



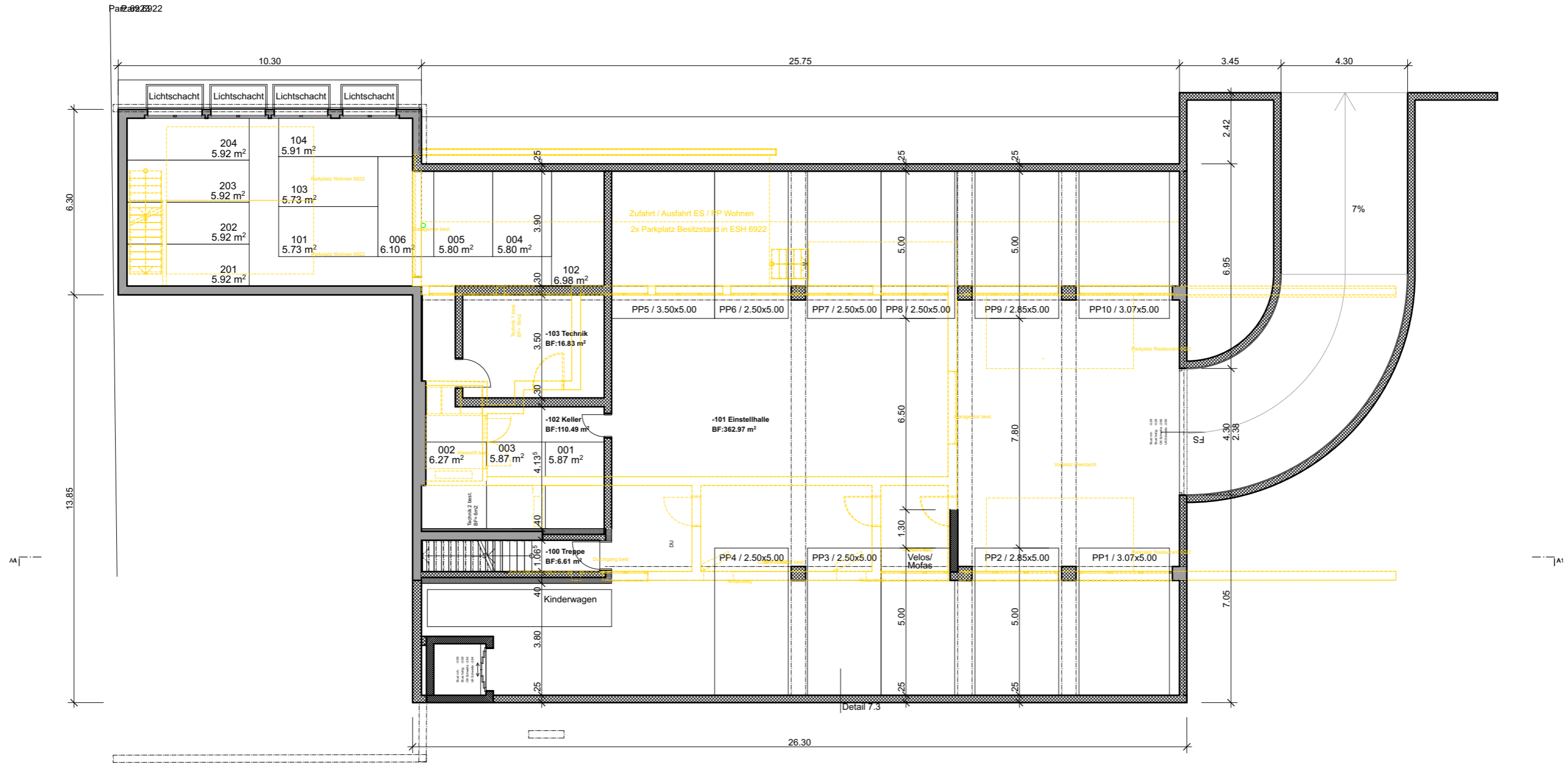
Umbau Bettlachstrasse 140B

3.2 BESTANDES BILDER

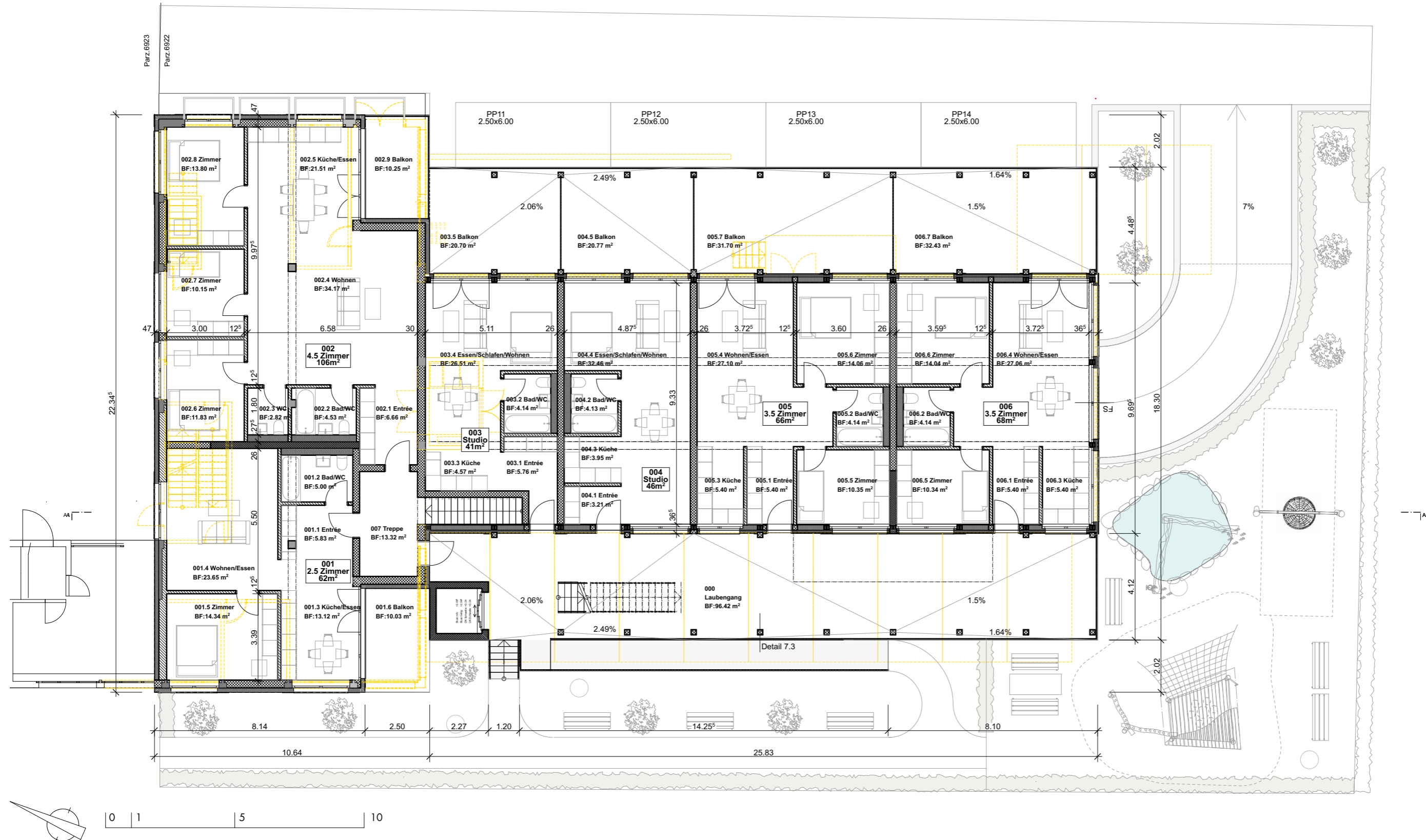


4.3 PROJEKTPLÄNE

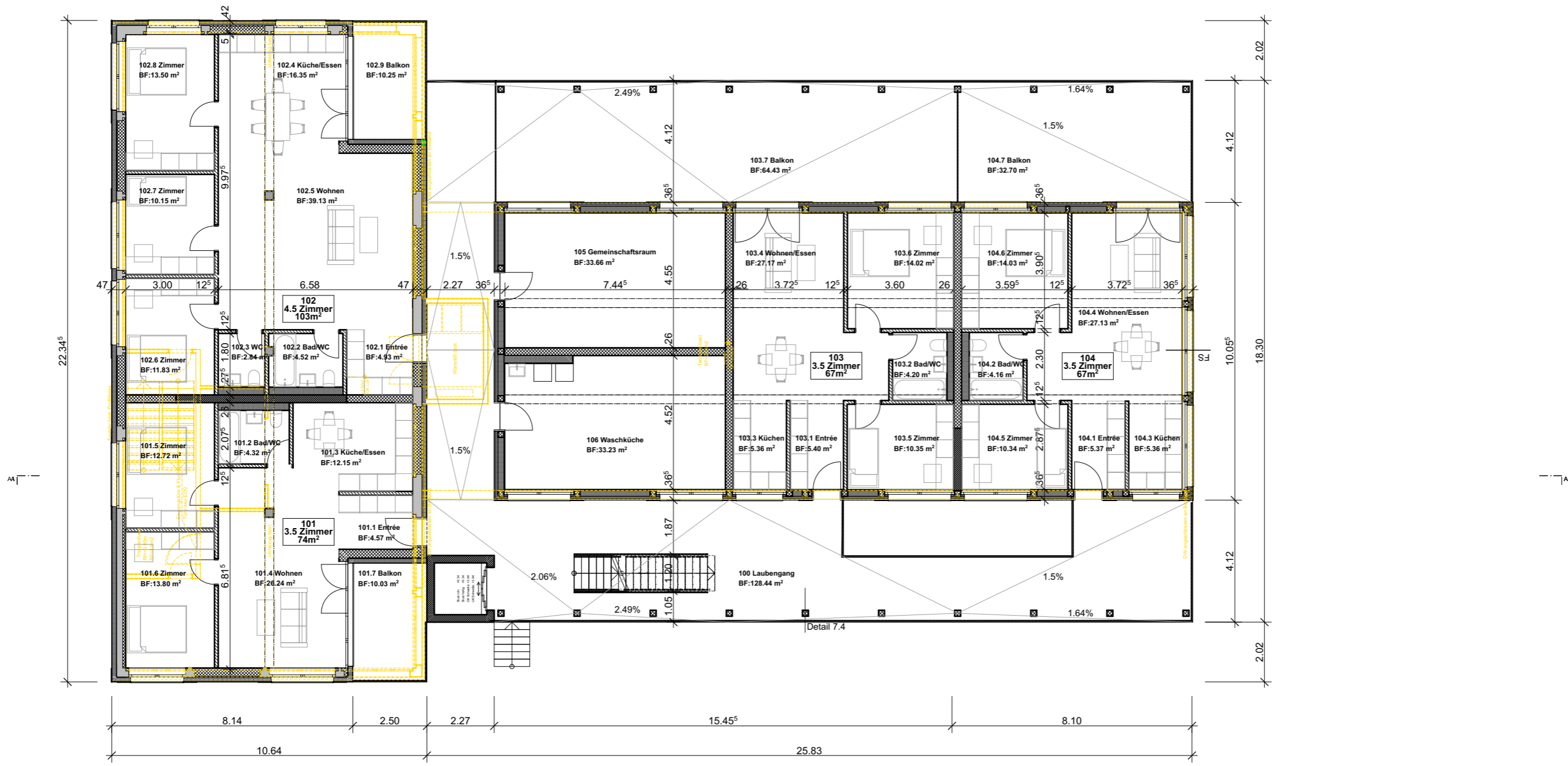
4.3.1 UNTERGESCHOSS 1:150



