



# IMMOBILIENBEWERTUNG

Objektbezeichnung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Gartenstrasse 20 8588 Zihlschlacht
Eigentümer	Subramaniam und Komathy Vigneswaran Gartenstrasse 20 8588 Zihlschlacht
Auftraggeber	Amt für Betreibungs- und Konkurswesen Betreibungsamt Bezirk Weinfelden Bahnhofstrasse 22 8570 Weinfelden
Bewertungsexperte	Güntzel Immobilienreuhand GmbH Daniel Güntzel Bahnhofstrasse 3 8590 Romanshorn
Bewertungsstichtag	13. Juni 2024

Zusammenfassung	3
Basisdaten	4
Kennzahlen	5
Auftrag und Grundlagen	6
Makrolagebeschreibung	7
Mikrolagebeschreibung	8
Grundstückbeschreibung	9
Bautenbeschreibung	11
Vorbehalte und Beilagen	14
Verkehrswert	15
Ertragswert	16
Mietertrag / Mietwert	17
Nutzungskosten	18
Substanzwert	19
Landwert	20
Definitionen	21
Glossar	22
Bilddokumentation	23

## Verkehrswert

**1'300'000 CHF**

## Zusammenfassung

Ein objektiver **Verkehrswert** von **CHF 1'300'000** für dieses Wohnhaus mit einer Grundstücksfläche von 574 m<sup>2</sup> erachten wir als realistisch. Die Bewertung gilt für den heutigen Zustand mit den noch nicht fertig gestellten Bauteilen, Anlagen und unserer Ansicht nach notwendigen Nachbesserungsarbeiten und Massnahmen.

### Annahmen (Vorbehalt) / Bewertungsszenario / Werttreiber

Wir sind in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass die unter «Kritische/offene Punkte» sowie in diesem Bericht in verschiedenen Rubriken erfolgten Hinweise und Feststellungen abnahmetauglich und/oder erledigungsfähig sind.

Die verschiedenen, noch offenen Fertigstellungsarbeiten, die unserer Ansicht nach notwendigen Nachbesserungen und vorzunehmenden Massnahmen wurden von uns grob geschätzt und mit einer Summe von CHF 110'000 abschliessend vom ermittelten Wert in Abzug gebracht. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere Ausführungen unter «Gebäudezustand» in der Rubrik Bautenbescrieb.

Die Ertragswertdarstellung hat lediglich informellen Charakter. Um den zurzeit aussichtsreichen Marktgegebenheiten für Einfamilienhäuser Rechnung zu tragen, haben wir uns hinsichtlich des Verkehrswerts ausschliesslich auf den Sachwert abgestützt.

### Kritische / offene Punkte

- Eine Bauabnahme der Baute ist noch nicht erfolgt.
- Eine Kontrolle der elektrischen Installationen ist noch nicht erfolgt.
- Die Gebäudeschätzung durch die Gebäudeversicherung Thurgau ist noch nicht erfolgt.
- Die westliche Aussentreppe führt im Anschluss an ihren untersten Austritt praktisch unmittelbar auf das Nachbargrundstück. Zudem fehlt mangels Platz der oberste Tritt zur Terrasse. Die Treppe müsste demzufolge neu angesetzt und mit einer Abwinkelung im unteren Bereich versehen werden.

### Hinweise

Im Einzelfall und aus subjektiven Gründen könnte auch ein höherer Preis erzielt werden. Die Preise werden durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Bewertung erfolgt nach den Regeln des Schätzungswesens 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 Wert. Diese Expertenbeurteilung stellt keine Verkaufsdokumentation dar, sie ist eine objektive Betrachtung des Experten unter Berücksichtigung der bewertungsrelevanten Gegebenheiten.

### Rechtsverzicht

Die Angaben dieser Bewertung lassen keine Rückschlüsse auf eine Beziehung zwischen der Güntzel Immobilienreuhand GmbH (Auftragnehmerin der Bewertung) und der Eigentümerschaft sowie anderen Personen zu.

## Ort, Datum und Unterschrift

Romanshorn, 27. Juni 2024

Der Bewertungsexperte:



Daniel Güntzel  
Immobilienbewerter

## Bewertung

Anlageart	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Bewertungszweck	Betreibungsamtliche Massnahme
Bewertungsmethode	Sachwert/Ertragswert

## Eigentum

Eigentumsform	Miteigentum
Eigentumsanteil	je 1/2 Anteil
Eigennutzung	ja

## Grundbuch

Grundbuchamt	Weinfelden / Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf
Kataster Nr.	1017
GB-Plannummer	2
GB-Lagebezeichnung	Oberdorf
Bemerkung	6 Anmerkungen 5 Dienstbarkeiten 6 Vormerkungen

## Planung / Recht

Zone	Wohnzone 2 (W2)
Ausnützungsziffer	Geschossflächenziffer 0.70
Gefahrenzone	Kein Hinweis (gem. GIS)
Altlastenverdacht	kein Eintrag (gem. KbS GIS)

## Gebäudeversicherung

Letzte Schätzung	Schätzung ist noch nicht erfolgt
Gebäudeversicherungs-Nr.	955
Bemerkung	

## Baudaten

Baujahr	ca. 2021/2022
Untergeschoss	1
Vollgeschosse	1
Bemerkungen	Gebäudevolumen ca. 1'300 m <sup>3</sup> (approx. aus Planunterlagen abgeleitet)

## Nutzungen

Wohnflächen	235 m <sup>2</sup>
2 - 2 1/2 Zi-Wohnungen	1 Stk
5 - 5 1/2 Zi-Wohnungen	1 Stk



## Werte

**Verkehrswert** **1'300'000 CHF**

Ertragswert	1'336'000 CHF
Bauten-Neuwert	984'000 CHF
Bauten-Zeitwert	967'000 CHF
Landwert	445'000 CHF
Realwert (Zeitwert + Landwert)	1'412'000 CHF

## Erträge und Kosten

Mietwert (Soll-Ertrag)	46'800 CHF
Betriebskosten BK	1'400 CHF
Instandhaltungskosten IHK	3'500 CHF
Nutzungskosten (BK VK IHK)	4'900 CHF

## Entwertung / Instandsetzung

Technische Entwertung	16'483 CHF
Entwertungsanteil in %	2 %
Erneuerungsrate ENR pro Jahr	8'080 CHF

## Renditen

Bruttorendite auf Mietwert	3.50 %
----------------------------	--------

## Flächen und Volumen

Grundstücksfläche GSF	574 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen GV	1'300 m <sup>3</sup>
Vermietbare Fläche VMF	235 m <sup>2</sup>

## Kennzahlen

Verkehrswert / GSF	2'265 CHF/m <sup>2</sup>
Verkehrswert / GV	1'000 CHF/m <sup>3</sup>
Verkehrswert / VMF	5'532 CHF/m <sup>2</sup>
Mietwert / VMF	199 CHF/m <sup>2</sup>
Nutzungskosten / VMF	21 CHF/m <sup>2</sup>
Erneuerungsrate ENR / VMF	34 CHF/m <sup>2</sup>
Nutzungskosten / Mietwert	10.47 %
Erneuerungsrate ENR / Mietwert	17.27 %
IHK / Bauten-Neuwert	0.36 %
ENR / Bauten-Neuwert	0.82 %

**Schätzer / Experte**

Güntzel Immobilienreuhand GmbH  
Daniel Güntzel  
Bahnhofstrasse 3, 8590 Romanshorn  
+41 (0)71 466 00 86  
info@gimmo.swiss  
Mitglied SIV (Schweiz. Immobilienschätzer-Verband)  
Schätzungsexperte des Kompetenzzentrums für Immobilienbewertungen des HEV Thurgau

**Auftrag und Bewertungszweck**

Ermittlung des Verkehrswerts infolge einer betriebsamtlichen Massnahme.

**Besichtigung und Stichtag**

Die Besichtigung der Liegenschaft hat am 13. Juni 2024 in Begleitung der Herren Högger und Millhäusler vom Betriebsamt des Bezirks Weinfelden stattgefunden. Es wurden keine speziell zu vermerkenden Verhältnisse festgestellt und es konnte die ganze Liegenschaft besichtigt werden.  
Als Bewertungsstichtag gilt das Besichtigungsdatum. 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.

**Bewertungsgrundlagen**

Die vorliegende Immobilienbewertung basiert auf folgenden Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 06.05.2024
- Planunterlagen aus der Erstellungszeit des Gebäudes
- Deckungszusage Bauversicherung der Gebäudeversicherung Thurgau
- Kopie Baubewilligung vom 18.12.2020
- Angaben zu vorgesehener Luft/Wasser-Wärmepumpenheizung
- Kopie Schreiben der Gemeinde vom 01.06.2022
- Informationen inkl. Katasterplan aus [www.geoinformation.tg.ch](http://www.geoinformation.tg.ch)
- Baureglement und Bauzonenordnung der Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf

## Makro-Lagekarte



Quelle: map.geo.admin.ch

## Makro-Lagebescrieb

Die Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf ist eine eher ländliche Gemeinde und zählt 2'534 Einwohner (Veränderung 2019 bis 2022: 3.8%). Die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) im Industrie- und Dienstleistungssektor betrug im Jahr 2021 1'003. Der Anteil der einkommensstarken Personen (steuerbares Jahreseinkommen >75'000 CHF) lag in Zihlschlacht-Sitterdorf im Jahr 2019 bei 29.0% (Schweiz: 33.4%). Der Anteil der einkommensschwachen Personen (steuerbares Jahreseinkommen <50'000 CHF) lag im Jahr 2019 bei 41.3% (Schweiz: 37.3%). Von Zihlschlacht-Sitterdorf aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 455'940 Einwohner und 267'105 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: 2'086'046 Einwohner und 1'410'037 Beschäftigte). Mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind es innerhalb einer halben Stunde 49'303 Einwohner und 22'612 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) (zum Vergleich Stadt Zürich: 712'071 Einwohner und 724'329 Beschäftigte).

Der mittlere Kaufpreis für Einfamilienhäuser liegt bei CHF 6'470 pro m<sup>2</sup>, 10.6% unter dem nationalen Durchschnitt von CHF 7'240 pro m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote bei Einfamilienhäusern lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 0.0% deutlich unter dem Schweizer Referenzwert von 0.6%. Die Angebotsquote für Einfamilienhäuser (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 0.6% (Schweiz: 2.6%).

In Zihlschlacht-Sitterdorf gibt es total 1'174 Wohneinheiten. Der Anteil Einfamilienhäuser beträgt 40.8%. Von 2017 bis 2021 wurden jährlich im Mittel 5 neue Einfamilienhäuser gebaut, was 1.1% des Bestandes entspricht (Schweiz: 0.6%). Im Standort- und Marktrating von Wüest Partner, welches auf Grund von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für Einfamilienhäuser für jede Gemeinde berechnet, gilt Zihlschlacht-Sitterdorf als Ort mit überdurchschnittlicher Standortqualität (3.6 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 Einfamilienhäuser für die Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf kaum verändert um -0.1 Punkte. Quelle: Wüest Partner AG, Zürich (Abfrage Juni 2024)

Steuerfuss natürliche Personen ohne Kirchensteuer:

Uttwil: 264 Punkte (2024), was über dem kantonalen Durchschnitt liegt.

Kantonales Minimum 193 (Warth-Weiningen)

Kantonales Maximum 292 (Arbon, Stachen)

## Mikro-Lagekarte



Quelle: map.geo.admin.ch

## Mikro-Lagebescrieb

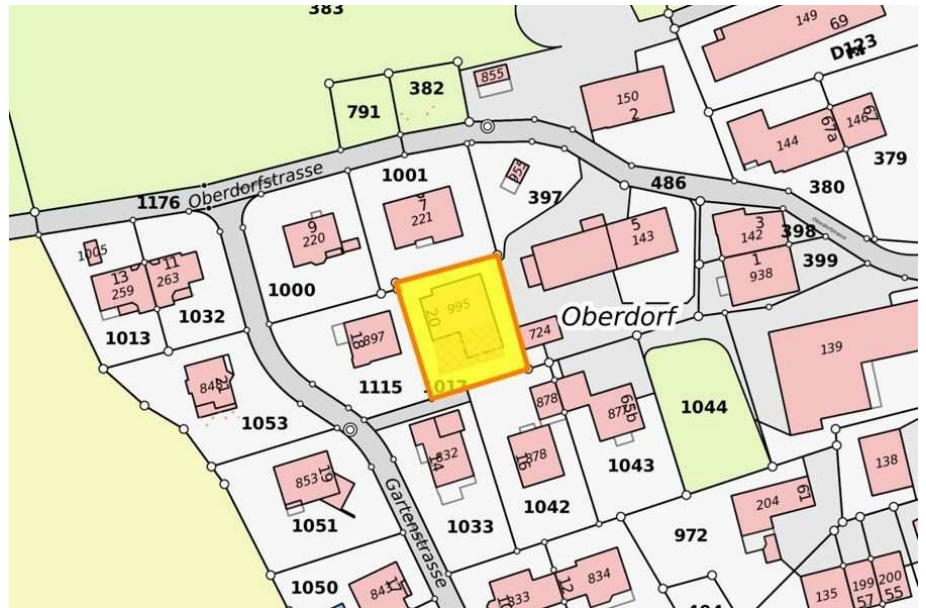
Lage in der Gemeinde: leicht überdurchschnittlich / Die Liegenschaft befindet sich im nördlichen Abschluss des besiedelten Dorfgebiets von Zihlschlacht. Die Lage kann als recht ruhig und die Besonnung des Grundstücks als gut bezeichnet werden.

Erschliessung: ÖV unterdurchschnittlich / Nächste Bushaltestelle «Zihlschlacht Oberdorf» ca. 250 m entfernt mit Anschlüssen zu den Bahnhöfen Amriswil, Sitterdorf oder Bischofszell. Bahnhof Sitterdorf ca. 2.5 km, Bahnhof Bischofszell ca. 3.5 km, Bahnhof Amriswil ca. 6 km entfernt.

Infrastruktur: durchschnittlich / Kindergarten, Primar-/Mittelstufenklassen im Schulhaus Zihlschlacht in ca. 400 m Entfernung gegeben. Sekundarschule in Bischofszell ca. 3.5 km entfernt. Gemeindeverwaltung in ca. 350 m Entfernung. Einkauf für den täglichen Bedarf mit Bäckerei in ca. 250 m und Volg-Laden (mit Post) in ca. 500 m Entfernung gegeben. Nächste Einkaufszentren in Bischofszell oder Amriswil jeweils ab ca. 3.5 km.



## Situation



Quelle: geoinformation.tg.ch

## Grundstück

Im Grundbuch Zihlschlacht-Sitterdorf

### Liegenschaft Nr. 1017

574 m<sup>2</sup>: Gebäudegrundfläche [194 m<sup>2</sup>] und Gartenanlage [380 m<sup>2</sup>] mit:  
Wohnhaus Garage Assek.Nr. 733.995 [194 m<sup>2</sup>]  
Gartenstrasse 20, 8588 Zihlschlacht

*Hinweis: Fraglich im Grundbuchbescrieb ist die Nennung «Garage».*

Die Erschliessung der Liegenschaft erfolgt von Westen her ab der Gartenstrasse über die benachbarte Liegenschaft Nr. 1115 (mittels einer Dienstbarkeit geregelt) auf den südlichen Teil des Grundstücks mit Hofplatz und einer unter das Erdgeschoss des Gebäudes gezogenen Carportanlage.

Der südliche Vorplatzbereich ist rund 3 m tiefer angelegt als das Hauptgeschoss (Erdgeschossniveau des Wohnhauses, wo sich auf der Ostseite der Haupteingang befindet). Zudem ist ein Hauszugang auf der Südseite im Untergeschoss bei der Carportanlage gegeben. Das westseitige Grundstücksterrain ist von Norden nach Süden und in Richtung Westen abfallend, versehen mit einem Treppenzugang zur Hausterrasse im Erdgeschoss.

## Grundbucheintragungen

Der Bewertung liegt ein Grundbuchauszug vom 06.05.2024 bei. Es bestehen sechs Anmerkungen, fünf Dienstbarkeiten und sechs Vormerkungen. Bei den Vormerkungen handelt sich um betriebsamtliche Angelegenheiten. Die Anmerkungen sowie die Dienstbarkeiten stufen wir als nicht massgeblich wertrelevant ein. Die Wortlaute der Dienstbarkeiten haben wir beim zuständigen Grundbuchamt angefordert und sie liegen dieser Bewertung ebenfalls bei.

## Bauzone

Das Grundstück befindet sich gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung in der Wohnzone W2.

Diese Zone legt in der Regelbauweise die folgenden baurechtlichen Anforderungen fest:

- Geschossflächenziffer 0.70
- Grenzabstand klein 4m, gross 6m
- Gebäudelänge max. 30 m
- Fassadenhöhe max. 7.5 m
- Gesamthöhe max. 11.00 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe II
- Bauweise offen oder halboffen

Mit der heutigen Bebauung und unter Berücksichtigung der geltenden Geschossflächenziffer ist von einer komplett ausgenutzten Liegenschaft auszugehen.

**Hinweis:**

Unsere Abklärungen bei der kommunalen Bauverwaltung haben ergeben, dass eine ordentliche Bauabnahme der Baute noch nicht erfolgt ist. Im Zuge einer Zwischenkontrolle durch die Gemeinde im Jahr 2022 wurde festgestellt, dass entgegen den Baueingabeplänen (liegen dieser Bewertung bei) im Untergeschoss eine Einliegerwohnung eingebaut wurde. Den Auflagen in diesem Schreiben (liegt dieser Bewertung bei) wurde bisher nicht nachgekommen. Eine allfällige Rechtsnachfolgerschaft muss von einer Projektänderungsanzeige unter Beibringung von angepassten Plänen ausgehen.

Zudem wurde auf den südwestlichen Treppenabgang ab der Terrasse vom EG auf die Vorplatzanlage hingewiesen. Diese führt aktuell unmittelbar auf das benachbarte Grundstück (LS-Nr. 1115) und dürfte in dieser Ausführung bzw. ohne grundbuchrechtliche Regelung mit der Nachbarschaft oder mittels einer baulichen Korrektur fraglich sein.

**Risiken / Belastungen**

Eine Abklärung beim Amt für Umwelt des Kantons Thurgau wurde nicht getätigt. Gemäss dem Kataster für belastete Standorte (KbS – [www.geoinformation.tg.ch](http://www.geoinformation.tg.ch)) und der Hinweiskarte Bodenbelastungen (HKB – [www.geoinformation.tg.ch](http://www.geoinformation.tg.ch)) ist die Liegenschaft hinsichtlich Belastungen nicht registriert.

Gemäss der Karte für Naturgefahren ([www.geoinformation.tg.ch](http://www.geoinformation.tg.ch)) sind zudem hinsichtlich Rutschungen oder Wasser keine Gefährdungseinstufungen gegeben. Die elektronische Abfrage erfolgte am 13.06.2024.



## Räumlichkeiten / Nutzung

### Raumprogramm

#### Untergeschoss

Korridor/Treppenaufgang zu EG und Aussenzugang

Technikraum mit Waschküche

Kellerraum (ausgebaut, nicht beheizt)

2.5 Zimmer-Einliegerwohnung mit Wohn-/Ess-/Kochbereich, Schlafzimmer, Nasszelle (mit Dusche/WC)

#### Erdgeschoss

Hauseingang/Entrée (mit Garderobennische)

Sep. WC

Vorplatz mit Korridor und Treppe ins UG

Ess-/Küchenbereich

Wohnbereich

Vier Schlafzimmer

Nasszelle (mit Bad/Dusche/WC)

#### Dachgeschoss

Dachestrichboden als Staufläche (max. Raumhöhe ca. 1m, Erschliessung über Deckenauszugstreppe ab Vorplatz EG)

*Die Raumeinteilung UG und EG kann den Planbeilagen entnommen werden. Die Einteilung im UG stimmt nicht mit den örtlichen Gegebenheiten überein. Die Flächen von Werkraum/Basteln, Obst-/Vorratsraum und Weinkeller bilden die Einliegerwohnung.*

### Parkierung

Mindestens vier Carportplätze unter Haus-/Terrassenvorbau Süd.

### Nutzbarkeit/Standard

Grundriss-/Raumverhältnisse: durchschnittlich - gut / Gut bemessene Raumverhältnisse mit allgemein überdurchschnittlichen Zimmergrössen. Lediglich eine Nasszelle im Hauptwohnbereich gegeben. Belichtungsverhältnisse in Einliegerwohnung insbesondere im Zimmer Nord knapp bemessen. Vorteilhafte Nutzungsmöglichkeiten mit Einliegerwohnung gegeben wie bspw. Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder Mehrgenerationenwohnen. Erschliessung / Parkierung: durchschnittlich / Zugang ins Wohnhaus im UG stufenlos, in den Hauptwohnbereich nur über Stufen möglich. Ausreichend Parkierungsmöglichkeiten in Carportanlage vorhanden. Nebenräume: unterdurchschnittlich / Durch den Einbau der Einliegerwohnung gingen Nebenflächen und Stauräume verloren. Materialisierung: durchschnittlich / Technik: durchschnittlich (aktuell noch mit Defiziten) /

## Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit

Die Liegenschaft wird zurzeit von verschiedenen Familienmitgliedern selbst genutzt. Eine Vermietung dieser Liegenschaft wäre zwar denkbar, ist jedoch langfristig gesehen kaum kostendeckend (kein Renditeobjekt). Eine allfällige Verkäuflichkeit dieser Liegenschaft stufen aufgrund der noch anstehenden Bereinigungen in baulicher und rechtlicher Hinsicht als ausgeglichen ein. Ohne die geschilderten Vorbehalte und Annahmen wäre sie als gut zu bezeichnen.

## Konstruktion / Bauqualität

### Konzeption/Konstruktion/Gebäudehülle

Eingeschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit Walmdachabschluss und darunterliegendem Dachestrichboden (keine Stehhöhe). Kellerumfassungswände in Beton auf Betonfundament, innere Raumtrennwände in Kalksandstein oder Backstein. Umfassungswände Oberbau als Backsteinmauerwerk mit verputzter Aussendämmung. Geschossdecke, Terrassenbereich und Treppenhausanlage UG – EG in Beton, Decke zu DG als gedämmte Holzbalkenkonstruktion ausgebildet. Innere Raumtrennwände in Backstein. Dachabschluss als ungedämmte Holzbalkenkonstruktion mit Holzfaserplattenunterdach und Welleternitziegeleindeckung. Dachuntersichten und Traufbretter in Holz, Spenglerarbeiten in Titanzink. Fenster in Kunststoff mit 3-fach Verglasung. Vorgesehene Verdunkelungen mittels Rafflamellenstoren (elektr. angetrieben, Storen noch nicht vorhanden).

