

**Mettler**  
entwickelt



## Investorendossier

### «Arrivée»

#### Haus G (100b)

Wohn- und Gewerbeüberbauung  
Seestrasse, 9326 Horn

26.01.2024

EBR / ZEI / noa

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Management Summary</b>	<b>3</b>
1.1	Management Summary	3
1.2	Aktueller Projektstand Haus G (Miete)	4
<b>2</b>	<b>Gemeinde Horn TG</b>	<b>5</b>
2.1	Die Gemeinde Horn	5
2.2	Makrolage	5
2.3	Mikrolage	6
<b>3</b>	<b>Projektdaten zu Häuser F/G/H (Miete)</b>	<b>7</b>
3.1	Projektbeschreibung/Pläne	7
3.2	Genereller Baubeschrieb	8
<b>4</b>	<b>Wohnungsspiegel, Anlagekosten, Rendite Haus G (Miete)</b>	<b>12</b>
4.1	Wohnungsspiegel Haus G	12
4.2	Anlagekosten, Rendite Haus G	12
<b>5</b>	<b>Termine</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Projektverantwortung und Zuständigkeit</b>	<b>13</b>

---

# 1 Management Summary

## 1.1 Management Summary

Die Mettler Entwickler AG erwarb im Januar 2021 das ehemalige Raduner Areal in Horn TG von der Eberhard Bau AG.

An der privilegierten Lage am Bodensee in Horn entstehen auf 32'462 m<sup>2</sup> rund 230 Eigentums- und Mietwohnungen, von 1.5 bis 7.5 Zimmern, sowie eine Gewerbebaute. Sämtliche Wohnungen bestehen durch einen hochwertigen Ausbaustandard, einzigartige Architektur und Raumaufteilung sowie ihren unverwechselbaren Charakter.

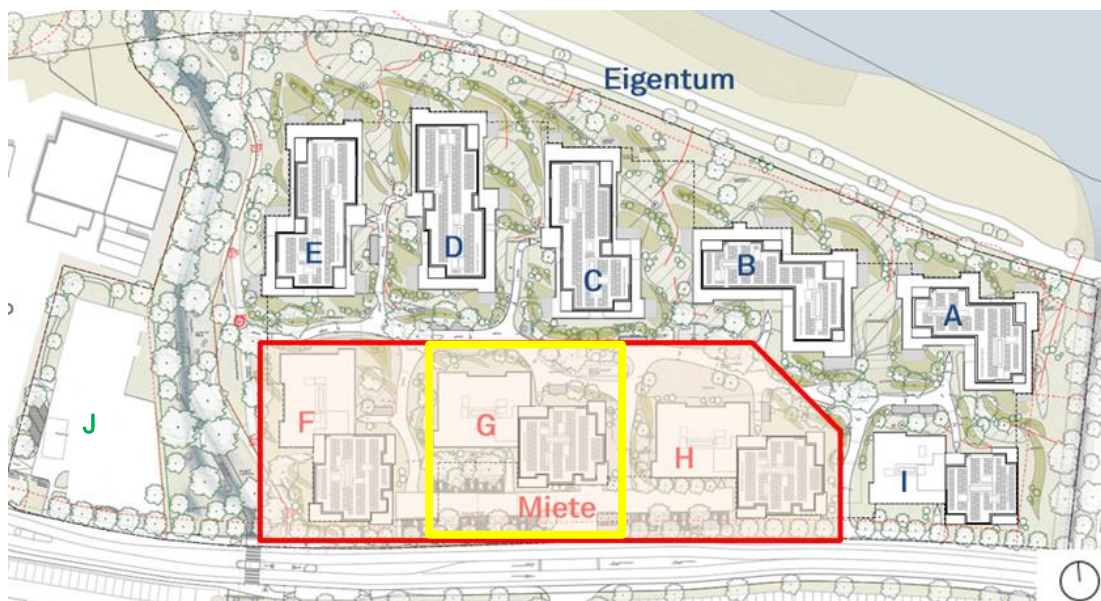
Die Carlos Martinez Architekten und die Parbat Landschaftsarchitekten überzeugten eine Fachjury mit dem durchdachten Konzept «Ma maison au Bord du Lac», das sich perfekt in die malerische Umgebung einfügt. Die Architektur ist modern und anspruchsvoll gestaltet, mit klaren Linien und einer eleganten Ästhetik. Die Grundrisse sind funktional konzipiert, vielseitig möblierbar und lassen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu. Die Bauweise und die Innenausstattung entsprechen den zeitgemässen Anforderungen und erfüllen die aktuellen Standards und Erwartungen.

Das Untergeschoss der Überbauung besteht aus einer zusammenhängenden Tiefgarage, welche über eine zentrale Einfahrt verfügt. Der grosszügige Grünraum fliesst durch die Überbauung, ein Fusswegnetz wird zwischen den einzelnen Gebäuden angelegt.

Der zu realisierende Gewerbeanteil der Überbauung wird auf Baufeld J realisiert. Mit der Renaturierung des Schwärzi-Bachs entsteht eine natürliche Trennung zwischen Wohnen und Gewerbe.

Die Nachhaltigkeit dieser Überbauung wird mit einer umweltfreundliche Wärmeversorgung, mit Energie aus dem Bodensee, Seewasserwärme (See Energie AG), und der Photovoltaik-Anlage auf den freien Dachflächen sichergestellt. Weiter sind Vorbereitungen für das Anschliessen von Elektrofahrzeugen und eine nachhaltige Wärmedämmung mit niedriger Wärmeleitfähigkeit eingeplant. Die Gebäude werden in Minergie® Bauweise erstellt. Voraussichtlicher Baustart ist im Winter 2023/ Frühjahr 2024.

