.09.27		1x5, 1x5	100%
	Verein Junioren-Segelpool Regio...	0	NK	1		28	2'240	187	80	3'360	280		120		6.0%	2.00	+50%		30.09.27		1x5, 1x5	100%
	Verein Junioren-Segelpool Regio...	1	L	1		120	4'800	400	40	4'800	400		40	5%	6.0%	2.00	+0%		30.09.27		1x5, 1x5	100%
	Verein Junioren-Segelpool Regio...	0	NK	1		29	2'320	193	80	3'480	290		120		6.0%	2.00	+50%		30.09.27		1x5, 1x5	100%
	Verein Junioren-Segelpool Regio...	1	L	1		6	240	20	40	240	20		40	5%	6.0%	2.00	+0%		30.09.27		1x5, 1x5	100%
	Verein Junioren-Segelpool Regio...	1	AF	1		722	1'200	100	2	10'830	903		15		6.0%	2.00	+803%		30.09.27		1x5, 1x5	100%
							% - Soll			% - Soll												
Total Soll-Mietertrag				7		1'685	53'352	100.0%	32	95'210	1'133		57	100.0%			+78%					
Total Leerstand										5'713				6.0%								
Total Mieter				7		1'685	53'352	100.0%		89'497				94.0%			+68%					

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
	Verein Junioren-Segelpool Re...	0 L	1		665 12.2	33'250	59'850	33'250	33'583	33'918	34'258	34'600	34'946	35'296	35'649	36'005	36'365
	Verein Junioren-Segelpool Re...	0 G	1		115 12.2	9'302	12'650	9'302	9'395	9'489	9'584	9'680	9'776	9'874	9'973	10'073	10'173
	Verein Junioren-Segelpool Re...	0 NK	1		28 12.2	2'240	3'360	2'240	2'262	2'285	2'308	2'331	2'354	2'378	2'402	2'426	2'450
	Verein Junioren-Segelpool Re...	1 L	1		120 12.2	4'800	4'800	4'800	4'848	4'896	4'945	4'995	5'045	5'095	5'146	5'198	5'250
	Verein Junioren-Segelpool Re...	0 NK	1		29 12.2	2'320	3'480	2'320	2'343	2'367	2'390	2'414	2'438	2'463	2'487	2'512	2'537
	Verein Junioren-Segelpool Re...	1 L	1		6 12.2	240	240	240	242	245	247	250	252	255	257	260	262
	Verein Junioren-Segelpool Re...	1 AF	1		722 12.2	1'200	10'830	1'200	1'212	1'224	1'236	1'249	1'261	1'274	1'287	1'299	1'312
Total						53'352	95'210	53'352	53'886	54'424	54'969	55'518	56'073	56'634	57'201	57'773	58'350
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

			Kubatur und Flächen								
Gebäude	Baujahr	Sanierung	Gebäudevolumen	Geschossfläche (GF)	Nutzfläche (NF)	Gebäudegrundfläche (GGF)			Bemerkungen		
Iw_2025-186: Assek. Nr. 39/6/428	2022		6'511 m³ GVA	m² SIA 416	m² HNF	m² SIA 416					
Total			6'511 m³								
GVA-Wert [CHF]											

Herleitung Gebäudeneuwert

Gebäude	Hauptnutzung	Anz. MO	HNF	Menge	Typ	Standard	CHF/Dim. Typ	CHF/MO	Gebäudeneuwert CHF
428		7							1'652'540
	Gewerbe/Industrie	1	115	115	m² HNF	3.0 - Durchschnittlich	2'500 m² HNF		287'500
	Lager	3	791	791	m² HNF	3.0 - Durchschnittlich	1'400 m² HNF		1'107'400
	Nebennutzung kommerziell	2	57	57	m² HNF	3.0 - Durchschnittlich	3'000 m² HNF		171'000
	Aussenflächen	1	722	722	m² HNF	3.0 - Durchschnittlich	120 m² HNF		86'640
Total		7	1'685						1'652'540

Kontoübersicht

	Abrechnung	Annuität			Perioden Nominale Cashflows										
	CHF p.a.	CHF p.a.	%-Soll	Q	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	
Erträge															
Soll-Mieterträge		77'708	100.0%		53'352	53'886	54'424	54'969	55'518	56'073	56'634	57'201	57'773	58'350	99'531
Leerstand		3'402	4.4%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5'670
Bruttoertrag (Ist)		74'306	95.6%		53'352	53'886	54'424	54'969	55'518	56'073	56'634	57'201	57'773	58'350	93'861
Kosten															
Betriebskosten		3'106	4.0%		3'700	3'737	3'774	3'812	3'122	3'153	3'185	3'216	3'249	3'281	3'314
%		4.00%			6.94%	6.94%	6.94%	6.94%	5.62%	5.62%	5.62%	5.62%	5.62%	5.62%	3.33%
Versicherung		1'500	1.9%		1'500	1'515	1'530	1'545	1'561	1'577	1'592	1'608	1'624	1'641	1'657
Verwaltung		1'500	1.9%		1'500	1'515	1'530	1'545	1'561	1'577	1'592	1'608	1'624	1'641	1'657
Liegenschaftssteuern		106	0.1%		700	707	714	721	0	0	0	0	0	0	0
Instandhaltung		7'536	9.7%		4'000	4'040	4'080	8'242	8'325	8'408	8'492	8'577	8'663	8'749	8'837
%		9.70%			7.50%	7.50%	7.50%	14.99%	14.99%	14.99%	14.99%	14.99%	14.99%	14.99%	8.88%
Instandhaltung		7'536	9.7%		4'000	4'040	4'080	8'242	8'325	8'408	8'492	8'577	8'663	8'749	8'837
Instandsetzung		7'553	9.7%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12'590
%		9.72%			0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	12.65%
Instandsetzungen		7'553	9.7%		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12'590
Total Kosten		18'195	23.4%		7'700	7'777	7'855	12'055	11'447	11'561	11'677	11'793	11'911	12'031	24'741
Total Nettoertrag		56'111	72.2%		45'652	46'109	46'570	42'914	44'072	44'512	44'958	45'407	45'861	46'320	69'120

Sensitivitätsanalyse

Veränderung der Annuitäten

Veränderung der Diskontierung in Basispunkte

			Absolute Darstellung							Relative Darstellung						
	Veränderung	Annuität	+30	+20	+10	+/-	-10	-20	-30	+30	+20	+10	+/-	-10	-20	-30
	[Quote in %]	[CHF, %]	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%	4.50%	4.40%	4.30%	4.20%	4.10%	4.00%	3.90%
Soll-Mieterträge	-10%	69'937	1'110'000	1'130'000	1'160'000	1'190'000	1'220'000	1'250'000	1'280'000	-19%	-18%	-15%	-13%	-11%	-9%	-7%
	-5%	73'823	1'190'000	1'220'000	1'250'000	1'280'000	1'310'000	1'340'000	1'380'000	-13%	-11%	-9%	-7%	-4%	-2%	1%
	+0%	77'708	1'280'000	1'310'000	1'340'000	1'370'000	1'400'000	1'440'000	1'480'000	-7%	-4%	-2%	0%	2%	5%	8%
	+5%	81'593	1'370'000	1'400'000	1'430'000	1'460'000	1'500'000	1'540'000	1'580'000	0%	2%	4%	7%	9%	12%	15%
	+10%	85'479	1'450'000	1'490'000	1'520'000	1'560'000	1'590'000	1'630'000	1'680'000	6%	9%	11%	14%	16%	19%	23%
Leerstand	+100%	8.75%	1'200'000	1'230'000	1'260'000	1'290'000	1'320'000	1'350'000	1'390'000	-12%	-10%	-8%	-6%	-4%	-1%	1%
	+50%	6.57%	1'240'000	1'270'000	1'300'000	1'330'000	1'360'000	1'400'000	1'430'000	-9%	-7%	-5%	-3%	-1%	2%	4%
	+0%	4.38%	1'280'000	1'310'000	1'340'000	1'370'000	1'400'000	1'440'000	1'480'000	-7%	-4%	-2%	0%	2%	5%	8%
	-50%	2.19%	1'320'000	1'350'000	1'380'000	1'410'000	1'450'000	1'480'000	1'520'000	-4%	-1%	1%	3%	6%	8%	11%
	-100%	0.00%	1'360'000	1'390'000	1'420'000	1'450'000	1'490'000	1'520'000	1'560'000	-1%	1%	4%	6%	9%	11%	14%
Instandsetzungskosten	-10%	6'798	1'300'000	1'330'000	1'360'000	1'390'000	1'420'000	1'460'000	1'500'000	-5%	-3%	-1%	1%	4%	7%	9%
	-5%	7'176	1'290'000	1'320'000	1'350'000	1'380'000	1'410'000	1'450'000	1'490'000	-6%	-4%	-1%	1%	3%	6%	9%
	+0%	7'553	1'280'000	1'310'000	1'340'000	1'370'000	1'400'000	1'440'000	1'480'000	-7%	-4%	-2%	0%	2%	5%	8%
	+5%	7'931	1'270'000	1'300'000	1'330'000	1'360'000	1'400'000	1'430'000	1'470'000	-7%	-5%	-3%	-1%	2%	4%	7%
	+10%	8'309	1'260'000	1'290'000	1'320'000	1'350'000	1'390'000	1'420'000	1'460'000	-8%	-6%	-4%	-1%	1%	4%	7%

Zuschlagsmodell

Herleitung Zuschlagsmodell

Kriterien	Berechnet	Manuell	Zuschlag
Basisniveau Risiko	0.30%		0.30%
Immobilienpezifischer Zuschlag	2.84%		3.27%
Gewerbe/Industrie	2.60%	3.25%	3.25%
Lager	2.90%	3.29%	3.29%
Nebennutzung kommerziell	2.50%	3.16%	3.16%
Aussenflächen	3.00%	3.28%	3.28%
Makrolage	0.43%		0.43%
Gewerbe/Industrie	0.47%		0.47%
Lager	0.43%		0.43%
Nebennutzung kommerziell	0.50%		0.50%
Aussenflächen	0.38%		0.38%
Intrakommunales Rating	0.00%		0.00%
Gewerbe/Industrie	0.00%		0.00%
Lager	0.00%		0.00%
Nebennutzung kommerziell	0.00%		0.00%
Aussenflächen	0.00%		0.00%
Mikrolage	0.08%		0.08%
Gewerbe/Industrie	0.08%		0.08%
Lager	0.08%		0.08%
Nebennutzung kommerziell	0.10%		0.10%
Aussenflächen	0.10%		0.10%
Ertragsrisiko	0.08%		0.08%
Gewerbe/Industrie	0.08%		0.08%
Lager	0.08%		0.08%
Nebennutzung kommerziell	0.08%		0.08%
Aussenflächen	0.08%		0.08%
Objektqualität	0.07%		0.07%
Gewerbe/Industrie	0.07%		0.07%
Lager	0.07%		0.07%
Nebennutzung kommerziell	0.07%		0.07%
Aussenflächen	0.07%		0.07%
Objektgrösse	-0.03%		-0.03%
Gewerbe/Industrie	-0.04%		-0.04%

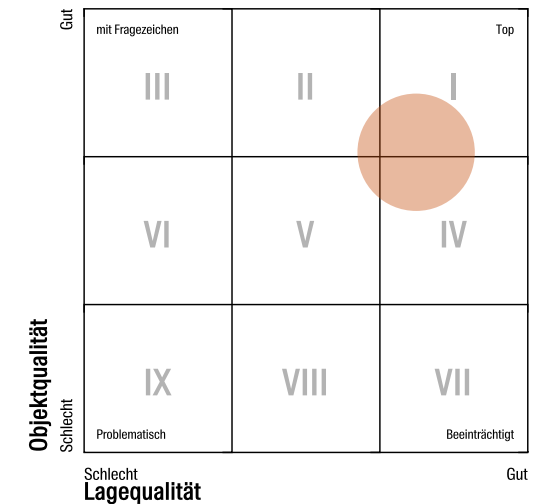
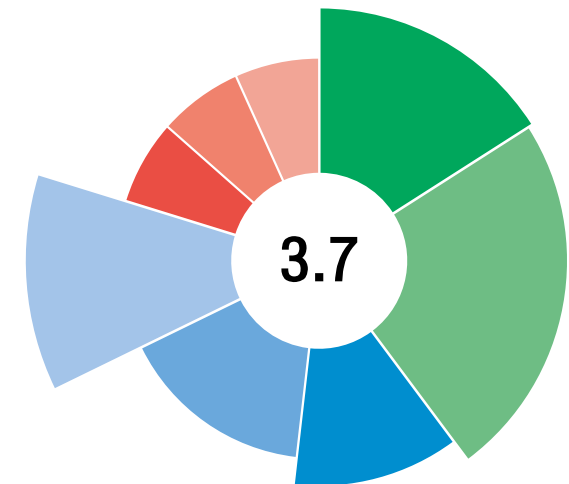
Kriterien	Berechnet	Manuell	Zuschlag
Lager	-0.04%		-0.04%
Nebennutzung kommerziell	0.00%		0.00%
Aussenflächen	0.00%		0.00%
Ausnützungsreserven	0.00%		0.00%
Gewerbe/Industrie	0.00%		0.00%
Lager	0.00%		0.00%
Nebennutzung kommerziell	0.00%		0.00%
Aussenflächen	0.00%		0.00%
Entwicklungsprojekt	0.00%		0.00%
Gewerbe/Industrie	0.00%		0.00%
Lager	0.00%		0.00%
Nebennutzung kommerziell	0.00%		0.00%
Aussenflächen	0.00%		0.00%
Baurecht	0.00%		0.00%
Eigentumsbeschränkung	0.00%		0.00%
Zusatzposition	0.00%		0.00%
Diskontierung	3.75%		4.20%
Gewerbe/Industrie	3.55%		4.20%
Lager	3.81%		4.20%
Nebennutzung kommerziell	3.54%		4.20%
Aussenflächen	3.92%		4.20%
Teuerung	1.00%		

Anwendung in Bewertung

	Real	Nominal
Diskontierungssatz	4.20%	5.24%
Nettokapitalisierung Exit	4.20%	

Qualitätsprofil

	Gewichtung	Rating		Bemerkungen
Kommerziell	100	3.7 - Überdurchschnittlich		
Lage	40	4.0 - Gut		
Makrolage	40	4.1 - Gut		
Mikrolage	60	4.0 - Gut		
Objekt	40	3.7 - Überdurchschnittlich		
Nutzung	30	3.5 - Überdurchschnittlich		
Raumqualität	30	3.1 - Durchschnittlich		
Grundrissqualität	45	3.0 - Durchschnittlich		
Belichtungsverhältnisse	35	3.0 - Durchschnittlich		
Raumhöhe	20	3.5 - Leicht überdurchschnittlich		
Flexibilität	40	4.0 - Hoch		
Anpassungsfähigkeit	50	4.0 - Hoch		
Grundrisseffizienz	50	4.0 - Hoch		
Parkierung/Erschliessung	20	3.2 - Durchschnittlich		
Parkierung	50	3.0 - Durchschnittlich		
Innenerschliessung	30	3.0 - Durchschnittlich		
Aussenerschliessung	20	4.0 - Hoch		
Standard	40	2.9 - Durchschnittlich		
Rohbau	34	3.0 - Durchschnittlich		
Gebäudehülle	25	2.5 - Leicht unterdurchschnittlich		
Innenausbau	14	3.0 - Durchschnittlich		
Technik	34	3.0 - Durchschnittlich		
Umgebung	2	3.0 - Durchschnittlich		
Zustand	30	5.0 - Neuwertig		
Rohbau	34	5.0 - Neuwertig		
Gebäudehülle	25	5.0 - Neuwertig		
Innenausbau	14	5.0 - Neuwertig		
Technik	34	5.0 - Neuwertig		
Umgebung	2	5.0 - Neuwertig		
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		4.0 - Gut		
Qualität	100	4.0 - Gut		
Komplexität Erschliessung	20	5.0 - Grundstück erschlossen		
Topografie	20	5.0 - Ebenes Grundstück		
Komplexität Baugrund	20	2.0 - Durchschnittlich bis komplex		
Belastungsstufe Altlasten	20	5.0 - Keine Belastung		
Komplexität des Rückbaus	20	3.0 - Durchschnittlich		
Total				
Makrolage	40	4.1 - Gut		
Mikrolage	60	4.0 - Gut		
Nutzung	30	3.5 - Überdurchschnittlich		
Standard	40	2.9 - Durchschnittlich		
Zustand	30	5.0 - Neuwertig		
Investment	20	3.0 - Durchschnittlich		