## Ausbau

Bodenbeläge in allen Räumen mit Steinzeugplatten, Wände vorwiegend Abrieb gestrichen, Decken vorwiegend Weissputz gestrichen. Wände in Nasszellen mit Steinzeugplatten.

Ausbau Küche Einliegerwohnung UG: Winkeleinbauküche mit Fronten in Kunstharz mit Glanzlackierung. Einbaugeräte (vorwiegend Bosch): Kühlschrank, Kunststoffspülbecken, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug, Backofen.

Nasszelle Einliegerwohnung: Klosett, ausgefliese Dusche mit Glaswand, Lavabo mit Unterschrank, Spiegel, elektr. Handtuchradiator.

Ausbau Küche EG: Einfrontige Einbauküche mit Kochinsel, Fronten in Kunstharz mit Glanzlackierung, Ablagen in Granit. Einbaugeräte (vorwiegend Bosch): Chromstahlspülbecken, Glaskeramikkochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank, Steamer, Mikrowelle.

Ausbau sep. WC: Klosett, Lavabo mit Unterschrank, Spiegel.

Ausbau Nasszelle EG: Anschlüsse für Doppellavabo, Klosett, Badewanne (ohne Armaturen), ausgefliese Dusche mit Glaswand, elektr. Handtuchradiator (vorgesehen, noch nicht montiert).

## Technik/Installationen

- Heizung noch nicht fertiggestellt (zurzeit ausschliesslicher Strombetrieb, was nicht zulässig ist).

Vorgesehen ist gem. Nachtragseingabe eine Luft/Wasser-Wärmepumpe. Sämtliche Heizungsleitungen müssen noch isoliert werden.

- Ca. 300 Liter WW-Boiler und ca. 400 Liter Pufferspeicher in Heizungsraum

- Wärmeverteilung in beheizten Räumen mittels Bodenheizung

- Elektrotabelleau in Heizung/Waschküche UG mit FI-Schaltern

- Waschmaschine/Tumbler und Wassertrog (mit Kalt-/Warmwasser) in Heizung/Waschküche UG

- Elektr. Anschlüsse für fehlende Storenanlagen

- Elektrische Anlagen mit durchschnittlichem Installationsgrad

## Umgebungsanlage

Südseitige Vorplatzanlage mit Verbundsteinbelag, überdachte Carportfläche mit Betonbelag befestigt. Entlang der Südgrenze tiefer Winkelstützenabschluss in Sichtbeton. Mittels Betonmauern aufgefangene Erdauffüllung im Südwestbereich mit anschliessendem Treppenaufgang zu EG-Terrasse. Südostseitige Steingartenböschung mit Treppenaufgang zu ostseitigem Hauppteingang mit anschliessender, leicht tiefer angelegter Wegführung mittels Verbundsteinen und Rasen-/Wiesenfläche zur Ostgrenze hin. Hausrückwärtige Nordseite mit Nutzgarten und westseitig mit abschüssiger Wiesenfläche. Die Umgebungsanlage zeigt sich in vereinzeltten Bereichen als noch nicht fertig gestellt.

## Gebäudezustand

### Gebäudesubstanz/Aussenhülle:

Die Gebäudegrundsatzsubstanz zeigt sich wo sichtbar in einem guten Zustand mit vereinzeltten Mängeln in den Bereichen der Terrassenanlage (Terrassenplatten in mangelhafter Verlegung, fehlende Geländerungen und Abschlüsse) sowie beim Hauppteingangsbereich. Die Fallrohre für die Dachentwässerung sind in den Übergängen ins Erdreich als Provisorien erstellt. Es fehlen noch sämtliche Lamellenstoren.

### Innen und Haustechnik:

Der Innenausbau zeigt sich im Allgemeinen in einem guten, neuwertigen Zustand mit punktuellen, kleineren Mängeln bzw. noch nicht abgeschlossenen Fertigstellungen (bspw. abschliessende Apparate und Armaturen im Hauptbad).

Die Installationen der bisher eingebrachten Komponenten für die Heizungsanlage und Warmwasseraufbereitung zeigen sich in einer ordentlichen Ausführung, sind jedoch noch nicht in allen Belangen, u.a. auch hinsichtlich einer Abnahmetauglichkeit, fertiggestellt (Wärmepumpe mit Aussenaggregat fehlt, Isolation der Heizleitungen bis zu den Übergängen fehlen). Die Beheizung des Gebäudes erfolgt ausschliesslich mittels Strom, was in Bezug auf die Energiegesetzgebung nicht zulässig ist.

Die elektrischen Anlagen und Installationen zeigen sich in optischer Hinsicht in einem ordentlichen Zustand. Eine Abnahme der Installationen ist jedoch noch nicht erfolgt.

Gemäss Auskunft der Elektra Zihlschlacht hat diese aufgrund der bestehenden, bisher nicht möglichen Installationskontrollmöglichkeiten das Eidgenössische Starkstrominspektorat (ESTI) eingeschaltet. Inwieweit eine mangelhafte Ausführung besteht, konnte bisher nicht in Erfahrung gebracht werden.

Ermittlung approx. Wertkorrektur:

Für die verschiedenen, noch nicht fertig gestellten Bauteile sowie unserer Ansicht nach notwendigen Nachbesserungen und Massnahmen haben wir die folgenden, grob abgeschätzten Kosten vom ermittelten Wert als «übriges Wertelement» in Abzug gebracht:

- Fertigstellung Heizungsanlage inkl. Leitungsisolationen (Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Aussenaufstellung. Die Leitungsführung ins Gebäude dürfte gegeben sein) CHF 30'000
- Endausbau Nasszelle EG CHF 5'000
- Verdunkelungen (Lamellenstoren) CHF 10'000
- Terrassengeländerungen CHF 15'000
- Allgemeine Nachbesserungsarbeiten innen/ausen CHF 25'000
- Bereinigungen öffentlicher und baurechtlicher Auflagen und Bestimmungen CHF 10'000
- Reserve CHF 15'000

**Total approx. Kosten CHF 110'000**

## Vorbehalte

Die Bewertung erfolgt auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen und Dokumente. Eine Verantwortung für deren Richtigkeit wird nicht übernommen. Bezüglich der Konstruktion und der verwendeten Materialien wurden keine detaillierten Unterlagen und Angaben zur Verfügung gestellt. Es wird eine allgemein übliche Konstruktion angenommen. Die Bewertung der Bausubstanz erfolgte auf Grund einer Kurzbesichtigung und kann nicht mit einer detaillierten Substanz- oder Zustandsanalyse gleichgesetzt werden. Verdeckte, nicht einsehbare oder nicht zugängliche sowie unter Putz liegende Bauteile und Installationen können bezüglich ihres Zustandes nicht untersucht und beurteilt werden. Über deren Zustand und das Vorhandensein von allfälligen Schäden und Mängeln wurden demzufolge keine Aussagen gemacht. Wir gehen davon aus, dass die erhaltenen Unterlagen und Dokumente korrekt und die verdeckten Bauelemente mängel- und schadenfrei sind.

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten für den Bewertungsstichtag. Sie sind solange gültig, als sich die tatsächlichen, wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse oder andere wertbeeinflussende Faktoren nicht verändert haben. Im Einzelfall und aus subjektiven Gründen könnte auch ein höherer oder tieferer Preis erzielt werden. Die Preise werden durch Angebot und Nachfrage bestimmt. Die Immobilienbewertung erfolgt nach den Regeln des Bewertungswesens und unseren Erfahrungen, aber ohne Haftung auf die Realisierbarkeit und Wertbeurteilung. Wie bei einer Bewertung üblich handelt es sich um keine absolute Grösse, sondern um einen im Rahmen des Ermessensspielraumes ermittelten Wert.

Diese Bewertung ist ausschliesslich für die Auftraggeberschaft bestimmt und darf ohne ihre Zustimmung nicht durch Dritte verwendet werden. Die Güntzel Immobilienreuhand GmbH haftet nicht für Fälle, in denen sich Dritte auf dieses Gutachten berufen.

## Berechnungsblätter

- Verkehrswert
- Ertragswert
- Mietertrag/Mietwert
- Nutzungskosten
- Substanzwert
- Landwert

## Beilagen

- Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB)
- Orthofoto
- Grundbuchauszug mit Katasterplan
- Wortlaute bestehender Dienstbarkeiten
- Planunterlagen von Baueingabe (inkl. Nachtrag Wärmepumpenheizung)
- Kopie Baubewilligung
- Schreiben Gemeinde bezüglich Projektänderung
- Deckungszusage Gebäudeversicherung TG

**Anlage**

Ertragswert	Exit Total Kapitalwert Objekt	Wertelemente	Ertragswert
5101   Gesamtanlage	1'352'797	-16'483	1'336'314
	<b>1'352'797</b>	<b>-16'483</b>	<b>1'336'314</b>

Substanzwert	Neuwert	Entwertung	Zeitwert
3101   Wohnhaus Assek.Nr. 995	923'260	15'676	907'584
4101   Umgebung	60'420	807	59'613
	<b>983'680</b>	<b>16'483</b>	<b>967'197</b>

Landwert	Fläche	Wert per m2	Landwert
1101   Liegenschaft Parz.-Nr. 1017	574	775	444'850
			<b>444'850</b>

Sachwert	Sachwert
	<b>1'412'046</b>

Mischwert	Mischwert
<b>Gewichtung Ertragswert = 0   Gewichtung Sachwert = 1</b>	<b>1'412'047</b>

Übrige Wertelemente Anlagewert	Jahr	Betrag	Zinssatz	Betrag korrigiert
Wertkorrektur für Fertigstellung/Nachbesserungen usw.		-110'000		-110'000
				<b>-110'000</b>

<b>Anlagewert</b>	<b>1'300'000</b>
-------------------	------------------

**Memo**

Rundung auf CHF 10'000

## Gesamtanlage

### Kapitalwert als ewige Rente

Position	2024(0)
<b>Ertrag</b>	<b>46'800</b>
Gartenstrasse 20	46'800
<b>Nutzungskosten</b>	<b>-4'900</b>
Betriebskosten	-1'400
Instandhaltungskosten	-3'500
<b>ENR</b>	<b>-8'080</b>
<b>Total I</b>	<b>33'820</b>
Basis Kapitalisierung	33'820
Zinssatz KAP	2.50%
<b>Exit Total Kapitalwert Objekt</b>	<b>1'352'797</b>
Technische Entwertung	-16'483
<b>Total II</b>	<b>-16'483</b>
<b>Total III</b>	<b>-16'483</b>
Zinssatz DIS	2.50%
Diskontierungssatz	1.0000
<b>Total IV diskontiert</b>	<b>1'336'314</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>1'336'314</b>
Bruttorendite	3.50%
Nettorendite (Total I)	2.53%

### Zinssatz Objekt

Position	Beschreibung	Zinssatz	Anteil	Zinssatzanteil	Betrag
<b>Pauschal</b>				<b>2.50%</b>	<b>33'820</b>
Basiszinssatz		3.00%	100.00%	3.00%	40'584
Objektspezifischer Zu-/Abschlag	Abschlag Konsumobjekt	-0.50%	100.00%	-0.50%	-6'764
<b>Total</b>				<b>2.50%</b>	<b>33'820</b>



Ertragsposition	Jahr Bezug scode	Menge ME	Ist/ME	Ertrag/mt	Ertrag/a	Soll/ME	Mietwert/mt	Mietwert/a
<b>Gesamtanlage</b>	<b>VMF</b>	<b>235 m<sup>2</sup></b>				<b>199</b>	<b>3'900</b>	<b>46'800</b>
<b>Gartenstrasse 20</b>	<b>VMF</b>	<b>235 m<sup>2</sup></b>				<b>199</b>	<b>3'900</b>	<b>46'800</b>
5.5 Zi.-Wohnhaus UG/EG	VMF	170 m <sup>2</sup>				198	2'800	33'600
2.5 Zi.-Einliegerwohnung UG	VMF	65 m <sup>2</sup>				203	1'100	13'200
<b>Konsumtiver Nutzenszuschlag</b>		<b>46'800 %RA</b>						
Konsumtiver Nutzenszuschlag		46'800 %RA						

## Bemerkungen

- Vermietbare, beheizte Flächen (VMF) aus Planbeilagen ermittelt.
- Parkierungsmöglichkeiten in Mietwertansatz Wohnen mitberücksichtigt

Kostenposition	Bezugswert	% Bezugswert	Kosten/Jahr	Jahr
<b>Gesamtanlage</b>	<b>46'800</b>	<b>10.470%</b>	<b>4'900</b>	
<b>Betriebskosten</b>	<b>46'800</b>	<b>2.991%</b>	<b>1'400</b>	
Versicherungen, Abgaben und Steuern	46'800	2.991%	1'400	
<b>Instandhaltungskosten</b>	<b>983'680</b>	<b>0.356%</b>	<b>3'500</b>	
Unterhaltskosten (Instandhaltung)	983'680	0.356%	3'500	

Bauteil	Neuwert / m2 ME	Betrag/ME	Kfakt	Reprokosten GND	ENR/Jahr	TA	TE%	Entwertung	Zeitwert
<b>Total</b>				<b>983'680</b>		<b>8'080</b>		<b>16'483</b>	<b>967'197</b>
<b>Wohnhaus Assek.Nr. 995</b>	<b>1'300 m<sup>3</sup></b>	<b>710.20</b>		<b>923'260 45</b>	<b>7'684</b>	<b>2</b>	<b>2%</b>	<b>15'676</b>	<b>907'584</b>
<b>Bauwerk</b>	<b>1'300 m<sup>3</sup></b>	<b>670.00</b>		<b>871'000 45</b>	<b>7'342</b>	<b>2</b>	<b>2%</b>	<b>14'978</b>	<b>856'022</b>
Konstruktion	1'300 m <sup>3</sup>	240.00	1.00	312'000					312'000
Hülle	1'300 m <sup>3</sup>	130.00	1.00	169'000 50	1'107	2	1%	2'258	166'742
Technik	1'300 m <sup>3</sup>	130.00	1.00	169'000 35	2'295	2	3%	4'681	164'319
Ausbau	1'300 m <sup>3</sup>	170.00	1.00	221'000 30	3'940	2	4%	8'039	212'961
<b>Baunebenkosten</b>	<b>871'000 %RA</b>	<b>6.000%</b>		<b>52'260 50</b>	<b>342</b>	<b>2</b>	<b>1%</b>	<b>698</b>	<b>51'562</b>
Baunebenkosten	871'000 %RA	6.000%	1.00	52'260 50	342	2	1%	698	51'562

Volumen (m3) approx. aus Planunterlagen abgeleitet

<b>Umgebung</b>	<b>380 m<sup>2</sup></b>	<b>159.00</b>		<b>60'420 50</b>	<b>396</b>	<b>2</b>	<b>1%</b>	<b>807</b>	<b>59'613</b>
<b>Umgebung</b>	<b>380 m<sup>2</sup></b>	<b>150.00</b>		<b>57'000 50</b>	<b>373</b>	<b>2</b>	<b>1%</b>	<b>762</b>	<b>56'238</b>
Umgebung und Anschlüsse	380 m <sup>2</sup>	150.00	1.00	57'000 50	373	2	1%	762	56'238
<b>Baunebenkosten</b>	<b>57'000 %RA</b>	<b>6.000%</b>		<b>3'420 50</b>	<b>22</b>	<b>2</b>	<b>1%</b>	<b>46</b>	<b>3'374</b>
Baunebenkosten	57'000 %RA	6.000%	1.00	3'420 50	22	2	1%	46	3'374

Bemessung Umgebungsfläche:  
Grundstücksfläche abzüglich Gebäudefläche

**Liegenschaft Parz.-Nr. 1017**

**Absoluter Landwert**

Position	Betrag
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>574</b>
Landwert per m2	775.00
<b>Landwert aus Basisberechnung</b>	<b>444'850</b>
Landwert inkl. Übrige Wertelemente	444'850
<b>Landwert</b>	<b>444'850</b>

**Kennzahlen**

<b>Grundstücksfläche GSF</b>	<b>574 m<sup>2</sup></b>
<b>Landwert / Grundstücksfläche GSF</b>	<b>775 CHF/m<sup>2</sup></b>

## Definition Verkehrswert

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

## Definition Ertragswert

Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Mietwert und Kapitalisierungssatz. Er entspricht der Kapitalsumme, die aus den Erträgen eines Grundstückes verzinst werden kann. Nach neuester Erkenntnis wird der Ertragswert über einen markt- und objekttypischen Kapitalisierungssatz ermittelt, welcher sich an den tatsächlichen Liegenschaftskosten unter Berücksichtigung der technischen Entwertung (Altersabzug) orientiert.

### Mietwert:

Als Mietwert gilt der Rohertrag (im neuwertigen Zustand), der für die mietweise Benützung von Wohn- und Geschäftsräumen erzielbar ist. Der Mietzins versteht sich für die Nutzräume samt zugehörigen Nebenräumen und Grundausstattung, jedoch ohne Nebenkosten. Er kann von den effektiv realisierten Mieten abweichen und wird bei Eigennutzung geschätzt.

### Kapitalisierungssatz:

Der Kapitalisierungssatz ist der markt-, objekt- und bewertungszweckabhängige Zinssatz, mit welchem aus dem Mietwert der Ertragswert errechnet wird.

## Definition Sachwert

Der Sachwert setzt sich zusammen aus Substanzwert und Landwert. Er enthält keine Marktanteile und ist für eine Verkehrswertberechnung eines potenziell Ertrag abwerfenden Objekts (auch STWE / EFH) nicht geeignet.

### Neuwert / Reproduktionskosten:

Der Neuwert entspricht den Erstellungs- oder Wiederherstellungskosten des Gebäudes, bei nachhaltiger Erfüllung der gleichen Anforderungen bei gleichen Nutzungen. Vom Neuwert wird der bei der Besichtigung festgestellte Minder- oder Mehrwert für die technische Entwertung oder Aufwertung abgezogen oder dazugerechnet. Der Abzug oder Zuschlag wird individuell für die angetroffenen Verhältnisse ermittelt.

### Rückstellungen / Erneuerungsrate:

Die Rückstellungen sind der über die Gesamtnutzungsdauer (GND) der Lebenszyklen der Bauteile jährlich erforderliche Betrag, um die Kosten für die Reproduktion des jeweiligen Bauteils nach Ablauf der GND bereitzustellen. Der Betrag wird finanzmathematisch aus den Reproduktionskosten (Neuwert), der GND und dem objekttypisch gewählten Zinssatz für Rückstellungen und Entwertung errechnet.

### Technisches Alter (TA), Restnutzungsdauer (RND):

Das Technische Alter entspricht dem Gebrauchsalter eines Bauteils im Vergleich zur GND im Zeitpunkt der Bewertung gemäss der Beurteilung des Bewerbers. Die Restnutzungsdauer zeigt an, wie lange ein Bauteil noch funktionsfähig ist und wann es erneuert werden muss. TA und RND ergeben zusammen die GND.

### Technische Entwertung / Altersabzug

Die technische Entwertung ist der Wertverlust der gealterten Bausubstanz gegenüber der identischen Qualität neuer Bausubstanz. Diese entspricht den Kosten für die Wiederherstellung des neuwertigen Zustands gleicher Qualität ohne Wertverbesserung.

### Substanzwert:

Der Substanzwert (auch Zeit- oder Zustandwert genannt) entspricht dem durch Alter, Gebrauch oder andere Ursachen nicht mehr neuwertigen Zustand eines Gebäudes. Die Ermittlung des Zeitwertes erfolgt über die Bestimmung des Technischen Alters oder der Restnutzungsdauer der Bauteile in Bezug zu ihrer Gesamtnutzungsdauer. Der so ermittelte Minderwert wird vom Neuwert / den Reproduktionskosten in Abzug gebracht. Im neuwertigen Zustand entspricht der Substanzwert dem Neuwert.

### Landwert:

Der Landwert samt den Erschliessungs- und Umgebungsaufwänden ist grundsätzlich vor allem abhängig von der Ertragsfähigkeit der gesamten Liegenschaft aus der vorhandenen Nutzung.

Wenn hingegen der Rentabilität der Liegenschaft wie z.B. im Eigenheimbereich untergeordnete Bedeutung beigemessen wird, orientiert sich der Landwert vorwiegend an den örtlichen Bodenmarktverhältnissen. Bei Preisvergleichen sind aber auch dann Unterschiede aus Lage, baulicher Nutzungsmöglichkeit und Erschliessungsgrad wertbestimmend.

## Reproduktionskosten/Entwertung

Finanzmathematische Berechnung	Berechnung unter Berücksichtigung des Zins- und Zeitfaktors
GND	Gesamtnutzungsdauer eines Bauteils
ENR/Jahr	Erneuerungsrate (Rückstellungen) pro Jahr
TA	Technisches Alter
TE%	Technische Entwertung in Prozent (%)

## Mengen

BZG	Kürzel für Mengenbezeichnung
ME	Mengeneinheit (z.B. m <sup>3</sup> , m <sup>2</sup> , m)
VMF	Vermietbare Fläche
PPI	Autoeinstellplätze (innen)
PPA	Aussenabstellplätze (aussen)
pl	pauschal
St	Stück
%RA	aus dem summierten Betrag anderer Positionen berechnete Menge
%RE	Menge in % des Ertrags
%RS	Menge in % des Neuwerts

## Ertrag / Mietwert

Soll/Monat, Soll/Jahr	Soll-Ertrag pro Monat, Soll-Ertrag pro Jahr
Ist/Monat, Ist/Jahr	Ist-Ertrag pro Monat, Ist-Ertrag pro Jahr
Soll/ME	Soll-Ertrag pro Mengeneinheit (z.B. Soll-Ertrag pro m <sup>2</sup> , St, Umsatz etc.)
Ist/ME	Ist-Ertrag pro Mengeneinheit (z.B. Ist-Ertrag pro m <sup>2</sup> , St, Umsatz etc.)