Weitere Informationen zur Wohnüberbauung unter: [www.arrivee.ch](http://www.arrivee.ch)



## 1.2 Aktueller Projektstand Haus G (Miete)

Geplant ist eine Wohn- und Gewerbeüberbauung mit insgesamt neun Wohngebäuden sowie einer Parzelle «J», welche für gewerbliche Zwecke genutzt wird.

Drei der neun Wohngebäude, Häuser F, G und H werden als Anlageobjekte mit Mietwohnungen erstellt werden. Die weiteren sechs Wohngebäude werden mit Eigentumswohnungen ausgeführt und direkt an künftige Stockwerkeigentümer veräussert.

<b>Standort/Adresse</b>	9326 Horn, Seestrasse 100b „Haus G“
<b>Bauherrschaft</b>	Mettler Entwickler AG, Schönbüelpark 10, 9016 St. Gallen
<b>Projektentwicklung</b>	Mettler Entwickler AG, Schönbüelpark 10, 9016 St. Gallen
<b>Architektur</b>	Carlos Martinez Architekten AG, Schnabelweg 8 9442 Berneck
<b>Projektstand</b>	Gestaltungsplan in Genehmigungsphase. Baueingabe August 2023
<b>Nachhaltigkeit</b>	Minergie® Bauweise (zertifiziert) Seewärme (CO <sub>2</sub> -neutral) / PV-Anlage (ca. 96 kWp)
<b>Baubeginn geplant</b>	Herbst 2024
<b>Wohnungsschlüssel Haus G (Seestr. 100b)</b>	<b>Mehrfamilienhaus G</b> in Massivbauweise, 32 Wohnungen, 1½ bis 5½-Zi-Whg
<b>Parkplätze</b>	37 Tiefgaragenplätze
<b>Soll-Nettomiettertrag / Jahr Haus G</b>	CHF 702'720.-
<b>Kaufpreis Haus G</b>	CHF 17'750'000.-
<b>Bruttorendite</b>	4%
<b>Notariatskosten</b>	je zur Hälfte
<b>Beurkundung / EU</b>	nach Absprache

## 2 Gemeinde Horn TG

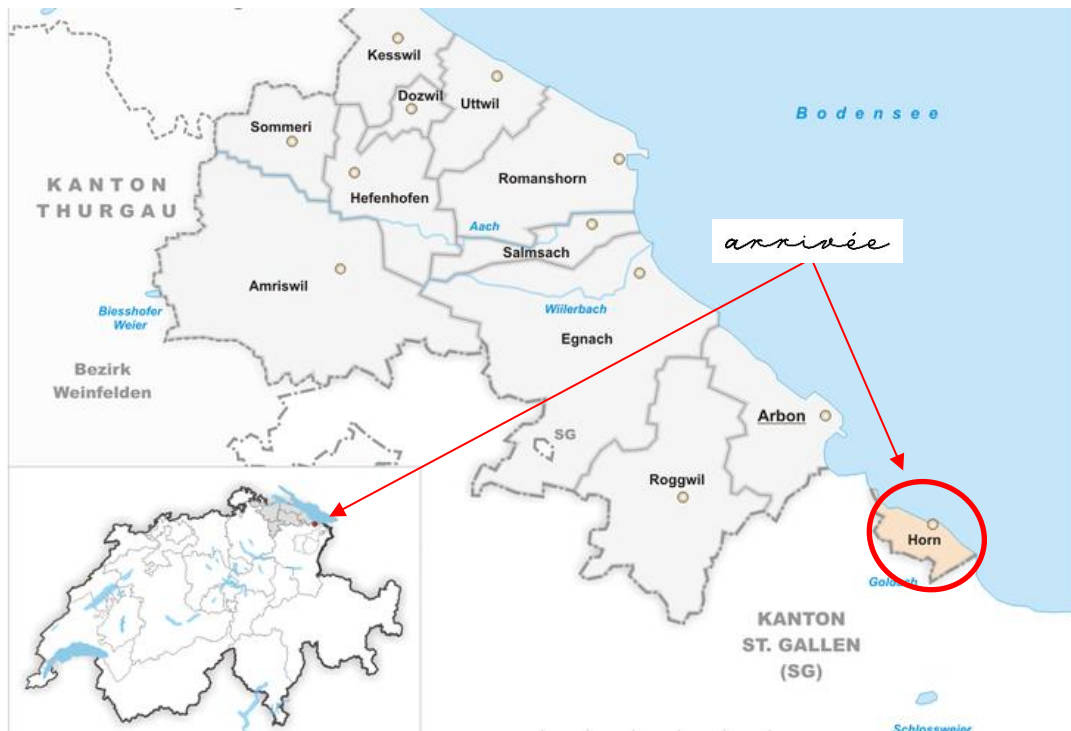
### 2.1 Die Gemeinde Horn

Horn bietet derzeit rund 2'900 Einwohnerinnen und Einwohnern hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Gemeinde liegt ganz im Osten des Kantons Thurgau und ist umgeben von den St. Galler Gemeinden Goldach im Osten, Tübach im Süden und Steinach im Westen. Die Nordgrenze bildet der Bodensee. Als eine der steuergünstigsten Gemeinden im Kanton Thurgau ist Horn sehr attraktiv für Neuzuzüger:innen sowie für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industrieunternehmen.