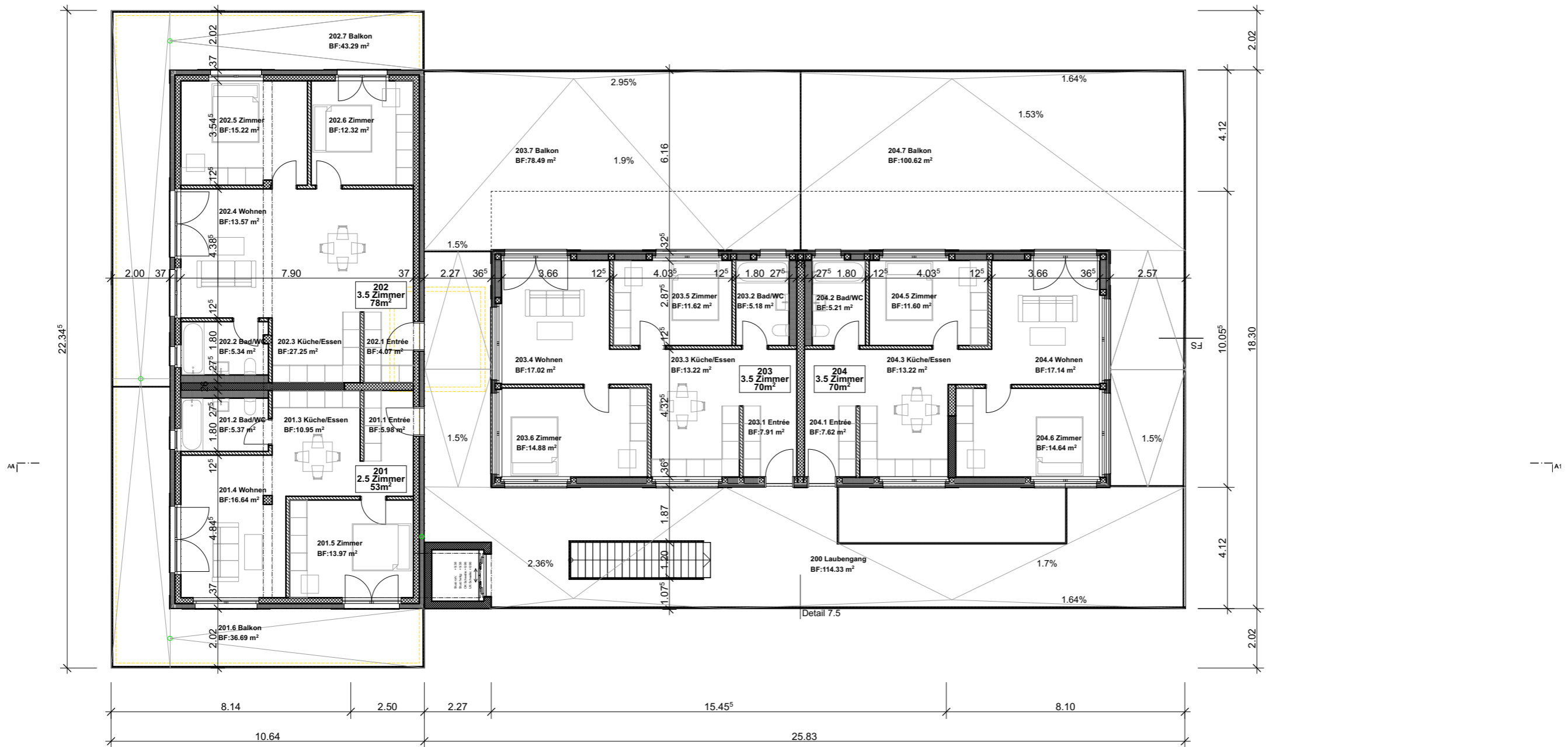
4.3.2 ERDGESCHOSS 1:150



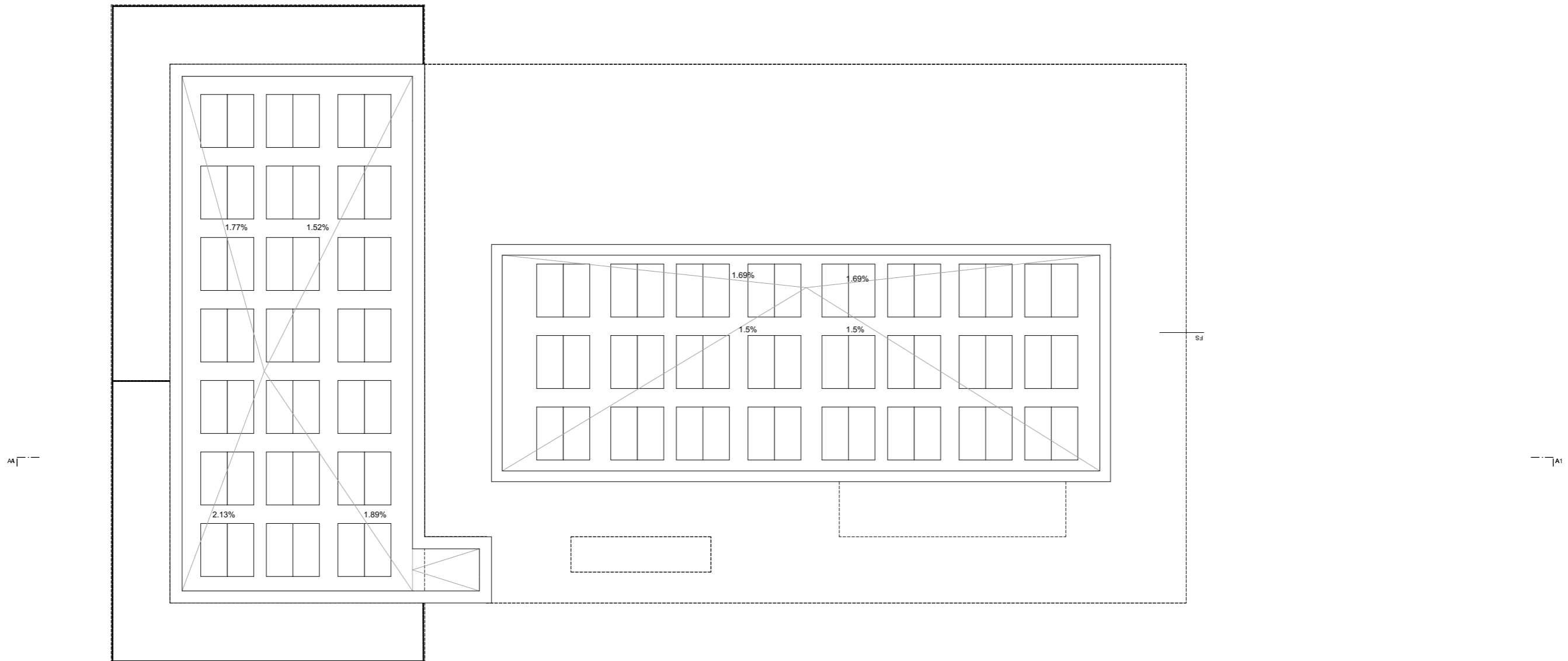
4.3.3 OBERGESCHOSS 1:150



4.3.4 ATTIKAGESCHOSS 1:150



4.3.5 DACHAUFSICHT 1:150



4.3.7 NORD- UND SÜDFASSADE 1:150



