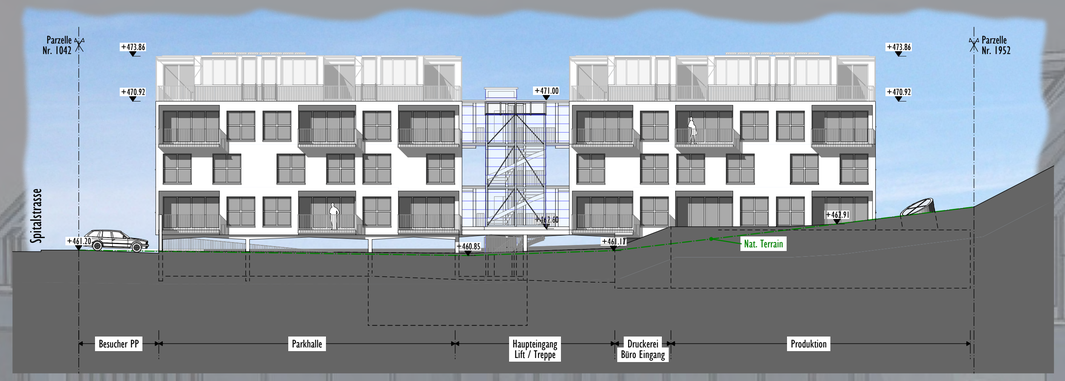
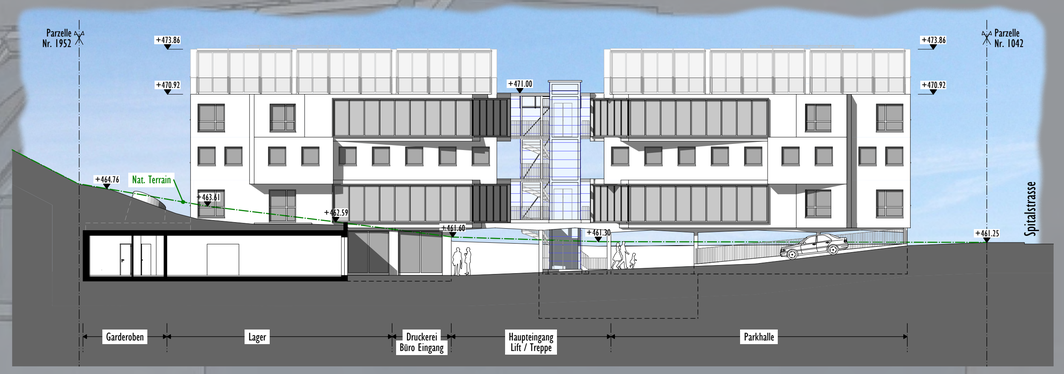
FASSADEN