## Legende zu Qualitätseinstufungen bei Mikrolage, Nutzung, Standard, Gebäudezustand

Exzellent	Note 5
Sehr gut	Note 4.5
Gut	Note 4
Leicht überdurchschnittlich	Note 3.5
Durchschnittlich	Note 3
Leicht unterdurchschnittlich	Note 2.5
Mässig	Note 2
Schlecht	Note 1.5
Sehr schlecht	Note 1





01 Aussenaufnahmen mit Folgebildern



02



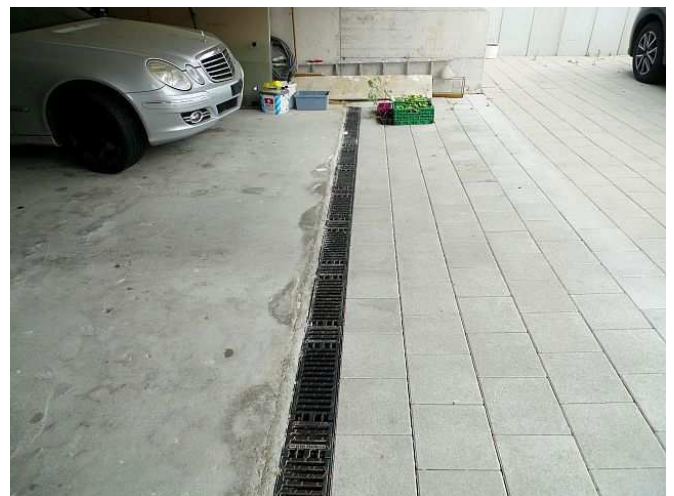
03



04



05



06 Unschöner Rinneneinbau





07



08



09



10



11 Treppenabschluss zu tief



12





13



14 Unfertiger Anschluss



15



16



17



18 Unfertiger Abstellraum





19



20 Fehlende Lichtschachtabdeckungen



21



22



23



24 Mangelhafte Details





25



26



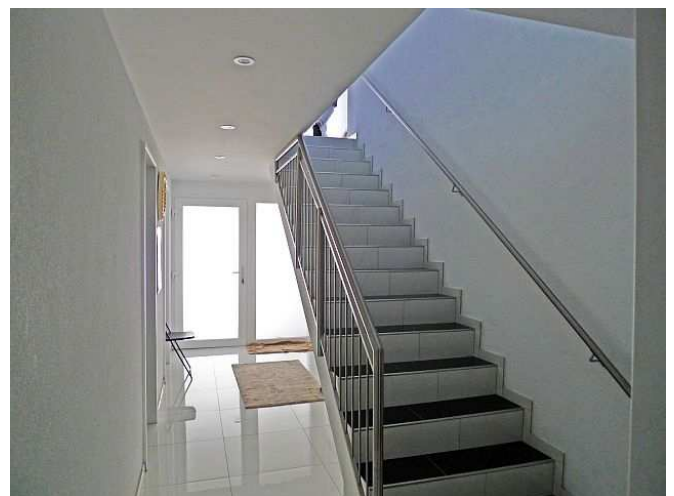
27



28



Innenaufnahmen mit Folgebildern / UG



30



31



32



33



34



35 Einliegerwohnung



36





37



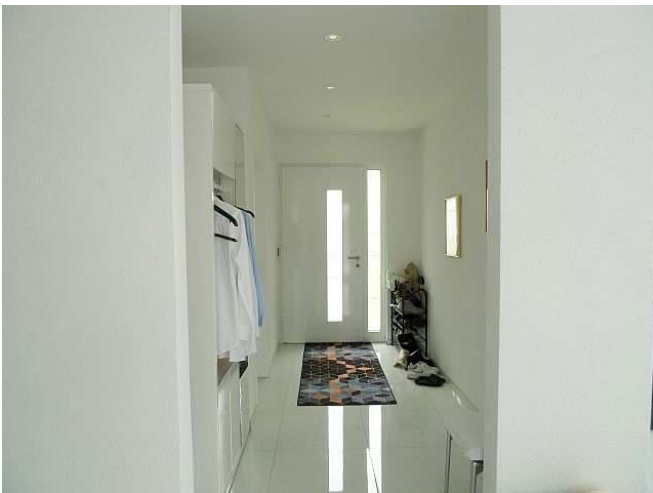
38



39



40 unbeheizter Raum UG Nordost



41 EG mit Folgebildern



42



43



44



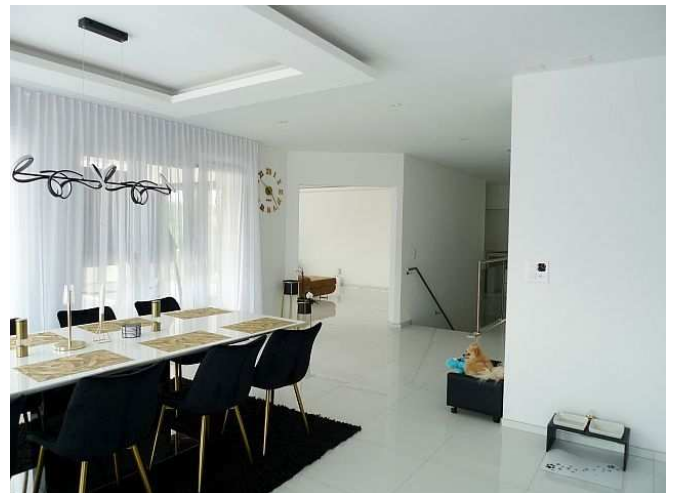
45



46



47



48



49



50 Mangelhaftes Detail



51



52 Fehlende Verdunkelung



53 Unfertiges Bad



54





55



56



57



58 Zugang zu Dachestrichboden



59



60

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



<b>Grundstück-Nr</b>	<b>1017</b>
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH135477512018
Gemeinde (BFS-Nr.)	Zihlschlacht-Sitterdorf (8588)
Fläche	574 m <sup>2</sup>
Stand der amtlichen Vermessung	08.05.2024

<b>Auszugsnummer</b>	<b>4fb4676d-4db3-42d1-a7cc-2015119e2369</b>
Erstellungsdatum des Auszugs	13.06.2024
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation Kanton Thurgau Promenadenstrasse 8 8510 Frauenfeld <a href="http://geoinformation.tg.ch">http://geoinformation.tg.ch</a>

# Übersicht ÖREB-Themen

## Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 1017 in Zihlschlacht-Sitterdorf betreffen

---

### Seite

4 Nutzungsplanung

---

5 Lärmempfindlichkeitsstufen

---

## Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

---

Vorpublikation Nutzungsplanung  
Gestaltungsplan  
Baulinienplan  
Natur- und Kulturobjekte  
Amphibienlaichgebiete Schutzpläne TG  
Auengebiete Schutzpläne TG  
Flachmoore Schutzpläne TG  
Hoch- und Übergangsmoore  
Kleinsiedlungen  
Projektierungszonen Nationalstrassen  
Baulinien Nationalstrassen  
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen  
Baulinien Eisenbahnanlagen  
Projektierungszonen Flughafenanlagen  
Baulinien Flughafenanlagen  
Sicherheitszonenplan  
KbS Thurgau  
KbS im Bereich des Militärs  
KbS im Bereich der zivilen Flugplätze  
KbS im Bereich des öffentl. Verkehrs  
Vorpublikation Grundwasserschutzzonen  
Grundwasserschutzzonen  
Vorpublikation Grundwasserschutzareale  
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

---

Planungszonen  
Gewässerraum  
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 Auszuges 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](https://geoinformation.tg.ch) oder [cadastr.ch](https://cadastr.ch).

#### Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

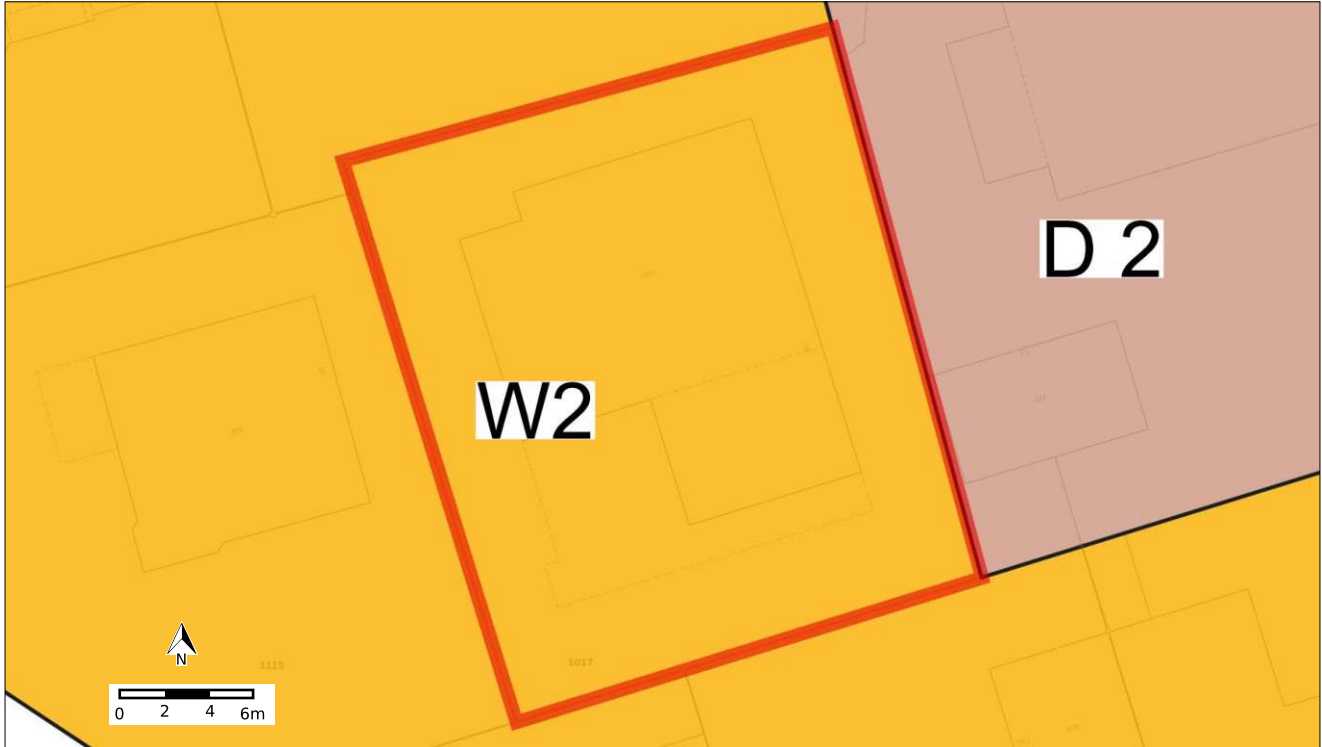
Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkt sein.




#### 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>'

# Nutzungsplanung

Rechtskräftig

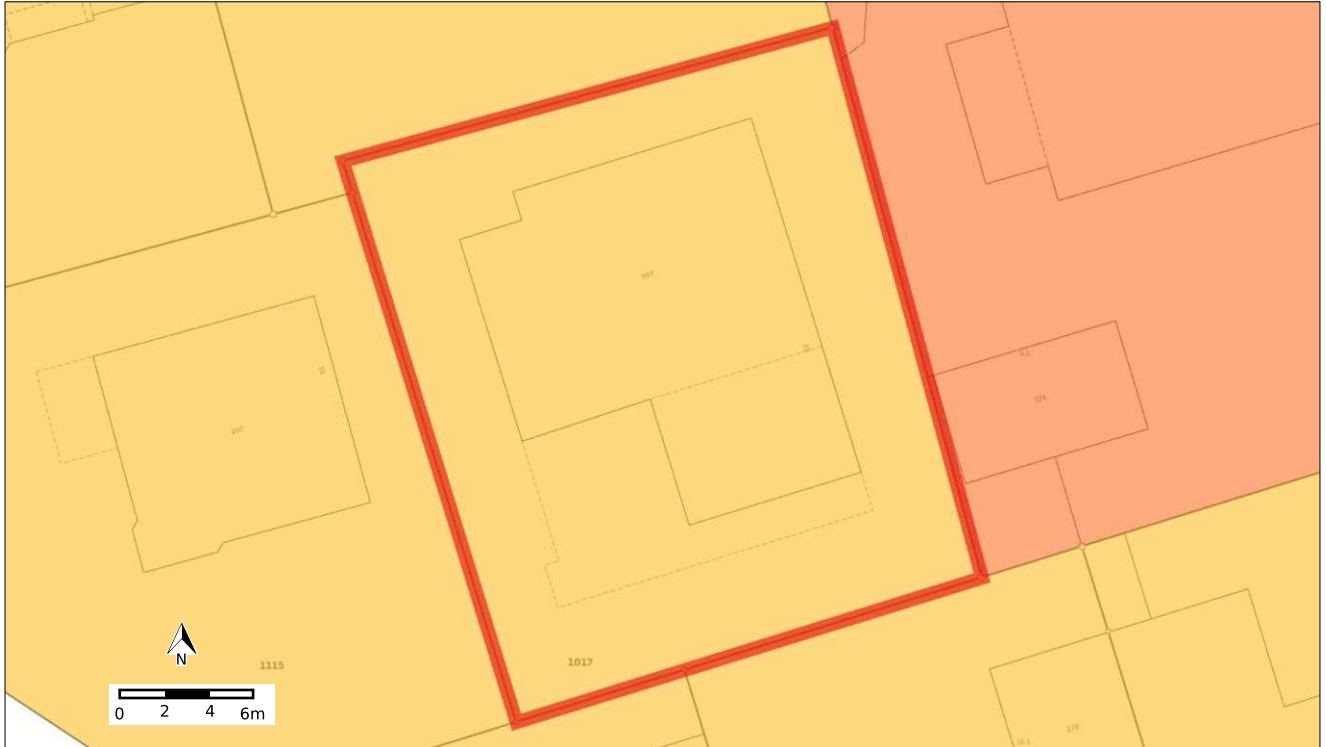


	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	 Wohnzone 2 (W2)	574 m <sup>2</sup>	100%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	 Strassenverkehrsfläche im Baugebiet (SIB)		
	 Dorfzone 2 (D 2)		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Zonenplan <2019> in Kraft seit 01.10.2020, Nr. 36 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13429">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13429</a> Baureglement <2020> Stand 2020, DBU 36 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13401">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13401</a> Baureglement <2020> Stand 2020, DBU 36 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13402">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13402</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700  <a href="https://www.lexfind.ch/tolv/239590/de">https://www.lexfind.ch/tolv/239590/de</a> Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV), RB 700.1 <a href="https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2756?locale=de">https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2756?locale=de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	-		
<b>Zuständige Stelle</b>	Bauverwaltung Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf <a href="http://www.zihlschlacht-sitterdorf.ch">http://www.zihlschlacht-sitterdorf.ch</a>		



# Lärmempfindlichkeitsstufen

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	Stufe II	574 m <sup>2</sup>	100%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	Stufe III		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Zonenplan <2019> in Kraft seit 01.10.2020, Nr. 36 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13429">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13429</a> Baureglement <2020> Stand 2020, DBU 36 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13401">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13401</a> Baureglement <2020> Stand 2020, DBU 36 <a href="https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13402">https://oereblex.tg.ch/api/attachments/13402</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 <a href="https://www.lexfind.ch/tolv/232699/de">https://www.lexfind.ch/tolv/232699/de</a> Verordnung zum Planungs- und Baugesetz und zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (PBV), RB 700.1 <a href="https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2756?locale=de">https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2756?locale=de</a> Verordnung zur Umweltschutzgesetzgebung (USGV), RB 814.03 <a href="https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2687?locale=de">https://www.rechtsbuch.tg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2687?locale=de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	-		
<b>Zuständige Stelle</b>	Bauverwaltung Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf <a href="http://www.zihlschlacht-sitterdorf.ch">http://www.zihlschlacht-sitterdorf.ch</a>		

## 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.

---

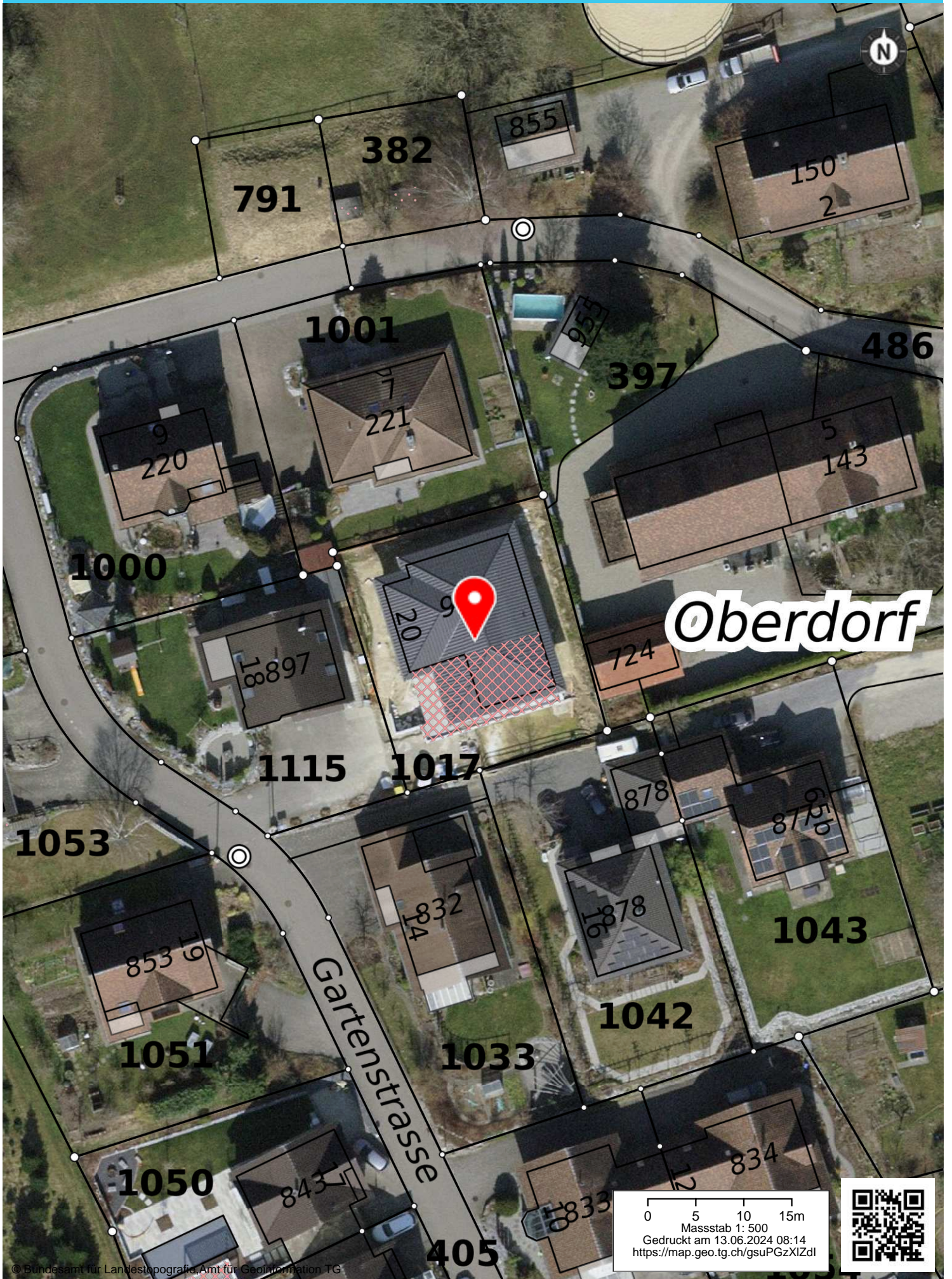
**Waldreservate:** Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

---

**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.

---







# Grundstück-Auszug Terravis

## Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

**Zihlschlacht-Sitterdorf (TG) / CH135477512018 / 1017 / - / 4511 / -**

Grundstücksart: Liegenschaft

## Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Zihlschlacht-Sitterdorf / 4511
Grundbuchname	Zihlschlacht-Sitterdorf
Grundstück-Nr.	1017 / - / 4511 / -
E-GRID	CH135477512018
Beschreibung	
Fläche	574 m2
Plan-Nr.	2
Lagebezeichnung	Oberdorf
Bodenbedeckung	Gartenanlage, 380 m2 Gebäude, 194 m2
Gebäude/Bauten	Wohnhaus Garage, EGID: 191871158, Nummer: 733.995, Flaechenmass: 194 m2, Anteil auf Grundstück: 194 m2 Adresse: EDID: 0, Gartenstrasse 20 8588 Zihlschlacht
Anmerkungen aus aml. Vermessung	
Mutations-Nr aus aml. Vermessung	882

## Dominierte Grundstücke

Keine

## Eigentum

1/2, Miteigentum Komathy Vigneswaran, EGBPID: CH332083612008, weiblich, Sri Lanka, 08.04.1971	Lit. B	29.04.2021 1656w Kauf
1/2, Miteigentum Vigneswaran Subramaniam, EGBPID: CH328320206107, männlich, Sri Lanka, 01.02.1967	Lit. A	29.04.2021 1656w Kauf

## Anmerkungen

01.10.1929	0d 188.d511	Anteilsberechtig an Korporationsstrasse Nr. 384 Zulasten Zihlschlacht-Sitterdorf / CH745154779562 / 384 / - / 4511 / -
20.12.2004	983d 2313.d511	Vereinbarung betr. Herabsetzung des Grenzabstandes laut Baubewilligung Zihlschlacht-Sitterdorf vom 18.10./11.11.2004 Zugunsten Zihlschlacht-Sitterdorf / CH935477512136 / 1042 / - / 4511 / -
22.12.2004	990d 2315.d511	Vereinbarung betr. Herabsetzung des Grenzabstandes laut Baubewilligung Zihlschlacht-Sitterdorf vom 08./21.12.2004 Zugunsten Zihlschlacht-Sitterdorf / CH627720545172 / 1033 / - / 4511 / -
19.06.2008	531d 2776.d511	Vereinbarung betr. Herabsetzung des Grenzabstandes laut Baubewilligung vom 05. / 16. Juni 2008 Zugunsten Zihlschlacht-Sitterdorf / CH227754545196 / 1115 / - / 4511 / -
28.05.2021	2009w 141.w511	Veräusserungsbeschränkung nach BVG auf Miteigentumsanteil Litera B
19.01.2022	237w 159.w511	Veräusserungsbeschränkung nach BVG auf Miteigentumsanteil Litera A

## Dienstbarkeiten

11.06.2008	491d	Recht: Fuss- und Fahrwegrecht ungehindert, mit Unterhaltsregelung
------------	------	---