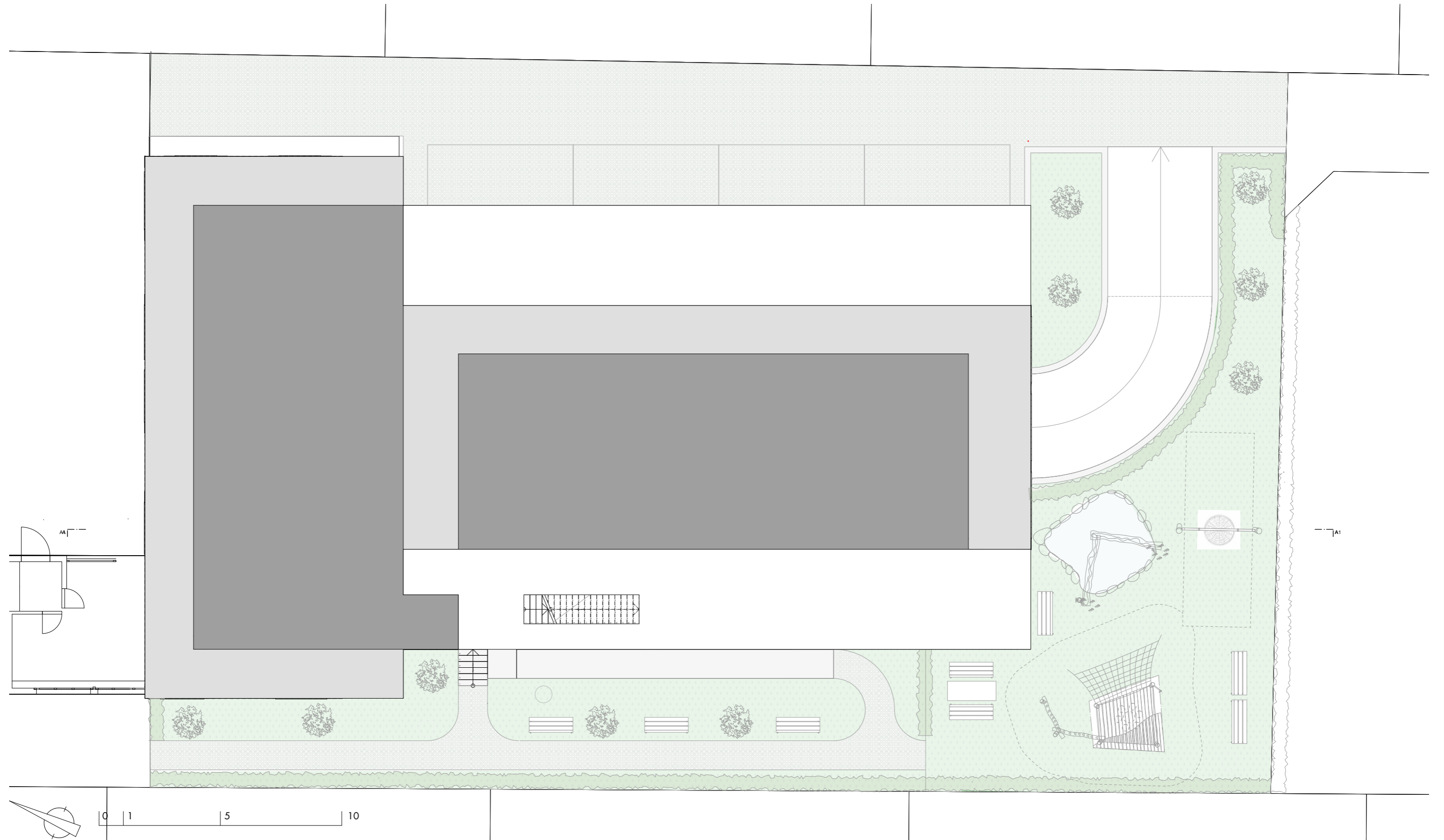
4.3.8 WESTFASSADE 1:150



4.3.9 OSTFASSADE



4.3.10 UMGEBUNG 1:150



4.5 MATERIAL- UND FARBKONZEPT

4.5.1 AUSSEN

Aussenwände Kubus 1

Wände

Verputz positiv 0.5 gestrichen in NCS S 1005-Y30R