### 2.2 Makrolage

Verkehrstechnisch ist die Gemeinde optimal an das Strassenverkehrsnetz sowie den Autobahnzubringer A1 angebunden. Horn verfügt über verschiedene Postautolinien sowie einen eigenen Bahnhof, welcher Anbindungen nach St. Gallen, Arbon, Rorschach und viele weitere Destinationen sicherstellt.

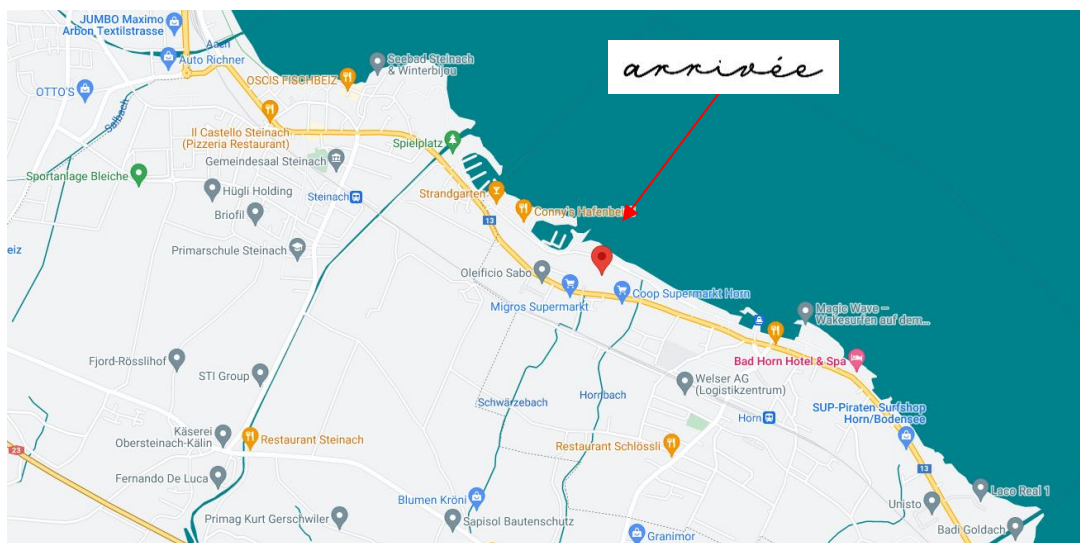
Einkaufsmöglichkeiten bieten innerhalb der Gemeinde Coop, Migros, Volg und Denner. Weiterhin verfügt Horn über eine Apotheke, ein Fitnessstudio, eine Tankstelle, eine Bäckerei sowie verschiedene Restaurants und Bars. Die Seeuferanlagen mit ihren 3 Häfen und rund 300 Bootsliegeplätzen bilden einen wichtigen Bestandteil des Freizeitangebotes der Gemeinde. Abgerundet wird das vielseitige Angebot durch die Horner Badi, die besonders in Sommermonaten zahlreiche Badebegeisterte anzieht und dessen Zugang für Einwohner:innen der Gemeinde kostenlos ist.



## 2.3 Mikrolage

Die Parzellen befinden sich südseitig angrenzend an die Seestrasse in 9326 Horn und nördlich angrenzend an den Bodensee. Lediglich ein Velo- und Fussweg trennt die Parzellen vom Bodensee und lässt sie hierdurch zur bevorzugten Wohnlage werden.

Auf der Seite entlang der Seestrasse befindet sich auf der gegenüberliegenden Strassenseite ein Coop Supermarkt, eine Apotheke, ein Fitnessstudio sowie weitere Flächen mit Büromietern und neuerdings ein Migros Einkaufsmarkt. Die Bushaltestelle «Horn, Rütiwiese» wird innert einer Gehminute erreicht. Diese Linie stellt die Verbindungen nach Arbon sowie St. Gallen sicher.

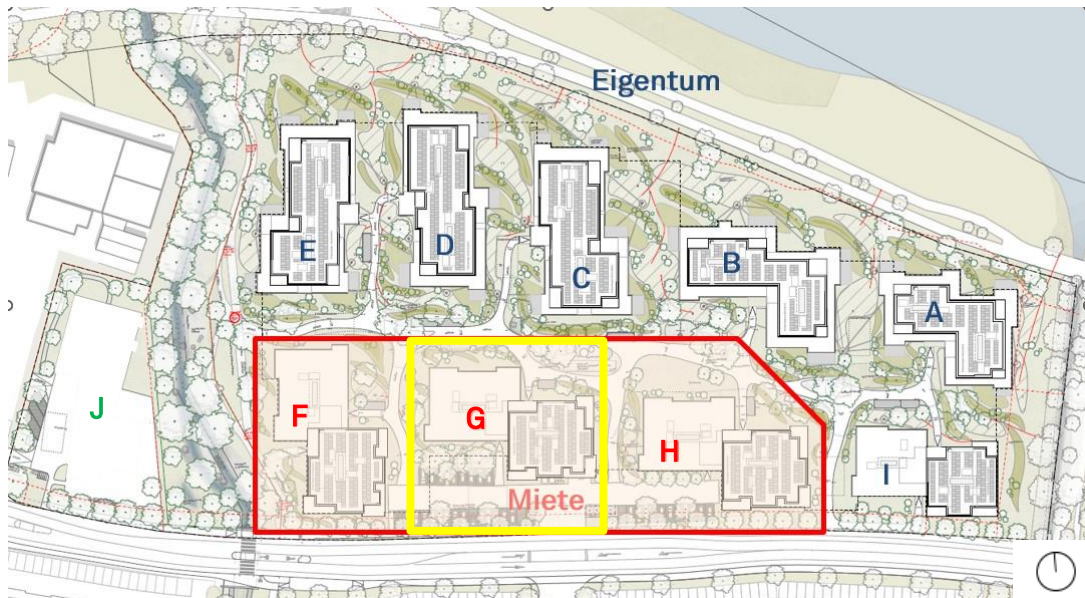


Quellen: search.ch / arrivee.ch

### 3 Projektdaten zu Häusern F/G/H (Miete)

#### 3.1 Projektbeschreibung/Pläne

Sämtliche Pläne zu den entsprechenden Häusern F, G und H werden als Beilage in hoher Qualität separat zur Verfügung gestellt.