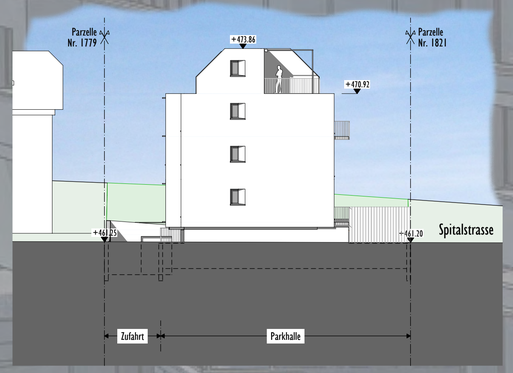
West-Fassade



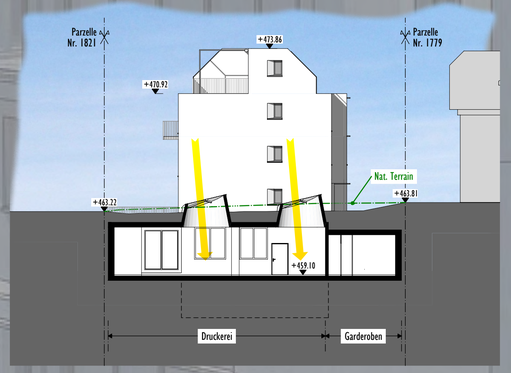
Ost-Fassade



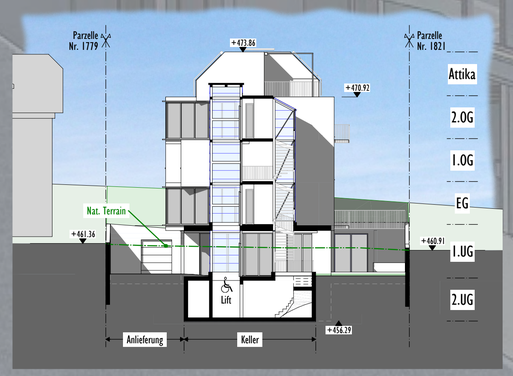
Nord-Fassade



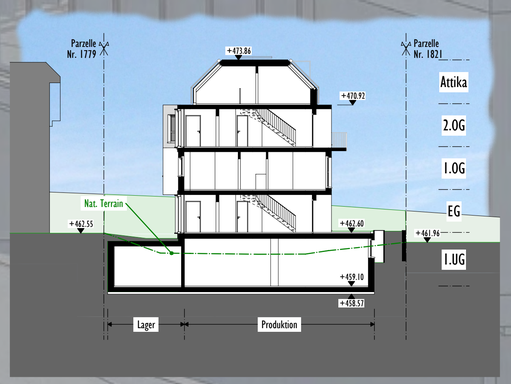
Süd-Fassade



Querschnitt 1



Querschnitt 2



Längsschnitt

SCHNITTE

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Kostenschätzung

Das gewählte Konzept liegt mit dem „Untergeschoss" nur ein halbes Stockwerk unter dem natürlichen Niveau vom bestehenden Erdgeschoss. Dadurch verkürzen sich die Rampen und der Aushub ist erheblich kleiner, als im Normalfall.

Die Druckerei kann dadurch hangseitig zur Hälfte ins Erdreich geplant werden, ohne dass man das Gefühl hat, man gehe in den „Keller". Nur die Technik ist als kleiner kompakter Raum im 2.Untergeschoss vorgesehen, kombiniert mit den Wohnungskellern.

Die Tabelle zeigt eine Kostenschätzung via Kubikmeterpreise, abgestuft über die verschiedenen Nutzungsflächen. Um die Anlagekosten zu ermitteln wurde das Grundstück im Ist-Zustand mit Fr. 1'000.- per m² eingesetzt.

Die geschätzten Anlagekosten werden mit Fr. 6'040'000.- beziffert. (siehe Tabelle).

Kostenschätzung

0	Grundstück	m²	SFr./m²					
0.1	Liegenschaft	1166	SFr.	1'000	SFr.	1'166'000		
0.2	Handänderungsanteil	0.75%			SFr.	8'745		
	Total						SFr.	1'174'745
1	Vorbereitungen							
1.1	Baugrunduntersuchungen / Baugespann etc.				SFr.	20'000		
1.2	Abbrucharbeiten				SFr.	100'000		
	Total						SFr.	120'000
2	Gebäude	m³	SFr./m³					
2.1	Wohnbau	4'650	SFr.	700	SFr.	3'255'000		
2.2	Druckereibereich	1'650	SFr.	430	SFr.	709'500		
2.3	Lager + Parkhalle UG	1'480	SFr.	320	SFr.	473'600		
2.4	ev. Fels				SFr.	50'000		
	Total	7'780					SFr.	4'488'100
3	Umgebung	m²	SFr./m²					
3.1	Umgebung m²	700	SFr.	120	SFr.	84'000		
	Total						SFr.	84'000
4	Nebenkosten							
4.1	Bewilligungs-und Erschliessungsgebühren				SFr.	60'000		
4.2	Muster / Modell / Kopien etc.				SFr.	10'000		
4.3	Versicherungen + Rundung				SFr.	18'155		
	Total						SFr.	88'155
5	Bauzinsen							
5.1	Bauzinsen	½ J " 3.5%			SFr.	85'000		
	Total						SFr.	85'000
Total approx. Anlagekosten							SFr.	6'040'000

