

Investorendossier Tobelgasse, Bad Ragaz SG

PROJEKT



Tobelgasse, Bad Ragaz SG

INHALT

1. Facts & Prozess

Zusammenfassung

Facts & Figures

2. Objektinformationen

Objektbeschreibung

Investor und Team

Kernzahlen Bauprojekt Tobelgasse Bad Ragaz

Mieterspiegel

Situationsplan

Visualisierungen

Standortanalyse

3. Rechtliche Aspekte

Katasterplan

Grundbuchauszug

4. Bildergalerie

Bildergalerie

5. Kontakt

Ihre Ansprechpartner

Zusammenfassung

Das Bauprojekt an der Tobelgasse 8–12 in Bad Ragaz umfasst die Entwicklung von drei bestehenden Parzellen zu einem zeitgemässen Wohnensemble mit insgesamt zwei neuen Mehrfamilienhäusern und einer gemeinschaftlichen Tiefgarage. Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage im Dorfkern von Bad Ragaz und zeichnet sich durch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, öffentlichem Verkehr sowie zum Kur- und Gesundheitsangebot der Gemeinde aus.

Geplant ist die Realisierung bis zu insgesamt 22 Wohneinheiten mit flexibel gestaltbaren, effizienten Grundrissen, welche gezielt auf den lokalen Wohnraumbedarf ausgerichtet sind. Der Fokus liegt auf funktionalem, gut vermietbarem Wohnraum, insbesondere für lokal tätige Fachkräfte, Mitarbeitende aus dem Gesundheits-, Tourismus- und Dienstleistungssektor sowie für Personen, die eine zentrale und gut erschlossene Wohnlage schätzen. Eine unterirdische Erschliessung mit 16 Tiefgaragenplätzen ermöglicht eine verkehrsarme, hochwertige Nutzung der Aussenflächen.

Insgesamt stellt das Bauprojekt Tobelgasse eine wertstabile Investitionsmöglichkeit dar, welche sowohl zur Verdichtung und Stärkung des Dorfkerns von Bad Ragaz als auch zur nachhaltigen Deckung des lokalen Wohnraumbedarfs beiträgt.

Organisation / Ansprechperson

Orgenta1 GmbH
Churerstrasse 35, 9470 Buchs SG
T +41 81 740 50 46
info@orgenta1.ch
www.orgenta1.ch

Paul Schlegel
paul.schlegel@orgenta1.ch
T +41 78 670 26 27

Facts & Figures

Adresse	Tobelgasse 8-12, 7310 Bad Ragaz SG
Objekt	Drei Einfamilienhäuser
Lage	Bad Ragaz, Zentrum, trotzdem am Rande, Wohngebiet
Bauprojekt	Zwei neue Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage
Wohneinheiten	Mehrfamilienhaus Tobelgasse 8 + 10 12 Wohneinheiten, grösse selbstbestimmend Mehrfamilienhaus Tobelgasse 12 10 Wohneinheiten, grösse selbstbestimmend Tiefgarage 16 Parkplätze + Kellerabteil
Mietzinsannahmen	Aktuell: 60'000.00 / Nach Projektrealisierung: 378'720.00
Kaufpreis	CHF 2'100'000.00 Es besteht auch die Möglichkeit, dass Kaufrecht zu übernehmen
Ihr Ansprechpartner	Paul Schlegel paul.schlegel@orgenta1.ch T +41 78 670 26 27



Objektbeschreibung

Im Herzen von Bad Ragaz, an zentraler Lage an der Tobelgasse, ist die Entwicklung eines modernen und nachhaltig ausgerichteten Wohnprojekts vorgesehen. Der Standort im Dorfkern überzeugt durch kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und dem öffentlichen Verkehr und bietet damit ideale Voraussetzungen für zeitgemässes Wohnen mit hoher Standortqualität.

Das Projekt richtet sich gezielt an den lokalen Wohnraumbedarf und fokussiert sich auf kompakte, funktionale Wohnungen sowie Personalwohnungen. Damit entsteht attraktiver Wohnraum für lokal tätige Fachkräfte, Mitarbeitende von Betrieben im Gesundheits-, Tourismus- und Dienstleistungssektor sowie für Personen, die eine zentrale und gut angebundene Wohnlage schätzen. Die klare Bedarfsorientierung stärkt sowohl die Vermietbarkeit als auch die langfristige Wertstabilität der Liegenschaft. Zusätzlich ist eine 2-jährige Miete von CHF 65'000.- gesichert.