#### Untergeschoss / Tiefgarage

Das Untergeschoss der Überbauung besteht aus einer zusammenhängenden Tiefgarage, welche über eine zentrale Einfahrt verfügt. Jeder Wohnung ist ein Kellerraum zugeteilt, welcher sich unter dem jeweiligen Gebäude befindet. Die oberirdischen Etagen werden über Lifte erreicht. Ausreichend Parkplätze sind in der Tiefgarage vorhanden. Besucherparkplätze sind oberirdisch angeordnet.



## 3.2 Genereller Baubeschrieb

### Allgemein

Die Architektur ist modern und anspruchsvoll gestaltet, mit klaren Linien und einer eleganten Ästhetik. Die Grundrisse sind funktional konzipiert, vielseitig möblierbar und lassen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu. Die Bauweise und die Innenausstattung entsprechen den zeitgemässen Anforderungen und erfüllen die aktuellen Standards und Erwartungen.

Die Fassadengestaltung und die allgemeinen Bauteile zeichnen sich durch ihr zeitgemäßes Design und ihre funktionale Gestaltung aus. Klare Linien, geometrische Formen, innovative Materialien und grossflächige Fenster für eine hohe Lichtdurchlässigkeit, präsentieren ein ansprechendes und zeitgemäßes Erscheinungsbild.

Die Überbauung ist barrierefrei geplant.

### Schallschutz

Die Anforderungen an den Schallschutz nach SIA Norm 181 (2020) werden umgesetzt. In allen Wohnräumen sind die Bodenbeläge auf schwimmenden Unterlagsböden mit Trittschalldämmung verlegt.

### Baumeisterarbeiten

Fundamentplatten und erdberührte Aussenwände in Stahlbeton, Tiefgarage in Stahlbeton, Geschossdecken, Dach und Balkone/Loggien in Stahlbeton, Treppenhäuser und Liftschächte in sichtbarem Stahlbeton

Aussen- und Innenwände zu Erd- und Obergeschossen in Backstein oder Stahlbeton (soweit statisch notwendig), Innenwände in Untergeschossen in Kalksandstein oder Stahlbeton (soweit statisch notwendig)

### Fassade

Backsteinmauerwerk, mit Mineralwollaussenwärmedämmung, gemäss den bauphysikalischen Anforderungen nach Minergie. Hochwertiger Rillenputz nach Konzept Architektur.

### Flachdach

Wärmedämmung, Wasserabdichtung und extensive Dachbegrünung gemäss bauphysikalischen Anforderungen. Eine Photovoltaikanlage zur Nutzung von erneuerbarer Sonnenenergie.

### Sitzplatz/Balkon/Terrassen

- Balkone/Loggien in Geschosswohnungen sowie Attika Terrassen mit Feinsteinzeugplatten auf Stelzlager, mit offenen Fugen verlegt
- Sitzplätze Erdgeschoss: mit Feinsteinzeugplatten in Splitt, mit offenen Fugen verlegt



### **Fenster/Fenstertüren**

Kunststoffmetallfenster mit 3-fach-Isolierverglasung, im Erdgeschoss mit zusätzlichem Einbruchschutz Widerstandsklasse RC 2 N, pro Zimmer mindestens ein Dreh- kipplügel.

### **Türen**

Wohnungseingangstüren in Holz, gestrichen oder natur, mit Stahlzargen oder als Rahmentüre, 3-Punkte-Verriegelung, mit erhöhten Schallschutzanforderungen, Schliesszylinder mit zugehörigen 5 Schlüssel pro Wohnung.

Zimmertüren in Holz, gestrichen oder beschichtet, mit Stahlzargen, Einsteckschloss mit Bartschlüssel.

Hauseingänge mit verglasten Metalltüren, Isolierverglasung, Türschliesser und elektrischem Türöffner.

### **Sonnenschutz/Verdunkelung**

Rafflamellenstoren in Leichtmetall bei allen Zimmern, elektrisch betrieben. Im Bereich der Loggien, Balkone und Gartensitzplätze: Eine Senkrechtmarkise, elektrisch betrieben. Vorhangschienen bei Fenster mit 2 x VS57.

## **Haustechnische Installationen**

### **Elektroinstallationen**

- Leuchten im Bereich der Küche, Korridor und Bäder mit LED-Downlights
- Sonnerie- / Videogegensprechanlage im Eingangsbereich
- In allen Zimmern mind. 2 Stk. 3-fach-Steckdosen, Deckenanschluss und Lichtschalter
- Alle Zimmer mit ausgebauter Multimediasteckdose (Telefon, Kommunikation, Radio / TV)
- 1 Aussensteckdose pro Wohnung beim Sitzplatz / Balkon / Loggia.