---

	29ZS.d511	Zulasten Zihlschlacht-Sitterdorf / CH227754545196 / 1115 / - / 4511 / -
11.06.2008	492d	Recht: Durchleitungsrecht für sämtliche Werkleitungen
	30ZS.d511	Zulasten Zihlschlacht-Sitterdorf / CH227754545196 / 1115 / - / 4511 / -
11.07.2018	2520w	Last: Näherbaurecht für einen Sichtschutz
	50.w511	Zugunsten Zihlschlacht-Sitterdorf / CH435477519535 / 397 / - / 4511 / -
11.07.2018	2521w	Last: Näherbaurecht für Remise
	51.w511	Zugunsten Zihlschlacht-Sitterdorf / CH435477519535 / 397 / - / 4511 / -
29.04.2021	1657w	Recht und Last: Näherbaurecht
	140.w511	Zulasten und Zugunsten Zihlschlacht-Sitterdorf / CH595477295113 / 1001 / - / 4511 / -

---

## Grundlasten

Keine

---

## Vormerkungen

02.08.2023	2489w	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 76'075.60 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 523301000) auf Miteigentumsanteil Litera A
	57.w511	
02.08.2023	2490w	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 76'075.60 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 523301001) auf Miteigentumsanteil Litera B
	58.w511	
02.08.2023	2491w	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 375.95 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 523302830) auf Miteigentumsanteil Litera A
	59.w511	
02.08.2023	2492w	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 21'829.00 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 722305987) auf Miteigentumsanteil Litera A
	60.w511	
24.10.2023	3359w	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 2'978.05 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 523305636) auf Miteigentumsanteil Litera A
	61.w511	
24.10.2023	3360w	Verfügungsbeschränkung: Pfändung für Fr. 100.00 nebst Zins und Kosten (Betreibung Nr. 523307077) auf Miteigentumsanteil Litera A
	62.w511	

---

## Grundpfandrechte

29.04.2021	1658w	EREID: CH945313959178, Errichtungsdatum: 29.04.2021
	175.w511	Register-Schuldbrief, CHF 960'000.00, max. 10% Pfandstelle 1 Gläubiger: Thurgauer Kantonalbank, CHE-108.954.458, EGBPID: CH307799072286, mit Sitz in Weinfelden TG; 29.04.2021, 1658w

---

## Rangverschiebungen

Keine

---

## Hängige Geschäfte

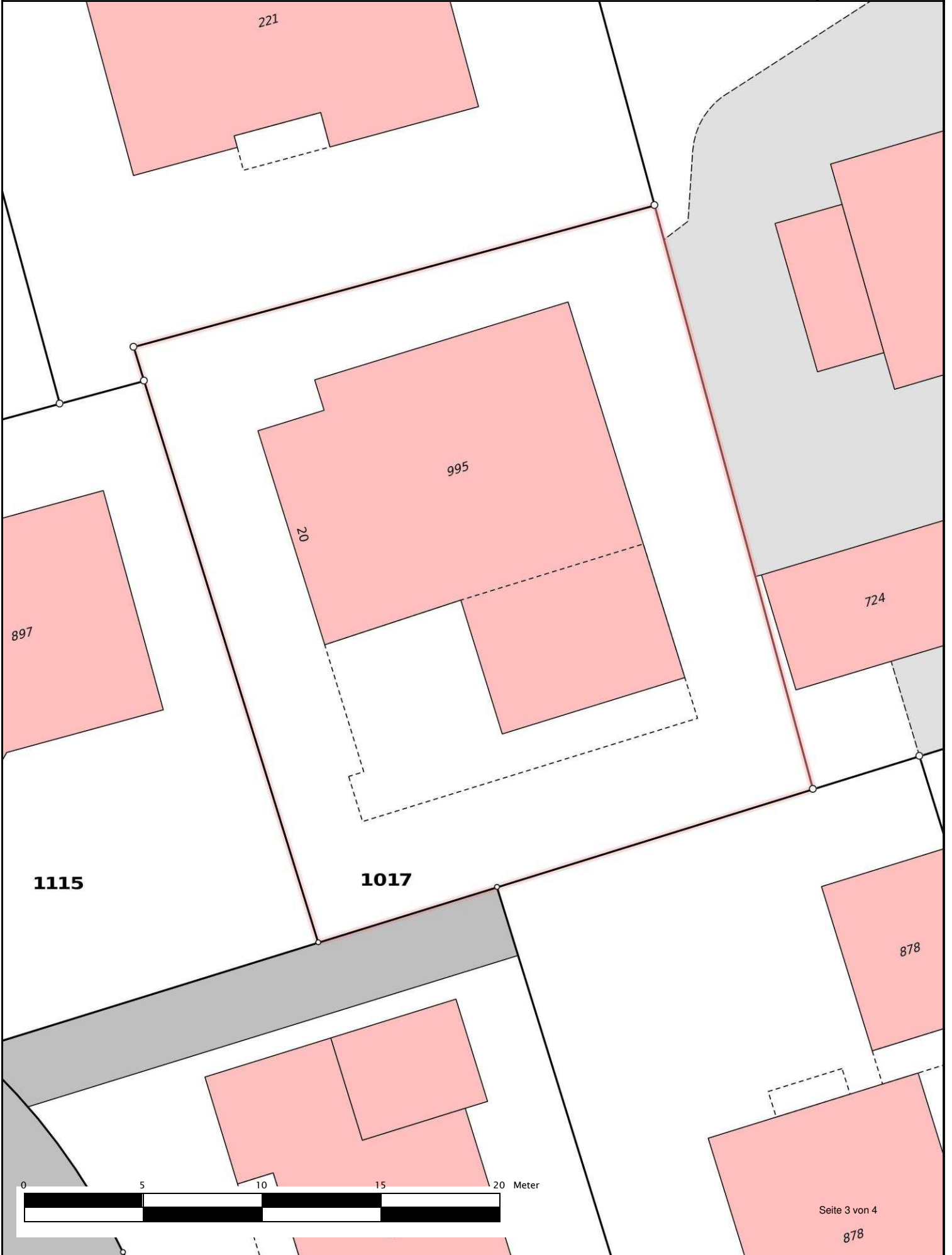
Tagebuchgeschäfte bis 06.05.2024

Keine

Amtliche Vermessung Schweiz  
Mensuration Officielle Suisse  
Misurazione Ufficiale Svizzera

Zihlschlacht Sitterdorf / 1017 / CH135477512018

geoportal@cadastre.ch



## Weitere Informationen

---

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung : Wohnzone 2 (W2)

Lärmempfindlichkeitsstufen : Stufe II

---

### Bewertung

Keine

---

### Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH135477512018>

---

### Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name	Komathy Vigneswaran
Adresse	Gartenstrasse 20
PLZ Ort	8588 Zihlschlacht Schweiz

Name	Vigneswaran Subramaniam
Adresse	Gartenstrasse 20
PLZ Ort	8588 Zihlschlacht Schweiz

---

### Bezugsoptionen:

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

---

#### Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Grundbuchamt Weinfelden
Aktualitätsstand:	06.05.2024

#### Vermessungsdaten:

Bereitgestellt durch:	Amt für Geoinformationen TG
Letztmals nachgeführt am:	22.05.2019
Aktualitätsstand:	26.04.2024

Auszug erstellt am:	06.05.2024 09:05:03
---------------------	---------------------



## Grundbuch Zihlschlacht-Sitterdorf

### Servitutenprotokoll für die Dienstbarkeit 50.w511

ausgestellt am 13.06.2024

Tagebuch: 11.07.2018 Bel. 2520w (Gründungsbeleg)

#### Grunddienstbarkeitsvertrag

##### Näherbaurecht

Die jeweiligen Eigentümer gemäss **Grundbuch Zihlschlacht-Sitterdorf** von

##### **Liegenschaft Nr. 1017 und 1001**

derzeit im Gesamteigentum von  
**Keller Felix Erben (Erbengemeinschaft)**Zihlschlacht  
bestehend aus:

- **Margaretha Keller-Strickler**, geboren 12.07.1925, weiblich, verwitwet, von Huttwil BE, Oberdorfstrasse 7, 8588 Zihlschlacht
- **Margareta Fässler-Keller**, geboren 04.04.1945, weiblich, verwitwet, von Unteriberg SZ, Sägestrasse 4, 8580 Amriswil
- **Karin Ziegler-Bieri**, geboren 16.11.1966, weiblich, von Niederbüren SG, Stärklis 386, 9205 Waldkirch
- **Marcel Bieri**, geboren 29.01.1969, männlich, von Signau BE, Hint. Buelstrasse 22, 9246 Niederbüren
- **Verena Schmidhauser-Keller**, geboren 05.10.1950, weiblich, verheiratet, von Hohentannen TG und Erlen TG, Sonnmatstrasse 5b, 8590 Romanshorn
- **Edith Liselotte Amacker-Keller**, geboren 07.07.1955, weiblich, von Ebnat-Kappel und Kappel SG, Flawilerstrasse 90 / Käserei Niederdorf, 9200 Gossau SG
- **Felix Keller**, geboren 30.11.1956, männlich, verheiratet, von Huttwil BE, Oberdorfstrasse 5, 8588 Zihlschlacht
- **Susanne Ulrich-Keller**, geboren 31.08.1961, weiblich, verheiratet, von Rüscheegg BE, Oberdorfstrasse 9, 8588 Zihlschlacht  
*mit Vollmacht vertreten durch Miterbe Felix Keller, 30.11.1956, von Huttwil BE, in 8588 Zihlschlacht*

räumen hiermit

den jeweiligen Eigentümern gemäss **Grundbuch Zihlschlacht-Sitterdorf** von

##### **Liegenschaft Nr. 397**

derzeit im Alleineigentum von  
**Felix Walter Keller**, geboren 30.11.1956, männlich, verheiratet, von Huttwil BE, Oberdorfstrasse 5, 8588 Zihlschlacht

das

### Näherbaurecht für einen Sichtschutz

gemäss den nachfolgenden Bestimmungen ein.

Mit diesem Recht sind die jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft Nr. 397 Grundbuch Zihlschlacht-Sitterdorf berechtigt, einen Sichtschutz (z.B. Hecke, Steinkörbe, Granitstelen etc) von zwei Metern Höhe ab Terrain bis 20 cm an die gemeinsame Grenze zu den Liegenschaften Nr. 1017 und 1001 zu erstellen, bestehen zu lassen und bei Abbruch oder Zerstörung durch höhere Gewalt im selben Ausmass wieder aufzubauen.

Die genaue Situation dieses Näherbaurechtes ist aus dem beiliegenden Situationsplan ersichtlich, welcher von den Parteien unterschrieben anerkannt wird und einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet.

Sämtliche Kosten für Erstellung und Unterhalt des Sichtschutzes gehen zulasten des Eigentümers der Liegenschaft Nr. 397.

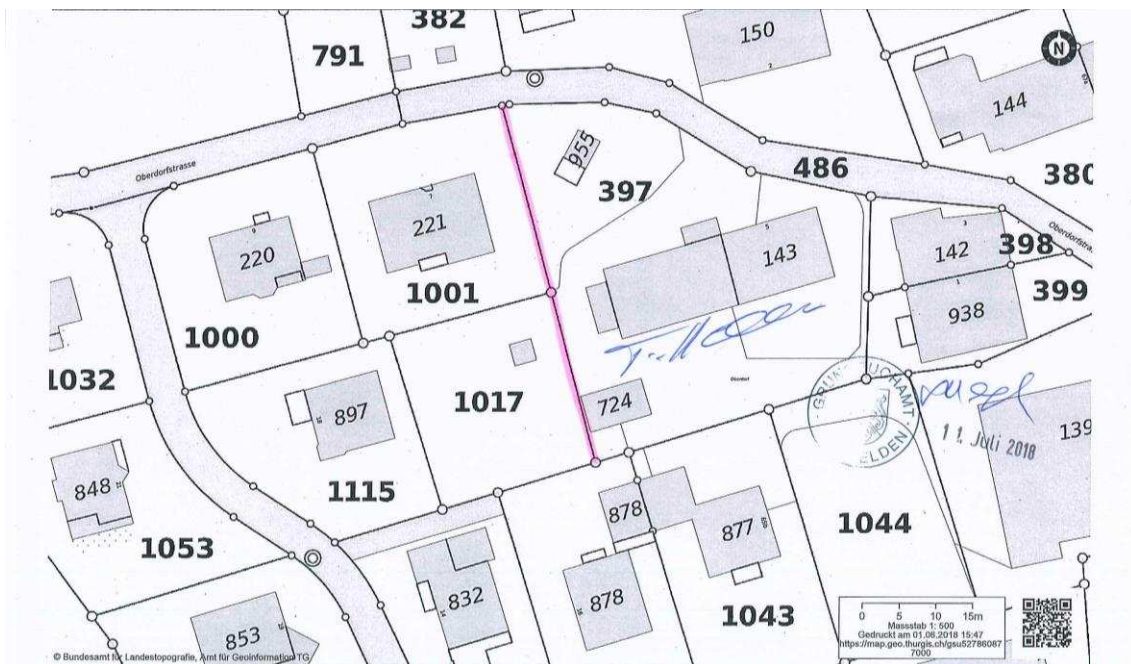
Die Eigentümer der Liegenschaft Nr. 397 Grundbuch Zihlschlacht-Sitterdorf haben das Recht für den Unterhalt des Sichtschutzes unter Voranmeldung die belasteten Liegenschaften zu betreten.

Die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften bleiben vorbehalten.

Im Übrigen finden die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über die Grunddienstbarkeiten Anwendung (Art. 730 ff. ZGB).

Dieses Näherbaurecht wird entschädigungslos eingeräumt. Es ist als Grunddienstbarkeit im Grundbuch Zihlschlacht-Sitterdorf einzutragen.

Die grundbuchamtlichen Gebühren für diese Dienstbarkeit werden vollumfänglich von Felix Walter Keller bezahlt.



#### **Aktueller Stand der Dienstbarkeit (13.06.2024)**

Näherbaurecht für einen Sichtschutz  
Nr. 1017, 1001 sind belastet zugunsten Nr. 397.

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

## Grundbuch Zihlschlacht-Sitterdorf

### Servitutenprotokoll für die Dienstbarkeit 51.w511

ausgestellt am 13.06.2024

Tagebuch: 11.07.2018 Bel. 2521w (Gründungsbeleg)

#### Grunddienstbarkeitsvertrag

##### Näherbaurecht

Die jeweiligen Eigentümer gemäss **Grundbuch Zihlschlacht-Sitterdorf** von

##### **Liegenschaft Nr. 1017**

derzeit im Gesamteigentum von  
**Keller Felix Erben (Erbengemeinschaft)**Zihlschlacht  
bestehend aus:

- **Margaretha Keller-Strickler**, geboren 12.07.1925, weiblich, verwitwet, von Huttwil BE, Oberdorfstrasse 7, 8588 Zihlschlacht
  - **Margareta Fässler-Keller**, geboren 04.04.1945, weiblich, verwitwet, von Unterberg SZ, Sägestrasse 4, 8580 Amriswil
  - **Karin Ziegler-Bieri**, geboren 16.11.1966, weiblich, von Niederbüren SG, Stärklis 386, 9205 Waldkirch
  - **Marcel Bieri**, geboren 29.01.1969, männlich, von Signau BE, Hint. Büelstrasse 22, 9246 Niederbüren
  - **Verena Schmidhauser-Keller**, geboren 05.10.1950, weiblich, verheiratet, von Hohentannen TG und Erlen TG, Sonnmattstrasse 5b, 8590 Romanshorn
  - **Edith Liselotte Amacker-Keller**, geboren 07.07.1955, weiblich, von Ebnat-Kappel und Kappel SG, Flawilerstrasse 90 / Käserei Niederdorf, 9200 Gossau SG
  - **Felix Keller**, geboren 30.11.1956, männlich, verheiratet, von Huttwil BE, Oberdorfstrasse 5, 8588 Zihlschlacht
  - **Susanne Ulrich-Keller**, geboren 31.08.1961, weiblich, verheiratet, von Rüscheegg BE, Oberdorfstrasse 9, 8588 Zihlschlacht
- mit Vollmacht vertreten durch Miterbe Felix Keller, 30.11.1956, von Huttwil BE, in 8588 Zihlschlacht*

räumen hiermit

den jeweiligen Eigentümern gemäss **Grundbuch Zihlschlacht-Sitterdorf** von

##### **Liegenschaft Nr. 397**

derzeit im Alleineigentum von  
**Felix Walter Keller**, geboren 30.11.1956, männlich, verheiratet, von Huttwil BE, Oberdorfstrasse 5, 8588 Zihlschlacht



das

### Näherbaurecht für die Remise

gemäss den nachfolgenden Bestimmungen ein:

Mit diesem Recht sind die jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft Nr. 397 Grundbuch Zihlschlacht-Sitterdorf berechtigt, die bestehende Remise Assek.Nr. 724 im heutigen Ausmass näher an der gemeinsamen Grenze zur Liegenschaft Nr. 1017 bestehen zu lassen und im Falle von Abbruch oder einer Zerstörung durch höhere Gewalt im selben Ausmass wieder aufzubauen.

Die Eigentümer der Liegenschaft Nr. 397 Grundbuch Zihlschlacht-Sitterdorf haben das Recht für den Unterhalt der Remise unter Voranmeldung die belastete Liegenschaft zu betreten und bei Bedarf ein Baugerüst zu stellen.

Die genaue Situation dieses Näherbaurechtes ist aus dem beiliegenden Situationsplan ersichtlich, welcher von den Parteien unterschrieben anerkannt wird und einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet.

Die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Im Übrigen finden die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über die Grunddienstbarkeiten Anwendung.

Dieses Näherbaurecht wird entschädigungslos eingeräumt. Es ist als Grunddienstbarkeit im Grundbuch Zihlschlacht-Sitterdorf einzutragen.

Die grundbuchamtlichen Gebühren für diese Dienstbarkeit werden vollumfänglich von Felix Walter Keller bezahlt.



### Aktueller Stand der Dienstbarkeit (13.06.2024)

Näherbaurecht für Remise

Nr. 1017 ist belastet zugunsten Nr. 397.

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

# Grundbuch Zihlschlacht-Sitterdorf

## Servitutenprotokoll für die Dienstbarkeit 140.w511

ausgestellt am 13.06.2024

**Tagebuch: 29.04.2021 Bel. 1657w (Gründungsbeleg)**

### Näherbaurecht für Wohnhaus bzw. Sitzplatz/Wintergarten

Die jeweiligen Eigentümer der

**Liegenschaft Nr. 1001 im Grundbuch Zihlschlacht-Sitterdorf**

und die jeweiligen Eigentümer der

**Liegenschaft Nr. 1017 im Grundbuch Zihlschlacht-Sitterdorf**

räumen sich gegenseitig ein Näherbaurecht gemäss den nachfolgenden Bestimmungen ein.

#### Zweck

Damit die berechtigten Eigentümer die vorgeschriebenen Grenzabstände für geplante oder zukünftige Bauten unterschreiten können, wird dieses Näherbaurecht eingeräumt. Auf die zwingenden Vorschriften betreffend Gebäudeabstand hat dieser Eintrag keinen Einfluss.

#### Inhalt und Lage

Mit diesem Recht sind einerseits die Eigentümer der Liegenschaft Nr. 1017 berechtigt, den geplanten Bungalow bis drei Meter an die gemeinsame Grenze zu erstellen.

Andererseits haben die Eigentümer der Liegenschaft Nr. 1001 das Recht, den bestehenden Sitzplatz zu erweitern und als Wintergarten bis drei Meter an die gemeinsame Grenze zu erstellen.

Der Lage ergibt sich aus beiliegendem Plan. Der Plan wird unterschriftlich anerkannt und bildet einen Bestandteil dieser Dienstbarkeit.

#### Weitere Bestimmungen

1. Die Einräumung dieser Dienstbarkeit erfolgt entschädigungslos.
2. Die zwingenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften können durch diese privatrechtliche Vereinbarung nicht geändert und aufgehoben werden und bleiben vorbehalten.
3. Im Übrigen finden die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über die Grunddienstbarkeiten Anwendung (Art. 730 ff. ZGB).
4. Die Gebühren werden von den Eigentümern der Nr. 1017 bezahlt.

----

Vorstehende Dienstbarkeit wird unter dem ausdrücklichen Vorbehalt abgeschlossen, dass die Eheleute Vigneswaran Eigentümer des Grundstückes Nr. 1017 Grundbuch Zihlschlacht-Sitterdorf werden. Dieses Näherbaurecht ist unmittelbar nach der Eigentumsübertragung der Liegenschaft Nr. 1017 auf die Eheleute Vigneswaran als Grunddienstbarkeit im Grundbuch einzutragen und geht den bestehenden Rechten im Range nach. Zur Abgabe der Grundbuchanmeldung werden die Eheleute Vigneswaran (künftige Eigentümer der Nr. 1017 bevollmächtigt

Findet die Eigentumsübertragung nicht bis spätestens 30. April 2021 statt, fällt der vorliegende Vertrag für beide Parteien entschädigungslos per Saldo aller Ansprüche dahin.



**Aktueller Stand der Dienstbarkeit (13.06.2024)**

Näherbaurecht

Nr. 1017 ist belastet zugunsten Nr. 1001.

Nr. 1001 ist belastet zugunsten Nr. 1017.

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



## Grundbuch Zihlschlacht-Sitterdorf Servitutenprotokoll für die Dienstbarkeit 29ZS.d511

ausgestellt am 13.06.2024

Tagebuch: 11.06.2008 Bel. 491d (Gründungsbeleg)

491

Tagebuch No. 491  
vom 11. JUNI 2008

RV

Dienstbarkeitsvertrag

betr.

Ungehindertes Fuss- und Fahrwegrecht, mit Unterhaltsregelung  
zugunsten Nr. 1017 und zulasten Nr. 1115 Zihlschlacht-Sitterdorf SP 29 ZS

Die heutigen Eigentümer der Liegenschaft Nr. 1115 Grundbuch Zihlschlacht-Sitterdorf

**Adrian Steger**, geboren 16.04.1981, verheiratet, von Disentis/Mustér GR, und  
**Andrea Steger-Ulrich**, geboren 31.05.1984, verheiratet, von Disentis/Mustér GR und Rüscheegg BE,  
beide wohnhaft in 9220 Bischofszell, Schützengütli 19

räumen hiermit, für sich und ihre Rechtsnachfolger, dem heutigem Eigentümer der Liegenschaft  
Nr. 1017 Grundbuch Zihlschlacht-Sitterdorf

**Felix Keller**, geboren 03.12.1919, verheiratet, von Huttwil BE, wohnhaft in 8588 Zihlschlacht, Ober-  
dorfstrasse 7

ein ungehindertes Fuss- und Fahrwegrecht ein.