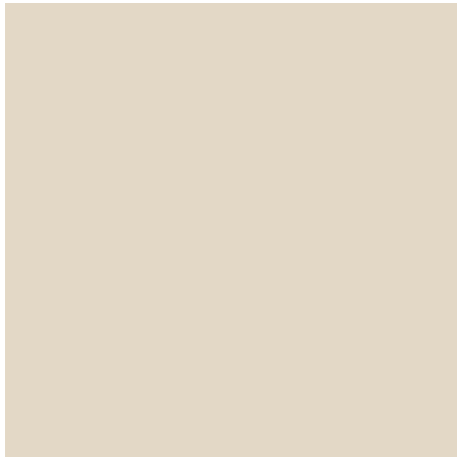


Abbildung 2

Stützenverkleidung, Deckenaussenbekleidung, Sockel

Verputz positiv 0.5 gestrichen in NCS S 1000-N

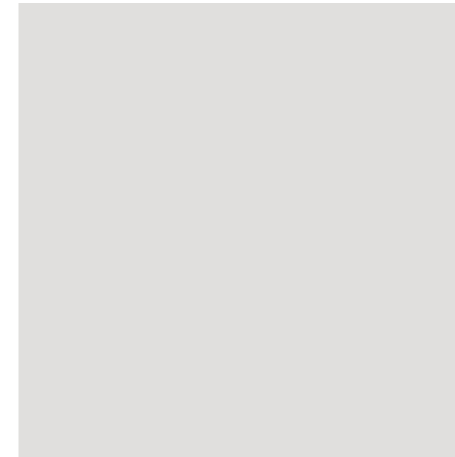