Fotodokumentation

Kreuzlingen Parzelle 5991: Ansicht Südost



Kreuzlingen Parzelle 5991: Ansicht Südwest



Kreuzlingen Parzelle 5991: Ansicht Nordwest



Kreuzlingen Parzelle 5991: Ansicht Ost



Kreuzlingen Parzelle 5991: Ansicht Ost



Kreuzlingen Parzelle 5991: Ansicht Nord



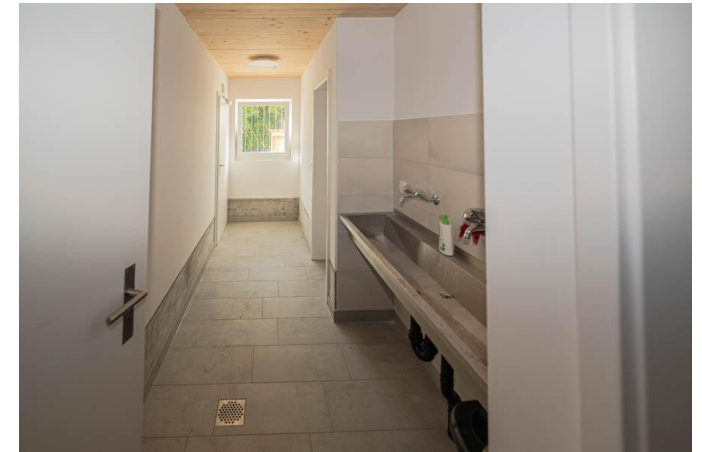
Kreuzlingen Parzelle 5991: Werkstatt



Kreuzlingen Parzelle 5991: Lagerhalle



Kreuzlingen Parzelle 5991: Sanitäre Einrichtungen



Kreuzlingen Parzelle 5991: Garderoben



Kreuzlingen Parzelle 5991: Büro/Sitzung OG



Kreuzlingen Parzelle 5991: Technik



Kreuzlingen Parzelle 5991: Impressionen Halle



Kreuzlingen Parzelle 5991: Impressionen Halle



Kreuzlingen Parzelle 5991: Impressionen Halle

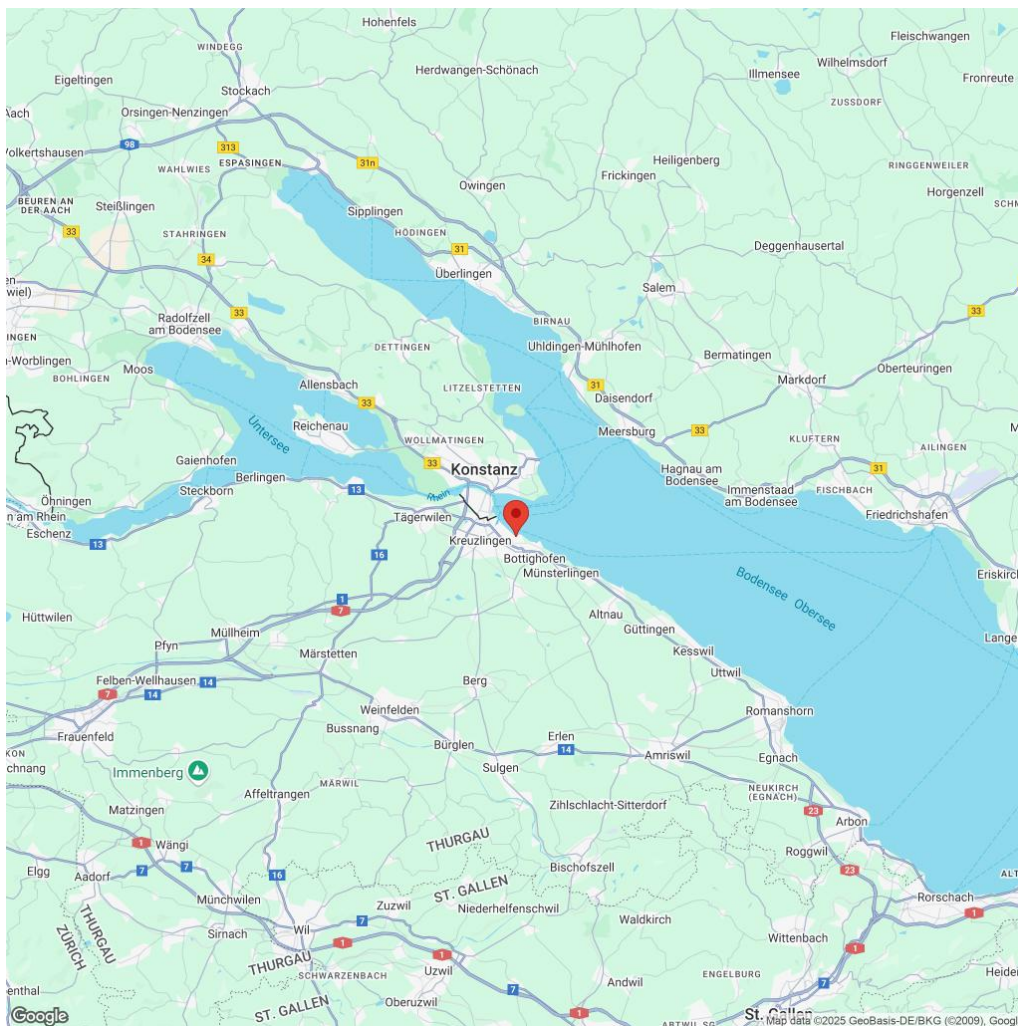


Kreuzlingen Parzelle 5991: Impressionen Halle

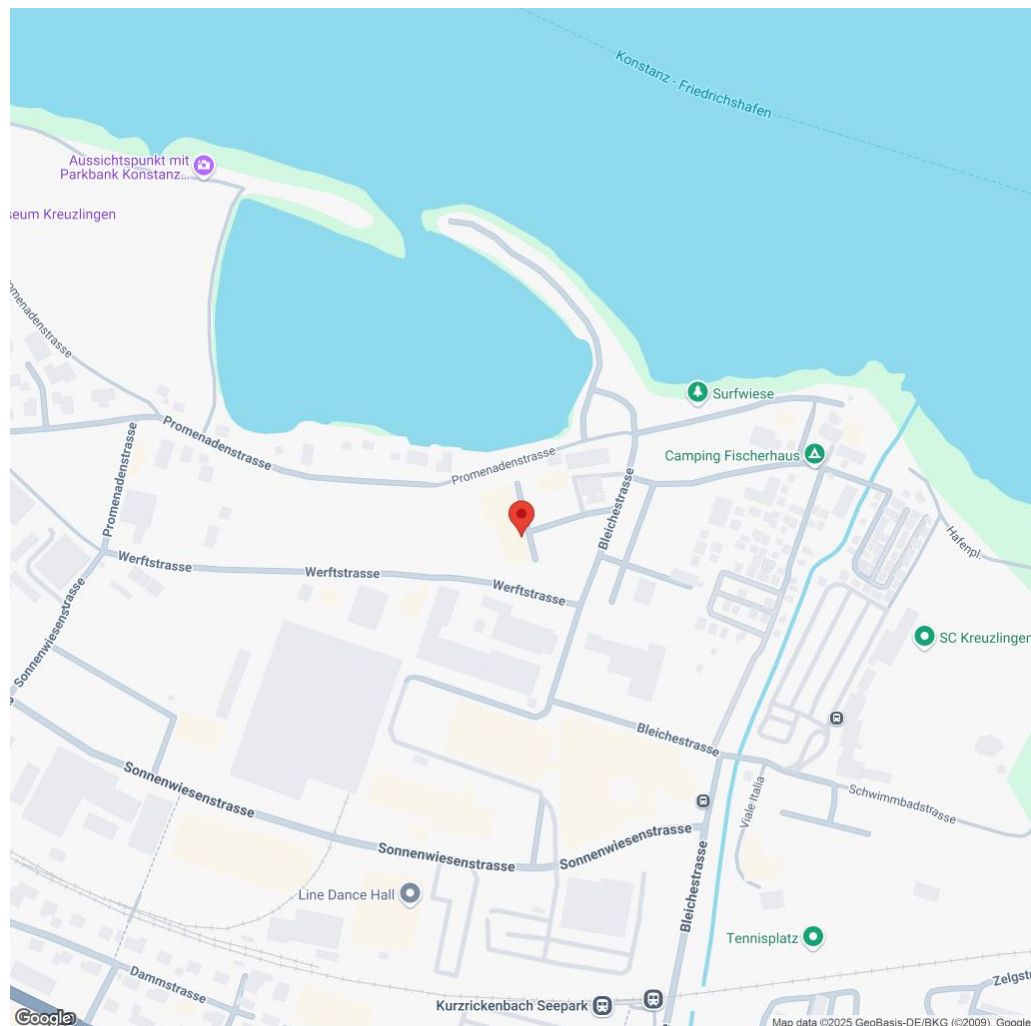


Karten

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	☐	☐				
Umwelt/Altlasten	☐	☐				
Fotodokumentation	☐	☐				
Besichtigung vor Ort	☐	☐				
Finale Bewertung	☐	☐				
Verwaltung	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Kommentar
Flächenspiegel	☐	☐				
Nettomieten	☒	☒	01.01.2022	Eigentümer	Eigentümer	
Nebenkosten	☐	☐				
Nettomietflächen	☐	☐				
Geschäftsmietverträge	☐	☐				
Umsätze Verkauf	☐	☐				
Liegenschaftsabrechnung	☐	☐				
Liegenschaftsbudget	☐	☐				
Investitionsplanung	☐	☐				
Bau	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Kommentar
Gebäudeversicherungsausweis (GVA)	☒	☒	08.11.2022	Eigentümer	GVTG	
Gebäudevolumen (GVA)	☐	☐				
Baujahr (GVA)	☐	☐				
Baubewilligung	☐	☐				
Objektpläne	☒	☒	01.01.2021	Eigentümer	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-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.

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) / CH627715174144 / 5991 / - / 4671 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Kreuzlingen / 4671
Grundbuchname	Kreuzlingen
Grundstück-Nr.	5991 / - / 4671 / -
E-GRID	CH627715174144
Beschreibung	
Fläche	3635 m2
Plan-Nr.	82
Lagebezeichnung	Seegarte
Bodenbedeckung	Gebäude, 937 m2 Strasse/Weg, 447 m2 Gartenanlage, 1028 m2 übrige befestigte Fläche, 1192 m2 übrige humusierte Fläche, 31 m2
Gebäude/Bauten	Lagerhalle, EGID: 400059402, Nummer: 396.428, Flaechenmass: 1247 m2, Anteil auf Grundstück: 937 m2 Adresse: EGID: 400059402, EDID: 1, Bleichestrasse 59 8280 Kreuzlingen
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	2958

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1/1, Alleineigentum	25.02.1949 57o Kauf
Stadt Kreuzlingen, CHE-115.083.550, EGBPID: CH980417417740	18.05.1961 263o Grundstückaufteilung
	20.08.1979 630o Grenzänderung
	07.04.1987 306o Grundstückaufteilung
	17.09.1991 738o Grenzänderung

Anmerkungen

12.12.2003	1438o	Näherbaurecht
	3948.o671	Zugunsten Kreuzlingen / CH631777411509 / 6382 / - / 4671 / -
08.12.2011	1713o	Vereinbarung betreffend Herabsetzung des Grenzabstandes
	6188.o671	Zugunsten Kreuzlingen / CH652517774137 / 6465 / - / 4671 / -
03.10.2023	2638k	Projektmutation Nr. 2958
	1246.k671	

Dienstbarkeiten

12.11.1996	1290o	Last: Fuss- und Fahrwegrecht
	8577.o671	Zugunsten Kreuzlingen / CH791777244196 / 5796 / - / 4671 / -
25.03.2011	367o	Last: Fuss- und Fahrwegrecht
	18170.o671	Zugunsten Kreuzlingen / CH652517774137 / 6465 / - / 4671 / -
06.11.2015	1470o	Last: Grenzbaurecht
	20460.o671	Zugunsten Kreuzlingen / CH996877896779 / 6654 / - / 4671 / -
06.11.2015	1471o	Last: Fuss- und Fahrwegrecht
	20461.o671	Zugunsten Kreuzlingen / CH996877896779 / 6654 / - / 4671 / -

06.11.2015	1472o	Last: Fusswegrecht
	20462.o671	Zugunsten Kreuzlingen / CH996877896779 / 6654 / - / 4671 / -
06.11.2015	1473o	Recht: Grenzpfanzrecht für Gehölz
	20463.o671	Zulasten Kreuzlingen / CH996877896779 / 6654 / - / 4671 / -
06.11.2015	1474o	Recht: Baubeschränkung
	20464.o671	Zulasten Kreuzlingen / CH996877896779 / 6654 / - / 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) : Erholungs- und Freizeitzone (EF)

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Gefahrenzonen (Gef)

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Zonen mit Gestaltungsplanpflicht (GP)

Vorpublikation Nutzungsplanung : Gestaltungsplan

Baulinienplan : Baulinienplan

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH627715174144>

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 14:25:38

Grundbuch Kreuzlingen

Servitutenprotokoll für die Dienstbarkeit 8576.o671

ausgestellt am 13.04.2022

Tagebuch: 12.11.1996 Bel. 1289o (Gründungsbeleg)



Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Parz.Nr. und E.Blatt 796 und zulasten Parz.Nr. und E.Blatt 8 Grundbuch Kreuzlingen-Ost

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes

Parz.Nr. und E.Blatt 8 Grundbuch Kreuzlingen-Ost

zur Zeit Stadt Kreuzlingen

räumt hiermit, für sich und seine Rechtsnachfolger,

dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes

Parz.Nr. und E.Blatt 796 Grundbuch Kreuzlingen-Ost

zur Zeit Stadt Kreuzlingen

ein jederzeitiges und ungehindertes Fuss- und Fahrwegrecht ein.

Dieses Recht erstreckt sich auf die Benützung eines Streifen Land über das belastete Grundstück.

Die Lage und der Verlauf des Weges ist im Situationsplan 1:500 dunkel schraffiert. Dieser Plan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Dienstbarkeitsvertrages.

Die Grundbuchgebühren bezahlt die heutige Grundeigentümerin.

Diese Dienstbarkeit ist mit dinglicher Wirkung im Grundbuch von Kreuzlingen-Ost einzutragen.

Grundbuch Kreuzlingen

Servitutenprotokoll für die Dienstbarkeit 8577.o671

ausgestellt am 13.04.2022

Tagebuch: 12.11.1996 Bel. 1290o (Gründungsbeleg)



Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Parz.Nr. und E.Blatt 796 und zulasten Parz.Nr. und E.Blatt 991 Grundbuch Kreuzlingen-Ost

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes

Parz.Nr. und E.Blatt 991 Grundbuch Kreuzlingen-Ost

zur Zeit Stadt Kreuzlingen

räumt hiermit, für sich und seine Rechtsnachfolger,

dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes

Parz.Nr. und E.Blatt 796 Grundbuch Kreuzlingen-Ost

zur Zeit Stadt Kreuzlingen

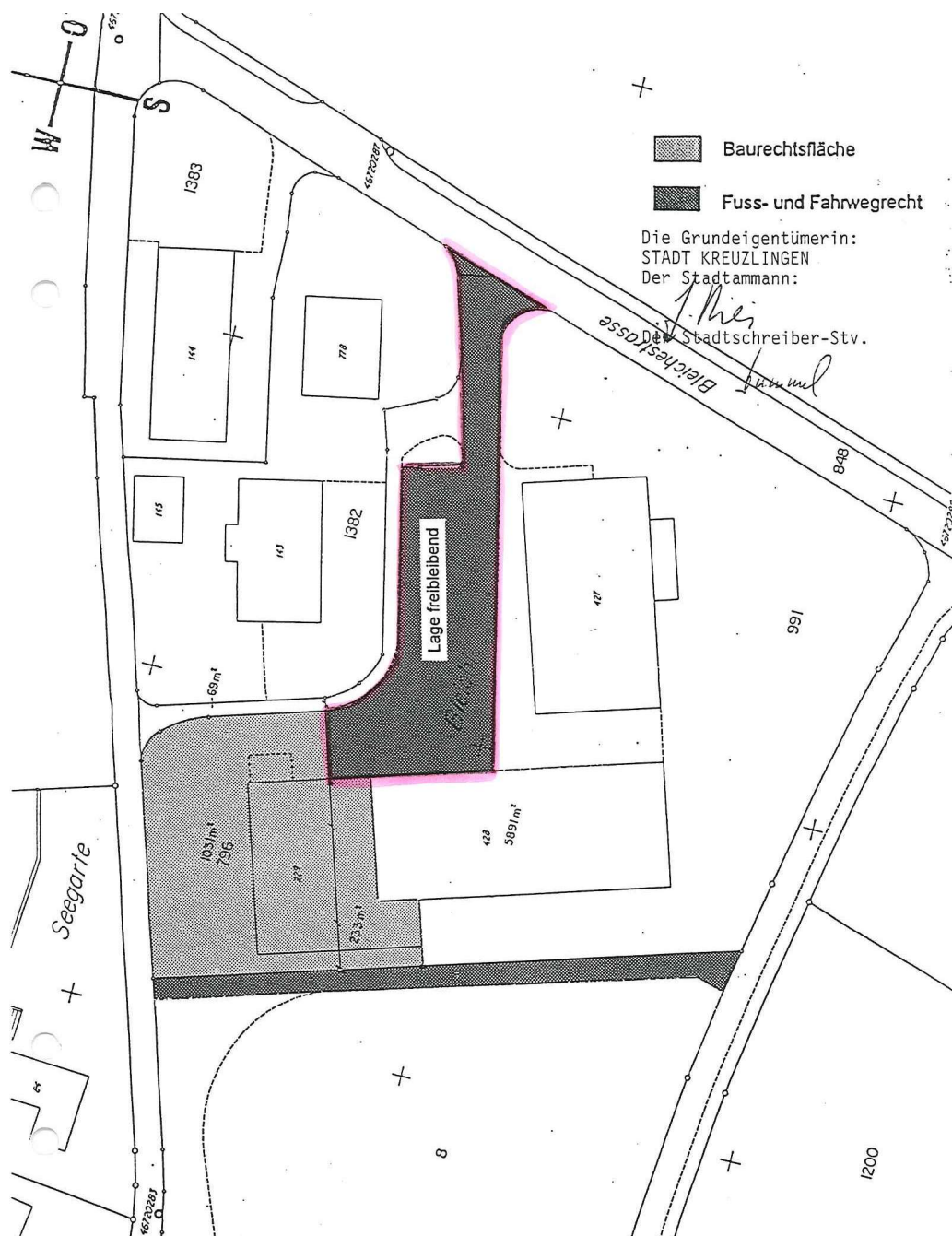
ein jederzeitiges und ungehindertes Fuss- und Fahrwegrecht ein.

Dieses Recht erstreckt sich auf die Benützung eines Streifen Land, zwischen der Bootshalle Assek.Nr. 229 VII und der Bleichstrasse Parz.Nr. 848 Grundbuch Kreuzlingen-Ost.

Die Lage der Servitutsfläche ist im Situationsplan 1:500 rotumrandet. Dieser Plan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Dienstbarkeitsvertrages.

Die Grundbuchgebühren bezahlt die heutige Grundeigentümerin.

Diese Dienstbarkeit ist mit dinglicher Wirkung im Grundbuch von Kreuzlingen-Ost einzutragen.



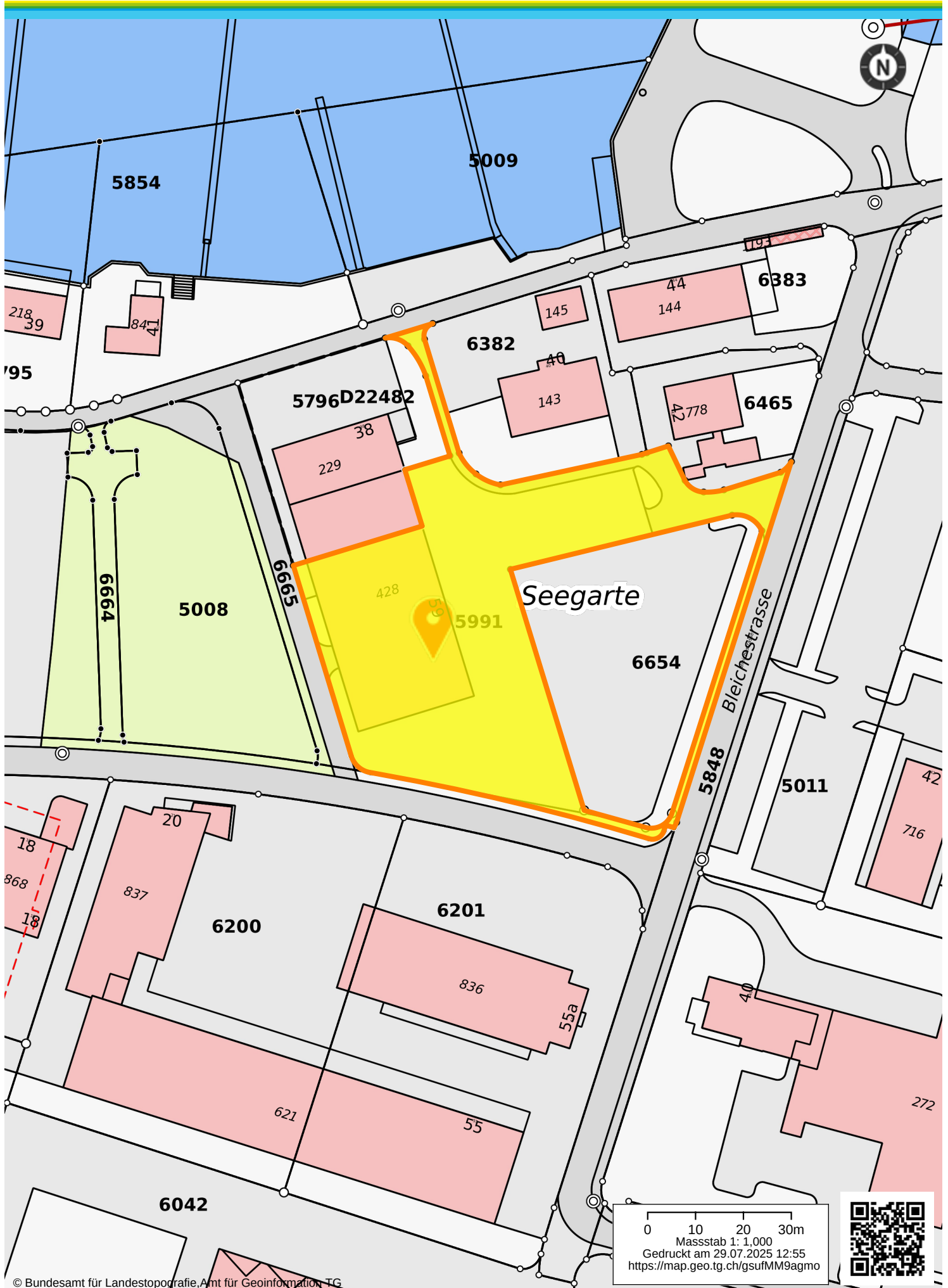
Aktueller Stand der Dienstbarkeit (13.04.2022)

Fuss- und Fahrwegrecht

Nr. 5991 ist belastet zugunsten Nr. 5796.