Mit der Begründung dieser Dienstbarkeit ist es dem jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft Nr. 1017  
Zihlschlacht-Sitterdorf gestattet, den im beiliegenden Situationsplan gelb eingezeichneten Bereich  
(Breite: 3 Meter) auf der Liegenschaft Nr. 1115 Zihlschlacht-Sitterdorf als Zufahrt zu benutzen.

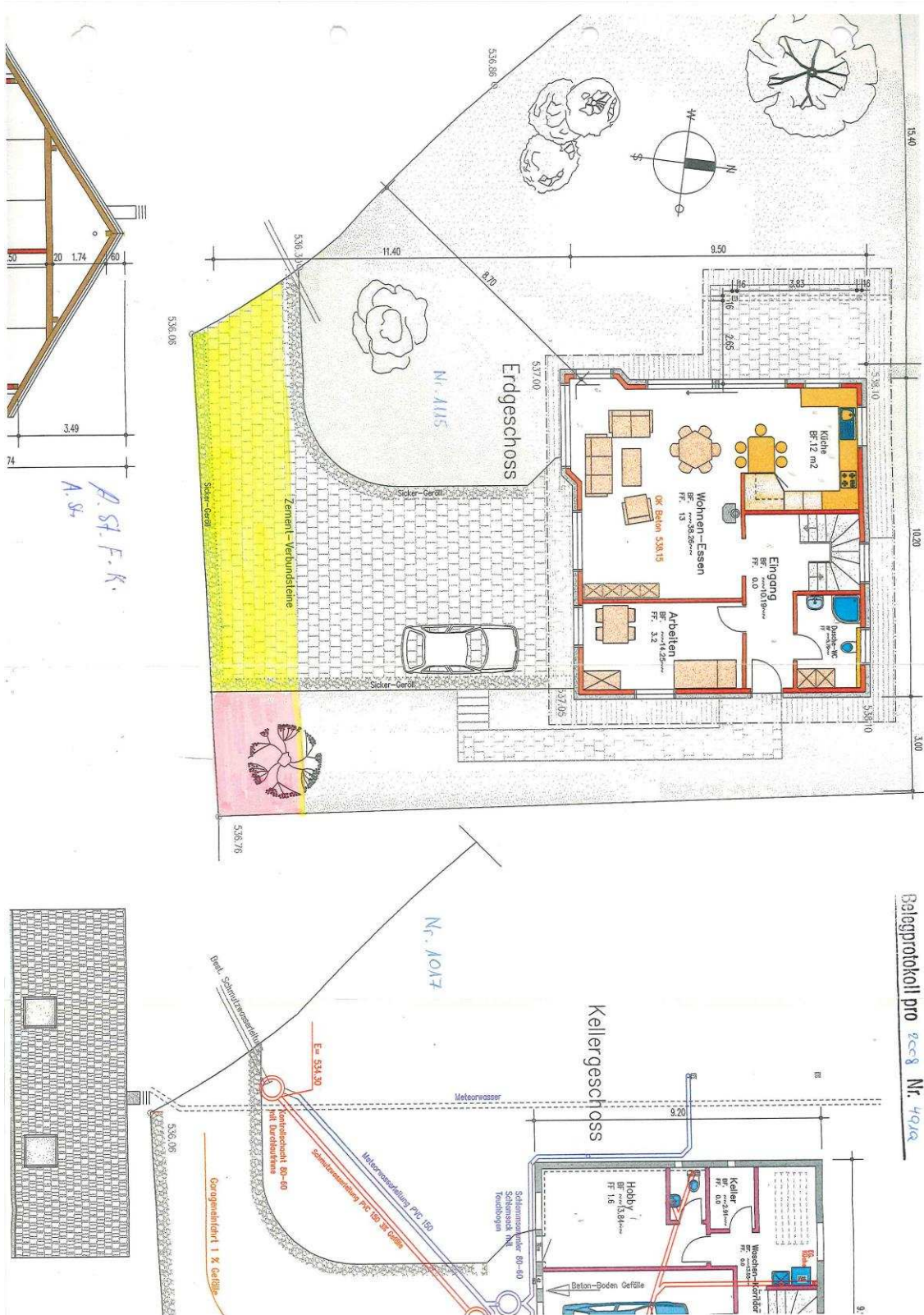
Die Kosten für die Erstellung dieser Zufahrt (gelb eingezeichneter Bereich) werden von den Eigen-  
tümern der Liegenschaft Nr. 1115 Zihlschlacht-Sitterdorf (Eheleute Steger) übernommen. Die Erstel-  
lungskosten der Fortsetzung der Zufahrt (südöstliche Ecke bzw. pink eingezeichneter Bereich) ge-  
hen zu Lasten des Eigentümers der Liegenschaft Nr. 1017 Zihlschlacht-Sitterdorf (Felix Keller).

Der Unterhalt der gemeinsamen Zufahrt (gelb eingezeichneter Bereich) wird von den Eigentümern  
der Liegenschaft Nr. 1017 und 1115 Zihlschlacht-Sitterdorf je zur Hälfte bezahlt. Die Unterhaltskos-  
ten für die Fortsetzung der Zufahrt (südöstliche Ecke bzw. pink eingezeichneter Bereich) gehen zu  
Lasten des Eigentümers der Liegenschaft Nr. 1017 Zihlschlacht-Sitterdorf (Felix Keller).

Die Zufahrt hat stets ungehindert passierbar zu sein. Fahrzeuge dürfen nur nach gegenseitiger Ab-  
sprache darauf abgestellt werden.

Der beiliegende Situationsplan wurde von den Parteien als integrierender Bestandteil dieses Vertra-  
ges anerkannt.

Diese Dienstbarkeit ist mit dinglicher Wirkung auf den Liegenschaften Nr. 1017 und 1115 Grundbuch  
Zihlschlacht-Sitterdorf einzutragen.



**Aktueller Stand der Dienstbarkeit (13.06.2024)**

Fuss- und Fahrwegrecht ungehindert, mit Unterhaltsregelung  
 Nr. 1115 ist belastet zugunsten Nr. 1017.

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



## Grundbuch Zihlschlacht-Sitterdorf Servitutenprotokoll für die Dienstbarkeit 30ZS.d511

ausgestellt am 13.06.2024

Tagebuch: 11.06.2008 Bel. 492d (Gründungsbeleg)

**492**

Dienstbarkeitsvertrag

betr.

Tagebuch No. 492  
vom 11. JUNI 2008

RV

**Durchleitungsrecht für sämtliche Werkleitungen  
zugunsten Nr. 1017 und zulasten Nr. 1115 Zihlschlacht-Sitterdorf** SP 30ZS

Die heutigen Eigentümer der Liegenschaft Nr. 1115 Grundbuch Zihlschlacht-Sitterdorf

**Adrian Steger**, geboren 16.04.1981, verheiratet, von Disentis/Mustér GR, und  
**Andrea Steger-Ulrich**, geboren 31.05.1984, verheiratet, von Disentis/Mustér GR und Rüscheegg BE,  
beide wohnhaft in 9220 Bischofszell, Schützengütli 19

räumen hiermit, für sich und ihre Rechtsnachfolger, dem heutigem Eigentümer der Liegenschaft  
Nr. 1017 Grundbuch Zihlschlacht-Sitterdorf

**Felix Keller**, geboren 03.12.1919, verheiratet, von Huttwil BE, wohnhaft in 8588 Zihlschlacht, Ober-  
dorfstrasse 7

das Durchleitungsrecht für sämtliche Werkleitungen (Wasser, Elektrisch,  
Schmutz- und Meteorwasserleitungen) ein.

Mit der Begründung dieser Dienstbarkeit ist es dem Eigentümer der Liegenschaft Nr. 1017 Zihl-  
schlacht-Sitterdorf gestattet, die im beiliegenden Situationsplan eingezeichneten Werkleitungen zu  
erstellen und das Schmutz- und Meteorwasser ab seiner Liegenschaft Nr. 1017 durch die Liegen-  
schaft Nr. 1115 abzuleiten.

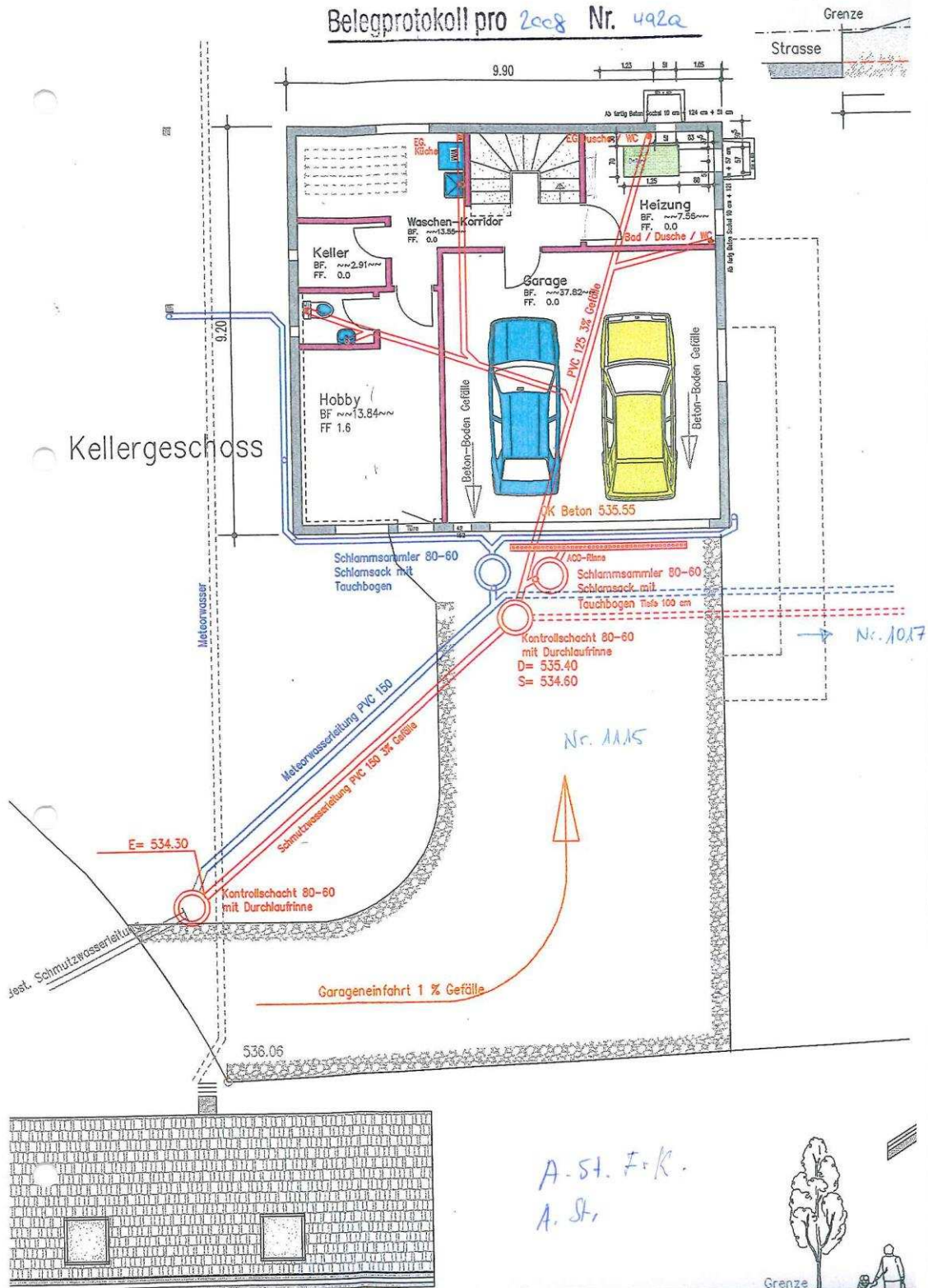
Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung dieser Werkleitungen werden von den Eigentü-  
mern der Liegenschaft Nr. 1115 Zihlschlacht-Sitterdorf übernommen. Die gemeinsam benützten  
Werkleitungen sind jedoch hälftig zu unterhalten.

Der beiliegende Situationsplan wurde von den Parteien als integrierender Bestandteil dieses Vertra-  
ges anerkannt.

Diese Dienstbarkeit ist mit dinglicher Wirkung auf den Liegenschaften Nr. 1017 und 1115 Grundbuch  
Zihlschlacht-Sitterdorf einzutragen.

Die Grundbuchgebühren für diesen Dienstbarkeitsvertrag werden von den Parteien je zur Hälfte be-  
zahlt.

Belegprotokoll pro 2008 Nr. 492a



**Aktueller Stand der Dienstbarkeit (13.06.2024)**  
 Durchleitungsrecht für sämtliche Werkleitungen  
 Nr. 1115 ist belastet zugunsten Nr. 1017.

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

**OBJEKT:**  
EFH-Neubau  
Gartenstrasse, Parz. Nr. 1017  
8588 Zihlschlacht

**GRUNDEIGENTÜMER:**  
Straub GmbH  
Grünberg  
8588 Zihlschlacht

**BAUHERRSCHAFT:**  
Subramaniam Vigneswaran  
und Komathy  
Alemannenstr. 6  
9320 Arbon

**rolf**  
**maestinger**  
architektur dipl. architekt fh & bauberater

projektentwicklung  
baumanagement  
renovationskonzept  
energieeffizienz  
expertisen

www.rolf-maestinger.ch  
rolf.maestinger@sunrise.ch  
bleichestr. 6, 8570 weinfelden

t: 071 622 82 45  
n: 079 356 99 07  
f: 071 622 82 49



**541 Baueingabe vom 22.06.2020 00/00**

Rev.: 05.08.2020

Gez.: Helen Spühler

**Situation**

**1:500**

Polygonpunkt Nr. 232 = 536.11 m.ü.M. (Gartenstrasse)  
EFH F. BO. EG +/- 0.0 = 538.80 m.ü.M.

Grundeigentümer: \_\_\_\_\_

Bauherrschaft: \_\_\_\_\_

Architekt: \_\_\_\_\_





**OBJEKT:**  
 EFH-Neubau  
 Gartenstrasse, Parz. Nr. 1017  
 8588 Zihlschlacht

**GRUNDEIGENTÜMER:**  
 Straub GmbH  
 Grünberg  
 8588 Zihlschlacht

**BAUHERRSCHAFT:**  
 Subramaniam Vigneswaran  
 und Komathy  
 Alemannenstr. 6  
 9320 Arbon

**rolf maestinger**  
 architektur dipl. architekt fh & bauberater

projektentwicklung  
 baumanagement  
 renovationskonzept  
 energieeffizienz  
 expertisen

www.rolf-maestinger.ch t: 071 622 82 45  
 rolf.maestinger@sunrise.ch n: 079 356 99 07  
 bleichestr. 6, 8570 weinfelden f: 071 622 82 49

541 Baueingabe vom 22.06.2020 01/02

Rev.: 05.08.2020

Gez.: Helen Spühler

Grundeigentümer: \_\_\_\_\_

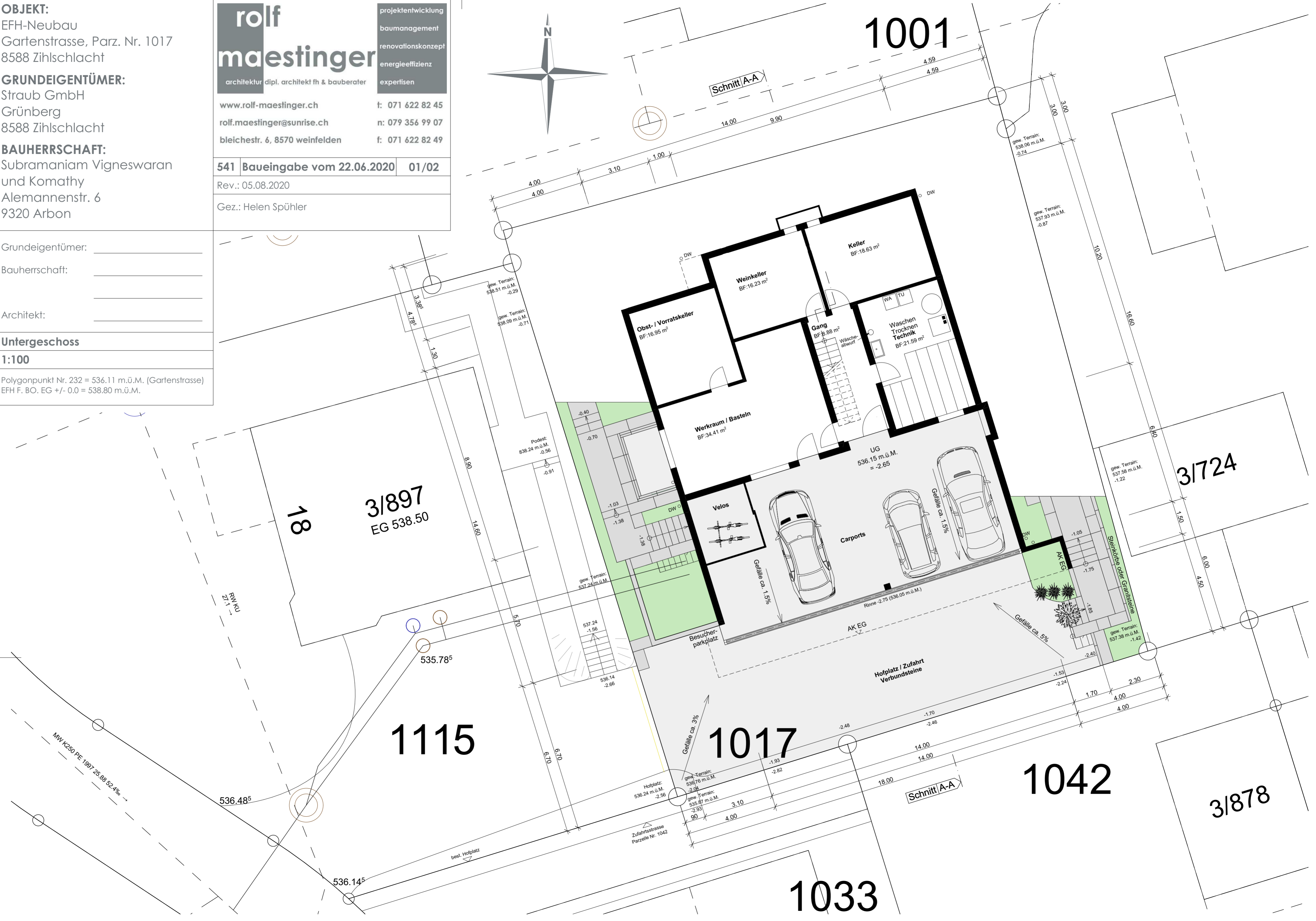
Bauherrschaft: \_\_\_\_\_

Architekt: \_\_\_\_\_

**Untergeschoss**

**1:100**

Polygonpunkt Nr. 232 = 536.11 m.ü.M. (Gartenstrasse)  
 EFH F. BO. EG +/- 0.0 = 538.80 m.ü.M.





**OBJEKT:**  
 EFH-Neubau  
 Gartenstrasse, Parz. Nr. 1017  
 8588 Zihlschlacht

**GRUNDEIGENTÜMER:**  
 Straub GmbH  
 Grünberg  
 8588 Zihlschlacht

**BAUHERRSCHAFT:**  
 Subramaniam Vigneswaran  
 und Komathy  
 Alemannenstr. 6  
 9320 Arbon

**rolf maestinger**  
 architektur dipl. architekt fh & bauberater

projektentwicklung  
 baumanagement  
 renovationskonzept  
 energieeffizienz  
 expertisen

www.rolf-maestinger.ch t: 071 622 82 45  
 rolf.maestinger@sunrise.ch n: 079 356 99 07  
 bleichestr. 6, 8570 weinfelden f: 071 622 82 49

**541 Baueingabe vom 22.06.2020 01/03**

Rev.: 05.08.2020

Gez.: Helen Spühler

Grundeigentümer: \_\_\_\_\_

Bauherrschaft: \_\_\_\_\_

Architekt: \_\_\_\_\_

**Erdgeschoss**

**1:100**

Polygonpunkt Nr. 232 = 536.11 m.ü.M. (Gartenstrasse)  
 EFH F. BO. EG +/- 0.0 = 538.80 m.ü.M.