Mieten

Auf der Tabelle der Mietzinse sind die Netto-m² der einzelnen Wohnungen und der eingesetzte m²-Preis Miete per Jahr ersichtlich. Die Mieterträge sind per Haus und Druckerei sowie Parkhalle aufgeteilt.

Eine Bruttorendite von rund 6% sollte mit diesem Konzept erreicht werden.

Mieterspiegel

Haus 1

WO	WAS	m²	FR./m²		monatlich		ANZAHL		JAHR
2.OG- Attika	2½ Zi-Whg	74	SFr.	280	SFr.	1'727	2	SFr.	41'440
2.OG- Attika	3½ Zi-Whg	92.5	SFr.	280	SFr.	2'158	1	SFr.	25'900
EG-1.OG	3½ Zi-Whg	88.5	SFr.	240	SFr.	1'770	1	SFr.	21'240
EG-1.OG	4½ Zi-Whg	97	SFr.	260	SFr.	2'102	1	SFr.	25'220
EG-1.OG	5½ Zi-Whg	116	SFr.	260	SFr.	2'513	1	SFr.	30'160
Total Mieten Haus 1							6	SFr.	143'960

Haus 2

WO	WAS	m²	FR./m²		monatlich		ANZAHL		JAHR
2.OG- Attika	2½ Zi-Whg	74	SFr.	280	SFr.	1'727	2	SFr.	41'440
2.OG- Attika	3½ Zi-Whg	92.5	SFr.	280	SFr.	2'158	1	SFr.	25'900
EG-1.OG	3½ Zi-Whg	88.5	SFr.	240	SFr.	1'770	1	SFr.	21'240
EG-1.OG	4½ Zi-Whg	97	SFr.	260	SFr.	2'102	1	SFr.	25'220
EG-1.OG	5½ Zi-Whg	116	SFr.	260	SFr.	2'513	1	SFr.	30'160
Total Mieten Haus 2							6	SFr.	143'960

Druckerei

WO	WAS	m²	FR./m²		monatlich		ANZAHL		JAHR
UG	Druckerei / Büro	300	SFr.	160	SFr.	4'000	1	SFr.	48'000
UG	Lager	50	SFr.	80	SFr.	333	1	SFr.	4'000
UG	Kundenparkplätze				SFr.	80	2	SFr.	1'920
Total Druckerei								SFr.	53'920

Parkhalle

WO	WAS	m²	FR./m²		monatlich		ANZAHL		JAHR
UG	Parkhalle				SFr.	160	12	SFr.	23'040
Total Parkhalle							12	SFr.	23'040
Total Mietzinseinnahmen								SFr.	364'880.00
Bruttorendite									6.04 %

Wohnungsmix

12 Wohnungen, alle mit Balkon oder Terrasse.

Alle Wohnung sind Maisonettewohnungen. Dadurch werden Erschliessungsflächen eingespart. Wohnungsmix siehe Tabelle. Alle Wohnungen sind im Minergiestandard, d.h. auch mit kontrollierter Lüftung und 3-fach Verglasung. Die Wohnungszugänge sind rollstuhlgängig (inkl. Druckerei), die Wohnungen selber jedoch nicht.

Wohnungsmix

Typ	Anzahl	Anteil %
2½ Zi/Whg	4	33%
3½ Zi/Whg	4	33%
4½ Zi/Whg	2	17%
5½ Zi/Whg	2	17%
Total	12	100%

kennwort sPrint plan 3

Studienauftrag Spitalstrasse 45