Geplant sind zwei Neubauten mit einer gesamten Wohnfläche von rund 991 m² bei einer Bruttogeschossfläche von ca. 1'273 m². Die Nutzflächen verteilen sich auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss und ermöglichen eine effiziente, wirtschaftliche Grundrissgestaltung. Die Neubauten fügen sich in Massstäblichkeit und Nutzung sinnvoll in das bestehende Ortsbild der Dorfkernzone ein.

Für die Umsetzung des Projekts ist der Rückbau der bestehenden Liegenschaften vorgesehen, um eine zeitgemässe Neubebauung sowie eine optimale Ausnutzung des Grundstücks zu realisieren. Die mittlere Zone des Areals eignet sich ideal für die Erschliessung einer Tiefgarage, wodurch der ruhende Verkehr unterirdisch abgewickelt und die oberirdischen Flächen vollständig der Wohnnutzung sowie einer hochwertigen Aussenraumgestaltung vorbehalten bleiben können.

Insgesamt entsteht ein nachhaltiges, gut integriertes Wohnprojekt mit attraktiver Renditeperspektive, das einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des Dorfkerns von Bad Ragaz und zur Deckung des lokalen Wohnbedarfs leistet.

Investor und Team

Der Investor dieses Bauprojekts ist eine renditeorientierte, zugleich ausgewogen agierende Privatperson oder Gesellschaft mit Fokus auf Wohnimmobilien. Geplant ist die Realisierung von zwei Mehrfamilienhäusern im Dorfkern als Neubauprojekt mit nachhaltiger Marktpositionierung.

Der Anlagehorizont ist mittel- bis langfristig ausgerichtet. Ziel ist eine stabile, risikoangepasste Rendite durch langfristige Vermietung. Dabei stehen eine wirtschaftlich effiziente Planung, zeitgemässe Grundrisslösungen sowie ein qualitativ angemessener Ausbaustandard im Vordergrund, um eine nachhaltige Nachfrage sicherzustellen.

Die Lage im Dorfkern erfordert eine sorgfältige Auseinandersetzung mit dem bestehenden Ortsbild und den örtlichen Rahmenbedingungen. Der Investor legt Wert auf eine harmonische Integration des Projekts in die Umgebung sowie auf eine konstruktive Zusammenarbeit mit Gemeinde und weiteren Anspruchsgruppen.

Eine solide Eigenkapitalbasis sowie eine tragfähige Finanzierungsstruktur bilden die Grundlage für eine verlässliche Projektentwicklung. Entscheidungen erfolgen strukturiert, marktorientiert und in enger Abstimmung mit den beteiligten Fachplanern und Behörden.



Kernzahlen Bauprojekt, Tobelgasse Bad Ragaz

Verkaufsdetails

Kaufpreis:	CHF 2'100'000.00
Handänderungssteuer:	50 / 50
Grundbuchgebühren:	50 / 50
Grundstückgewinnsteuer:	Verkäufer

Berechnung

Universelle Nutzung	Wohn/Nutzfläche	Höhe	Volumen	Kosten/m3	Kosten	Miete/J/m2	Jahresmiete
Untergeschoss	770	3.0	2310	600.00	1386000		
Anzahl der Plätze	16					1'800	28'800
Häuser 8 bis 12	1313		3680	750	2760000	288	349920
Abbruch	3000			100	300000		
Umgebung	500			300	150000		
Planung							
Arealentwicklung					300000		
Verkaufspreis					2100000		
Summe					6996000		378720

Rentabilität Brutto	5.4%
----------------------------	-------------

Nettorendite

Unterhalt & Reparaturen 1%	48960
Verwaltung 4%	15149
Leerstand / Mietausfall 1.5%	5681
Betriebskosten Eigentümeranteil 5%	15149