1001

18

3/897

3/724

1115

1017

1042

3/878

1033

**OBJEKT:**  
EFH-Neubau  
Gartenstrasse, Parz. Nr. 1017  
8588 Zihlschlacht

**GRUNDEIGENTÜMER:**  
Straub GmbH  
Grünberg  
8588 Zihlschlacht

**BAUHERRSCHAFT:**  
Subramaniam Vigneswaran  
und Komathy  
Alemannenstr. 6  
9320 Arbon

**rolf maestinger**  
architektur dipl. architekt fh & bauberater

projektwicklung  
baumanagement  
renovationskonzept  
energieeffizienz  
expertisen

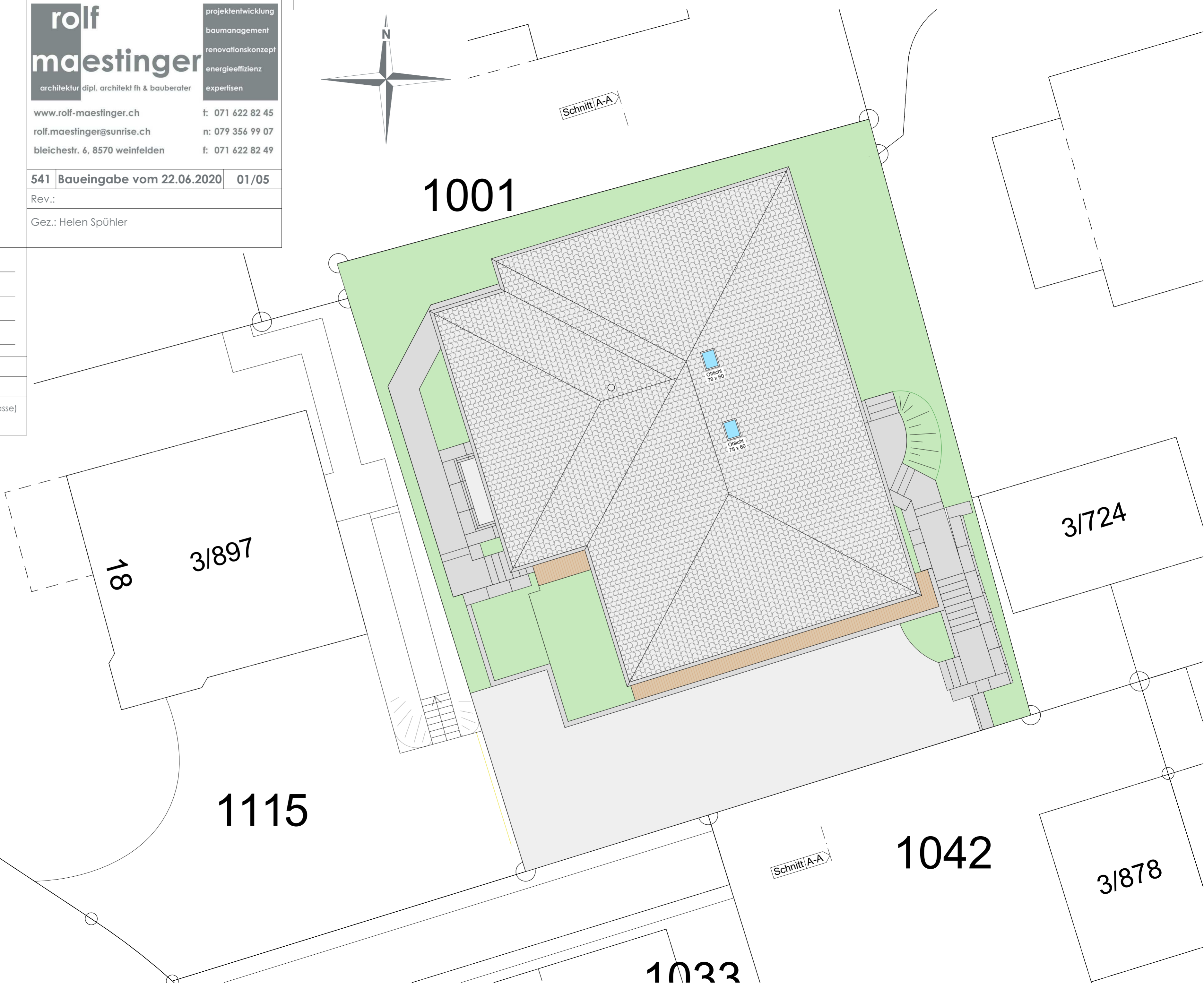
www.rolf-maestinger.ch  
rolf.maestinger@sunrise.ch  
bleichestr. 6, 8570 weinfeld

t: 071 622 82 45  
n: 079 356 99 07  
f: 071 622 82 49

**541 Baueingabe vom 22.06.2020 01/05**  
Rev.:  
Gez.: Helen Spühler

Grundeigentümer: \_\_\_\_\_  
Bauherrschaft: \_\_\_\_\_  
Architekt: \_\_\_\_\_

**Dachaufsicht**  
**1:100**  
Polygonpunkt Nr. 232 = 536.11 m.ü.M. (Gartenstrasse)  
EFH F. BO. EG +/- 0.0 = 538.80 m.ü.M.





**OBJEKT:**  
EFH-Neubau  
Gartenstrasse, Parz. Nr. 1017  
8588 Zihlschlacht

**GRUNDEIGENTÜMER:**  
Straub GmbH  
Grünberg  
8588 Zihlschlacht

**BAUHERRSCHAFT:**  
Subramaniam Vigneswaran  
und Komathy  
Alemannenstr. 6  
9320 Arbon

**rolf  
maestinger**

architektur dipl. architekt fh & bauberater

projektentwicklung

baumanagement

renovationskonzept

energieeffizienz

experisen

www.rolf-maestinger.ch

t: 071 622 82 45

rolf.maestinger@sunrise.ch

n: 079 356 99 07

bleichestr. 6, 8570 weinfelden

f: 071 622 82 49

541 Baueingabe vom 22.06.2020 01/06

Rev.: 05.08.2020

Gez.: Helen Spühler

**Schnitt A-A**

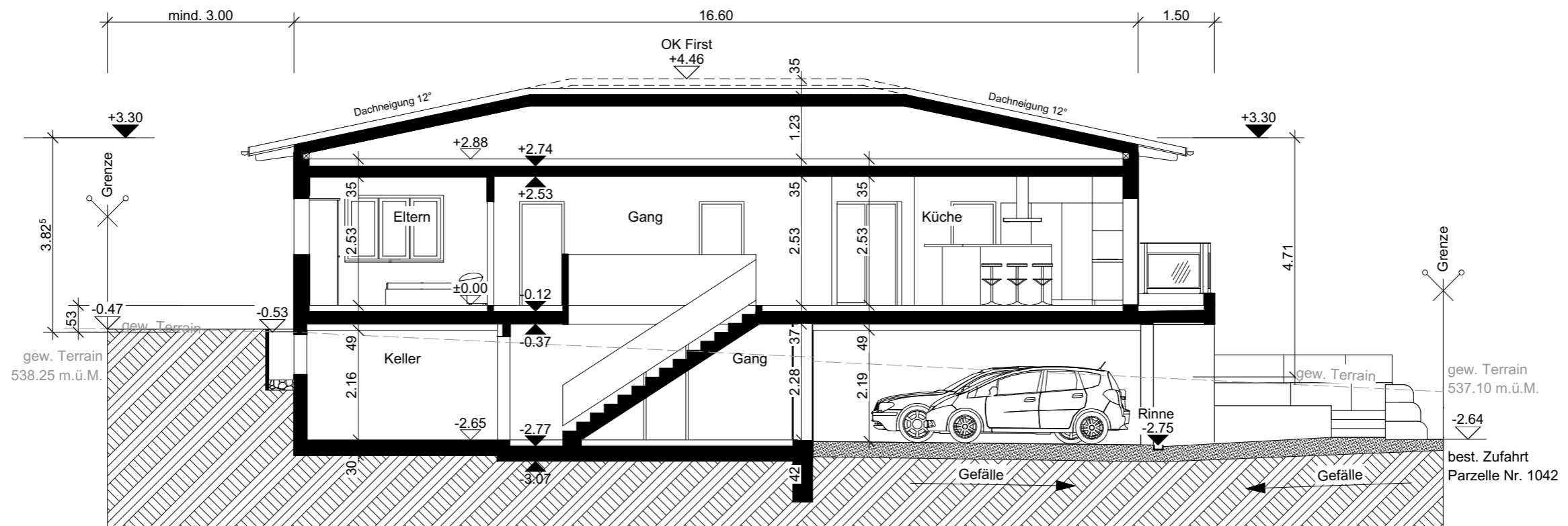
**1:100**

Polygonpunkt Nr. 232 = 536.11 m.ü.M. (Gartenstrasse)  
EFH F. BO. EG +/- 0.0 = 538.80 m.ü.M.

Grundeigentümer: \_\_\_\_\_

Bauherrschaft: \_\_\_\_\_

Architekt: \_\_\_\_\_



**OBJEKT:**  
EFH-Neubau  
Gartenstrasse, Parz. Nr. 1017  
8588 Zihlschlacht

**GRUNDEIGENTÜMER:**  
Straub GmbH  
Grünberg  
8588 Zihlschlacht

**BAUHERRSCHAFT:**  
Subramaniam Vigneswaran  
und Komathy  
Alemannenstr. 6  
9320 Arbon

**rolf maestinger**  
architektur dipl. architekt fh & bauberater

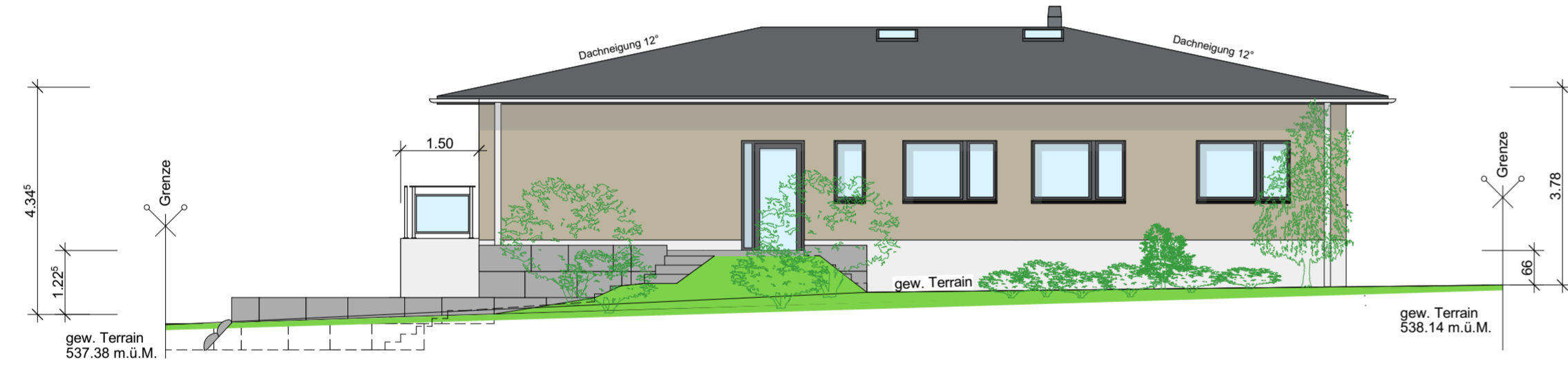
projektentwicklung  
baumanagement  
renovationskonzept  
energieeffizienz  
expertisen

www.rolf-maestinger.ch t: 071 622 82 45  
rolf.maestinger@sunrise.ch n: 079 356 99 07  
bleichestr. 6, 8570 weinfelden f: 071 622 82 49

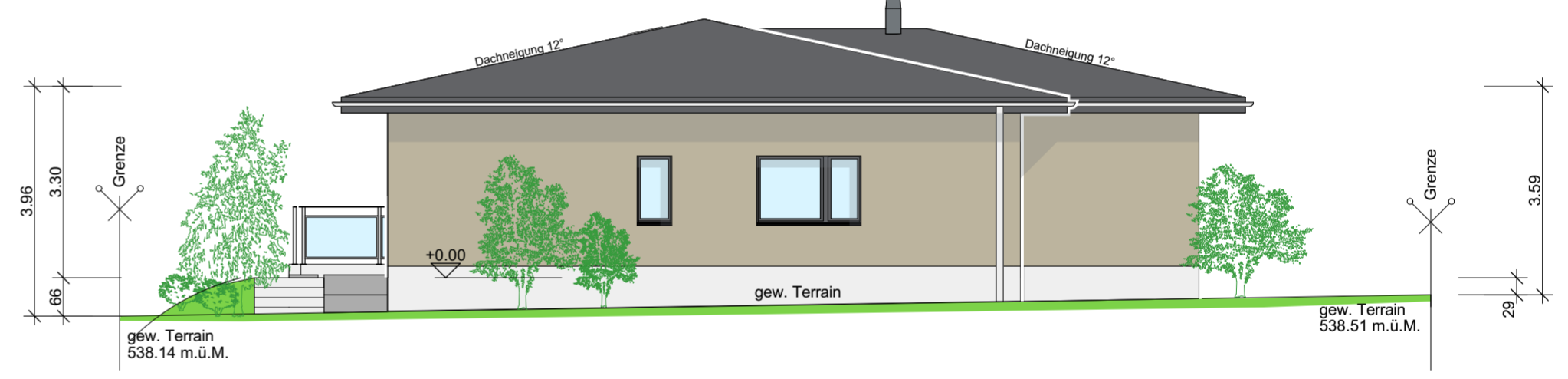
<b>541</b>	<b>Baueingabe vom 22.06.2020</b>	<b>01/07</b>
Rev.: 05.08.2020		
Gez.: Helen Spühler		

Grundeigentümer: \_\_\_\_\_  
Bauherrschaft: \_\_\_\_\_  
Architekt: \_\_\_\_\_

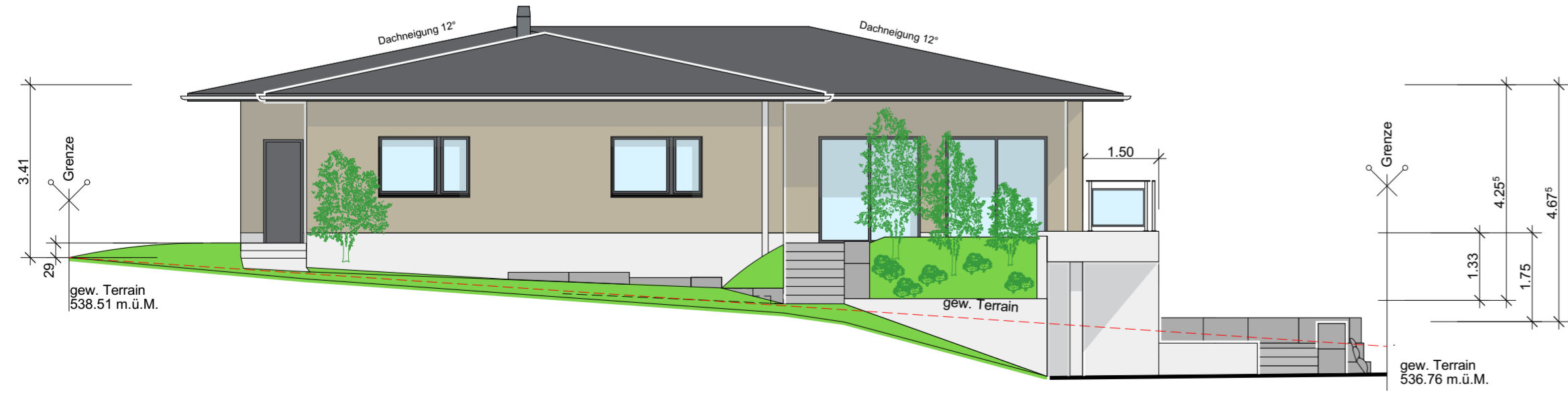
**Fassaden**  
**1:100**  
Polygonpunkt Nr. 232 = 536.11 m.ü.M. (Gartenstrasse)  
EFH F. BO. EG +/- 0.0 = 538.80 m.ü.M.



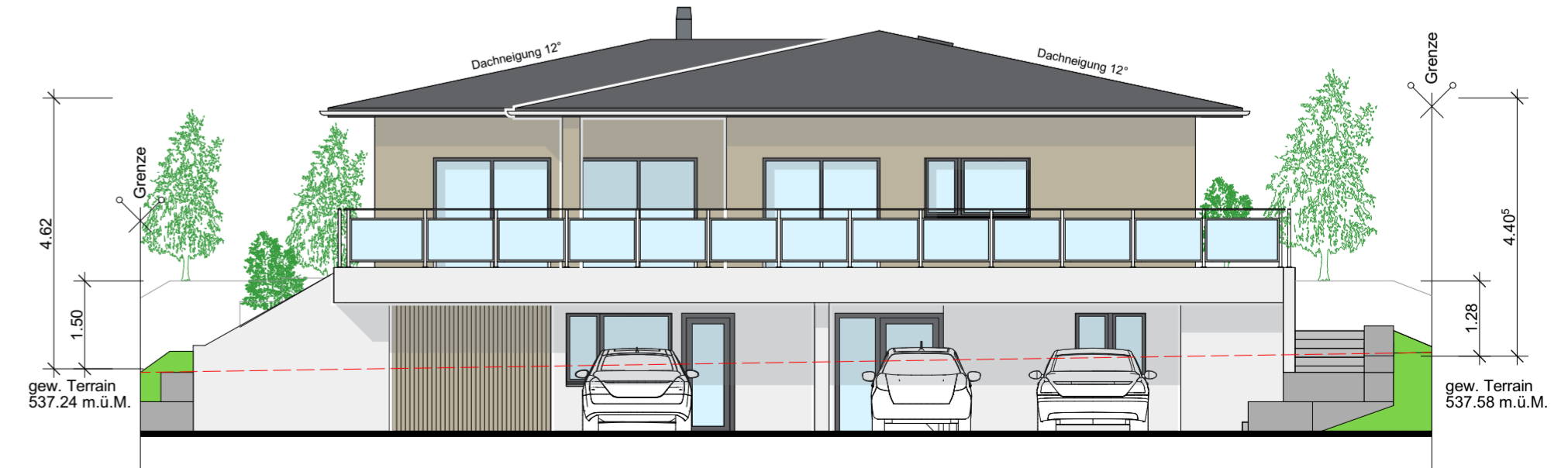
**Nordost**



**Nordwest**



**Südwest**



**Südost**



**OBJEKT:**  
EFH-Neubau  
Gartenstrasse, Parz. Nr. 1017  
8588 Zihlschlacht

**GRUNDEIGENTÜMER:**  
Straub GmbH  
Grünberg  
8588 Zihlschlacht

**BAUHERRSCHAFT:**  
Subramaniam Vigneswaran  
und Komathy  
Alemannenstr. 6  
9320 Arbon

**rolf maestinger**  
architektur dipl. architekt fh & bauberater

projektentwicklung  
baumanagement  
renovationskonzept  
energieeffizienz  
expertisen

www.rolf-maestinger.ch  
rolf.maestinger@sunrise.ch  
bleichestr. 6, 8570 weinfelden

t: 071 622 82 45  
n: 079 356 99 07  
f: 071 622 82 49

541 Baueingabe vom 22.06.2020 01/01

Rev.: 05.08.2020

Gez.: Helen Spühler

Grundeigentümer: \_\_\_\_\_  
Bauherrschaft: \_\_\_\_\_  
Architekt: \_\_\_\_\_

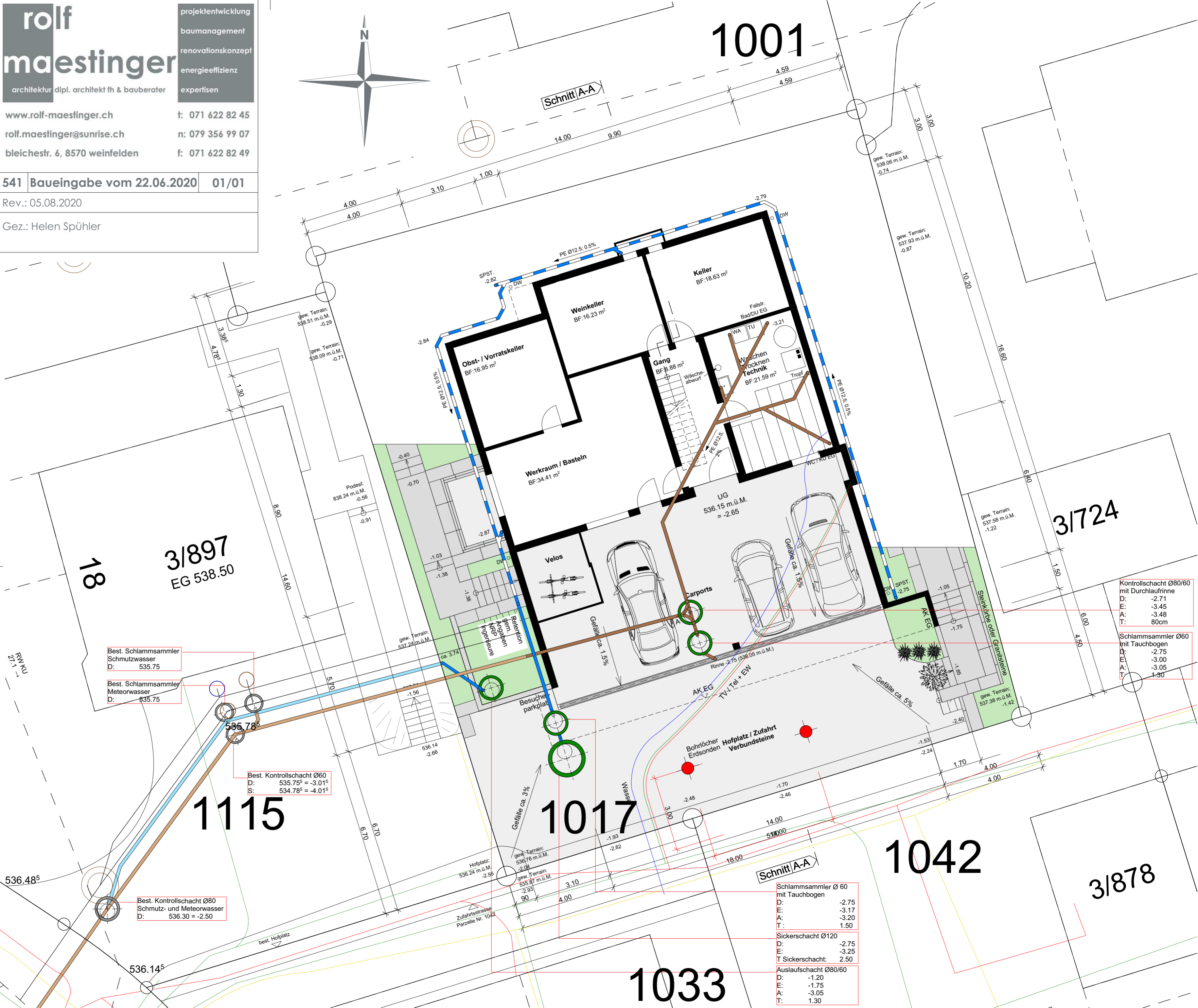
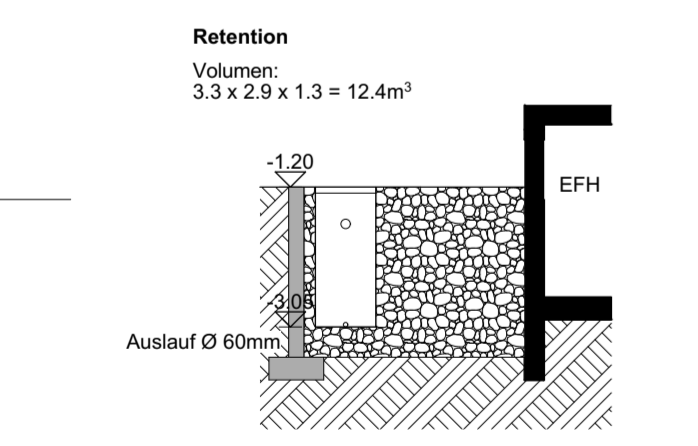
**Kanalisation UG**

1:100

Polygonpunkt Nr. 232 = 536.11 m.ü.M. (Gartenstrasse)  
EFH F. BO. EG +/- 0.0 = 538.80 m.ü.M.