### **Heizungsanlage** (mit FreeCooling)

Die Wärmeerzeugung für die Raumheizung und für die Warmwasseraufbereitung erfolgt aus der Seewassernutzungsstation, betrieben durch die SeeEnergie AG (Fernwärme). Wärmeverteilung via Fussbodenheizung mit Einzelraum-Regulierung je Wohn- und Schlafräume, individueller Wärmemessung je Wohnung. Zusätzlich mit Sommer-Kühlunterstützung (Free-Cooling System) ab Kühlleistung der Seewassernutzstation zur Temperierung des Raumklimas über die Bodenheizung.

### **Lüftungsanlagen**

Kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung, individuelle Wohnungsregulierung zentral steuerbar, Dampfabzug in der Küche mit Umluftbetrieb und Aktivkohlefilter. Mechanische Belüftung der Räume im Untergeschoss.

### **Sanitäranlagen**

Hochwertige Sanitärapparate, Armaturen und bodenebene Dusche mit Ablaufrinne, gemäss Apparateauswahlliste. Waschturm mit Waschmaschine und Wäschetrockner in der Wohnung (DU/WC oder Redit). Beim Haupteingang ein frostsicheres Gartenventil.

### **Kücheneinrichtungen**

Hochwertige Einbauküche mit Unter-/Ober- und Hochschränken sowie Auszügen und Natursteinabdeckung, integrierte Beleuchtung, mit hochwertigen Einbaugeräten und Glasrückwand.

### **Liftanlage**

Rollstuhlgängige Personenaufzugsanlage, 8-Personen-Kabine, inkl. Steuerung und Sicherheitsausstattung

### **Ausbau**

#### **Bodenbeläge**

- Wohn-, Schlafräume und Küche mit Parkett, inkl. Sockelleisten
- Nasszellen mit Feinsteinzeugplatten
- Podeste, Vorplätze und unterirdische Zugangskorridore in Treppenhäuser mit Feinsteinzeugplatten oder Kunststeinabdeckung.
- Räume in Untergeschossen mit Zementüberzug/Hartbeton, Tiefgarage mit Hartbetonbelag

#### **Wandbeläge**

- Wohnungswände mit feinem Abrieb 1.5mm, weiss gestrichen
- Treppenhauswände mit sichtbarem Beton, lasiert oder imprägniert
- Nasszellen mit teilweise keramischen Platten und feinem Abrieb 1.5mm

#### **Deckenbeläge**

- Wohnungsdecken in Wohn- und Zimmerbereichen mit Glattputz gestrichen
- Nasszellen mit Glattputz, gestrichen
- Treppenhausdecken mit Glattputz, gestrichen
- Im Untergeschoss rohe Decken, Bereich Zugangskorridore gestrichen

#### **Garderoben, Schränke, Gestelle, allg. Schreinerarbeiten**

- Garderobe-/Putzschrank als Schreinerarbeit, Ausführung in Holz, gestrichen oder beschichtet

#### **Kellerräume**

- Pro Wohnung ein grosszügiges Kellerabteil
- Boden, Wände und Decke roh, gestrichen
- Mechanische Belüftung ab allgemeiner Zentralanlage

#### **Abstellräume (nicht beheizt)**

- Boden, Wände und Decke roh, gestrichen
- Mechanische Belüftung ab allgemeiner Zentralanlage

#### **Garage**

Autoabstellplätze in der Tiefgarage mit direktem Zugang zu den Treppenhäusern. Garagensor mit Wohnungsschlüssel und Handsender bedienbar (1 Sender pro Parkplatz). Gemeinsame Veloräume, Zugang via Tiefgarage oder Treppenhauskorridor.

## Umgebung

Sicht- oder Blickschutz durch Bepflanzung zwischen den privaten Vorgärten und der allgemeinen Parkanlagen, Parkbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (Neupflanzung) nach Konzept Landschaftsarchitekt. Gemeinsame Veloräume je Hauseingang. Kinderspielplatz mit Spielgeräten, Sitzgelegenheiten und Möglichkeiten zum gemeinschaftlichen Aufenthalt. Beleuchtung der Zugangswege und Plätze.

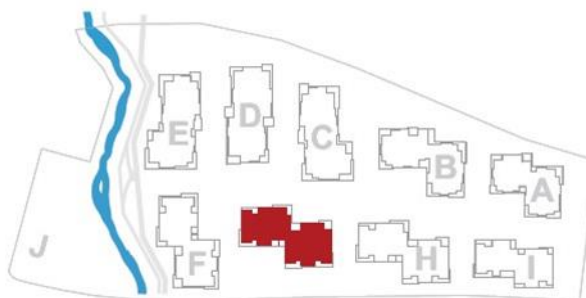


Quelle: arrivee.ch

## 4 Wohnungsspiegel, Anlagekosten, Rendite Haus G (Miete)

### 4.1 Wohnungsspiegel Haus G

Wohnungen	Anzahl
1.5-Zimmer-Wohnung	3
2.5-Zimmer-Wohnung	7
3.5-Zimmer-Wohnung	14
4.5-Zimmer-Wohnung	7
5.5-Zimmer-Wohnung	1
<b>Total Anzahl Wohnungen</b>	<b>32</b>
<b>Total Anzahl Parkplätze</b>	<b>37</b>