Gesamtkosten 84939

Gesamteinnahmen 378720 - 84939 293'781

Nettorendite: 293791 : 6996000 x 100 4.10%

Mieterspiegel



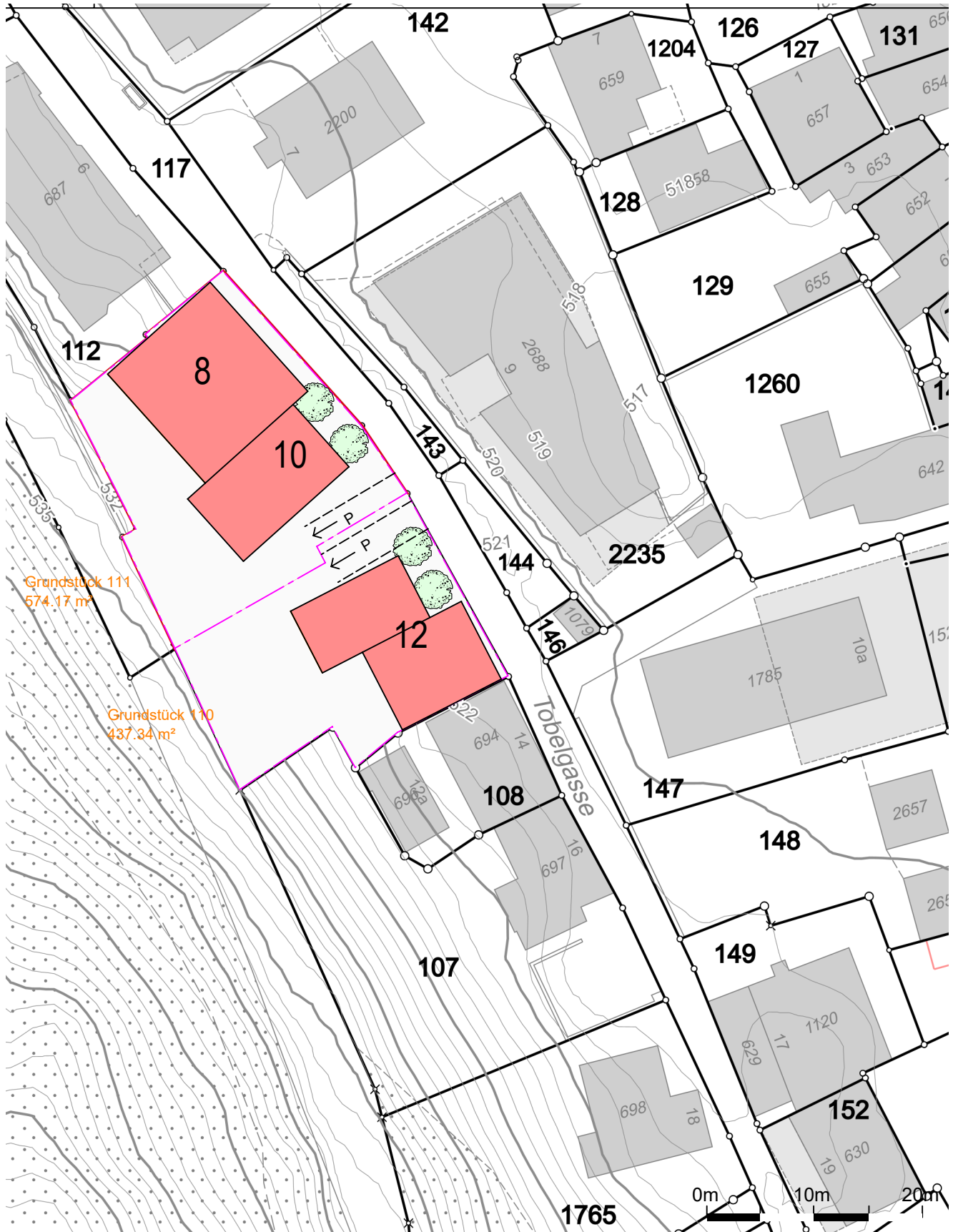
Mieterspiegel - Tobelgasse 8,10 und 12, 7310 Bad Ragaz					
Bezeichnung	Was	Mieter	Netto	Soll	Ist
A	4.5 Zimmerwohnung	Sven Fux	1600	19200	19200
B	ganzes Haus 7.5 Zimmer	Familie Fux	2500	30000	30000
C	2.5 Zimmerwohnung	Familie Lötscher	1300	15600	15600
D	Gewerbefläche / Hundesalon	unvermietet	500	6000	0
E	Werkstatt	unvermietet	600	7200	0
F	Garage	Familie Fux	150	1800	1800
G	6 Aussenparkplätze	vermietet	50	3600	3600
Total				83400	70200
Mieteingänge					

Bei Kauf der Liegenschaften, Garagen und Parkplätzen gibt es eine 2-jährige Mietzinsgarantie von CHF 65000 pro Jahr