Abbildung 3

Aussenwände Kubus 2

Wände

Eternitplatte Linearis Format 2500x137mm, carat elfenbein 7090

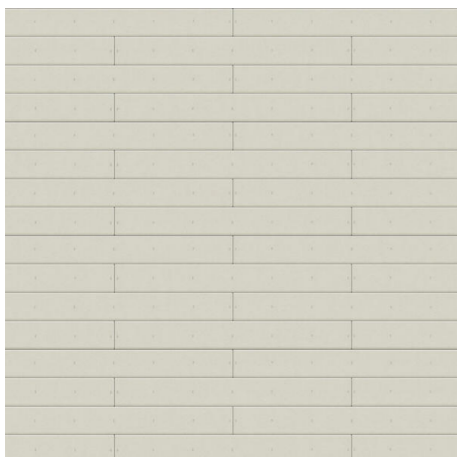


Abbildung 4

Stützenverkleidung und Deckenaussenbekleidung

Eternitplatte Linearis Format 2500x137mm, carat crystal 7010

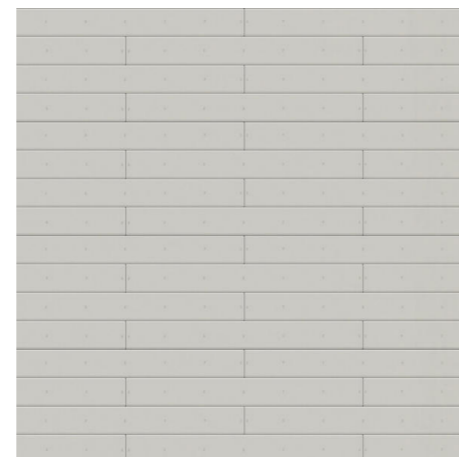


Abbildung 5

Sockel, Treppe und Stützen

Sichtbeton



Abbildung 6

Geländer und Handlauf

Staketengeländer NCS S 0500-N



Abbildung 7