### 4.2 Anlagekosten, Rendite Haus G

Haus	Wohnungsnr.	Etage	Zimmer	NF total (m²)	Terrasse / Balkon	Mietzins p.m	Mietzins p.a.	Mietzins m² p.a.
G	100b.o.01	Erdgeschoss	3.5	84.4	21.1	CHF 1'650	CHF 19'800	235
G	100b.o.02	Erdgeschoss	3.5	68.4	21.4	CHF 1'450	CHF 17'400	254
G	100b.w.03	Erdgeschoss	3.5	99.8	20.4	CHF 2'000	CHF 24'000	240
G	100b.w.04	Erdgeschoss	2.5	57.2	21.2	CHF 1'250	CHF 15'000	262
G	100b.w.05	Erdgeschoss	3.5	86.5	27.4	CHF 1'720	CHF 20'640	239
G	100b.o.11	1. Obergeschoss	3.5	83.8	21.1	CHF 1'670	CHF 20'040	239
G	100b.o.12	1. Obergeschoss	3.5	81.9	27.4	CHF 1'670	CHF 20'040	245
G	100b.o.13	1. Obergeschoss	4.5	103.9	26.9	CHF 2'100	CHF 25'200	243
G	100b.o.14	1. Obergeschoss	4.5	107.4	24.3	CHF 2'080	CHF 24'960	232
G	100b.w.15	1. Obergeschoss	2.5	58.5	20.4	CHF 1'265	CHF 15'180	259
G	100b.w.16	1. Obergeschoss	2.5	57.2	21.2	CHF 1'280	CHF 15'360	269
G	100b.w.17	1. Obergeschoss	3.5	86.5	27.4	CHF 1'750	CHF 21'000	243
G	100b.w.18	1. Obergeschoss	1.5	43.4	12.3	CHF 890	CHF 10'680	246
G	100b.o.21	2. Obergeschoss	3.5	83.8	21.1	CHF 1'700	CHF 20'400	243
G	100b.o.22	2. Obergeschoss	3.5	81.9	27.4	CHF 1'700	CHF 20'400	249
G	100b.o.23	2. Obergeschoss	4.5	103.9	26.9	CHF 2'130	CHF 25'560	246
G	100b.o.24	2. Obergeschoss	4.5	107.4	24.3	CHF 2'110	CHF 25'320	236
G	100b.w.25	2. Obergeschoss	2.5	58.5	20.4	CHF 1'295	CHF 15'540	266
G	100b.w.26	2. Obergeschoss	2.5	57.2	21.2	CHF 1'310	CHF 15'720	275
G	100b.w.27	2. Obergeschoss	3.5	86.5	27.4	CHF 1'780	CHF 21'360	247
G	100b.w.28	2. Obergeschoss	1.5	43.4	12.3	CHF 920	CHF 11'040	254
G	100b.o.31	3. Obergeschoss	3.5	83.8	21.1	CHF 1'730	CHF 20'760	248
G	100b.o.32	3. Obergeschoss	3.5	81.9	27.4	CHF 1'730	CHF 20'760	253
G	100b.o.33	3. Obergeschoss	4.5	103.9	26.9	CHF 2'160	CHF 25'920	249
G	100b.o.34	3. Obergeschoss	4.5	107.4	24.3	CHF 2'140	CHF 25'680	239
G	100b.w.35	3. Obergeschoss	2.5	58.5	20.4	CHF 1'325	CHF 15'900	272
G	100b.w.36	3. Obergeschoss	2.5	57.2	21.2	CHF 1'340	CHF 16'080	281
G	100b.w.37	3. Obergeschoss	3.5	86.5	27.4	CHF 1'810	CHF 21'720	251
G	100b.w.38	3. Obergeschoss	1.5	43.4	12.3	CHF 950	CHF 11'400	263
G	100b.o.41	Abschlussgeschoss	5.5	81.5	106.3	CHF 2'660	CHF 31'920	392
G	100b.o.42	Abschlussgeschoss	3.5	103.6	27.4	CHF 1'860	CHF 22'320	215
G	100b.o.43	Abschlussgeschoss	4.5	144.2	27.1	CHF 2'140	CHF 25'680	178
			<b>32</b>	<b>2'593.4</b>	<b>815.3</b>	<b>CHF 53'565.00</b>	<b>CHF 642'780.00</b>	<b>252</b>
Parkierung TG			1			CHF 135	CHF 1'620	
			37			CHF 4'995	CHF 59'940	
<b>CHF 702'720.00 *</b>								

\* Im Verkaufspreis nicht inbegriffen sind die Kosten für die Erstvermietung sowie die Finanzierungskosten während dem Bau. Ein allfälliges Leerstandsrisiko ist Sache des Käufers.

## 5 Termine

Studienauftrag	Juli 2021
Öffentliche Auflage Gestaltungsplan	Mai 2023
Eingabe Bauprojekt	August 2023
Bewilligung Gestaltungsplan	April 2024
Baubewilligung	Sommer 2024
Baubeginn	Herbst 2024
Bezug (gestaffelt)	2026/2027

## 6 Projektverantwortung und Zuständigkeit

Projektentwicklung

Mettler Entwickler AG  
Schönbüelpark 10  
CH-9016 St. Gallen

Telefon +41 (0)71 791 91 91  
Telefax +41 (0)71 791 91 92

### Kontaktpersonen:

Peter Mettler p.mettler@mettler-entwickler.ch  
Roland Ebnetter r.ebnetter@mettler-entwickler.ch