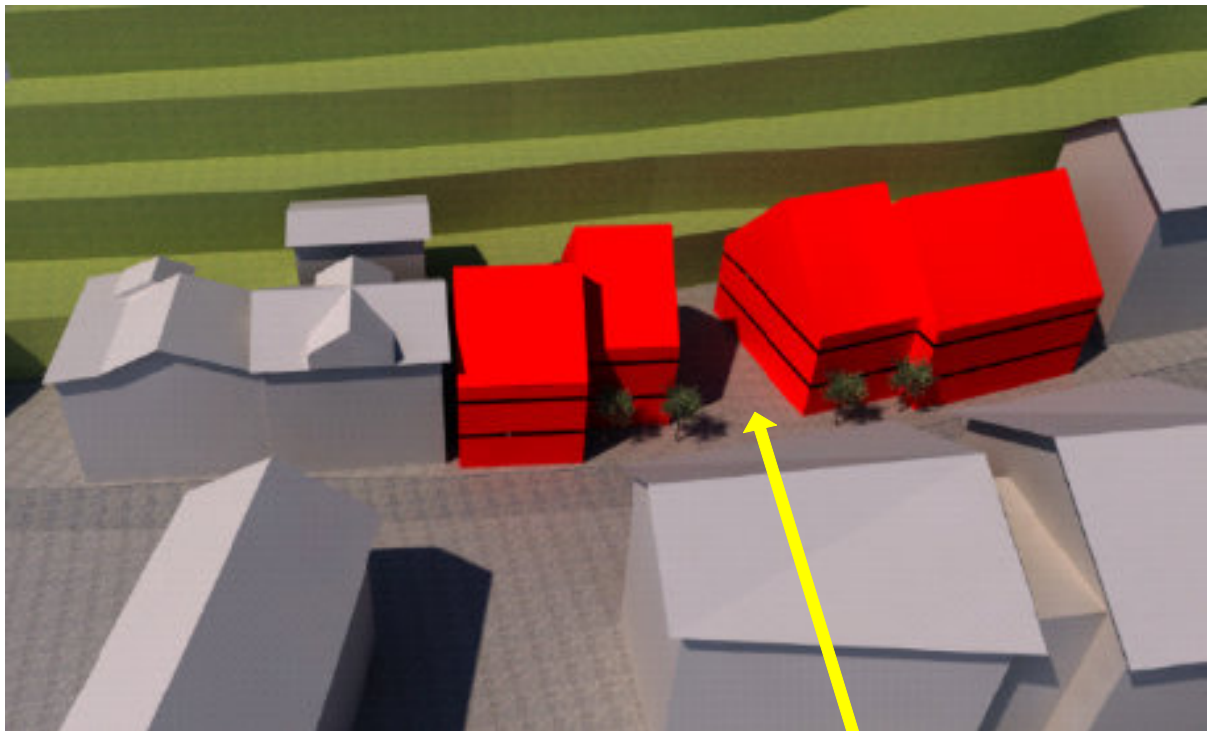
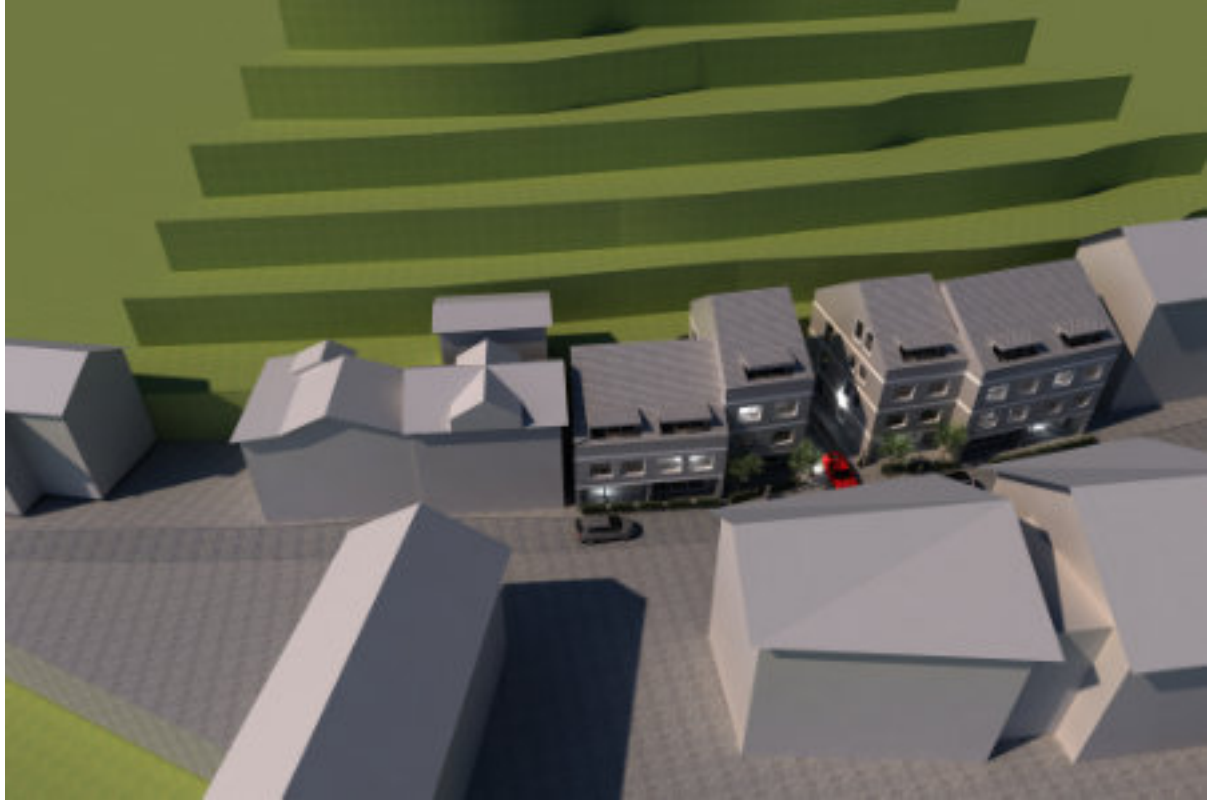