K O P I E - Allfällige Pläne sind nicht massstabgetreu.

Die vor dem 01.01.2008 erfolgten Mutationen sind möglicherweise aus dem vorliegenden Ausdruck nicht ersichtlich
Zufolge Zusammenlegung der Grundbücher Kreuzlingen-Ost und Kreuzlingen wurden die Liegenschaftsnummern von
"alt" Kreuzlingen-Ost mit 5000 aufaddiert.



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



Grundstück-Nr	5991
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH627715174144
Gemeinde (BFS-Nr.)	Kreuzlingen (8280)
Fläche	3635 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	28.07.2025

Auszugsnummer	8b314f7e-cae6-484d-a360-a874c4705482
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 5991 in Kreuzlingen betreffen

Seite

4	Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)
6	Vorpublikation Nutzungsplanung (Änderung ohne Vorwirkung)
7	Baulinienplan
8	Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen
Gestaltungsplan
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
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
Grundwasserschutzareale
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)

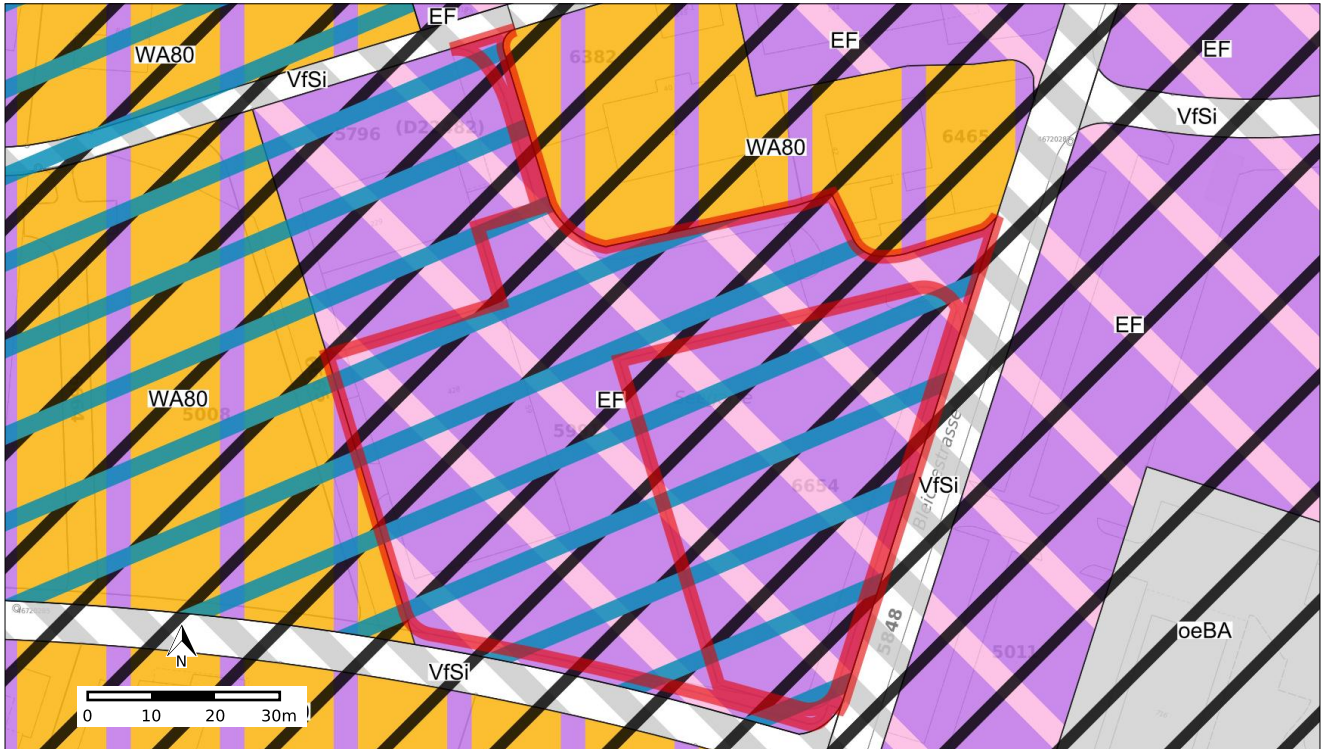
Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist ein dynamisches Arbeitsinstrument, welches nie absolut vollständig ist und jederzeit ergänzt oder angepasst werden kann und sich derzeit noch im Aufbau befindet. In der öffentlichen Kartendarstellung sind nur jene Standorte aufgeführt, bei welchen den Grundeigentümern 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	Erholungs- und Freizeitzone (EF)	3636 m²	100%
	Gefahrenzonen (Gef)	3636 m²	100%
	Zonen mit Gestaltungsplanpflicht (GP)	3636 m²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Campingzone (C)		
	Wohn- und Arbeitszone 80 (WA80)		
	Verkehrsfläche Strasse innerhalb Bauzone (VfSi)		
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (oeBA)		
	Gewässer (Gew)		

Rechtsvorschriften	Zonenplan <2000> in Kraft seit 01.09.2000, Nr. 638
	https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11900
	Baureglement, DBU 57A
	https://oereblex.tg.ch/api/attachments/16718
	Zonenplan <2000>, Plan/1
	https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8249
	Zonenplan <2000>, Plan/2
	https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8250
	Zonenplan <2000>, Sonderbauvorschrift
	https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8251
	Zonenplan <2000>, Sonderbauvorschrift
	https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8252
	Zonenplan <2021> Revision Ortsplanung in Kraft seit 01.01.2025, Nr. 57
	https://oereblex.tg.ch/api/attachments/14730
	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

-

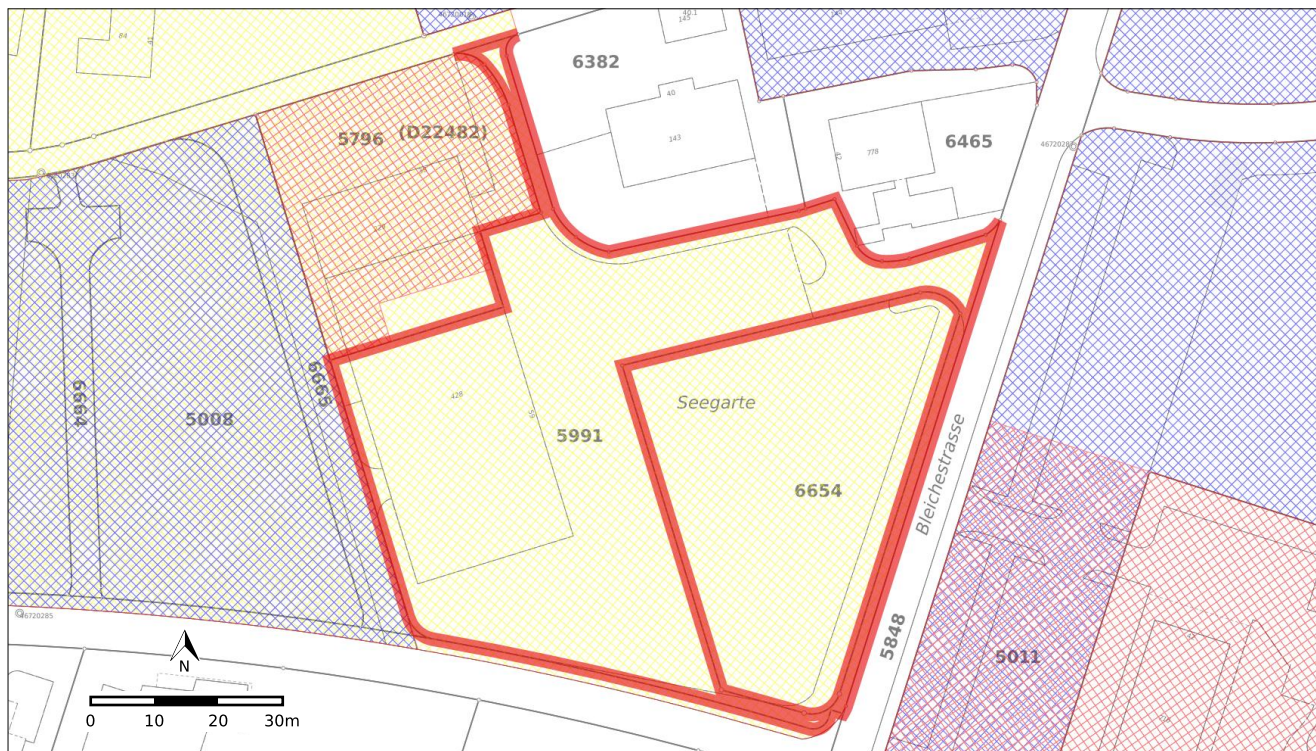
Zuständige Stelle

Bauverwaltung Gemeinde Kreuzlingen

<http://www.kreuzlingen.ch>

Vorpublikation Nutzungsplanung

Änderung ohne Vorwirkung



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Gestaltungsplan	3636 m²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Grundnutzungszone		
	Baulinienplan		
Rechtsvorschriften	Laufende Änderung Gestaltungsplan: GP 'Promenade Mitte' (Beginn der Vorpublikation: 04.04.2014) http://www.kreuzlingen.ch		
Gesetzliche Grundlagen	-		
Weitere Informationen und Hinweise	Wenden Sie sich an die Bauverwaltung der Gemeinde für weitere Informationen		
Zuständige Stelle	Bauverwaltung Gemeinde Kreuzlingen http://www.kreuzlingen.ch		

Baulinienplan

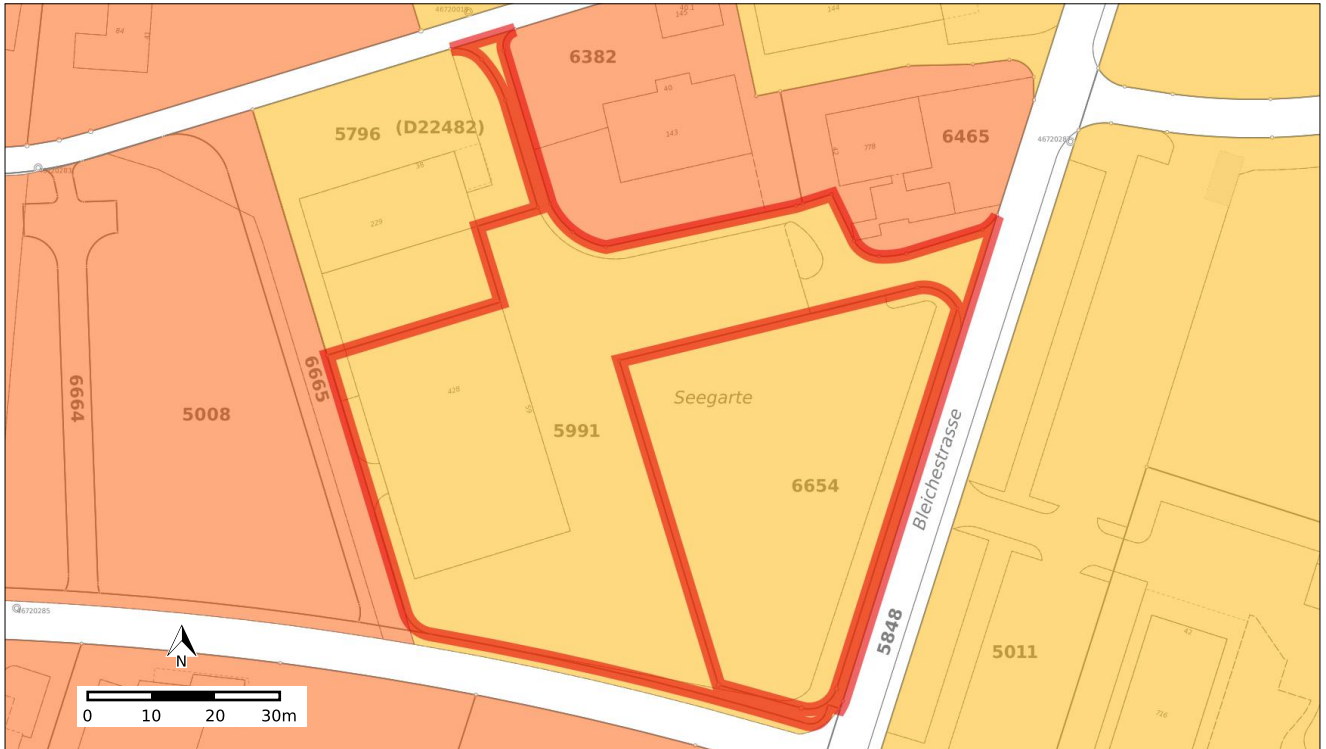
Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	 Baulinienplan	3636 m²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Sondernutzungsplan Seegarten-Bootshafen in Kraft seit 22.04.1986, Nr. 627 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/10285 Sondernutzungsplan Seegarten-Bootshafen, Plan/1 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/7842		
Gesetzliche Grundlagen	-		
Weitere Informationen und Hinweise	Bei der zuständigen Gemeindebehörde kann nachgefragt werden, ob bei Sondernutzungsplänen altes oder neues kantonales Planungs- und Baurecht angewendet werden muss.		
Zuständige Stelle	Bauverwaltung Gemeinde Kreuzlingen http://www.kreuzlingen.ch		

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Empfindlichkeitsstufe II	3636 m²	100%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Empfindlichkeitsstufe III		
Rechtsvorschriften	Zonenplan <2000> in Kraft seit 01.09.2000, Nr. 638 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/11900 Baureglement, DBU 57A https://oereblex.tg.ch/api/attachments/16718 Zonenplan <2000>, Plan/1 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8249 Zonenplan <2000>, Plan/2 https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8250 Zonenplan <2000>, Sonderbauvorschrift https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8251 Zonenplan <2000>, Sonderbauvorschrift https://oereblex.tg.ch/api/attachments/8252		
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.

Vertragsversion ohne die Bootswerft Heinrich AG als Mieter im Winter

Mietvertrag für Geschäftsräume

für Institutionen mit Mietzinsförderung durch Beiträge der Stadt Kreuzlingen

Zwischen

Stadt Kreuzlingen
Liegenschaftsverwaltung
Marktstrasse 4
8280 Kreuzlingen

(Vermieterin)

vertreten durch

Peter Bergsteiner, Liegenschaftsverwalter und Dorena Raggenbass, Stadträtin

Verein Junioren-Segelpool Region Kreuzlingen (Mieter)
Promenadenstrasse 39
8280 Kreuzlingen

vertreten durch

Rolf Zwicky, Urs-Peter Rutishauser und Markus Graf

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

1 Mietgegenstand

Dem Mieter werden zum Gebrauch als Umkleiden, WC, Vereinslokal, Werkstatt und Bootslager in der Liegenschaft

Heinrichhalle, Werftstrasse, Parzelle Nr. 5991, 8280 Kreuzlingen

folgende Räumlichkeiten zur Miete überlassen:

Erdgeschoss	Werkstatt, Umkleiden und Sanitärräume, Bootslager, Technikraum
Obergeschoss	Vereinslokal (Mehrzweckraum), Trainerräume, Lager
Dachgeschoss	Bootslager über Werkstatt
Parkplätze, Garagenplätze	Kiesplatz Südseite, Abstellplatz für Trailer
Ausbaubeschreibung	neuwertig, komplett saniert

Betreffend folgender Räumlichkeiten besteht ein Mitbenutzungsrecht:

zu Gunsten Dritter	Teilfläche in der Bootslagerhalle, Binderfeld 5 siehe Punkt 10, temporäre Nutzung
--------------------	--

2 Mietdauer und Kündigung

Mietbeginn ist am 01. April 2022.

Das Mietverhältnis ist unbefristet.

Die Kündigungsfrist beträgt 12 Monate. Der Vertrag kann auf den 30.09. gekündigt werden, erstmals auf den 30. September 2026.

3 Mietzins und Nebenkosten

3.1 Mietzins

Fester Nettomietzins pro Jahr:	CHF 53'352.00		
Fester Nettomietzins pro Monat:		CHF	4'446.00
Nettomietzins für alle Flächen im Gebäude gem. Berechnung		CHF	4'346.00
Nettomietzins für alle Flächen ausserhalb gem. Berechnung		CHF	100.00
Heiz- und Nebenkosten pro Jahr:	CHF 720.00		
Nebenkosten pro Monat (siehe 3.2)		CHF	+ 60.00
Total Nettomietzins und Nebenkosten pro Monat		CHF	4'506.00

(Die einzelnen Nebenkostenpositionen und -beträge sind detailliert in Ziff. 3.2 festgelegt)

Die Stadt Kreuzlingen leistet einen jährlichen Beitrag in Höhe von CHF 53'352.00 zum geschuldeten Nettomietzins und in Höhe von CHF 0.00 zu den jährlichen Nebenkosten zu Lasten des Kontos 3410.3636.01.00.

Der verbleibende jährliche Betrag in Höhe von CHF 720.00 ist vom Mieter wie folgt auf Rechnungsstellung durch die Vermieterin zu bezahlen:

Vereinbart wird eine

- | | |
|--|------------|
| ☐ monatliche Zahlung in Höhe von: | CHF 60.00 |
| ☐ vierteljährliche Zahlung in Höhe von: | CHF 180.00 |
| ☐ halbjährliche Zahlung in Höhe von: | CHF 360.00 |
| ☒ jährliche Zahlung in Höhe von: | CHF 720.00 |

Der Beitrag zur Miete und den Nebenkosten ist an die jeweils gültige Leistungsvereinbarung zwischen dem Mieter und der Stadt Kreuzlingen gekoppelt.

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

3.2 Nebenkosten

- ☐ Die unten angekreuzten Nebenkosten sind im Mietzins inbegriffen.
- ☐ Die Nebenkosten sind nicht im Mietzins inbegriffen und der Mieter trägt alle unten angekreuzten Nebenkosten direkt selbst.
- ☒ 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	10.00
☒ Abwassergebühren	CHF	10.00
☐ Allgemeinstrom	CHF	
☐ Liftbetriebskosten	CHF	
☐ Kabelgebühren für Radio, TV, Internet	CHF	
☒ Kehrrechtgrundgebühr	CHF	10.00
☐ Kehrrechtabfuhrgebühr	CHF	
☐ Reinigung Allgemeinflächen	CHF	
☒ Serviceabonnemente	CHF	30.00
☐ Hauswartskosten	CHF	

Total Nebenkosten pro Monat	CHF	60.00
------------------------------------	------------	--------------

(zu übertragen in Ziff. 3.1)

Nicht vereinbarte Nebenkosten, wie Strom, Gas, Öl etc. werden vom Mieter direkt an die Lieferanten, wie z.B. Energie Kreuzlingen bezahlt. Der Mieter ist selbst verantwortlich dafür sich bei den jeweiligen Vertragspartnern an- oder abzumelden.

3.3 Abrechnung

Als Stichtag für die Nebenkostenabrechnung gilt der 31.12.