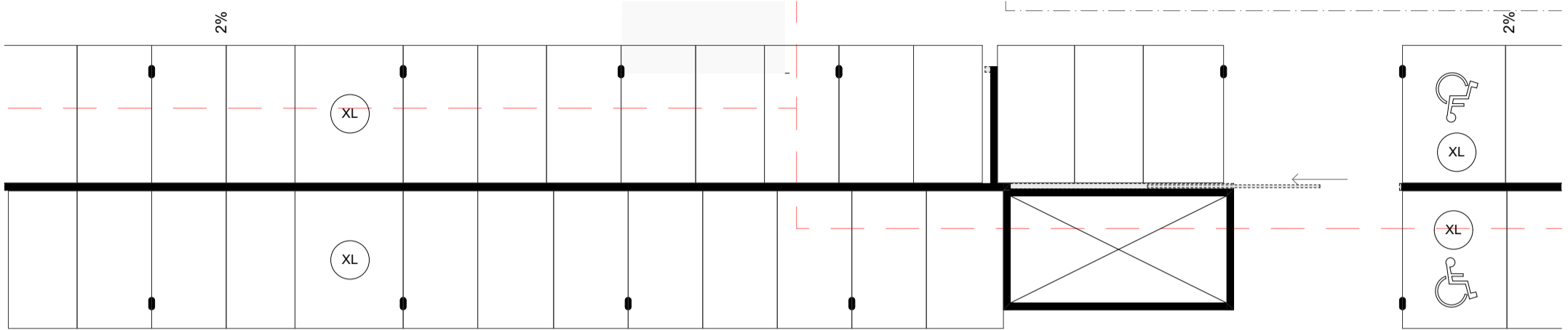
---

Das vorliegende Dossier dient der Erstinformation und ist Basis für einen Grundsatzentscheid eines interessierten Investors. Allfällige Änderungen sind möglich oder Unklarheiten können vorhanden sein. Bitte beachten Sie, dass die Ausführungen in diesem Dossier dem Stand zur Zeit der Erstellung der Publikation entsprechen. Es werden Ihnen nach einem Grundsatzentscheid die detaillierten DD-Unterlagen zur Verfügung gestellt. Unsere Kontaktpersonen stehen Ihnen für Fragen gerne zur Verfügung. Durch unaufgeforderte Vermittlungsdienste entsteht kein Anspruch auf Entschädigung. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Eine Weitergabe des Dossiers ist nur mit der schriftlichen Zustimmung der Mettler Entwickler AG gestattet.

Mettler Entwickler AG

---

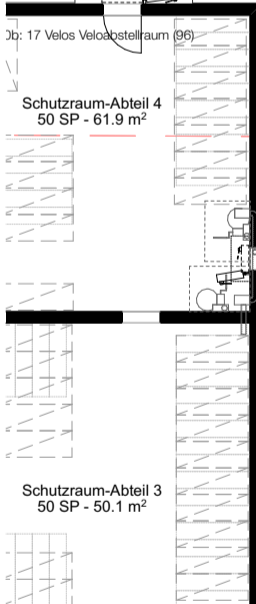
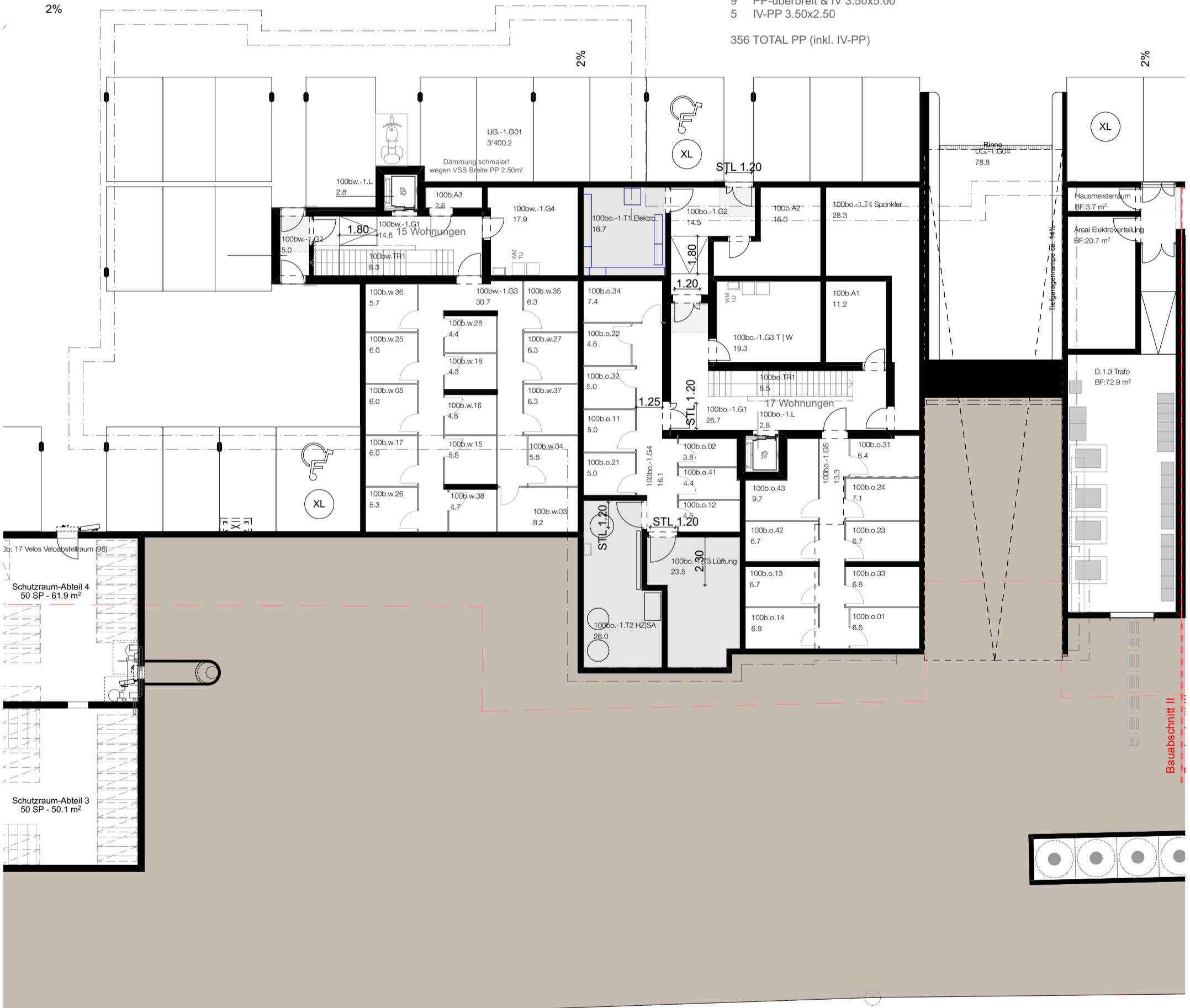