Situationsplan

1:500



Visualisierungen



Zufahrt Tiefgarage

Visualisierungen



Standortanalyse

Bad Ragaz ist eine Gemeinde im Wahlkreis Sarganserland im Kanton St. Gallen und zählt 6.805 Einwohner (Stand 31.12.2025). Das Dorf liegt auf etwa 574 m ü. M. im Rheintal, eingebettet in eine voralpine Landschaft mit Blick auf die Berge. Umgeben von Naturhighlights wie der Taminaschlucht, dem Wander- und Schneesportgebiet Pizol sowie ausgedehnten Parkanlagen, grenzt Bad Ragaz an mehrere Gebiete des Sarganserlands. Die Gemeinde erstreckt sich über eine Fläche von 2.540 ha, der tiefste Punkt liegt bei etwa 489 m ü. M., der höchste bei etwa 2.690 m ü. M.

Bad Ragaz verfügt über eine sehr gute verkehrstechnische Anbindung: Die nahe Autobahn A13 (St. Gallen - Chur) ermöglicht schnelle Verbindungen in alle Richtungen. Der Bahnhof Bad Ragaz verbindet den Ort im Regional- und Fernverkehr. Zudem gibt es den Ortsbus PostAuto Linie 456, der das Dorfzentrum und Kurviertel bedient.

Das Ortsbild zeigt eine Mischung aus traditioneller Kurortarchitektur und modernen Einrichtungen. Der Thermal- und Gesundheitssektor prägt das Dorfbild und die Wirtschaft wesentlich. Bad Ragaz ist vor allem als Kurort bekannt, geprägt durch die Thermalquelle in der Taminaschlucht, die seit Jahrhunderten genutzt wird.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Fachgeschäfte, Hotels und Gastronomieangebote zur Verfügung. Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftszweig: Wellness, Kur und Gesundheitsangebote sind stark vertreten. Zum Bildungsangebot: Bad Ragaz bietet lokale Schulen für Kindergarten, Primar- und Sekundarstufe. Weiterführende Schulen sind in der Region erreichbar.

Die Gemeinde bietet eine breite Palette an Freizeitmöglichkeiten: Thermalbäder, Wellness und Finesseinrichtungen, Golfplätze (18-Loch und 9-Loch), Wander- und Schneesportgebiete, Parkanlagen wie der Giessenpark, Tennisanlagen, kulturelle Veranstaltungen und ein reichhaltiges Gastronomieangebot.

Busstation Bad Ragaz Dorfbach:	0.35 Km
Bahnhof Bad Ragaz:	1,20 Km
Autobahneinfahrt Chur/ Zürich:	2.00 Km

Grand Resort Bad Ragaz:	0.55 Km
Post Bad Ragaz:	0.35 Km
Migros Bad Ragaz:	0.45 Km
Coop Supermarkt:	0.50 Km