3.4 Fälligkeiten

Der Nettomietzins und die Nebenkosten sind auf Rechnungsstellung durch die Vermieterin jährlich im Voraus zum 01.07. zahlbar

4 Sicherheitsleistung

Sicherheitsleistung wird keine vereinbart

5 Bauliche Veränderungen während der Mietdauer

Der Mieter 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 dem Mieter selbst und auf seine Kosten bei der Bauverwaltung zur Genehmigung einzureichen.

Die Vermieterin genehmigt folgende bauliche Veränderungen am Mietobjekt durch den Mieter:

keine

Der Mieter 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 der Mieter auf eigene Kosten zu beheben.

Für folgende der obengenannten baulichen Veränderungen durch den Mieter, besteht keine Wiederherstellungspflicht:

keine

Die übrigen Mieterausbauten hat der Mieter zu entfernen, ausser der Nachfolgemmieter übernimmt die Ausbauten unter der Bedingung, diese bei Beendigung des Nachfolgemietverhältnisses zu entfernen.

6 Einrichtungen Vormieter

Der Mieter übernimmt keine Einrichtungen / bauliche Veränderungen vom Vormieter. Es besteht daher auch keine Wiederherstellungspflicht:

7 Mieterwerbung

Die Vermieterin genehmigt die Werbeflächen des Mieters gemäss beiliegenden Plänen. Weitergehende Benutzung von Aussenflächen des Mietobjektes sind nur nach schriftlicher Genehmigung durch die Vermieterin zulässig. Bei Rückgabe des Mietobjektes hat der Mieter den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

8 Inventar und Zubehör

Es wird kein Inventar zur Benutzung überlassen

9 Antrittsprotokoll und abgegebene Schlüssel

Die Parteien nehmen bei Mietbeginn ein Antrittsprotokoll über den Zustand des Mietobjektes auf. Dem Mieter sind folgende Schlüssel übergeben worden:
Das Protokoll ist vor dem Einzug noch zu erstellen

10 Besondere Vereinbarungen

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

Temporäre Gebrauchsüberlassung an den Sportfischerverein Kreuzlingen

In der Zeit vom 01.10. bis zum 30.04. eines jeden Jahres ab Vertragsbeginn überlässt der Mieter dem Sportfischerverein eine Fläche von ca. 105 m² (Binderfeld 5, im Plan grün hinterlegt) kostenlos zur Einlagerung von Booten oder Trailern. Die Fläche ist jeweils leergeräumt und besenrein zu übergeben.

11 Vertragsbestandteile

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

12 Schlussbestimmungen

12.1 Konkurs der Mieterin

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

12.2 Gerichtsstand

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

12.3 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.

12.4 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.

13 Unterschriften

Dieser Vertrag liegt in 3 - facher Ausfertigung vor.

(Ort und Datum)

Die Vermieterin:
Stadt Kreuzlingen
Kreuzlingen

(Ort und Datum)

Der Mieter:
Verein Junioren-Segelpool Region

(Peter Bergsteiner)

(Rolf Zwicky)

(Dorena Raggenbass)

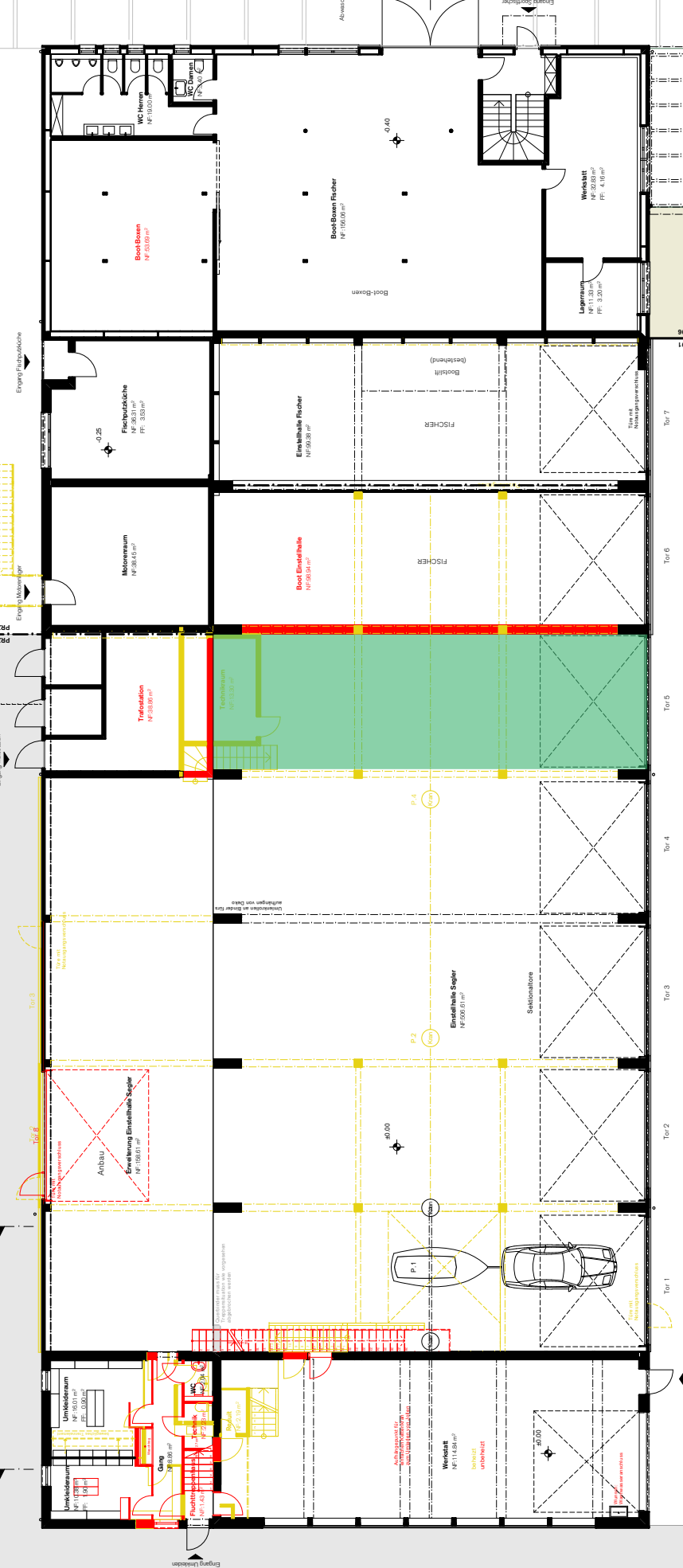
(Urs-Peter Rutishauser)

(Markus Graf)

Beilagen

– Allgemeine Vertragsbestimmungen, Flächenplan

Vertrag erstellt am 02. Februar 2022/PBER



EINGEGANGEN
10. Nov. 2022

Stadt Kreuzlingen
Hauptstrasse 62
8280 Kreuzlingen



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

Frauenfeld, 8. November 2022

Police 2022

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

Vers.-Nr.	39/6/428	Baujahr	1962
Gemeinde	Kreuzlingen	Ortsteil	Kreuzlingen 6
Parzellen-Nr.	05991		
Lage	Bleichestrasse		
Bezeichnung	79 / Betriebsgebäude / Lagerhalle		
Eigentümer	Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen		
Vers. Wert	CHF 2'075'000 (Basis: Ausmassblatt)	Baukostenindex	950 Punkte
Vers. Art	Neuwert	Total Kubatur	6'511 m ³
Ansätze pro CHF 1'000 Versicherungswert:			
Grundprämie für Industrie und Gewerbe		CHF	0.39
Brandschutzabgabe (nicht stempelsteuerpflichtig)		CHF	0.14
Schätzung vom	27.09.2022 (Ausmassblatt)	Schätzungsteam	Jürg Alfred Wyss Cristiano Pedron
Angebaut an	39/6/229		

Besondere Versicherungsbedingungen/Details

Mitversichert

- Lüftung im beheiztem Teil
- Aussensplittgerät WP

Nicht versichert

- Betriebseinrichtungen
- Trafoanlage Stadtwerke
- Photovoltaikanlage (Contracting-Anlage, im Eigentum der Energie Kreuzlingen)

Der beiliegende Anhang mit den Ausmassen ist Bestandteil dieser Police.

Freundliche Grüsse

Gebäudeversicherung Thurgau

Direktion

Milos Daniel
Direktor



Gebäudeversicherung Thurgau

Maurerstrasse 2 | 8510 Frauenfeld

T 052 724 90 00 | F 052 724 90 01

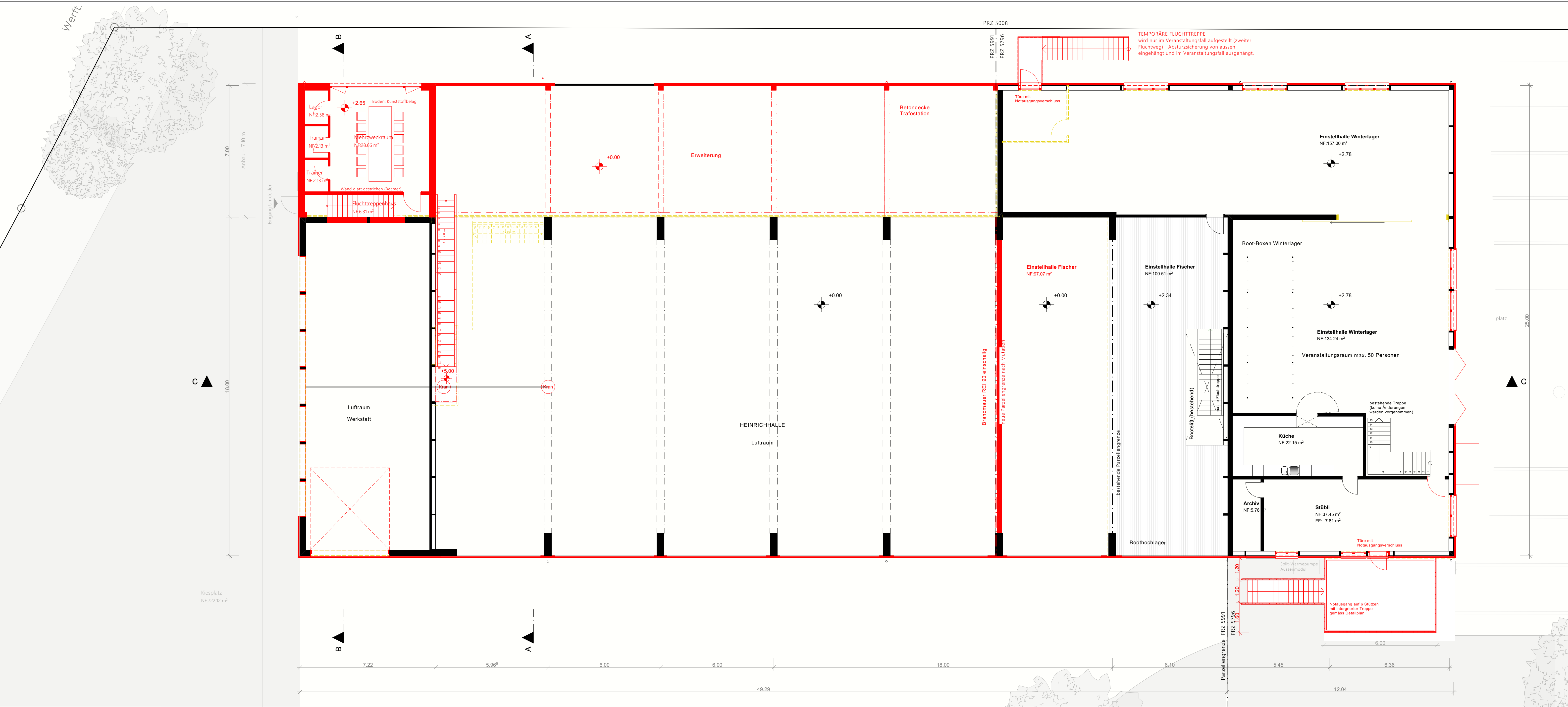
info@gvtg.ch | www.gvtg.ch

Ausmassblatt

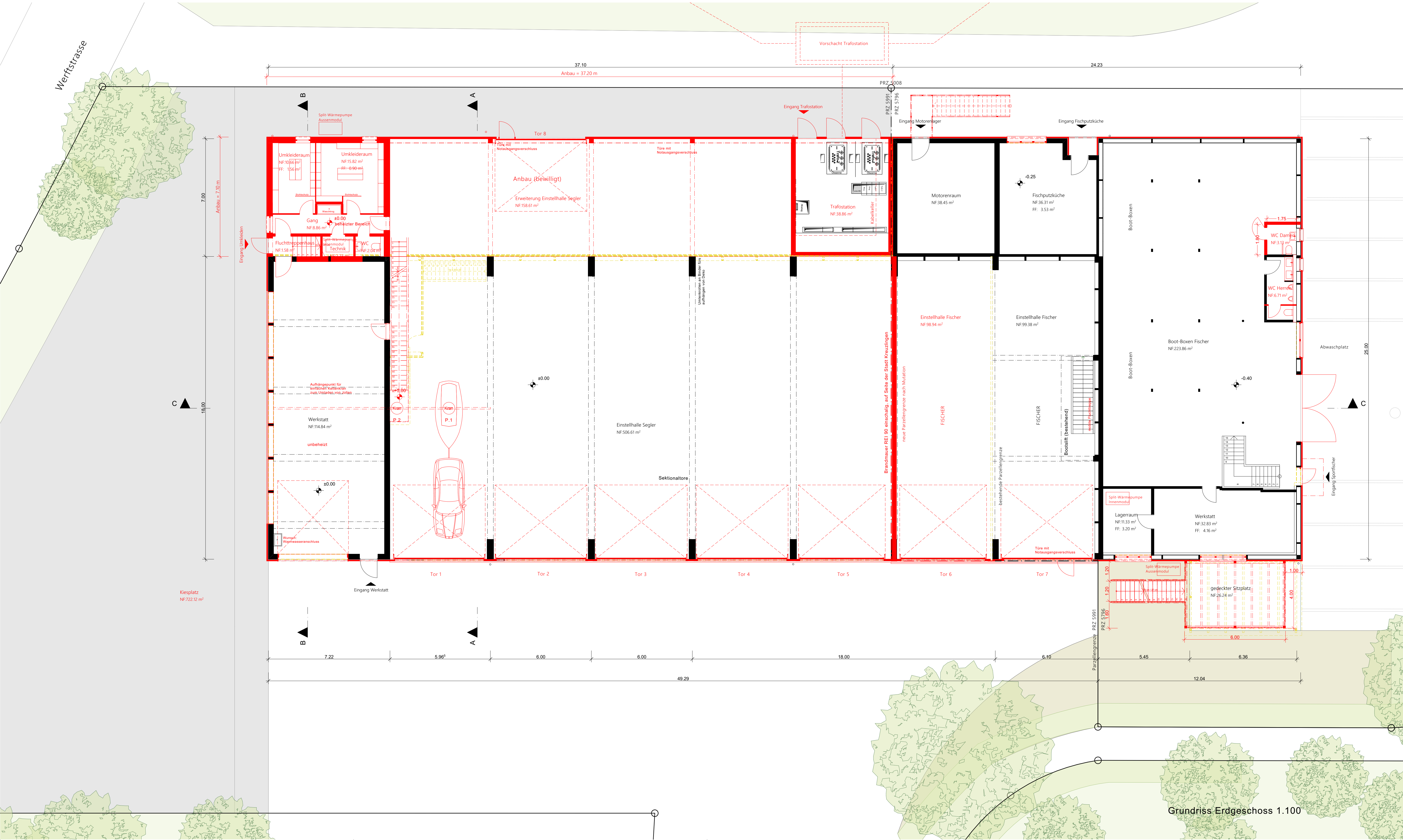
Anhang zu Police 2022 für Vers. Nr. 39/6/428

Nr.	Gebäudeteil	Länge m	Breite m	Höhe m	Inhalt m³	Total m³	Preis m³	Vers. Wert CHF	Zustand %
1	Lagerhalle	37.2	18.0	7.2	4'821	4'821	220	1'060'620	80
2	Neubau West	37.2	7.1	6.4	1'690	1'690	480	811'200	100
3	beheizter Raum	7.2	7.1	6.4	(327)	(327)	620	202'740	100
Total (basierend auf der Schätzung vom 27.09.2022)									
m³ 6'511 CHF 2'074'560 CHF 2'075'000									

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



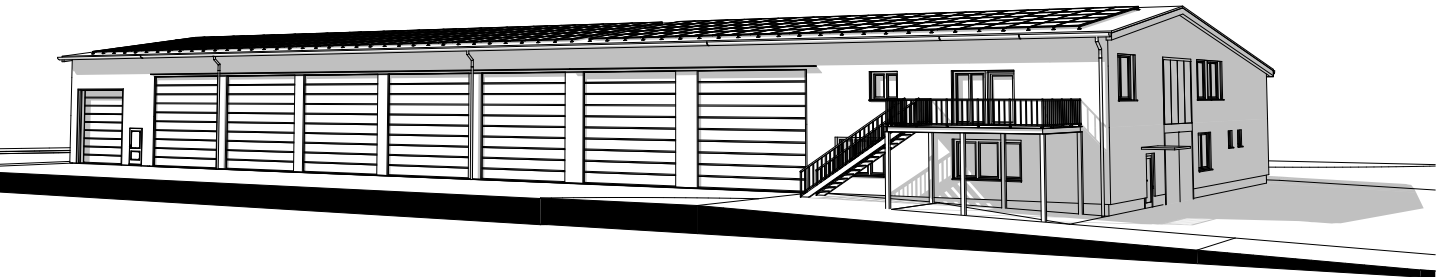
Grundriss Obergeschoss 1.100



Grundriss Erdgeschoss 1.100

Neubau
Abbruch
Bestand

BAUEINGABEPLAN



Fertigboden EG ± 0.00 398.20 m ü.M.

Grundeigentümer: Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen

Bauherrschaft: Stadt Kreuzlingen / Departement Gesellschaft, Marktstrasse 4, 8280 Kreuzlingen

Bauvorhaben: Sanierung und Erweiterung Heinrichhalle, Parzellen: 5991/5796, Promenadestrasse 38, 8280 Kreuzlingen



Fertigboden EG = ± 0.00 398.20 m.ü.M.

Grundeigentümer: Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen

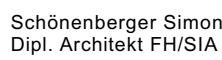
Bauherrschaft: Stadt Kreuzlingen Departement Gesellschaft , Marktstrasse 4 , 8280 Kreuzlingen

Bauvorhaben: Sanierung und Erweiterung Heinrichhalle, Parzellen: 5991/5796,
Promenadestrasse 38, 8280 Kreuzlingen

Ansichten

nach Projektänderungseingabe

s c h o n e n b e r g e r



Thuraust
9500 Wil

Thuraust
9500 Wil

071 920 10 25
071 920 11 25

071 920 10 25
071 920 11 25

Gezeichnet:

Datum:

Revidiert:

Format / m²

Massstab

Dateiname: 20210128_Heinrichhalle_Kreuzlingen nach Projektänderungseingabe.pln

Pfad: S:\Projekte\Heinrichhalle, Kreuzlingen JSP\5.0 Werkplanung\20210128_Heinrichhalle, Kreuzlingen nach Projektänderungseingabe.pl

16.00354-xx



IMMOBILIENBEWERTUNG

(Wiedervorlage - Schätzungsrythmus)

OBJEKT	Baulandparzelle Werftstrasse, 8280 Kreuzlingen Wohn- und Arbeitszone 80 / GP "Promenade Mitte" noch nicht rechtskräftig
GRUNDSTÜCK	Liegenschaft Nr. 5794 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. 09-2025
STICHTAG	1. Juli 2025

LANDWERT	Fr. 1'900'000.-	d.h.	Fr. 990.-/m2
-----------------	------------------------	-------------	---------------------

ZUSAMMENFASSUNG

Landwert gerundet 1'900'000 CHF

Bemerkung zum Landwert

Ein Landwert von rund CHF 1'900'000 für die Baulandparzelle Nr. 5794 an der Werftstrasse darf als realistisch betrachtet werden. Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von rund CHF 990.