- Legende Kanalisation**
- █ PP-Rohre (Meteorwasser)
  - █ PP-Rohre gelocht (Meteorwasser)
  - █ PP-Rohre (Schmutzwasser)
  - █ PP-Rohre (Schmutzwasser Sanitär)
  - █ Regenrinne
  - █ Schächte

- Legende Werkleitungen**
- █ Swisscom
  - █ EW
  - █ Wasser



18  
3/897  
EG 538.50

Best. Schlamm-sammler  
Schmutzwasser  
D: 535.75

Best. Schlamm-sammler  
Meteorwasser  
D: 535.75

Best. Kontrollschacht Ø60  
D: 535.75 = -3.01<sup>5</sup>  
S: 534.78<sup>5</sup> = -4.01<sup>5</sup>

Best. Kontrollschacht Ø80  
Schmutz- und Meteorwasser  
D: 536.30 = -2.50

Schlamm-sammler Ø 60  
mit Tauchbogen  
D: -2.75  
E: -3.17  
A: -3.20  
T: 1.50

Sickerschacht Ø120  
D: -2.75  
E: -3.25  
T Sickerschacht: 2.50

Auslaufschacht Ø80/60  
D: -1.20  
E: -1.75  
A: -3.05  
T: 1.30

Kontrollschacht Ø80/60  
mit Durchlauf-  
rinne  
D: -2.71  
E: -3.45  
A: -3.48  
T: 80cm

Schlamm-sammler Ø60  
mit Tauchbogen  
D: -2.75  
E: -3.00  
A: -3.05  
T: 1.30

1017

1042

1033

3/878



**OBJEKT:**  
EFH-Neubau  
Gartenstrasse, Parz. Nr. 1017  
8588 Zihlschlacht

**GRUNDEIGENTÜMER:**  
Straub GmbH  
Grünberg  
8588 Zihlschlacht

**BAUHERRSCHAFT:**  
Subramaniam Vigneswaran  
und Komathy  
Alemannenstr. 6  
9320 Arbon

**rolf maestinger**  
architektur dipl. architekt fh & bauberater

projektentwicklung  
baumanagement  
renovationskonzept  
energieeffizienz  
expertisen

www.rolf-maestinger.ch  
rolf.maestinger@sunrise.ch  
bleichestr. 6, 8570 weinfelden

t: 071 622 82 45  
n: 079 356 99 07  
f: 071 622 82 49

**541 Baueingabe vom 22.06.2020 01/04**  
Rev.: 05.08.2020  
Gez.: Helen Spühler

Grundeigentümer: \_\_\_\_\_  
Bauherrschaft: \_\_\_\_\_  
Architekt: \_\_\_\_\_

**Kanalisation EG (Meteorwasser)**  
**1:100**  
Polygonpunkt Nr. 232 = 536.11 m.ü.M. (Gartenstrasse)  
EFH F. BO. EG +/- 0.0 = 538.80 m.ü.M.

- Legende Kanalisation**
- PP-Rohre (Meteorwasser)
  - PP-Rohre gelocht (Meteorwasser)
  - PP-Rohre (Schmutzwasser)
  - PP-Rohre (Schmutzwasser Sanitär)
  - Regenrinne
  - Schächte

- Legende Werkleitungen**
- Swisscom
  - EW
  - Wasser



Schlammfänger Ø80/60  
mit Tauchbogen  
D: -1.20  
E1: -1.65  
E1: -1.65  
A: -1.68  
T: 1.50





<b>EnFK</b> Konferenz Kantonaler Energiefachstellen Conférence des services cantonaux de l'énergie	<b>EN-3</b>	Energienachweis <b>Heizungs- und          Warmwasseranlagen</b>
		Gemeinde: <u>Zihlschlacht</u> <u>Gartenshass 20</u> Parz.-Nr.: <u>1017</u> Geb.-Nr.: _____ Bauvorhaben: <u>ETH Neubau Wärmepumpe aussen</u>

Gemeinde: Zihlschlacht Gartenshass 20 Parz.-Nr.: 1017 Geb.-Nr.: \_\_\_\_\_  
 Bauvorhaben: ETH Neubau Wärmepumpe aussen

### Wärmeerzeugung

Zustand	Art des Wärmeerzeugers	Wärmeleistung	Zweck <sup>i</sup>
bitte wählen:▼	bitte wählen:▼	kW	<input checked="" type="checkbox"/> H <input checked="" type="checkbox"/> WW <input type="checkbox"/> Proz.
<del>bitte wählen:▼</del>	<u>Wärmepumpe Luft/Wasser aussen aufgestellt</u>	<u>14 kW</u>	<input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/> WW <input type="checkbox"/> Proz.
bitte wählen:▼	bitte wählen:▼	kW	<input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/> WW <input type="checkbox"/> Proz.

Energiebezugsfläche EBF: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> davon neu: <sup>i</sup> \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Installierte Wärmeleistung \_\_\_\_\_ kW spezifische Wärmeleistung \_\_\_\_\_ W/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub>  
 Berechnete Norm-Heizlast (SIA 384.201): \_\_\_\_\_ kW elektrische Notheizung: 0-15 kW  
 Heizungsspeicher:  Wärmedämmung serienmässig (Typenprüfung) <sup>1</sup>  
 Wärmedämmung vor Ort gemäss Vorschrift <sup>i</sup>  
 Speicher als Kombispeicher ausgeführt (Warmwasserspeicher integriert)

### Abwärmenutzung

Im Gebäude fällt Abwärme an:  Nein  Ja, von: \_\_\_\_\_  
 Abwärme wird genutzt für:  Heizung  Warmwasser  anderes: \_\_\_\_\_  
 Begründung, wenn nicht genutzt: \_\_\_\_\_

### Wärmeverteilung

Wärmedämmung von Heizungsleitungen inkl. Armaturen und Pumpen in unbeheizten Räumen oder im Freien:	Rohr-nennweite	Zoll	min. Dämmstärke bei Dämmmaterial mit	
			$\lambda > 0,03$ W/mK	$\lambda \leq 0,03$ W/mK
	10 - 15	3/8" - 1/2"	<input type="checkbox"/> 40 mm	<input type="checkbox"/> 30 mm
	20 - 32	3/4" - 1 1/4"	<input type="checkbox"/> 50 mm	<input type="checkbox"/> 40 mm
	40 - 50	1 1/2" - 2"	<input type="checkbox"/> 60 mm	<input type="checkbox"/> 50 mm
	65 - 80	2 1/2" - 3"	<input type="checkbox"/> 80 mm	<input type="checkbox"/> 60 mm
	100 - 150	4" - 6"	<input type="checkbox"/> 100 mm	<input type="checkbox"/> 80 mm
	175 - 200	7" - 8"	<input type="checkbox"/> 120 mm	<input type="checkbox"/> 80 mm

Erdverlegte Leitungen:  keine  Ja, gemäss Vorschrift gedämmt  
 Dämmung gemäss Vorschrift:  Ja  Nein Grund: Keine Dämmung  
 Vorlauftemperatur  $\leq 50^\circ\text{C}$ :  Ja  Nein Grund: \_\_\_\_\_

### Wärmeabgabe

Wärmeabgabe nur in wärme-gedämmten Räumen  Ja  Nein Grund: \_\_\_\_\_

<sup>i</sup> Wärmeabgabe:

Heizkörper	<input type="checkbox"/> $\leq 35^\circ\text{C}$	<input checked="" type="checkbox"/> $\leq 50^\circ\text{C}$	<input type="checkbox"/> nein, Grund: _____
Luftheritzer	<input type="checkbox"/> $\leq 35^\circ\text{C}$	<input type="checkbox"/> $\leq 50^\circ\text{C}$	<input type="checkbox"/> nein, Grund: _____
Flächenheizung	<input checked="" type="checkbox"/> $\leq 35^\circ\text{C}$		<input type="checkbox"/> nein, Grund: _____
TABS <sup>i</sup>	<input type="checkbox"/> $\leq 35^\circ\text{C}$		<input type="checkbox"/> nein, Grund: _____

Einzelraum-Temperaturregelung:  Thermostatventile  
 Elektronische Regelung mit Einzelraum-Temperaturfühlern  
 keine, Flächenheizung mit max. Vorlauf-Temperatur  $\leq 30^\circ\text{C}$

<sup>1</sup> Die Konformitätserklärung (Art. 10 eidg. Energieverordnung) ist auf Verlangen vom Inverkehrbringer (Hersteller, Importeur) beizubringen. Planer/innen, Installateur/innen und Kontrolleure/innen müssen lediglich auf Verlangen den Lieferanten angeben.



**Warmwasser**

Warmwasserspeicher:  Wärmedämmung serienmässig (Typenprüfung) ①  
 Wärmedämmung vor Ort gemäss Vorschrift i  
 Kombispeicher (mit Heizungsspeicher kombiniert)

Wassererwärmung in Wohnbauten:  Vorwärmung mit dem Wärmeerzeuger für die Raumheizung  
 Erwärmung primär mittels erneuerbarer Energie oder Abwärme

Warmwassertemperatur ≤ 60°C  Ja  Nein Grund: \_\_\_\_\_

Wärmedämmung der Warmwasserleitungen gemäss Vorschrift:  Ja  Nein Grund: \_\_\_\_\_  
 (Dämmstärken siehe Wärmeverteilung)

**Verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung (VHKA)**

Anzahl Nutzungseinheiten: ② \_\_\_\_\_ Wohnungen/Läden/Büros/etc. i

Ausrüstungspflicht Neubau:  Heizung  Warmwasser

Ausrüstungspflicht bei wesentlichen Erneuerungen:  Heizung, Grund: Gesamterneuerung Heizungssystem  
 Heizung, Grund: Gebäudehüllensanierung im Wärmeverbund  
 Warmwasser, Grund: Gesamterneuerung Warmwassersystem

Installation der Messgeräte: ③  Heizung  Warmwasser

Begründung für Befreiung von Heizwärmeverbrauchs-messung: ②  Spezifische Wärmeleistung < 20 W/m<sup>2</sup><sub>EBF</sub>  
 MINERGIE-Label vorhanden (beilegen)

Wärmedämmung bei Flächenheizungen zwischen verschiedenen Nutzeinheiten ②  
 U-Wert ≤ 0,7 W/m<sup>2</sup>K:  Ja  Nein Grund: \_\_\_\_\_

① Die Konformitätserklärung (Art.10 eidg. Energieverordnung) ist auf Verlangen vom Inverkehrbringer (Hersteller, Importeur) beizubringen. Planer/innen, Installateure/innen und Kontrolleure/innen müssen lediglich auf Verlangen den Lieferanten angeben.  
 ② Die Vorschriften betreffend der Anzahl Wärmebezüge, betreffend der zulässigen Begründungen für Befreiungen von der Installationspflicht sowie betreffend der Dämmungen zwischen Nutzeinheiten sind nicht in allen Kantonen identisch.  
 ③ Es dürfen nur Geräte mit Zulassung durch das Bundesamt für Metrologie METAS oder entsprechender CE-Kennzeichnung eingesetzt werden.

**Beilagen/Erläuterungen**

**Unterschriften**

Name und Adresse bzw. Firmenstempel  Sachbearbeiter/-in, Tel.: Ort, Datum, Unterschrift:	<b>Nachweis erarbeitet durch:</b> Storch Gebäudetechnik GmbH Wassbüchelstrasse 22 6020 Emmenbrücke Heino Arny 078/631 58 88 Emmenbrücke 11.01.2021 	<b>Nachweisprüfung/Private Kontrolle:</b> Die Vollständigkeit und die Richtigkeit bescheinigt  _____ _____ Ausführungskontrolle: <input type="checkbox"/> gleiche Person oder: _____
---	---	---



## Lärmschutznachweis für Luft / Wasser-Wärmepumpen

Beurteilung der Lärmimmissionen von Luft / Wasser-Wärmepumpen (WP) mit einer Heizleistung bis ca. 40kW,  
 Beurteilung für die Nacht.

Gesuchsteller/in	Brun Partner AG		
Adresse	Gartenstrasse	Parzelle Nr.	1017
PLZ/Ort	8588 Zihlschlacht	Baugesuch Nr.	
Hersteller	CTC AG	Modell/Typ	CTC, EcoAir 622M
Heizleistung (A2/W35)	8.3 kW	Heizleistung (A-7/W35)	14 kW
Schalleistungspegel nach ErP (A7/W47-55)	55 dB(A)		
Schalleistungspegel Tagbetrieb maximal	64 dB(A)	<b>Schalleistungspegel Nachtbetrieb maximal</b>	<b>54 dB(A)</b>
Distanz zum Empfangsort	20 m		-26 dB
Aufstellungsart	Aussenaufstellung		
Massgebender Planungswert am Empfangsort	45 dB(A) ES II (Wohnzone)		

### Berechnung des Beurteilungspegels $L_r$ am Empfangsort

Umrechnungsterm Schalldruckpegel		-11 dB
Richtwirkungskorrektur $D_c$	WP / Schacht freistehend	3 dB
Lärmschutzmassnahmen	Wetterschutzgitter schallgedämmt (ca. -3 dB)	-3 dB
<b>Schalldruckpegel <math>L_{pA}</math> am Empfangsort</b>		<b>17 dB(A)</b>

### Korrekturfaktoren

K1 Nachtbetrieb	Heizbetrieb während der Nacht (19:00 - 07:00)	10 dB
K2 Hörbarkeit des Tongehalts	schwach hörbar (Normalbetrieb) +2 dB	2 dB
K3	nicht hörbar	0 dB
Betriebszeitkorrektur	t = 720 Min (Dauerbetrieb)	0 dB

**Beurteilungspegel  $L_r$**  **29 dB(A)**

Der Grenzwert von 45 dB(A) wird eingehalten. **Ja**

Ist das Vorsorgeprinzip berücksichtigt? **Nein**

Der schallreduzierte Nachtbetrieb, resp. die zusätzlich Frequenzreduktion ist aktiviert in der Zeit **von 19:00 bis 07:00**

Verfasser/in Brun Partner AG, Bergstrasse 5, 6004 Luzern, [kumar.immobilien@gmail.com](mailto:kumar.immobilien@gmail.com), 0793137821

Ort, Datum

Zihlschlacht, 19.02.2022,

Unterschrift

Brun Partner AG  
 Bergstrasse 5a  
 6004 Luzern

### Beilagen:

- Wohnungsgrundrisse
- Situationsplan mit Standort Wärmepumpe / Schacht
- Datenblatt mit Schalleistungangaben
- Dokumentation Lärmschutzmassnahmen



## Wärmepumpen-System-Modul

### Zertifizierungs-Antrag Hersteller/Lieferanten Dok 5: Hersteller/Lieferanten-Bestätigung

Beim WP-System-Modul Zertifizierung werden die eingereichten Unterlagen durch die Zertifizierungsgruppe geprüft. Zusätzlich bestätigt der Antragsteller (Lieferant des WP-System-Moduls) die Einhaltung des Pflichtenheftes.

Die Qualitätssicherung erfolgt anlässlich der Stichprobenkontrolle im Feld.

**Hersteller/Lieferant:** CTC Storch Gebäudetechnik GmbH  
Neuenkirchstrasse 22  
**Adresse:** Gartenstr. 20  
8588 Zihlschlacht 6020 Emmenbrücke  
**WP-System-Module:** EcoAir 62M

Wir bestätigen, dass die Bestimmungen des Pflichtenheftes WP-System-Moduls bei den folgenden Systemkomponenten und technischen Dienstleistungen eingehalten sind:

- Wärmepumpen
- Funktions-Schemata
- Umwälzpumpen
- Wassererwärmer
- Speicher
- Steuerung / Regelung
- Inbetriebnahmen

#### Bestätigung durch ankreuzen der Kästchen

Die Zertifizierungsstelle kann dem Antrag nur zustimmen, wenn alle Kästchen angekreuzt sind.

Ort, Datum:

(Digitale) Unterschrift

Luzern 21.02.2022

R. Kimoran

Kooperationspartner





**OBJEKT:**  
 EFH-Neubau  
 Gartenstrasse  
 Parz. Nr. 1017  
 8588 Zihlschlacht

**BAUHERRSCHAFT:**  
 Straub GmbH  
 Grünberg  
 8588 Zihlschlacht

**rolf maestinger**  
 architektur dipl. architekt fh & bauberober

projektdirektion  
 baumengemiet.  
 renovationskonzept  
 anlagengestaltung  
 expertisen

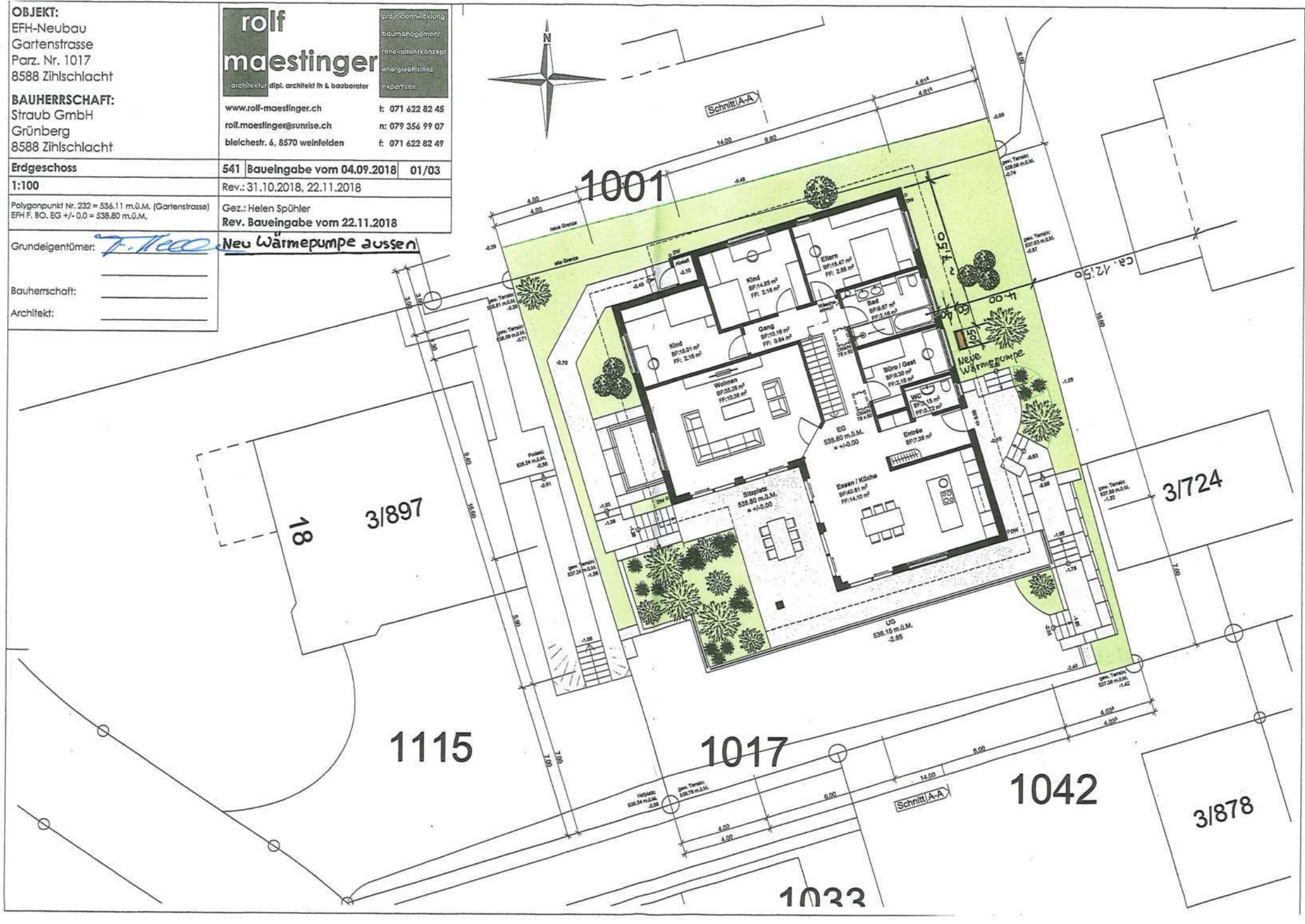
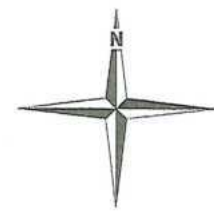
www.rolf-maestinger.ch t: 071 622 82 45  
 rolf.maestinger@sunrise.ch n: 079 356 99 07  
 bleichestr. 6, 8570 weinfelden f: 071 622 82 49

<b>Erdgeschoss</b>	541	Bau eingabe vom 04.09.2018	01/03
1:100	Rev.: 31.10.2018, 22.11.2018		
Polygonpunkt Nr. 232 = 536.11 m.Ü.M. (Gartenstrasse) EFH F. BO. EG +/- 0.0 = 538.80 m.Ü.M.	Gez.: Helen Spühler Rev. Bau eingabe vom 22.11.2018		

Grundeigentümer: F. Straub **Neu Wärmepumpe aussen**

Bauherrschaft: \_\_\_\_\_

Architekt: \_\_\_\_\_



**OBJEKT:**  
EFH-Neubau  
Gartenstrasse  
Parz. Nr. 1017  
8588 Zihlschlacht

**BAUHERRSCHAFT:**  
Straub GmbH  
Grünberg  
8588 Zihlschlacht

**rolf  
maestinger**

architektur dipl. architekt fh & bauberater

projektentwicklung  
baumanagement  
renovationskonzept  
anergieeffizienz  
expertisen

www.rolf-maestinger.ch

t: 071 622 82 45

rolf.maestinger@sunrise.ch

n: 079 356 99 07

bleichestr. 6, 8570 weinfelden

f: 071 622 82 49

**Fassaden** 541 Baueingabe vom 04.09.2018 01/06

**1:100** Rev.: 31.10.2018, 22.11.2018

Polygonpunkt Nr. 232 = 536.11 m.ü.M. (Gartenstrasse)  
EFH F. BO. EG +/- 0.0 = 538.80 m.ü.M.