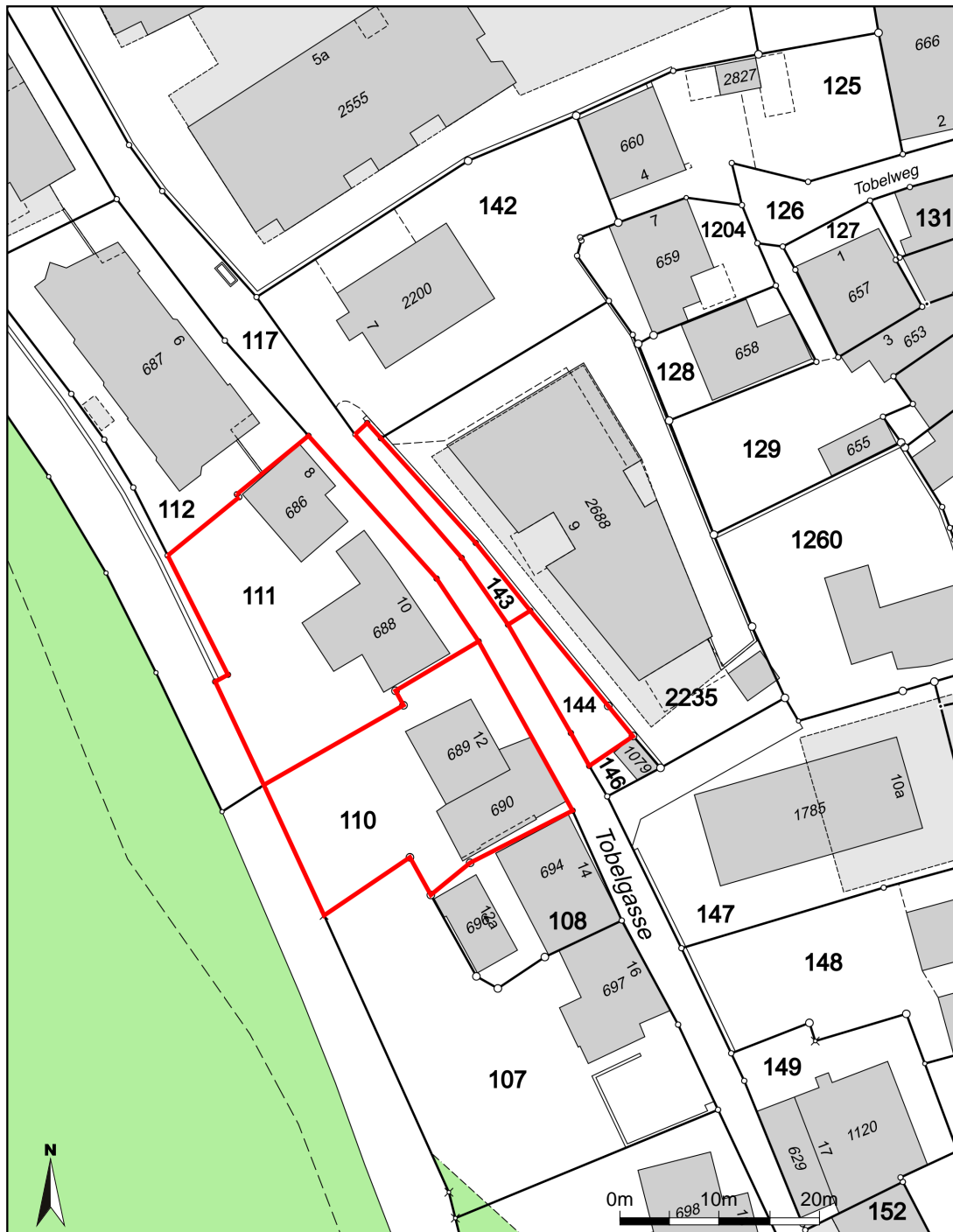
Skigebiet Pizol:	3.40 Km
Golfplatz Heidiland:	1.70 Km

Primarschule:	0.80 Km
Oberstufenzentrum:	0.70 Km

Katasterplan

1:500

Amtliche Vermessung Gde



Massstab 1:500
 Zentrumskoordinaten: 2'756'732, 1'207'580

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
 Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

23.01.2026

Quelle: Amtliche Vermessung

Grundbuchauszüge

Bad Ragaz

Grundbuchamt Bad Ragaz, Rathausplatz 2, 7310 Bad Ragaz
Telefon 081 303 49 54

Grundbuchauszug

Grundbuch Bad Ragaz Gemeinde Bad Ragaz

Liegenschaft Nr. 110 EGRID CH807786785974

Plan Nr. 42, Tobel
Gesamtfläche 437 m², Gartenanlage (304 m²), Gebäude (133 m²)
Scheune Vers.Nr. 690 (73 m²)
Zweifamilienhaus Vers.Nr. 689, Tobelgasse 12, 7310 Bad Ragaz (60 m²)
Mutationsnr. LS001805, 12.02.2025 Beleg 69

Eigentümer

Fux Monika, EGBPID CH618687597742, geboren 27.07.1959, weiblich, Tobelgasse 10, 7310 Bad Ragaz

Erwerbstitel

Kauf 31.08.2000 Beleg 305

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

ID 607, EREID CH19822490872
Übertragbares und vererbliches Kaufrecht
Frist bis: 15.12.2026
zugunsten Orgenta 1 GmbH, EGBPID CH153859778615, mit Sitz in Buchs SG, Unternehmens-
Identifikationsnummer CHE-484.277.880
15.12.2025 Beleg 506

Grundbuchauszüge



Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 5/612, EREID CH1982574267
Recht: Anschlussrecht für Dachwasser
zulasten Grundstück Nr. 108 EGRID CH895977788679
26.02.1958 Beleg 55