Auftrag

Überprüfung des Landwertes. Bei dieser Bewertung handelt es sich um eine Intervall-Schätzung.

Annahmen und Werttreiber

- Der Gestaltungsplan "Promenade Mitte" ist noch nicht rechtsgültig → Parzelle ist zum Bewertungszeitpunkt nicht baureif.

± Für die Ermittlung des Landwertes wird die Residualwertmethode angewendet. Die Baulandparzelle befindet sich in der Wohn- und Arbeitszone 80. Es wird eine Bebauung gemäss aktuell gültigem Baureglement der Stadt Kreuzlingen angenommen (Verweis auf Planbeilage mit Annahme einer Bebauung).

- Kritischer Baugrund aufgrund der unmittelbaren Seenähe, Annahme Pfahlfundament.

Vergleichswertmethode (Hedonisches Modell)

Gemäss Thurgauer Bodenpreis-Basisdaten 2024 liegt der Quadratmeterpreis für Bauland für EFH in Kreuzlingen zwischen CHF 817 und 1'254, was einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von CHF 1'165 ergibt.

Grundlagen

Grundbuchauszug vom 24.06.2025

Baureglement der Stadt Kreuzlingen

Planbeilage Annahme Bebauung gemäss Wohn- und Arbeitszone 80.

Hinweise

Die Bewertung erfolgt auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Dokumente. Grundstücke können, auch ohne einen Eintrag im Verdachtsflächenkataster, kontaminiert sein. Diese Bewertung geht von der Voraussetzung aus, dass keine Belastungen vorhanden sind. Für eine genauere Beurteilung wären noch zusätzliche Abklärungen zu treffen.

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

RESIDUALWERT

Fläche Grundstück	1'920 m2	in Wohnzone
GFZ	0.80	gemäss neuem Baureglement
Geschossfläche	1'536 m2	total

Annahme Bebauung gemäss Planbeilage:

4 Terrassenhäuser 15 x 10 m / nicht unterkellert / EG, OG und Attikageschoss

GF = Geschossflächen total in m2 / NGF = reine Wohnfläche NWF, ohne Treppenhaus, Keller, Technik und 2 Garagenplätze

	GF	NGF	Fr./m2	Ertrag	GF	RH	m3 Preis	Baukosten
Haus 1 Eckhaus Nord	375	255	9'600	2'448'000	375 m2	3.50 m	Fr. 900	Fr. 1'181'250
Haus 2 Mitte	375	255	8'000	2'040'000	375 m2	3.50 m	Fr. 900	Fr. 1'181'250
Haus 3 Mitte	375	255	8'000	2'040'000	375 m2	3.50 m	Fr. 900	Fr. 1'181'250
Haus 4 Eckhaus Süd	375	255	8'500	2'167'500	375 m2	3.50 m	Fr. 900	Fr. 1'181'250
Total BKP 2								Fr. 4'725'000
							m2 Preis	
Umgebung					1'320 m2		Fr. 120	Fr. 158'400
				8'695'500				

Ertrag Verkauf von 4 Terrassenhäusern **Fr. 8'695'500**

Aufwand **Fr. 6'799'860**

BKP 1 Abbruch/Vorbereitung	Kosten Gestaltungsplan ca. Fr. 120.-/m2 / Baugrund Seenähe	Fr. 230'000
BKP 2 Gebäude		Fr. 4'725'000
BKP 4 Umgebung		Fr. 158'400
BKP 5 Baunebenkosten	ca. 8 % von BKP 2	Fr. 378'000
Kosten Grundbuch Erwerb	ca. 0,75 % vom Landwert	Fr. 15'000
Kosten Vermarktung	ca. 3 % von Verkaufserlös (Käuferbetreuung, Honorare, Marketing, Aufteilung)	Fr. 250'000
Risiko/Gewinn/Wartefrist Baureife	ca. 12 % von Verkaufserlös	Fr. 1'043'460

Landwert **Fr. 1'895'640**

Landwert gerundet für 1'920 m2 Grundstücksfläche Fr. 1'900'000

pro m2 Fr. 990

Grundbuchauszug

Grundbuch Kreuzlingen

Liegenschaft Nr. 5794

Plan Nr. 82, Sonewise

Gesamtfläche 1'920 m², Strasse/Weg [13 m²], Acker/Wiese/Weide [1'907 m²]

Eigentümer

Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen

UID CHE-115.083.550

Erwerbstitel

Kauf 04.06.2019 Beleg 1670k

Anmerkungen

ID 7186.o671

Projektmutation mit aufgeschobener Vermarkung

08.07.2015 Beleg 869o

ID 1246.k671

Projektmutation Nr. 2958

03.10.2023 Beleg 2638k

Vormerkungen

Keine

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 40.k671

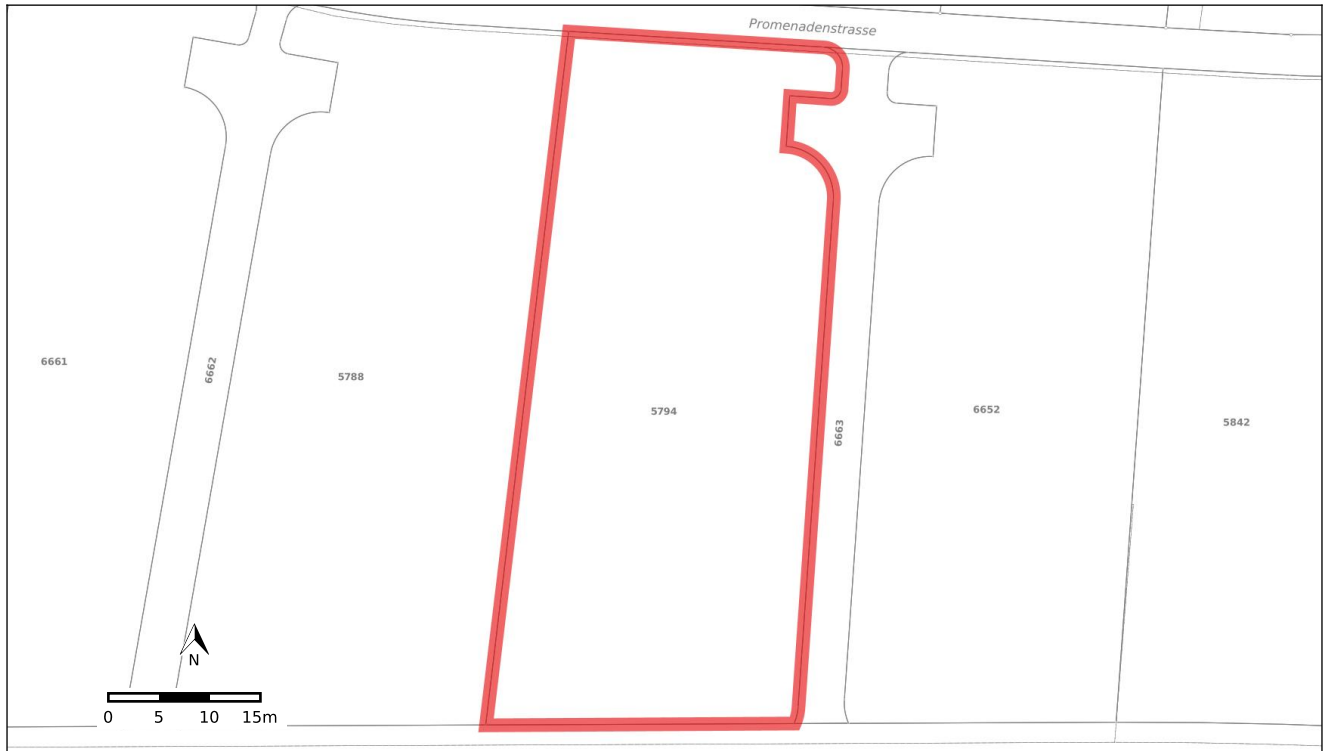
Last: Benützungsrecht an Aussenabstellplatz
zugunsten Grundstück Nr. 5791

05.09.2017 Beleg 2625k

Grundpfandrechte

Keine

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



Grundstück-Nr	5794
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH567717411578
Gemeinde (BFS-Nr.)	Kreuzlingen (8280)
Fläche	1920 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	11.08.2025

Auszugsnummer	acc6942e-c656-4982-9e7a-cdc3eedb3452
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 5794 in Kreuzlingen betreffen

Seite

- | | |
|---|---|
| 4 | Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) |
| 5 | Vorpublikation Nutzungsplanung (Änderung ohne Vorwirkung) |
| 6 | Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) |

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen
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
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
Grundwasserschutzzonareale
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)

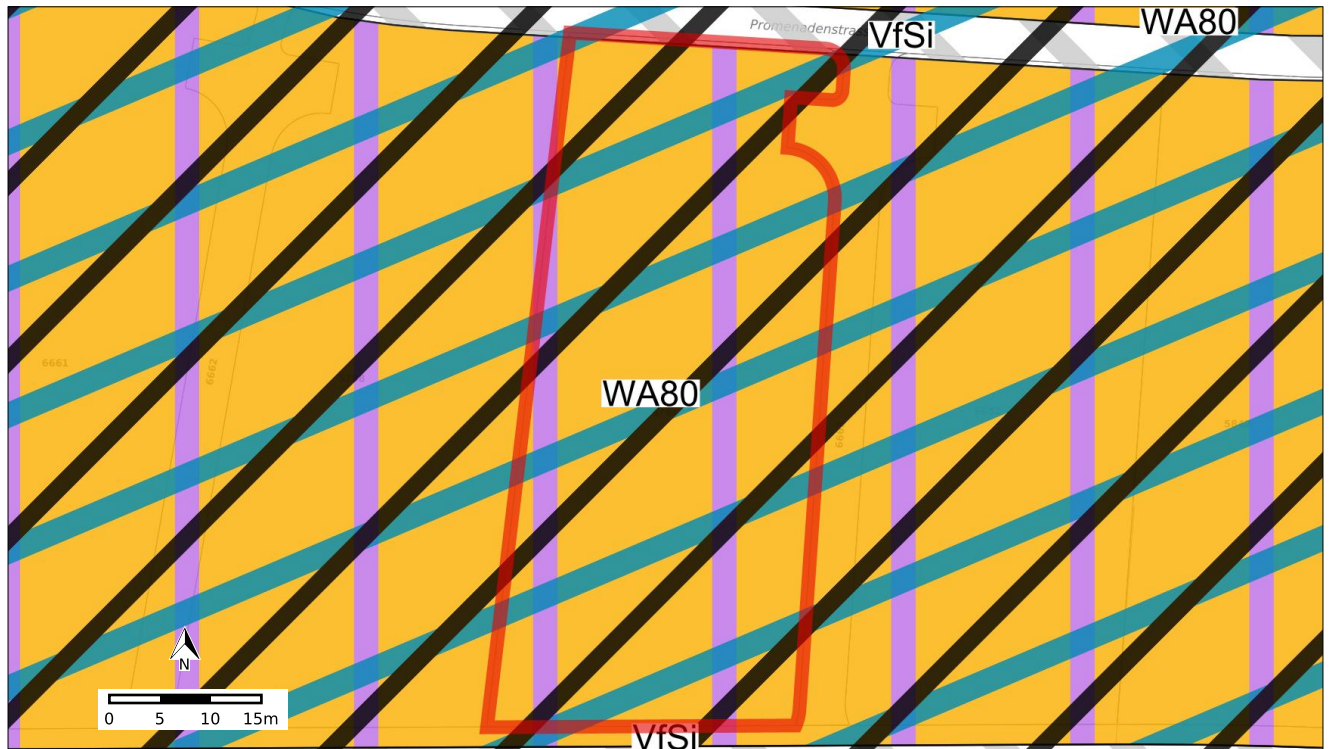
Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist ein dynamisches Arbeitsinstrument, welches nie absolut vollständig ist und jederzeit ergänzt oder angepasst werden kann und sich derzeit noch im Aufbau befindet. In der öffentlichen Kartendarstellung sind nur jene Standorte aufgeführt, bei welchen den Grundeigentümern 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 %
	Verkehrsfläche Strasse innerhalb Bauzone (VfSi)	13 m²	0.7%
	Zonen mit Gestaltungsplanpflicht (GP)	1920 m²	100%
	Gefahrenzonen (Gef)	1920 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
--------------------	---

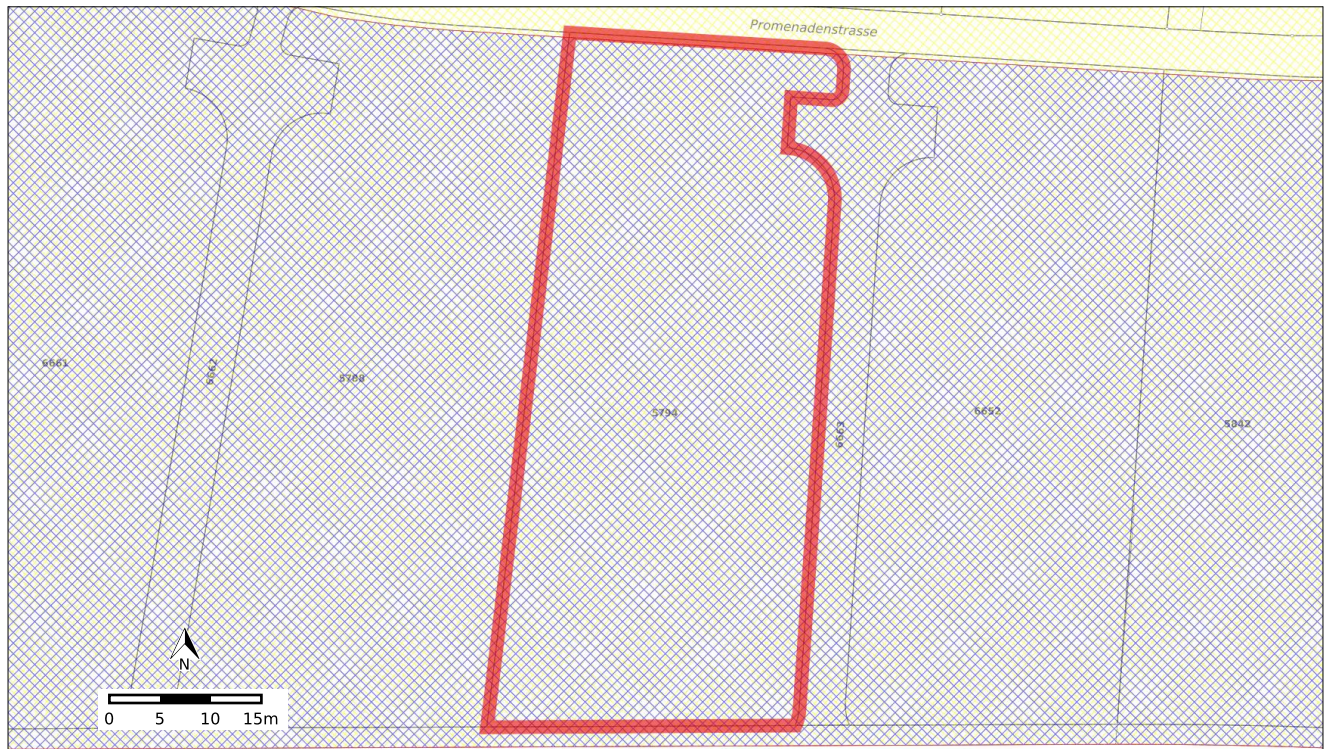
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 https://www.lexfind.ch/tolv/254995/de Planungs- und Baugesetz (PBG), RB 700 https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2784?locale=de Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen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

Vorpublikation Nutzungsplanung

Änderung ohne Vorwirkung



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	
		Anteil	Anteil in %
	Gestaltungsplan	1920 m ²	100%
	Grundnutzungszone	1907 m ²	99.3%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Laufende Änderung Gestaltungsplan: GP 'Promenade Mitte' (Beginn der Vorpublikation: 04.04.2014) http://www.kreuzlingen.ch		
Gesetzliche Grundlagen	-		
Weitere Informationen und Hinweise	Wenden Sie sich an die Bauverwaltung der Gemeinde für weitere Informationen		
Zuständige Stelle	Bauverwaltung Gemeinde Kreuzlingen http://www.kreuzlingen.ch		

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Empfindlichkeitsstufe III	1907 m²	99.3%
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.

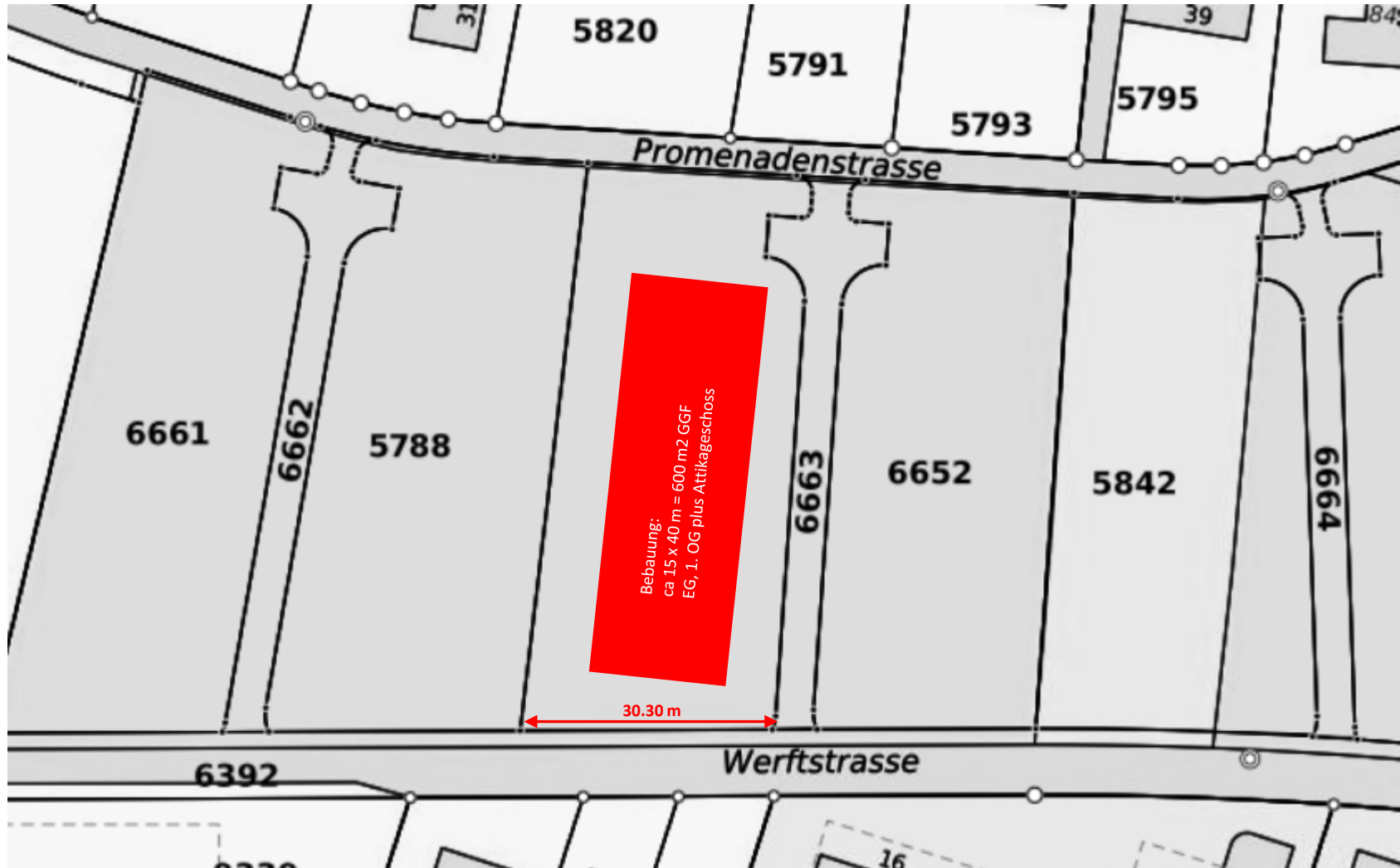
Zuständige Stelle: Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.