Gez.: Helen Spühler

Rev. Baueingabe vom 22.11.2018

Grundeigentümer: *T. Neid*

Neu Wärmepumpe aussen

Bauherrschaft: \_\_\_\_\_

Architekt: \_\_\_\_\_



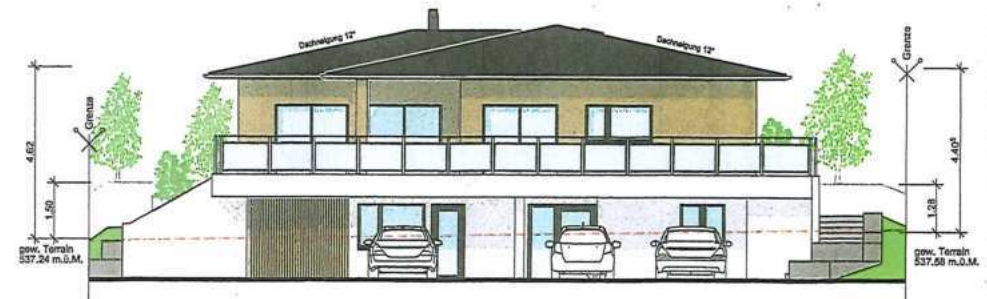
Nordost



Nordwest



Südwest



Südost



# **BAUBEWILLIGUNG**

## **gemäss normalem Verfahren**

(§ 106 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes)

Bauherr: Vigneswaran Subramaniam & Komathy Vigneswaran,  
Alemannenstrasse 6, 9320 Arbon

Grundeigentümer: Straub GmbH, Grünberg, 8588 Zihlschlacht

Projektverfasser: Roma Architektur AG, Rolf Mästinger, Bleichestrasse 6,  
8570 Weinfelden

Bauvorhaben: Neubau Einfamilienhaus

Parzellen-Nr.: 1017, Gartenstrasse 20, 8588 Zihlschlacht

Zone: Wohnzone 2 (W 2)

Baugesuchs-Nr.: 2020-0028

Eingang Baugesuch: 1. Juli 2020

Öffentliche Auflage: 10. Juli 2020 bis 29. Juli .2020  
18. September 2020 bis 07. Oktober2020

Einsprache: Heig Daniela, Oberdorfstrasse 7, 8588 Zihlschlacht

Planunterlagen: Situationsplan 1:500 rev. v. 05.08.2020  
Kanalisationsplan UG 1:100 rev. v. 05.08.2020  
Kanalisationsplan EG 1:100 rev. v. 05.08.2020  
Untergeschoss 1:100 rev. v. 05.08.2020  
Erdgeschoss 1:100 rev. v. 05.08.2020  
Dachaufsicht 1:100 rev. v. 05.08.2020  
Fassaden 1:100 rev. v. 05.08.2020  
Schnitt A-A 1:100 rev. v. 05.08.2020

---

---

## **A. AUFLAGEN UND BEDINGUNGEN DES KANTONS**

### **1. Kantonales Amt für Umwelt**

Das Merkblatt 'Hinweis betreffend Erdwärmesonden (EWS) der Abteilung Wasserbau und Hydrometrie (Stand: 1/2019) bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung. Insbesondere ist zu beachten, dass gemäss Erdwärmekarte am vorgesehenen Standort eine Erdwärmesondenbohrung nicht möglich ist (vgl. Beilage).

### **2. Kantonales Amt für Bevölkerungsschutz und Armee**

Die Stellungnahme der Abteilung Steuerung vom 09. Juli 2020 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung. Die Bedingungen und Auflagen sind zu beachten und einzuhalten (vgl. Beilage).

Gemäss Verfügung vom 09. Juli 2020 ist für die Befreiung der Schutzraumbaupflicht ein Ersatzbeitrag von **Fr. 2'400.--** zu leisten. Dieser Ersatzbeitrag ist spätestens **drei Monate nach Baubeginn** der Politischen Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf zu überweisen (sh. beiliegende Rechnung).

---

## **B. EINSPRACHEN**

### **1. Mit Schreiben vom 24 Juli 2020 hat Daniela Helg, Oberdorfstrasse 7, Zihlschlacht, frist- und formgerecht Einsprache erhoben.**

Auf Grund des unterzeichneten Grunddienstbarkeitsvertrags betreffend Näherbaurecht vom 16. Dezember 2020 wurde die Einsprache hinfällig. Die Einsprache wird deshalb am Protokoll abgeschrieben und ist somit erledigt.

---

## **C. BESONDERE AUFLAGEN UND BEDINGUNGEN DER GEMEINDE**

### **1. Für dieses Bauvorhaben sind die Schweizerischen Brandschutzvorschriften VKF 2015 (sh. auch unter [www.praever.ch](http://www.praever.ch)) sowie die nachfolgenden Bedingungen verbindlich und einzuhalten:**

- Für das gesamte Bauvorhaben ist die Qualitätssicherungsstufe der QSS 1, gemäss der VKF-Brandschutzrichtlinie 'Qualitätssicherung im Brandschutz', zu erbringen. In der Qualitätssicherungsstufe QSS 1 kann der Gesamtleiter die Funktion des QS-Verantwortlichen Brandschutz übernehmen, sofern er über ein breites Fachwissen in Planung und Ausführung in allen beteiligten Disziplinen und deren Schnittstellen verfügt.

- **Mit der Bauvollendung ist uns die Übereinstimmungserklärung Brandschutz zuzustellen, welche der QS-Verantwortliche Brandschutz unterzeichnet.**

Eingang:  
10.05.21/nst.

2. Der Kanalisationsplan ist in folgenden Punkten zu überarbeiten und vor Baubeginn der Bauverwaltung zur Kontrolle und Bewilligung einzureichen:
  - Es sind wie vorgesehen Retentionsmassnahmen zu treffen. Das erforderliche Retentionsvolumen beträgt 3.1 m<sup>3</sup>. Da der Retentionskörper mit Geröll gefüllt wird, vervierfacht sich das erforderliche Volumen auf rund 12 m<sup>3</sup>.  
Der Abfluss ist, da das Regenabwasser des Vorplatzes direkt (nicht über die Retention) abgeleitet wird auf 5.4 l/s (entspricht Durchmesser 60 mm) zu drosseln.  
**Die Retention ist vor dem Eindecken (Einfüllen des Gerölls) durch die Bauverwaltung kontrollieren zu lassen.**
  - Sämtliche Schlammsammler müssen wie vorgesehen eine minimale Nutztiefe (Auslauf bis Schachtboden) von 1.00 m aufweisen.
  - Das Sickerwasser soll in einem Versickerungsschacht versickert werden. Dies ist grundsätzlich erlaubt, dürfte aber auf Grund der schlechten Sickerfähigkeit nicht viel bringen. Der Bauherrschaft wird dringend empfohlen, die Baukörper wasserdicht zu erstellen.
  - Ein Notüberlauf aus dem Sickerschacht mit Anschluss an das Entwässerungssystem (gemäss Projekt nicht vorgesehen) ist verboten.
3. Gestützt auf Artikel 39 Baureglement sind der Bauverwaltung Zihlschlacht-Sitterdorf vor Ausführung Farbmuster der Fassade sowie der Bedachung einzureichen und von dieser bewilligen zu lassen.
4. Für Geländer und Brüstungen ist die Norm SIA 358 'Geländer und Brüstungen' verbindlich. Insbesondere sind Schutzelemente ab der begehbaren Fläche 1.0 m hoch und nicht bekletterbar auszubilden. Für Gläser, welche als Absturzsicherung dienen, ist Verbundsicherheitsglas zu verwenden.
5. Bezüglich Bepflanzungen wird auf die Vorschriften von Artikel 45 Baureglement hingewiesen. Bezüglich Abstandsvorschriften gelten die Vorgaben gemäss § 5 FIGG.
6. Gemäss Artikel 29 Absatz 5 Baureglement ist der Vorplatz, wie vorgesehen, mit einem durchlässigen Belag zu versehen (z.B. Verbundsteine, Sickersteine 0.2 empfohlen). Es ist sicher zu stellen, dass kein Oberflächenwasser auf die Gemeindestrasse bzw. auf Nachbargrundstücke gelangen kann.
7. Die energietechnischen Nachweise für Gebäudehülle, Heizungs- und Warmwasseranlagen sowie den Höchstanteil nichterneuerbarer Energien bilden integrierende Bestandteile dieser Baubewilligung. Die darin enthaltenen Auflagen und Bedingungen sind zu beachten und einzuhalten.
8. Sofern das Einfamilienhaus mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe geheizt wird, ist der Standort des Aggregates sowie die Zu- und Abluftöffnung genau zu definieren und die schriftliche Zustimmung der direkt betroffenen Anstösser einzuholen.
9. Für eine allfällige Erdsondenbohrung ist via die Bauverwaltung Zihlschlacht-Sitterdorf ein separates Gesuch beim Amt für Umwelt des Kantons Thurgau einzureichen.



10. Der Kamin für das separate Feuerungsaggregat ist gemäss Vorschriften der Luftreinhaltung (BUWAL-Merkblatt 'Kaminmindesthöhen für kleinere Feuerungsaggregate) zu erstellen. Die Kaminöffnung hat den Dachfirst um mindestens 0.50 m zu überragen.
  11. Näherbaurecht: Gestützt auf § 77 Planungs- und Baugesetz wird für die Unterschreitung des nördlichen Grenzabstandes durch das Einfamilienhaus die Bewilligung zum bereits im Grundbuch eingetragenen Näherbaurecht erteilt.
  12. Gestützt auf Artikel 26 Absatz 6 Baureglement müssen Böschungen, ohne Zustimmung der Anstösser, einen minimalen Grenzabstand von 0.50 m einhalten. Die Böschungskanten sind auszurunden.
  13. Die Bauherrschaft wird darauf aufmerksam gemacht, dass allfällig geplante Auffüllungen bzw. Geländeänderungen mit dem anfallenden Aushubmaterial auf anderen Grundstücken in der Politischen Gemeinde Zihlschlacht-Sitterdorf einer Baubewilligung bedürfen.
  14. Die Strassenbezeichnung lautet 'Gartenstrasse 20'.  
Die Bauverwaltung wird nach Bauvollendung veranlassen, dass das Hausnummernschild in Absprache mit der Bauherrschaft montiert wird.
- 

#### **D. ALLGEMEINE AUFLAGEN UND BEDINGUNGEN DER GEMEINDE**

##### **1. Bewilligte Unterlagen:**

Die beiliegenden, genehmigten Pläne und Beschreibungen sowie die Planeintragungen gelten bei der Ausführung als verbindliche Bauvorschrift, soweit sie durch die nachfolgenden Auflagen und Bedingungen keine Änderung erfahren. Die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes und des Baureglementes bilden integrierende Bestandteile dieser Baubewilligung.

##### **2. Projektänderungen:**

Alle Änderungen gegenüber dem hiermit bewilligten Bauprojekt bedürfen einer nachträglichen Bewilligung der Bauverwaltung. Änderungsbegehren sind mündlich oder schriftlich zusammen mit zwei korrigierten Plänen bei der Bauverwaltung, 8588 Zihlschlacht, einzureichen.

##### **3. Beginn der Bauarbeiten:**

Das Bauvorhaben darf erst mit rechtskräftiger Baubewilligung begonnen und nur nach Genehmigung der meldepflichtigen Bauvorgänge durch die Bauverwaltung fortgesetzt werden. Es ist ohne erhebliche Verzögerung zu Ende zu führen.

##### **4. Dauer der Bewilligung:**

Die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten nicht innert zwei Jahren seit Rechtskraft begonnen oder während mehr als einem Jahr unterbrochen werden.

## **5. Gebäudeversicherung:**

Für bauliche Aufwendungen von über Fr. 20'000.-- ist der Abschluss einer Bauversicherung bei der Gebäudeversicherung des Kantons Thurgau, Promenade 8, 8510 Frauenfeld, obligatorisch. Liegen die Aufwendungen unter Fr. 20'000.--, kann eine Versicherung auf freiwilliger Basis abgeschlossen werden.

## **6. Benützung fremder Anlagen / Haftung bei Schäden:**

Für die Benützung von öffentlichen Strassen und Anlagen ist vorgängig eine Bewilligung des Grundeigentümers einzuholen. Dies gilt auch für die Anlage von Materialdepots etc. auf fremdem Land. Der Bauherr ist vollumfänglich haftbar für Schäden, die während der Bauzeit durch ihn oder seine Unternehmer an Anlagen der Gemeinden oder anderer öffentlicher Eigentümer verursacht werden. Gemeindestrassen, die durch die Bauarbeiten oder den An- und Abtransport von Materialien verschmutzt oder beschädigt werden, sind durch die Bauherrschaft zu reinigen bzw. durch eine ausgewiesene Firma in Absprache mit dem Eigentümer wieder instand zu stellen.

## **7. Zugänglichkeit von Werkleitungen:**

Der Bauherr hat darauf zu achten, dass die von ihm erstellte Baute oder Anlage die Zugänglichkeit von Werkleitungen und -anlagen nicht beeinträchtigt. Wird die Zugänglichkeit erschwert, so hat dies der Bauherr dem zuständigen Werk oder der Bauverwaltung zu melden, damit die entsprechenden Massnahmen ergriffen und angeordnet werden können. Unterlässt der Bauherr diese Meldung, so hat er die in Zukunft aus der erschwerten Zugänglichkeit resultierenden Folge- bzw. Mehrkosten vollständig zu übernehmen.

## **8. Allgemeine Vorschriften für Grab- und Pfählungsarbeiten:**

Vor der Ausführung von Grab-, Pfählungs-, und Ramm- oder anderen Erdarbeiten hat sich die Bauherrschaft bzw. der Unternehmer zu versichern, dass keine Werkleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Meteorwasser, Gas, Radio-TV, Telefon etc.) tangiert werden. Zu einer Werkleitung muss dabei stets ein Mindestabstand von 30 cm eingehalten werden. Für allfällige Schäden an Leitungen sowie Folgeschäden (Stromausfall etc.) haftet er vollumfänglich.

## **9. Grundbuchplan-Nachführung:**

Die Kosten für die nach Abschluss der Baute vorzunehmende Nachführung der Amtlichen Vermessung (Grundbuchplan etc.) werden der Bauherrschaft durch den zuständigen Nachführungsgeometer separat in Rechnung gestellt.

## **10. Reinigung Kanalisation**

Nach Fertigstellung der Baute ist die Kanalisationsanschlussleitung sowie der Kanal in Bereich des Anschlusses spülen zu lassen.

## **11. Entsorgung von Bauschutt**

Abfälle jeder Art von dieser Baustelle sind fachgerecht zu entsorgen. Das Verbrennen von Abfällen in dafür nicht geeigneten Anlagen ist verboten.

---

---

## **E. ANSCHLÜSSE AN WERKLEITUNGEN:**

### **1. Kanalisation**

Die Verfügung Anschlussgebühren sowie die beiliegende Rechnung der Bauverwaltung Zihlschlacht-Sitterdorf vom 18. Dezember 2020 bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung (vgl. Beilage).

### **1. Elektrizität**

Die Anschlussbewilligung (inkl. Rechnung) der Elektra Zihlschlacht-Riet bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung. Die Auflagen und speziellen Bedingungen sind zu beachten und einzuhalten (folgt).

### **2. Wasser**

Die Veranlagungsverfügung der Wasserversorgungskorporation Zihlschlacht-Riet-Wilen vom 17. Juli 2020 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung. Die Auflagen und speziellen Bedingungen sind zu beachten und einzuhalten. (vgl. Beilage).

---

## **F. BAUKONTROLLE:**

Folgende Bauvorgänge sind bei folgenden Stellen rechtzeitig zur Kontrolle anzumelden:

- |  |                 |
|--|-----------------|
| 1. Erstellung Schnurgerüst (inkl. Aushubquote):                              |                 |
| NRP Ingenieure AG, Amriswil:   | 071 / 414 74 74 |
| 2. Fertigstellung Kanalisations- + Meteorwasseranschluss (vor dem Eindecken) |                 |
| NRP Ingenieure AG, Amriswil:   | 071 / 414 74 74 |
| 3. Vollendung des Rohbaus  |                 |
| NRP Ingenieure AG, Amriswil:   | 071 / 414 74 74 |
| 4. Fertigstellung des Bauvorhabens   |                 |
| NRP Ingenieure AG, Amriswil:   | 071 / 414 74 74 |

### Hinweis:

Die mit der Baukontrolle beauftragten Personen sind vom Bauherrn entsprechend dem Baufortschritt telefonisch oder schriftlich aufzubieten. Der Bauherr haftet für die Meldepflicht. Die Kosten der Baukontrolle sind mit Ausnahme der Schnurgerüstkontrolle in der Baubewilligungsgebühr enthalten. Die Schnurgerüstkontrolle wird dem Bauherrn vom beauftragten Ingenieurbüro direkt in Rechnung gestellt.

---

## **G. BAUBEWILLIGUNGS- UND KONTROLLGEBÜHREN:**

### **1. Kantonale Amtsstellen**

Amt für Raumentwicklung

**Fr. 160.--**

(sh. separate Rechnung)



**2. Gemeinde**

Baubewilligungsgebühr	Fr.	1'000.--
Auflagekosten / Inserate / Porti etc.	Fr.	300.--
Baugesuchs- und Baukontrollgebühren	Fr.	<u>1'650.--</u>

**Total:** **Fr. 2'950.--**

---

**H. RECHTSMITTEL**

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Zustellung schriftlich begründet und im Doppel Rekurs beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, Verwaltungsgebäude, 8510 Frauenfeld, erhoben werden.

---

**Vom Gemeinderat bewilligt am:** 15. Oktober 2020

**Versanddatum:** **18. Dez. 2020**  
.....

---

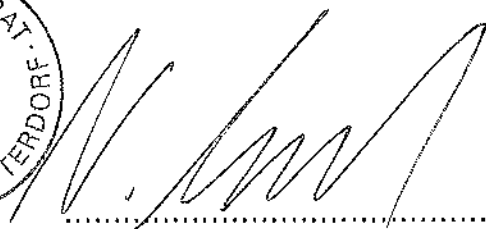
**FÜR DEN GEMEINDERAT ZIHLSCHLACHT-SITTERDORF**

Die Gemeindepräsidentin

  
.....  
Heidi Grau-Lanz



Der Gemeindeschreiber

  
.....  
Nik Studach

**Beilagen an Bauherrn:**

- 1 Satz gestempelte Pläne
- Merkblatt AfU, Abt. Wasserbau/Hydrometrie 'Hinweise betr. Erdwärmesonden (EWS)
- Verfügung + Stellungnahme Amt für Bevölkerungsschutz und Armee v. 09.07.2020
- Anschlussbewilligung Elektra Zihlschlacht-Riet (folgt)
- Veranlagungsverfügung WVK Zihlschlacht-Riet-Wilen vom 17.07.2020
- Verfügung Anschlussgebühren Kanalisation vom 18.12.2020
- Rechnung Anschlussgebühren Kanalisation
- Rechnung Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau
- Rechnung Ersatzbeitrag für Schutzplätze
- Rechnung Baubewilligung

**Kopie an:**

- Projektverfasser
  - Grundeigentümer
  - Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau
  - Amt für Bevölkerungsschutz und Armee des Kantons Thurgau
  - Amt für Umwelt des Kantons Thurgau, Abt. Wasserbau/Hydrometrie
  - Grundbuchamt Weinfelden, Aussenstelle Bischofszell
  - Wasserversorgungskorporation Zihlschlacht-Riet-Wilen
  - Elektra Zihlschlacht-Riet
  - NRP Ingenieure AG, Amriswil (Baukontrolle)
  - Bauakten
-

**A-Post Plus**

Herr  
Vigneswaran Subramaniam  
Alemannenstrasse 6  
9320 Arbon

Zihlschlacht, 01. Juni 2022 / nst

**Baubewilligung Nr. 2020-0028: Projektänderung 'Neubau Einfamilienhaus' auf Parzelle Nr. 1017, Gartenstrasse 20, Zihlschlacht**

Sehr geehrter Herr Subramaniam

Wir haben anlässlich einer Zwischenkontrolle festgestellt, dass im Kellergeschoss eine zusätzliche Wohnung eingebaut wird.

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass Projektänderungen grundsätzlich bewilligungspflichtig sind. Auf Grund unserer Akten liegen für die Projektänderung jedoch keine geänderten Pläne bzw. keine Baubewilligung vor.

Gestützt darauf fordern wir Sie auf, für die Änderung des bewilligten Projektes bis spätestens **Freitag, 24. Juni 2022** geänderte Pläne einzureichen.

Projektänderungen können gestützt auf § 107 Planungs- und Baugesetz ohne öffentliche Auflage, Veröffentlichung oder Visierung bewilligt werden. Hierfür ist jedoch von den direkt anstossenden Grundeigentümern eine Unterschrift als Einverständniserklärung auf den Plänen erforderlich.

Freundliche Grüsse

**POLITISCHE GEMEINDE  
ZIHLSCHLACHT-SITTERDORF**

Nik Studach  
Gemeindeschreiber / Bauverwalter



Komathy Vigneswaran  
Vigneswaran Subramaniam  
Alemannenstrasse 6  
9320 Arbon

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

Frauenfeld, 11. Mai 2021

## Deckungszusage Bauversicherung 21-00869

<b>Vers. Nr.</b>	73/3/995	<b>Bauvorhaben</b>	Neubau
<b>Gemeinde</b>	Zihlschlacht-Sitterdorf	<b>Baubeginn</b>	10.05.2021
<b>Ortsteil</b>	Zihlschlacht	<b>Deckung ab</b>	10.05.2021
<b>Parzelle Nr.</b>	01017	<b>Baukosten</b>	CHF 701'000.00
<b>Lage</b>	Gartenstrasse 20		
<b>Bezeichnung</b>	22 / Wohnhaus / Garage		
<b>Eigentümer</b>	Komathy Vigneswaran, Alemannenstrasse 6, 9320 Arbon Vigneswaran Subramaniam, Alemannenstrasse 6, 9320 Arbon		
<b>Bemerkungen</b>	- Baukosten = BKP 2 ohne Nrn. 211.2 und 211.3		

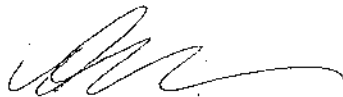
Sehr geehrte Frau Vigneswaran, sehr geehrter Herr Subramaniam

Die Bauversicherung deckt Gebäudeteile und -einrichtungen gemäss Abgrenzungsreglement zwischen Gebäude und Fahrhabe gegen Feuer- und Elementarschäden ab dem Zeitpunkt, an dem sie eingebaut oder fest mit dem Gebäude verbunden sind.

Die Prämie wird jeweils bis Ende des Kalenderjahres erhoben. Wir bitten Sie, uns den Abschluss des Bauvorhabens mit beiliegendem Formular zu melden. Wesentliche Mehrkosten sind uns umgehend zu melden, damit eine Unterversicherung vermieden wird.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
**Gebäudeversicherung Thurgau**  
Direktion



Milos Daniel  
Direktor

### Beilagen

- Kopie für Architekt/Bank
- Broschüre: So gehen Sie als Bauherr vor
- Wichtige Bestimmungen
- Formular: Schätzungsanmeldung