ID 5/613, EREID CH1982574368
Recht: Fensterrecht
zulasten Grundstück Nr. 108 EGRID CH895977788679
26.02.1958 Beleg 55

ID 14/2837, EREID CH198253057
Last: Fusswegrecht
zugunsten Grundstück Nr. 108 EGRID CH895977788679
04.09.2006 Beleg 295

Grundpfandrechte



Grundbuchauszüge

Bad Ragaz

Grundbuchamt Bad Ragaz Ralhausplatz 2, 7310 Bad Ragaz
Telefon 081 303 49 54

Grundbuchauszug

Grundbuch Bad Ragaz Gemeinde Bad Ragaz

Liegenschaft Nr. 111 EGRID CH818678597755

Plan Nr. 42, Tobel

Gesamtfläche 574 m², Gartenanlage (400 m²), Gebäude (174 m²)

Hundesalon und Kleintierhaus Vers.Nr. 686, Tobelgasse 8, 7310 Bad Ragaz (63 m²)

Einfamilienhaus Vers.Nr. 688, Tobelgasse 10, 7310 Bad Ragaz (111 m²)

Mutationsnr. LS001805, 12.02.2025 Beleg 69

Eigentümer

Fux Monika, EGBPID CH618687597742, geboren 27.07.1959, weiblich, Tobelgasse 10, 7310 Bad Ragaz

Erwerbstitel

Kauf 11.06.1982 Beleg 266

Kauf 24.10.1991 Beleg 378

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

ID 607, EREID CH19822490872


Übertragbares und vererbliches Kaufrecht

Frist bis: 15.12.2026

zugunsten Orgenta 1 GmbH, EGBPID CH153859778615, mit Sitz in Buchs SG, Unternehmens-
Identifikationsnummer CHE-484.277.880

15.12.2025 Beleg 506

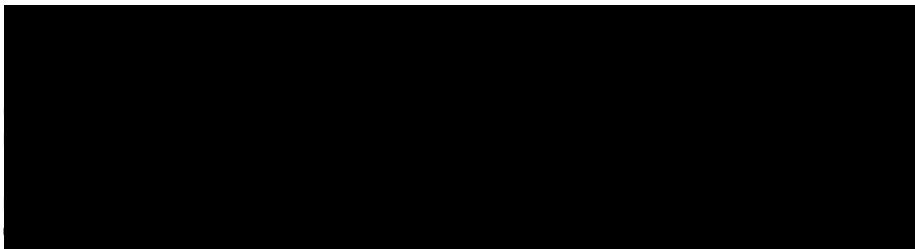
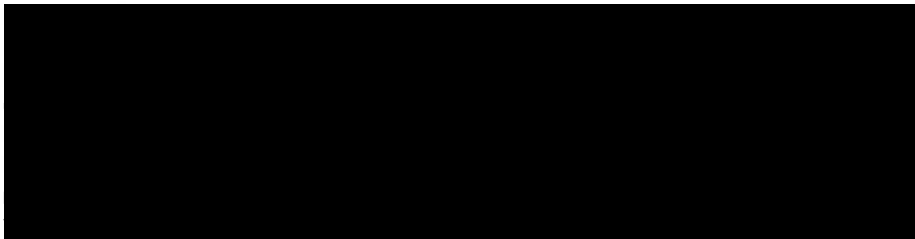
Grundbuchauszüge



Dienstbarkeiten und Grundlasten

Keine

Grundpfandrechte



Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:
Ausser beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.

Grundbuchauszüge

Bad Ragaz

Grundbuchamt Bad Ragaz Rathausplatz 2, 7310 Bad Ragaz
Telefon 081 303 49 54

Grundbuchauszug

Grundbuch Bad Ragaz Gemeinde Bad Ragaz

Liegenschaft Nr. 143 EGRID CH227778598624

Plan Nr. 42, Tobel
Gesamtfläche 50 m², Gartenanlage (50 m²)
Mutationsnr. LS001805, 12.02.2025 Beleg 69

Eigentümer

Fux Monika, EGBPID CH618687597742, geboren 27.07.1959, weiblich, Tobelgasse 10, 7310 Bad Ragaz

Erwerbstitel

Kauf 11.06.1982 Beleg 266

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

ID 607, EREID CH19822490872
Übertragbares und vererbliches Kaufrecht
Frist bis: 15.12.2026
zugunsten Orgenta 1 GmbH, EGBPID CH153859778615, mit Sitz in Buchs SG, Unternehmens-
Identifikationsnummer CHE-484.277.880
15.12.2025 Beleg 506