Bewertung Landparzelle Werftstrasse / Liegenschaft Nr. 5794

Planbeilage / Annahme mögliche Bebauung für die Wohn- und Arbeitszone 80

gemäss aktuell gültigem Baureglement / GFZ: 0.8 / 1'920 m² GSF x 0.8 = 1'536 m² Geschossflächen total

z.B. 4 zusammengebaute Terrassenhäuser à 15 x 10 m / EG mit Parkierung, Kellerräume, Wohnraum / OG mit Wohnraum und Attikageschoss mit Wohnraum und Terrasse, Geschossfläche pro Haus total 375 m² / Annahme keine unterirdische Bebauung aufgrund direkter Seenähe.



Bewertungsbericht

Grundstück
Werftstrasse
8280 Kreuzlingen
Schweiz



Marktwert **CHF 1'990'000**

Berichtsdatum	31.07.2025
Qualitätsstichtag	31.07.2025
Bewertungsstichtag	31.07.2025
Bewertungsgrund	Vermögensfeststellung
Auftraggeber	Stadt Kreuzlingen, Hauptstrasse 62, 8280 Kreuzlingen, Schweiz Franziska Zschili, +41 71 677 62 04
Referenznummer Bewertung	lw_2025-200
Liegenschaftsnummer	lw_2025-200
Bewertungs ID	2950-303-100
Projektleiter	Linus Weber, lw liegenschaftenwerte gmbh
Bewerter	Linus Weber, lw liegenschaftenwerte gmbh
Besichtigungsdatum	31.07.2025
Besichtigt durch	L. Weber

Zusammenfassung

Objekteigenschaften

Grundstück	
Wertstrasse	8280 Kreuzlingen Schweiz
WGS84:	47.646533 / 9.193708
Wirtschaftseinheit	
Referenznummer	Iw_2025-200
Eigentümer	Stadt Kreuzlingen
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	
Letzte Renovationen	
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

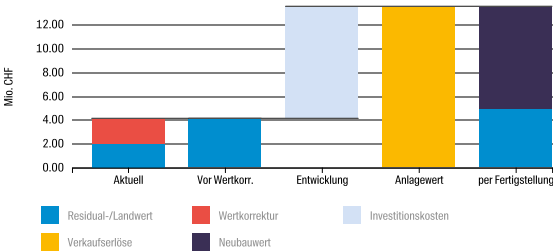
Resultate

Werte	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	0	0.00%
Verkaufserlöse Eigentum	13'460'000	100.00%
Total Anlagewert per Fertigstellung	13'460'000	100.00%
pro m² Nutzfläche		
Investitionskosten	-9'350'000	-69.47%
Residualwert vor Wertkorrekturen	4'110'000	30.53%
Risiko/Gewinn	-2'120'000	-15.75%
Wertkorrekturen	0	0.00%
Residualwert / Bodenwert	1'990'000	14.78%
pro m² Nutzfläche		
pro m² Grundstücksfläche	1'036	
	Brutto	Netto
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	0.00%	3.40%

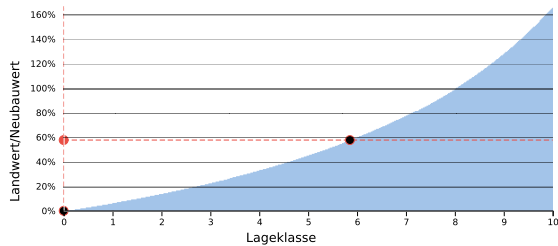
Erträge

Nutzung				Marktmiete Soll				
Typ	Anzahl	m²	Anteil	p.a. [CHF]	/ m² [CHF]	Q	Einheit/Mt. [CHF]	Q Leerstand
Nutzung				Verkaufserlöse SOLL				
Typ	Anzahl	m²	Anteil	[CHF]	/ m² [CHF]	/ Einheit [CHF]		
Wohnen	14	1'420		12'970'000	9'134	926'429		
Parken innen	14	0		490'000		35'000		
Total	28	1'420		13'460'000	9'134	480'714		

Herleitung Residualwert



Plausibilisierung Landwert



Inhaltsverzeichnis

Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3
Beschrieb	4
Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)	6
Flächenspiegel	7
Flächenspiegel inkl. hedonischer Werte	8
Residualwertbewertung	9
Investitionskosten zusammengefasst	10
Investitionskosten detailliert	11
Qualitätsprofil	12
Fotodokumentation	14
Karten (Makrolage/Mikrolage)	15
Kontext	16
Grundlagenverzeichnis	17
Glossar	18

Beschrieb

Auftrag

- Bewertung Grundstück
- Die Stadt Kreuzlingen, Frau Franziska Zschill erteilt der Iw liegenschaftenwerte gmbh, Linus Weber, den Auftrag zur Verkehrswertschätzung des Grundstückes Hafenstrasse, in 8280 Kreuzlingen (Parzelle Nr. 5794)
- Bewertungsgrund: Feststellen des aktuellen Verkehrswert. Überführen der Liegenschaft vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen.

Annahmen / Bewertungsszenario

- Das zu bewertende Grundstück ist Teil mehrerer Grundstücke zwischen der Werftstrasse und der Promenadenstrasse welche zum Perimeter Gestaltungsplan Promenade Mitte gehören.
- Der Gestaltungsplan Promenaden Mitte ist aktuell nur eine Studie und weder ausgearbeitet noch rechtskräftig.
- Die Bewertung des Grundstückes basiert auf der Zonenzugehörigkeit (W80) Regelbauweise.

Annahmen für die Bewertung:

- Überbauung der Parzelle mit einem MFH mit Wohneinheiten im Stockwerkeigentum
- Wohnungsmix: 4.5-Zimmer Wohnungen 6 Stück, 3.5-Zimmer Wohnungen 3 Stück, 2.5-Zimmer Wohnungen 2 Stück, 4.5-Zimmer Attika Wohnungen 2 Stück.

Kritische/offene Punkte

- Eine Bebauung des Grundstückes kann erst mit einem bewilligten Gestaltungsplan erfolgen. Es muss mit einer Frist von 4 bis 6 Jahren bis zur Bewilligung gerechnet werden.
- Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zum See. Es ist mit entsprechend kostenintensiven Baugrundverbesserungen (Pfählungen) zu rechnen.
- Die Erschliessung der Parzelle, Zufahrt, Ver- und Entsorgung muss noch erstellt werden.

Makrolage

Die Gemeinde Kreuzlingen liegt in der Agglomeration Kreuzlingen (CH) und zählt 23'241 Einwohner (Veränderung 2020 bis 2023: 3.8%). Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2022 9'024. 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).

Der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen liegt bei CHF 7'390 pro m², etwa gleich dem nationalen Durchschnitt von CHF 7'720 pro m². Die Leerstandsquote bei Mehrfamilienhaus-Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 1.3% im Bereich des Schweizer Referenzwertes von 1.6%. Die Angebotsquote für Eigentumswohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 4.3% (Schweiz: 4.3%).

In Kreuzlingen gibt es total 12'083 Wohneinheiten. Der Anteil Eigentumswohnungen beträgt 16.6%. Von 2018 bis 2022 wurden jährlich im Mittel 114 neue Wohnungen gebaut, was 1.1% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.1%).

Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Basis von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Eigentumswohnungen für jede Gemeinde berechnet, gilt Kreuzlingen als Ort mit sehr guter Standortqualität (4.3 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 Eigentumswohnungen für die Gemeinde Kreuzlingen kaum verändert um -0.1 Punkte.

Mikrolage

Lage in der Gemeinde:

gut / Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich zwischen der Werftstrasse und der Promenadenstrasse in Kreuzlingen in unmittelbarer Nähe zum Yachthafen und zum Seeufer. Die Liegenschaft ist ruhig gelegen und gut besonnt.

Öffentlicher und privater Verkehr

durchschnittlich / Die SBB Haltestelle Kurzrickenbach/Seepark befindet sich in einer Fussdistanz von 730 m. Der Autobahnanschluss Kreuzlingen Nord ist rund 3.1 km entfernt.

Infrastruktur:

gut / Einkauf und Schulen befinden sich in einem Umkreis von 700 bis 800 m. Weitere Infrastrukturangebote befinden sich im Zentrum von Kreuzlingen in einer Entfernung von rund 1.7 km.

Gebäude/Areal

Konstruktion:

- Hybridkonstruktion

Raumprogramm:

- 4.5-Zimmer Wohnungen à 115 m²
- 3.5-Zimmer Wohnungen à 85 m²
- 2.5-Zimmer Wohnungen à 75 m²
- 4.5-Zimmer Attikawohnungen à 125 m²

Grundbuch/Grundstück

Grundbucheinträge:

Anmerkungen: 2

- Projektmutation mit aufgeschobener Vermarkung
- Projektmutation Nr. 2958

Dienstbarkeiten: 1

- Last: Benützungsrecht an Aussenabstellplatz Zugunsten Kreuzlingen / CH544117771537 / 5791

Vormerkungen: keine

Erschliessung/Topografie:

- Polygones Grundstück in ebener Topografie. Erschlossen über die Werftstrasse.

Bauvorschriften:

- Das Grundstück befindet sich in der Wohnzone W80. Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht.
- Der Gestaltungsplan Promenaden Mitte ist weder ausgearbeitet noch rechtskräftig
- Bauvorschriften gemäss Baureglement und Gestaltungsplan Promenaden Mitte Stadt Kreuzlingen

Materialisierung/Zustand/Standard

Zustand:

- Neuwertig

Standard:

- Leicht überdurchschnittlich

Ausbau und Technik

- Leicht überdurchschnittlich

Wirtschaftlichkeit

- Grundstücke können mit der Vergleichswert-, der Lageklassen oder der Residualwertmethode bewertet werden. Die vorliegende Bewertung basiert auf der Residualwertmethode.

- 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

- Aufgrund des Planungsstandes (Gestaltungsplan) kann aktuell von einer massigen Veräußlichkeit ausgegangen werden.
- Der Wert der Parzelle dürfte nach Abschluss des Gestaltungsplansverfahrens massiv höher sein, als der aktuell ausgewiesene Wert.

Objektdaten (Grundstücke, Gebäude)

Wirtschaftseinheit

Objekt ID		
WE ID	1371624	
WE-Referenznummer (WERN)	lw_2025-200	
WE Name		
Eigentümer	Stadt Kreuzlingen	
Eigentum	Alleineigentum	
Typ	Grundstück	
Adresse	Werftstrasse 8280 Kreuzlingen	
Land	Schweiz	
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.646533 / 9.193708	
Bewertungsgrund	Vermögensfeststellung	
Objekttyp	Grundstück	
Betreiberliegenschaft	nein	
Liebhaberobjekt	nein	
Luxusobjekt	nein	

Grundstücke

	Gebäude	m²
lw_2025-200: Kataster Nr. 5794	1	1'920
Total	1	1'920

Gebäude

	Grundstücke	GGF m²
Werftstrasse, Kreuzlingen	1	
Total	1	

Details zum Grundstück lw_2025-200, Kataster Nr. 5794

Referenznummer	lw_2025-200
Name	Kataster Nr. 5794
Eigentum	Alleineigentum
Bemerkungen	
Eigentümer	Stadt Kreuzlingen
EGRIDs	CH567717411578
Parzellenfläche [m²]	1'920
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.646533 / 9.193708
Grundbuchamt	
Grundbuchamt	Kreuzlingen
Grundbuchgemeinde	Kreuzlingen
Flurname	Sonewise
Grundbuchblattnummer	
Lfd. Eintragsnummer	
Plannummer	82
Katasternummer	5794
Grundbucheintragung	Dienstbarkeiten: 2 Anmerkungen: 2 Vormerkungen: 0
Dienstbarkeit	2
Anmerkung	2
Vormerkung	0
Grundbuchauszugdatum	31.07.2025
Planungsrecht	
Bauzone	Wohn- und Arbeitszone WA80
Sondernutzungsplan	Gestaltungsplanpflicht
Ausnutzung	
Altlastenkataster	kein Eintrag
Denkmalschutz	kein Eintrag
Bemerkungen: Gestaltungsplanpflicht. Gestaltungsplan Promenade Mitte nicht rechtskräftig.	

Details zum Gebäude Werftstrasse, Kreuzlingen

Referenznummer	
Name	Werftstrasse, Kreuzlingen
EGIDs	
Gebäudetyp	
Adresse	Werftstrasse 8280 Kreuzlingen
Land	Schweiz
Koord. [Breite/Länge WGS 84]	47.646533 / 9.193708
Gebäudevolumen (GV)	
Geschossfläche (GF)	
Nutzfläche (NF)	
Gebäudegrundfläche (GGF)	
Zertifikat	Ohne Zertifikat

Zugehöriges Grundstück

Grundstück	Gebäudeflächenanteil
lw_2025-200: Kataster Nr. 5794	100.0%

Eigentumsobjekte

Eigentumsobjekte								Referenz-Verkaufserlöse					Verkaufserlöse						
Ref.-Nr.	Gebäude	Kommentar	Etg	Nutzung	Anz	Zi	Fläche [m²]	Total	CHF	Einheit/ [CHF]	Q	pro m² [CHF]	Q	CHF	Einheit/ [CHF]	Q	pro m² [CHF]	Q	Δ
	579401	4.5-Zi WHG	0	W Gartenwohnung	1	4.5	115	115						1'015'000	1'015'000	71%	8'826	75%	
	579401	3.5-Zi WHG	0	W Gartenwohnung	1	3.5	85	85						770'000	770'000	72%	9'059	78%	
	579401	2.5-Zi WHG	0	W Gartenwohnung	1	2.5	75	75						690'000	690'000	95%	9'200	79%	
	579401	4.5-Zi WHG	0	W Gartenwohnung	1	4.5	115	115						1'015'000	1'015'000	71%	8'826	75%	
	579401	4.5-Zi WHG	1	W Etagenwohnung	1	4.5	115	115						1'015'000	1'015'000	71%	8'826	75%	
	579401	3.5-Zi WHG	1	W Etagenwohnung	1	3.5	85	85						770'000	770'000	72%	9'059	78%	
	579401	2.5-Zi WHG	1	W Etagenwohnung	1	2.5	75	75						690'000	690'000	95%	9'200	79%	
	579401	4.5-Zi WHG	1	W Etagenwohnung	1	4.5	115	115						1'015'000	1'015'000	71%	8'826	75%	
	579401	4.5-Zi WHG	2	W Etagenwohnung	1	4.5	115	115						1'015'000	1'015'000	71%	8'826	75%	
	579401	3.5-Zi WHG	2	W Etagenwohnung	1	3.5	85	85						770'000	770'000	72%	9'059	78%	
	579401	2.5-Zi WHG	2	W Etagenwohnung	1	2.5	75	75						690'000	690'000	95%	9'200	79%	
	579401	4.5-Zi WHG	2	W Etagenwohnung	1	4.5	115	115						1'015'000	1'015'000	71%	8'826	75%	
	579401	4.5-Zi WHG	3	W Attikawohnung	1	4.5	125	125						1'250'000	1'250'000	95%	10'000	89%	
	579401	4.5-Zi WHG	3	W Attikawohnung	1	4.5	125	125						1'250'000	1'250'000	95%	10'000	89%	
	579401	Tiefgarage	Pl	Einstellplatz	14									490'000	35'000				
Total					28			1'420						13'460'000	480'714		9'134		

Flächenspiegel inkl. hedonischer Werte

Eigentumswohnungen

Ref.-Nr.	Etg Nutzung	Zi	Anz	m²/Einheit	m² Total	Terr.-Fl.	Baujahr	Standard	Zustand	Mikrolage	Verkaufserlöse			Hedonische Verkaufserlöse			
											CHF	CHF/ Einheit	pro m²	CHF	CHF/ Einheit	pro m²	Ampel
	0 Gartenwohnung	4.5	1	115	115	25	2025	3.5	5.0	4.5	1'015'000	1'015'000	8'826	1'061'000	1'061'000	9'229	
	0 Gartenwohnung	3.5	1	85	85	25	2025	3.5	5.0	4.5	770'000	770'000	9'059	835'000	835'000	9'828	
	0 Gartenwohnung	2.5	1	75	75	25	2025	3.5	5.0	4.5	690'000	690'000	9'200	757'000	757'000	10'087	
	0 Gartenwohnung	4.5	1	115	115	25	2025	3.5	5.0	4.5	1'015'000	1'015'000	8'826	1'061'000	1'061'000	9'229	
	1 Etagenwohnung	4.5	1	115	115	25	2025	3.5	5.0	4.5	1'015'000	1'015'000	8'826	1'068'000	1'068'000	9'288	
	1 Etagenwohnung	3.5	1	85	85	25	2025	3.5	5.0	4.5	770'000	770'000	9'059	841'000	841'000	9'891	
	1 Etagenwohnung	2.5	1	75	75	25	2025	3.5	5.0	4.5	690'000	690'000	9'200	761'000	761'000	10'152	
	1 Etagenwohnung	4.5	1	115	115	25	2025	3.5	5.0	4.5	1'015'000	1'015'000	8'826	1'068'000	1'068'000	9'288	
	2 Etagenwohnung	4.5	1	115	115	25	2025	3.5	5.0	4.5	1'015'000	1'015'000	8'826	1'075'000	1'075'000	9'348	
	2 Etagenwohnung	3.5	1	85	85	25	2025	3.5	5.0	4.5	770'000	770'000	9'059	846'000	846'000	9'954	
	2 Etagenwohnung	2.5	1	75	75	25	2025	3.5	5.0	4.5	690'000	690'000	9'200	766'000	766'000	10'217	
	2 Etagenwohnung	4.5	1	115	115	25	2025	3.5	5.0	4.5	1'015'000	1'015'000	8'826	1'075'000	1'075'000	9'348	
	3 Attikawohnung	4.5	1	125	125	70	2025	3.5	5.0	4.5	1'250'000	1'250'000	10'000	1'320'000	1'320'000	10'563	
	3 Attikawohnung	4.5	1	125	125	70	2025	3.5	5.0	4.5	1'250'000	1'250'000	10'000	1'320'000	1'320'000	10'563	
	Einstellplatz		14				2025	3.5	5.0	4.5	490'000	35'000		1'061'000	75'786	9'229	
Total			28		1'420						13'460'000	480'714	9'134	14'915'000	532'679	9'756	

Skala qualitative Faktoren

Standard	Skala: 1.0 (dürftig) bis 5.0 (luxuriös)
Zustand	Skala: 1.0 (erneuerungsbedürftig) bis 5.0 (neuwertig)
Mikrolage	Skala: 1.0 (sehr schlecht) bis 5.0 (exzellent)

Legende Ampeln

Typisches Objekt	
Eher untypisches Objekt	
Untypisches Objekt	

Residualwertbewertung

Bewertungsergebnis

	p.a. CHF	CHF/m²	%-Soll	Kap-Satz
Soll-Mieterträge	0		0.00%	0.00%
Leerstand	0		0.00%	0.00%
Betriebskosten	0		0.00%	0.00%
Instandhaltung	0		0.00%	0.00%
Instandsetzung	0		0.00%	0.00%
Total Nettoertrag	0		0.00%	3.40%

Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	Soll-Mietertrag [CHF]	Brutto-Kap-Satz	%-Total Ertragswert	Ertragswert [CHF/m²]	Ertragswert [CHF]
Vorläufiger Ertragswert/Marktwert	0	0.00%	100.00%		0

Verkaufserlöse Eigentum	%-Total Verkaufserlöse	Verkaufserlöse [CHF/m²]	Verkaufserlöse [CHF]
Wohnen	96.36%	9'134	12'970'000
Parken innen	3.64%		490'000
Total	100.00%	9'134	13'460'000

Resultate

Werte	CHF	%
Ertragswert Renditeobjekt per Fertigstellung	0	0.00%
Verkaufserlöse Eigentum	13'460'000	100.00%
Total Anlagewert per Fertigstellung pro m² Nutzfläche	13'460'000	100.00%
Investitionskosten	-9'350'000	-69.47%
Residualwert vor Wertkorrekturen	4'110'000	30.53%
Risiko/Gewinn	-2'120'000	-15.75%
Wertkorrekturen	0	0.00%
Residualwert / Bodenwert pro m² Nutzfläche	1'990'000	14.78%
pro m² Grundstücksfläche	1'036	

	Brutto	Netto
Kapitalisierung Ertragswert per Fertigstellung	0.00%	3.40%

Risiko/Gewinn

Note	Gewichtung	Note
Total		1.5 - Hohe bis sehr hohe Entwicklungsrisiken
Planungsrisiko	40	1.5 - Zonenänderung eingereicht
Erstellungsrisiko	20	1.5 - Machbarkeit ohne Erschliessung
Marktrisiko	40	1.5 - Einzelne Interessenten vorhanden

Benchmarking	Basis	CHF	Anteil	Total Risiko (gerundet)
	Residualwert vor Wertkorrektur	4'110'000	51.58%	-2'120'000
	Investitionskosten	9'350'000	23.23%	
	Anlagewert per Fertigstellung	13'460'000	15.75%	
	Risiko pro m² Grundstücksfläche			1'104



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

Investitionskosten zusammengefasst

Berechnung der Erstellungskosten nach BKP

BKP					Menge	Bezugsgrösse	Kosten pro Einheit	Kosten CHF	% BKP 1-5	% BKP 0-9	Referenzkosten CHF	Δ Modell	Δ in %
0	Grundstück				1'920	m ²	115	220'420	2.42%	2.36%			
1	Vorbereitung							589'600	6.46%	6.31%			
2	Gebäude							7'370'000	80.76%	78.86%			
3	Betriebseinrichtungen												
4	Umgebung				180	m ²	150	27'000	0.30%	0.29%			
5	Baunebenkosten							1'138'921	12.48%	12.19%			
6	Reserve												
9	Ausstattung												
Total Erstellungskosten BKP 1-5								9'125'521	100.00%	97.64%			
Total Anlagekosten BKP 0-9								9'345'941	102.42%	100.00%			

Investitionskosten detailliert

Zusammenfassung BKP				Kosten gemäss Herleitung					Kosten			Referenzkosten			
				Ausbaugrad	Standard	Eingriffstiefe	Einheiten	Menge	Bezugsgrösse	Kosten pro Einheit	CHF	% BKP 1-5	% BKP 0-9	CHF	Δ Modell
0	Grundstück							1'920 m²	115	220'420	2.42%	2.36%			
01	Grundstück-/Baurechtserwerb							1'920 m²	0	0	0.00%	0.00%			
018	Sanierung Altlasten							2'880 m³	0	0	0.00%	0.00%			
02	Nebenkosten zum Erwerb							1'960'000 CHF	0.75%	14'700	0.16%	0.16%			
04	Finanzierung vor Baubeginn							1'960'000 CHF	0.70%	13'720	0.15%	0.15%			
05	Erschliessung (ausserhalb Grundstück)							1'920 m²	100	192'000	2.10%	2.05%			
1	Vorbereitung									589'600	6.46%	6.31%			
11	Räumungen,Terrainvorbereitung							1'920 m²							
112	Abbrüche								45						
1X	Vorbereitung (Sammelposition)							7'370'000 CHF	8.00%	589'600	6.46%	6.31%			
2	Gebäude									7'370'000	80.76%	78.86%			
	579401	Verkauf	Wohnen	Vollausbau	3.0 - Durchschnittlich	100%	14	1'420 m² HNF	4'500	6'390'000					
	579401	Verkauf	Parken innen	Rohbau	3.0 - Durchschnittlich	100%	28	28 Stück	35'000	980'000					
3	Betriebseinrichtungen														
4	Umgebung							180 m²	150	27'000	0.30%	0.29%			
5	Baunebenkosten									1'138'921	12.48%	12.19%			
54	Finanzierung ab Baubeginn							6'389'168 CHF	3.70%	236'399	2.59%	2.53%			
55	Bauherrenleistungen							6'389'168 CHF	1.00%	63'892	0.70%	0.68%			
56	Übrige Baunebenkosten									403'800	4.43%	4.32%			
568	Baureklame									403'800	4.43%	4.32%			
568.1	Erstvermietungskosten								0						
568.2	Maklerkosten							13'460'000 %	3.00%	403'800	4.43%	4.32%			
5X	Baunebenkosten (Sammelposition)							7'370'000 CHF	5.90%	434'830	4.77%	4.65%			
6	Reserve														
9	Ausstattung														
Total Erstellungskosten BKP 1-5										9'125'521	100.00%	97.64%			
Total Anlagekosten BKP 0-9										9'345'941	102.42%	100.00%			

Qualitätsprofil

	Gewichtung	Rating	Bemerkungen
Total			

Mikrolagenprofil

Relativ zur Makrolage Kreuzlingen (Gemeinde)

Gelände

Hangneigung	0.4 °				
Exposition	Keine Exposition				
Sonnenscheindauer Sommer	15.6 h				
Sonnenscheindauer Winter	7.9 h				
Seesicht	982.0 Index				
Bergsicht	3.0 Sichtbare Gipfel				

Infrastruktur

Zentrum	1000.0 m Dist.				
Schule/Kindergarten	584.0 m Dist.				
Einkaufsmöglichkeit	275.0 m Dist.				
Haltestelle	353.0 m Dist.				
ÖV-Güteklasse	C (mittelmässige Erschliessung)				
Erholungsraum/Natur	465.0 m Dist.				
See	90.1 m Dist.				
Fluss	2440.4 m Dist.				

Immissionen

Eisenbahn (Tag)	19.0 dB(A)				
Eisenbahn (Nacht)	7.0 dB(A)				
Strassen (Tag)	37.0 dB(A)				
Strassen (Nacht)	27.0 dB(A)				
Hauptstrassen (Wohnen)	447.2 m Dist.				
Bahnlinien	316.2 m Dist.				
Sendeanlagen	338.0 m Dist.				
Kernkraftwerke	73335.3 m Dist.				
Hochspannungsleitung	12350.1 m Dist.				

Zonierung

Bauzone Mischzone

Skala für die Beurteilung der Mikrolagefaktoren innerhalb der Makrolage

				Unterdurchschnittlich
				Leicht unterdurchschnittlich
				Neutral
				Leicht überdurchschnittlich
				Überdurchschnittlich



Weitere Informationen zur Lage

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

Fotodokumentation

Kreuzlingen Parzellen Wertstrasse

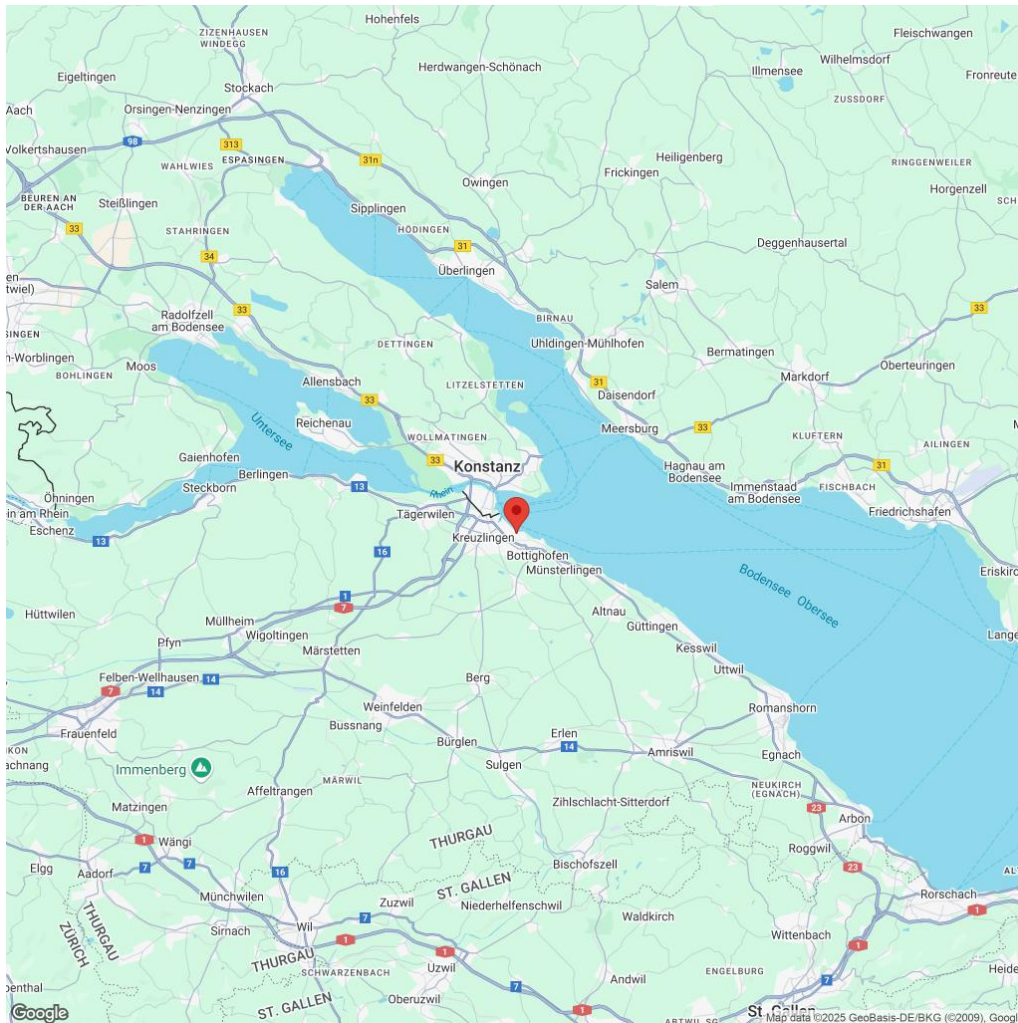


Kreuzlingen Parzellen Wertstrasse

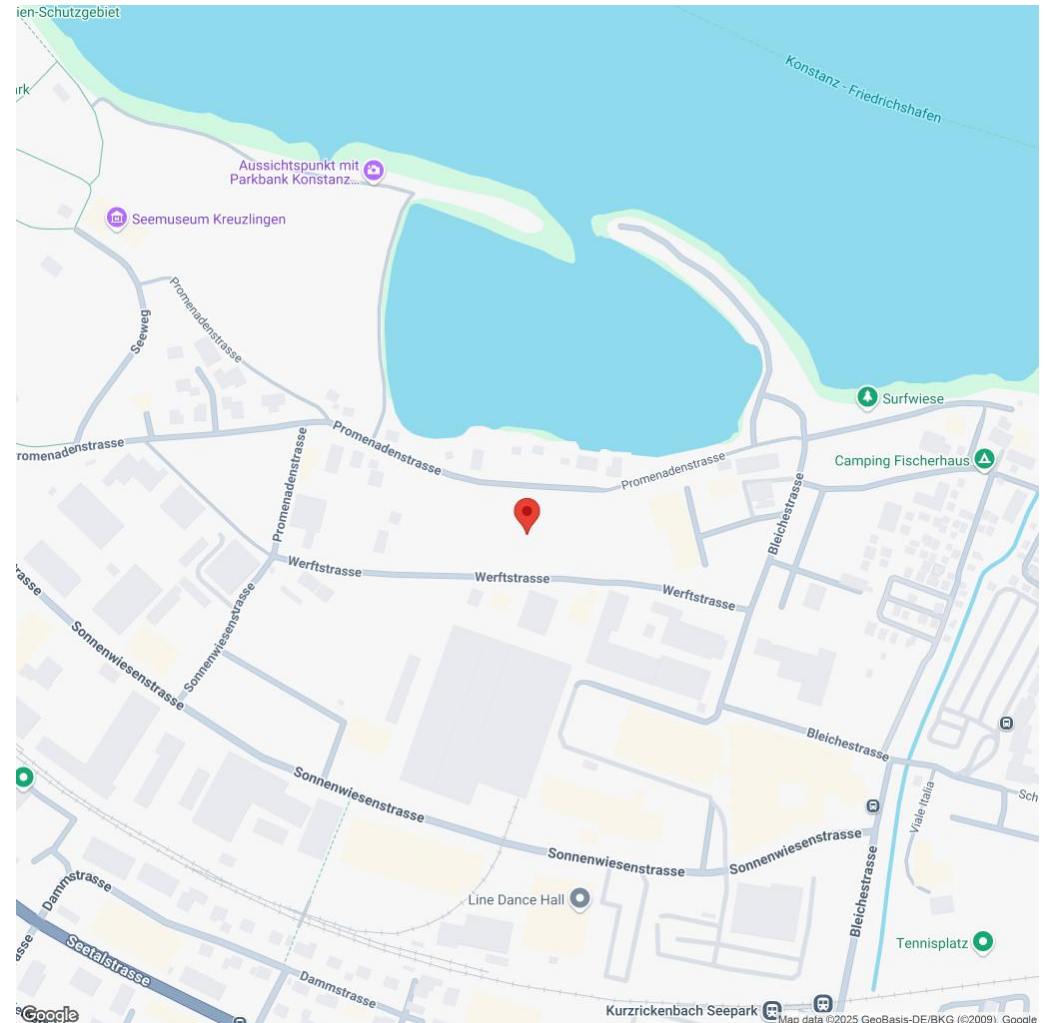


Karten

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	☒	☒	31.07.2025	lw	Terravis	
Unterlagen Baurecht	☐	☐				
Katasterplan	☒	☒	31.07.2025	lw	map.geo.tg.ch	
Bau- und Zonenordnung	☒	☒	31.07.2025	lw	map.geo.tg.ch	
Denkmalpflege/Heimatschutz	☐	☐				
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)	☐	☐				
Gebäudevolumen (GVA)	☐	☐				
Baujahr (GVA)	☐	☐				
Baubewilligung	☐	☐				
Objektpläne	☐	☐				
Baubeschrieb	☐	☐				
Eckdaten Flächen/Volumen	☐	☐				
Eckdaten Haustechnik	☐	☐				
Anlagekosten	☐	☐				
Trackrecord Unterhalt/Sanierung	☐	☐				
Zustandsanalyse	☐	☐				
Diverses	Vorhanden	Anhang	Datum	Vermittler	Quelle	Kommentar
Berechnung GFZ	☒	☒	31.07.2025	lw	Amt für Raumplanung	
Gestaltungsplan 2022	☒	☒	01.01.2022	Stadt Kreuzlingen	Planer	

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

Altlasten: Die grobe Abschätzung der Sanierungskosten basiert auf groben Erfahrungswerten und ersetzt in keinem Fall eine Untersuchung und Kostenschätzung durch einen entsprechenden Fachexperten.

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.

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)

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.

Ertragswert: Entspricht den kapitalisierten Mieterträgen (vor Wertkorrekturen) und wird pro Nutzung angezeigt.

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).

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.

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.

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

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).

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.

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

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.

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.

Residualwertmethode: Bei der Residualwertmethode (Rückwärtsrechnung, Differenzmethode) wird der aktuelle Marktwert aus der Differenz zwischen dem Ertragswert und/oder dem Verkaufserlös per Fertigstellung abzüglich der entsprechenden Investitionen hergeleitet.

Risiko/Gewinn: Risiko und Gewinn einer Projektentwicklung sind nach Nutzungsart, Eigentumsform und Projektstand zu differenzieren. Während einer Projektentwicklung können mit Hilfe eines differenzierten Risikoratings, welches Planungs-, Realisierungs- und Vermarktungsstand berücksichtigt, Risiko und Gewinn jeweils auf den aktuellen Zeitpunkt eingeschätzt werden. Die Einschätzung der Entwicklungsrisiken erfolgt auf Grund des Risikoringing-Modelles von Wüest Partner.

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.

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-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.

Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Kreuzlingen (TG) / CH567717411578 / 5794 / - / 4671 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Kreuzlingen / 4671
Grundbuchname	Kreuzlingen
Grundstück-Nr.	5794 / - / 4671 / -
E-GRID	CH567717411578
Beschreibung	
Fläche	1920 m2
Plan-Nr.	82
Lagebezeichnung	Sonewise
Bodenbedeckung	Strasse/Weg, 13 m2 Acker/Wiese/Weide, 1907 m2
Gebäude/Bauten	
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	2958

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1/1, Alleineigentum	04.06.2019 1670k Kauf
Stadt Kreuzlingen, CHE-115.083.550, EGBPID: CH980417417740	

Anmerkungen

08.07.2015	869o 7186.o671	Projektmutation mit aufgeschobener Vermarkung
03.10.2023	2638k 1246.k671	Projektmutation Nr. 2958

Dienstbarkeiten

05.09.2017	2625k 40.k671	Last: Benützungsrecht an Aussenabstellplatz Zugunsten Kreuzlingen / CH544117771537 / 5791 / - / 4671 / -
------------	------------------	---

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Keine

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 31.07.2025

Keine

Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Wohn- und Arbeitszone 80 (WA80)

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Verkehrsfläche Strasse innerhalb Bauzone (VfSi)

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Gefahrenzonen (Gef)

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Zonen mit Gestaltungsplanpflicht (GP)

Vorpublikation Nutzungsplanung : Gestaltungsplan

Vorpublikation Nutzungsplanung : Grundnutzungszonen

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe III

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH567717411578>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name	Stadt Kreuzlingen
Adresse	Hauptstrasse 62
PLZ Ort	8280 Kreuzlingen
	Schweiz