PKW Stellplätze (231 Whg.)  
318 PP-Standard 2.50x5.00  
24 PP-überbreit 3.50x5.00  
9 PP-überbreit & IV 3.50x5.00  
5 IV-PP 3.50x2.50

Motorrad Stellplätze  
8 Motorrad PP (2.50x1.50)

356 TOTAL PP (inkl. IV-PP)

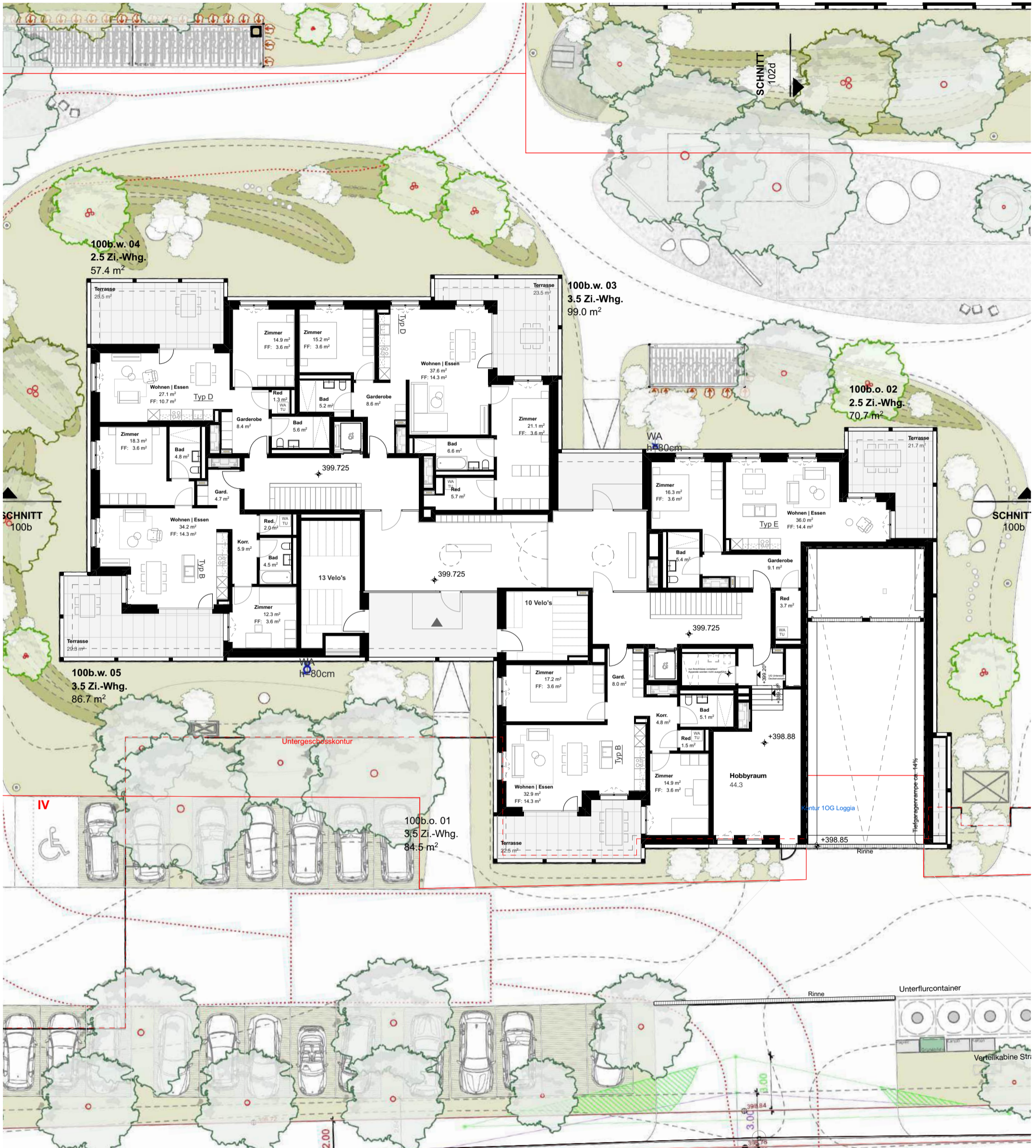


Bauabschnitt II



09. November 2023

100b



09. November 2023

100b