Grundbuchauszüge

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 6/1533, EREID CH1982603260

Recht: Unterhaltspflicht an Stützmauer Gesamtwert: Fr. 3'500.--

zulasten Grundstück Nr. 142 EGRID CH218678597765

29.02.1972 Beleg 102

20.03.2017 Beleg 124

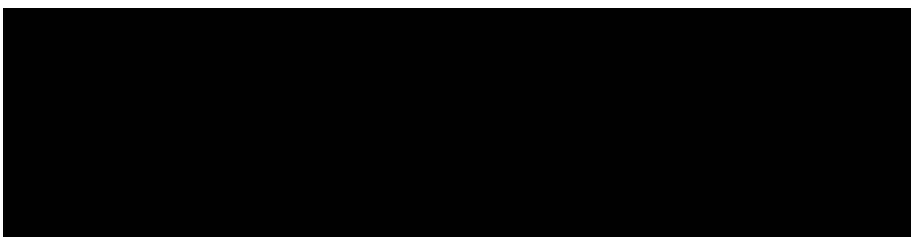
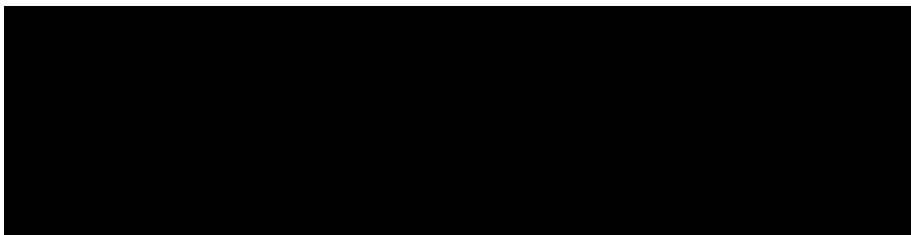
ID 6/1533.1, EREID CH19821797376

Recht: Unterhaltspflicht an Stützmauer Gesamtwert: Fr. 1'500.--

zulasten Grundstück Nr. 2235 EGRID CH387815517777

29.02.1972 Beleg 102

Grundpfandrechte



Hinweis auf Artikel 103 Grundbuchverordnung:

Ausser beim Register-Schuldbrief entfaltet die Bezeichnung einer eingetragenen berechtigten Person keine Grundbuchwirkungen.

Grundbuchauszüge

Bad Ragaz

Grundbuchamt Bad Ragaz, Rathausplatz 2, 7310 Bad Ragaz
Telefon 081 303 49 54

Grundbuchauszug

Grundbuch Bad Ragaz Gemeinde Bad Ragaz

Liegenschaft Nr. 144 EGRID CH235977867874

Plan Nr. 42, Tobel
Gesamtfläche 64 m², übrige befestigte Fläche (64 m²)
Mutationsnr. LS001805, 12.02.2025 Beleg 69

Eigentümer

Fux Monika, EGBPID CH618687597742, geboren 27.07.1959, weiblich, Tobelgasse 10, 7310 Bad Ragaz

Erwerbstitel

Kauf 31.08.2000 Beleg 305

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen

ID 607, EREID CH19822490872
Übertragbares und vererbliches Kaufrecht
Frist bis: 15.12.2026
zugunsten Orgenta 1 GmbH, EGBPID CH153859778615, mit Sitz in Buchs SG, Unternehmens-
Identifikationsnummer CHE-484.277.880
15.12.2025 Beleg 506

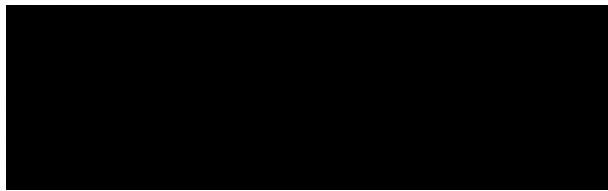
Grundbuchauszüge

Dienstbarkeiten und Grundlasten

ID 6/1533, EREID CH1982603260
Recht: Unterhaltspflicht an Stützmauer Gesamtwert: Fr. 3'500.--
zulasten Grundstück Nr. 142 EGRID CH218678597765
29.02.1972 Beleg 102
20.03.2017 Beleg 124

ID 6/1533.1, EREID CH19821797376
Recht: Unterhaltspflicht an Stützmauer Gesamtwert: Fr. 1'500.--
zulasten Grundstück Nr. 2235 EGRID CH387815517777
29.02.1972 Beleg 102

Grundpfandrechte



Bad Ragaz, 09.01.2026, 09:16 Uhr

Grundbuchamt Bad Ragaz
Grundbuchverwalter

Urs Schlegel



Geht an: Orgenta1 GmbH, Churerstrasse 35, 9470 Buchs SG

Bildergalerie



Bildergalerie