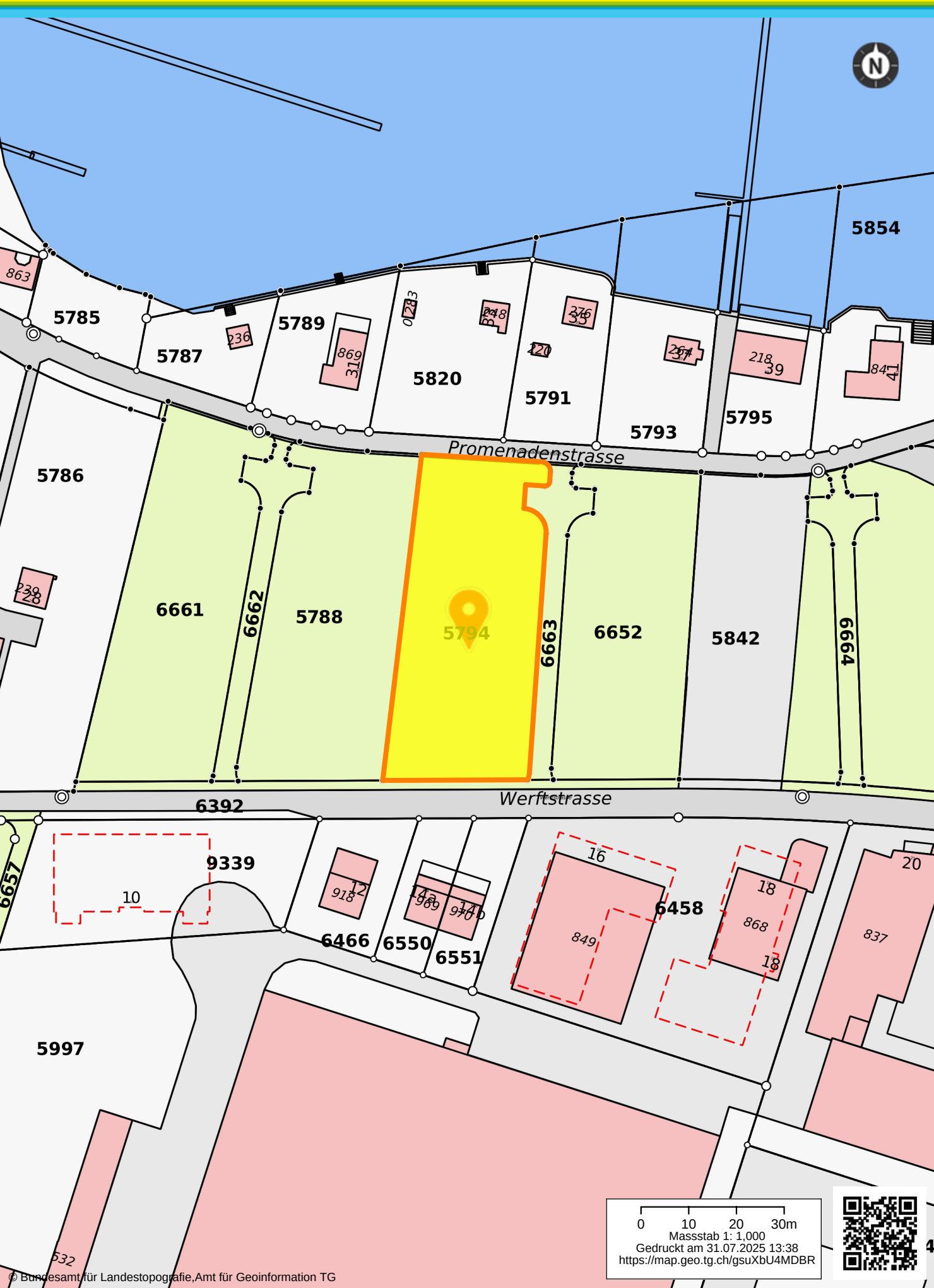
Bezugsoptionen:

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

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Kreuzlingen
Aktualitätsstand:	31.07.2025

Auszug erstellt am: 31.07.2025 15:39:49



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



Grundstück-Nr	5794
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH567717411578
Gemeinde (BFS-Nr.)	Kreuzlingen (8280)
Fläche	1920 m ²
Stand der amtlichen Vermessung	31.07.2025

Auszugsnummer	a3489644-cb13-41d2-b883-7c754a62e756
Erstellungsdatum des Auszugs	31.07.2025
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Kanton Thurgau Promenadenstrasse 8 8510 Frauenfeld http://geoinformation.tg.ch

Übersicht ÖREB-Themen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 5794 in Kreuzlingen betreffen

Seite

- | | |
|---|---|
| 4 | Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) |
| 5 | Vorpublikation Nutzungsplanung (Änderung ohne Vorwirkung) |
| 6 | Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) |

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen
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
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
Grundwasserschutzareale
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)

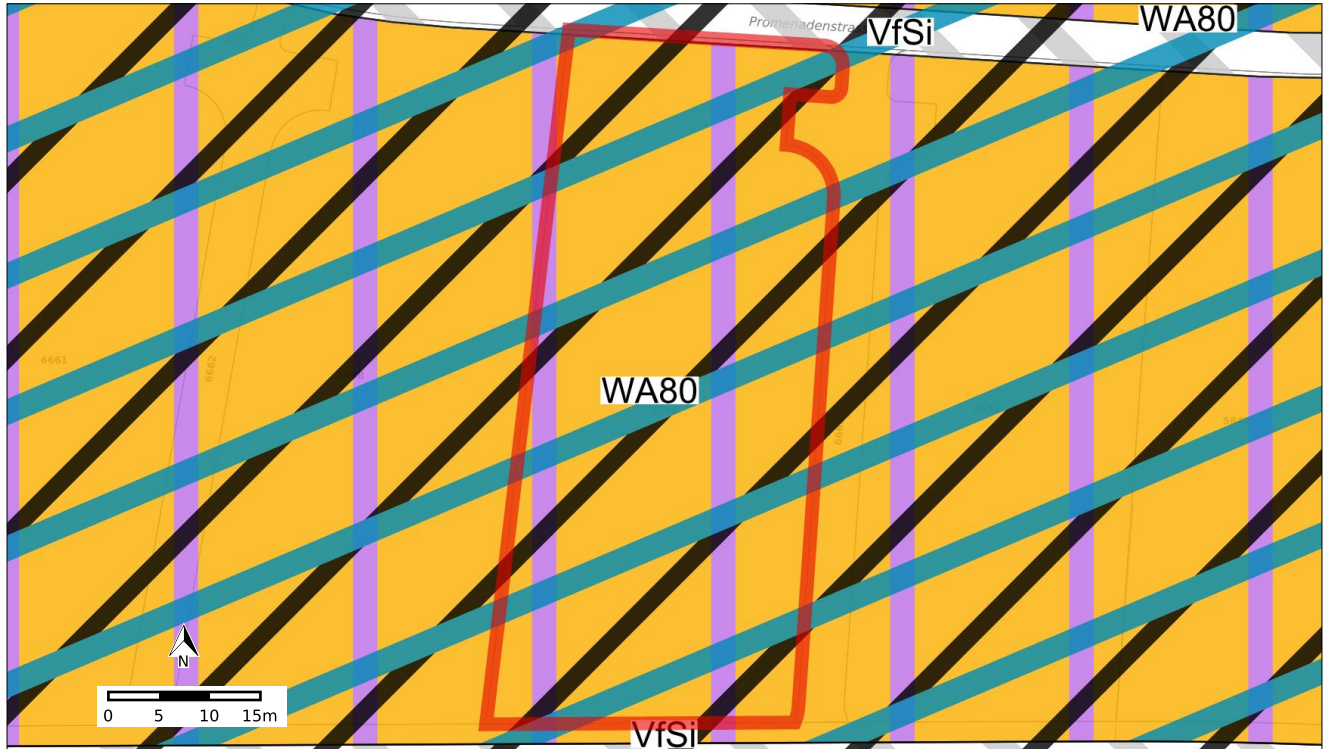
Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist ein dynamisches Arbeitsinstrument, welches nie absolut vollständig ist und jederzeit ergänzt oder angepasst werden kann und sich derzeit noch im Aufbau befindet. In der öffentlichen Kartendarstellung sind nur jene Standorte aufgeführt, bei welchen den Grundeigentümern 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	 Wohn- und Arbeitszone 80 (WA80)	1907 m²	99.3%
	 Verkehrsfläche Strasse innerhalb Bauzone (VfSi)	13 m²	0.7%
	 Gefahrenzonen (Gef)	1920 m²	100%
	 Zonen mit Gestaltungsplanpflicht (GP)	1920 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

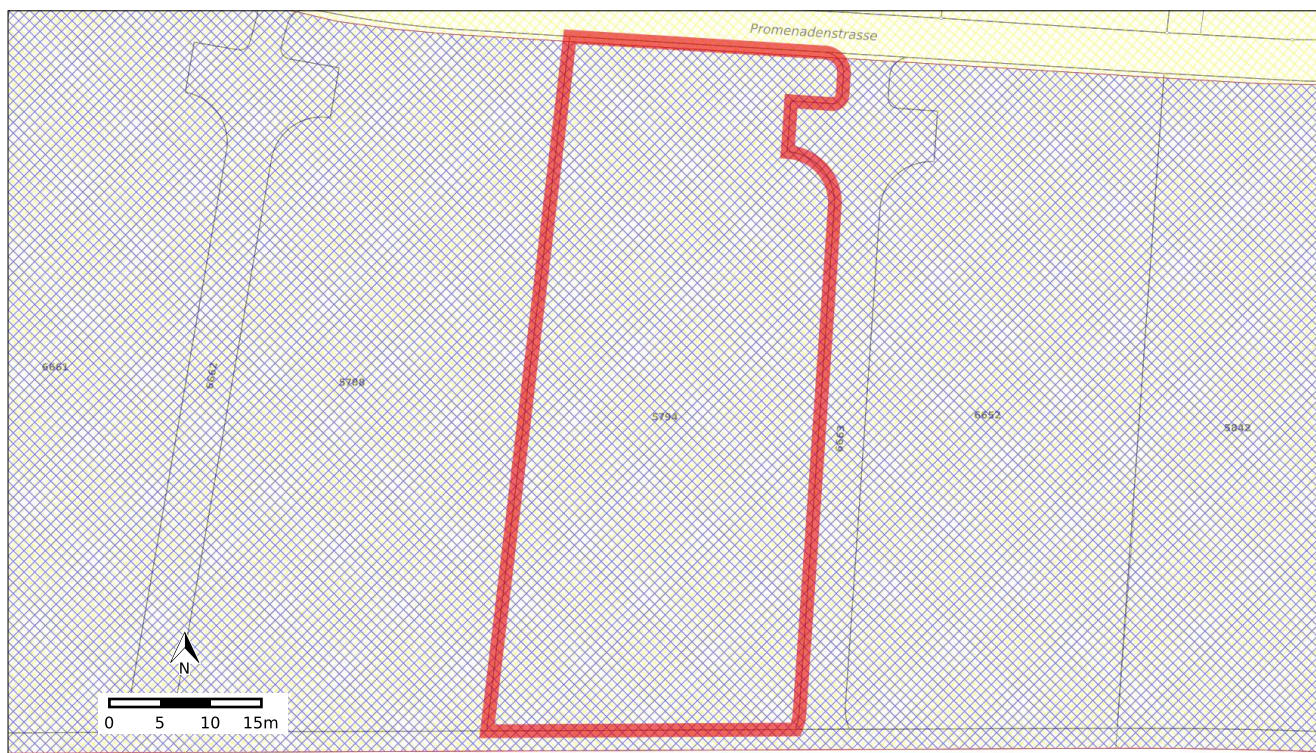
Gesetzliche Grundlagen	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700
	https://www.lexfind.ch/tolv/247302/de
	Planungs- und Baugesetz (PBG), RB 700
	https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2784?locale=de
	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen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

Vorpublikation Nutzungsplanung

Änderung ohne Vorwirkung



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	
		Anteil	Anteil in %
	Gestaltungsplan	1920 m ²	100%
	Grundnutzungszone	1907 m ²	99.3%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	-		
Rechtsvorschriften	Laufende Änderung Gestaltungsplan: GP 'Promenade Mitte' (Beginn der Vorpublikation: 04.04.2014) http://www.kreuzlingen.ch		
Gesetzliche Grundlagen	-		
Weitere Informationen und Hinweise	Wenden Sie sich an die Bauverwaltung der Gemeinde für weitere Informationen		
Zuständige Stelle	Bauverwaltung Gemeinde Kreuzlingen http://www.kreuzlingen.ch		

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
Legende beteiligter Objekte	Empfindlichkeitsstufe III	1907 m²	99.3%
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.

Geschossflächenziffer



Die Geschossflächenziffer (GFZ, Ziff. 8.2 Anhang 1 IVHB) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

Gemeinde	Kreuzlingen
Bauvorhaben	Werftstrasse
Parzellen-Nr.	5794
Gesuchsteller/in	
Projektverfasser/in	

Auszufüllende Felder (Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 m liegt (§ 32 PBV) sowie Flächen von Hohlräumen unter dem untersten Geschoss)

Summe aller Geschossflächen (ΣGF, Hauptnutz- und Nebennutz-, Verkehrs-, Konstruktions- und Funktionsflächen gemäss Norm SN 504 416, vgl. Fig. 8.2 Anhang 2 IVHB):

Unterirdische Parkierungsanlage (Tiefgarage)	840.00
Vollständig ins Gebäude integrierte Parkierungsanlage	
Untergeschosse	280.00
Erdgeschoss	390.00
Obergeschosse	780.00
Dachgeschosse	250.00
Total anrechenbare GF in m2	2'540.00

Anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) gemäss Ziff. 8.1 Anhang 1 IVHB

Grundstücksfläche	1'920.00
abzüglich ausgenützte Grundstücksteile (§ 80 Abs. 2 PBG)	
abzüglich Wald	
abzüglich Verkehrsflächen (Grund-, Grob-, Feinerschliessung)	
abzüglich öffentliche Gewässerfläche	
abzüglich Teilflächen ausserhalb der Bauzonen	
Total Abzüge	
zuzüglich Flächen aus Transfer (§ 81 PBG)	
Total Zuzüge	
Differenz Zuzüge-Abzüge	
Total anrechenbare Grundstücksfläche aGSF	1'920.00

$$GFZ = \frac{\Sigma GF}{aGSF} = \frac{2'540.00}{1'920.00} = 1.32$$

Maximal mögliche GFZ inklusive Boni (bei vorliegendem Projekt)

GFZ gemäss Baureglement	0.80
GFZ gemäss Gestaltungsplan	
Bonus gemäss § 34 Abs. 1 PBV	0.08
Bonus gemäss § 34 Abs. 2 PBV	0.44

Bonus Minergiestandard

☐ Bonus gemäss § 35 Abs. 2 PBV

GFZ inkl. Boni **1.32**

Beilagen: z.B. Rechnerischer Nachweis, Energietechnischer Nachweis

Stand: August 2020

Vom Stadtrat erlassen am: Der Stadtmann Der Stadtschreiber

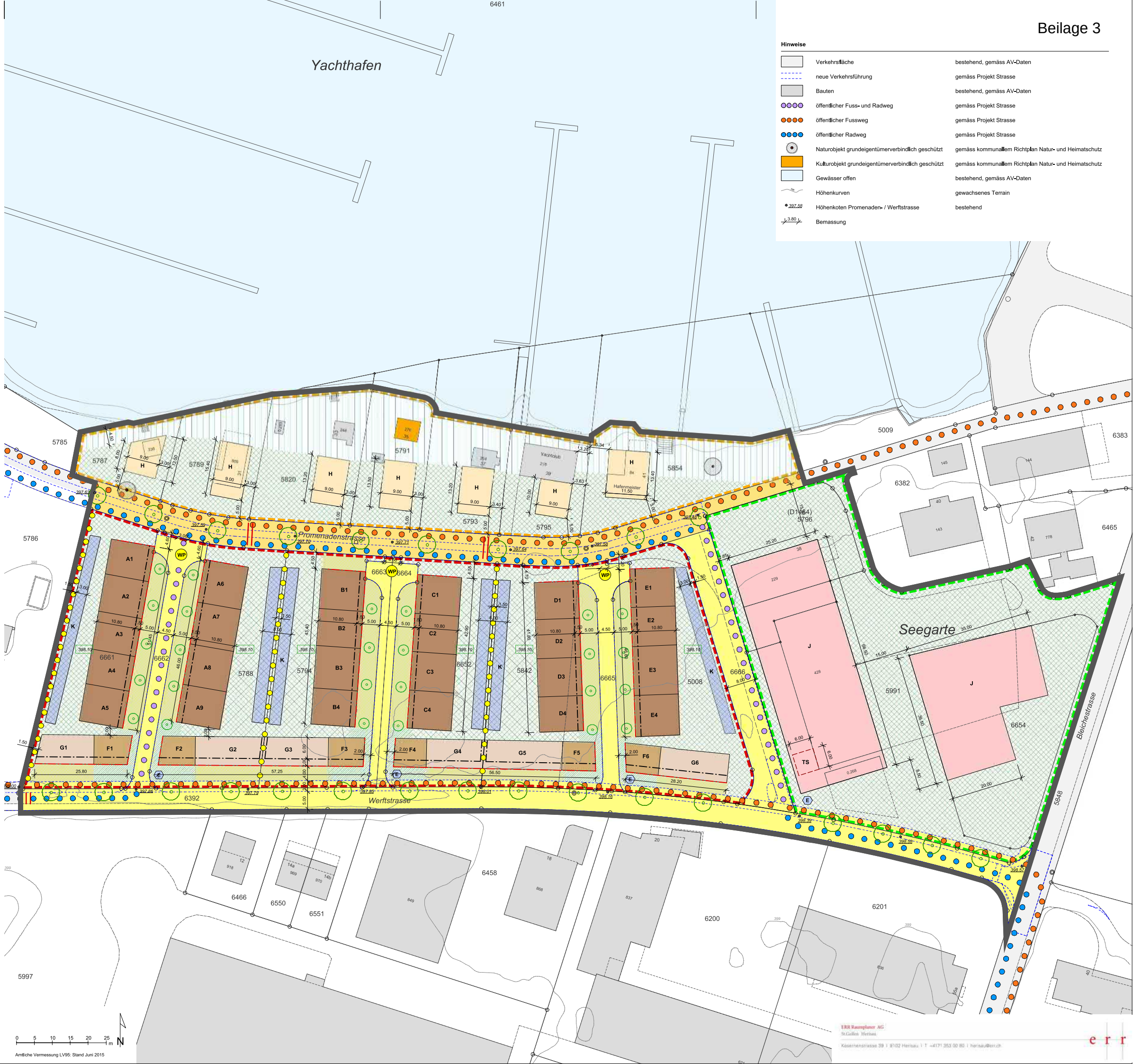
Öffentliche Planaufgabe vom: bis: (untersteht dem fakultativen Referendum § 24 Abs. 3 PBG)

Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit Entscheid Nr.: am:

Vom Stadtrat in Kraft gesetzt am: auf:

Festlegungen

	Umgrenzung Plangebiet	Art. 1
	Teilgebiet 1	Art. 3
	Teilgebiet 2	Art. 3
	Teilgebiet 3	Art. 3
	Baubereich A bis E	Art. 4, 5, 8
	Baubereich F	Art. 4, 5, 8
	Baubereich G	Art. 4, 5, 8
	Baubereich H	Art. 4, 5, 8
	Baubereich J	Art. 4, 5, 8
	Baubereich K	Art. 4, 5, 8
	Pflichtbaulinie für Obergeschosse	Art. 6
	Baulinie für Erdgeschosse	Art. 6
	Promenadenstrasse	Art. 17
	Verkehrsfläche	Art. 15
	Parkierungsbereich Besucher	Art. 14
	Wendeplatz	Art. 16
	Durchfahrtsperre	Art. 17
	gemeinschaftlicher interner Bewirtschaftungsweg	Art. 18
	Umgebungsbereich	Art. 11
	Vorplatzbereich	Art. 11
	Uferbereich	Art. 12
	Höhenkote gestaltetes Terrain	Art. 11
	Baumreihe	Art. 13
	Entsorgung	Art. 21
	Bereich für Trafostation	Art. 22



Hinweise		
	Verkehrsfläche	bestehend, gemäss AV-Daten
	neue Verkehrsführung	gemäss Projekt Strasse
	Bauten	bestehend, gemäss AV-Daten
	öffentlicher Fuss- und Radweg	gemäss Projekt Strasse
	öffentlicher Fussweg	gemäss Projekt Strasse
	öffentlicher Radweg	gemäss Projekt Strasse
	Naturobjekt grundeigentümergebunden geschützt	gemäss kommunalem Richtplan Natur- und Heimatschutz
	Kulturobjekt grundeigentümergebunden geschützt	gemäss kommunalem Richtplan Natur- und Heimatschutz
	Gewässer offen	bestehend, gemäss AV-Daten
	Höhenkurven	gewachsenes Terrain
	Höhenkoten Promenaden- / Werftstrasse	bestehend
	Bemessung	