Rafflamellenstoren und Markise

NCS S 0500-N

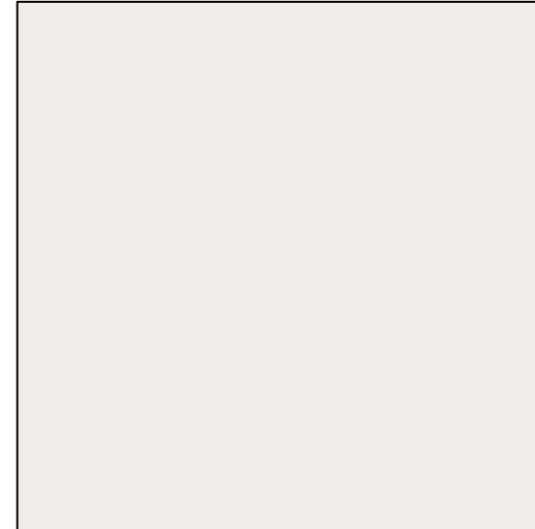


Abbildung 8

Spenglermetall

NCS S 0500-N

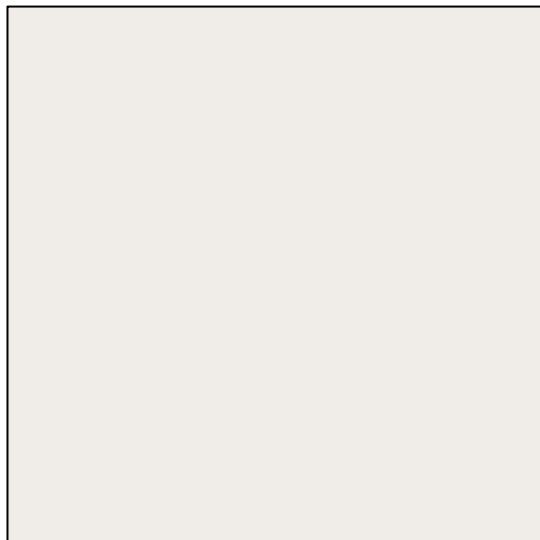


Abbildung 8

Boden Einstellhalle

Zementüberzug

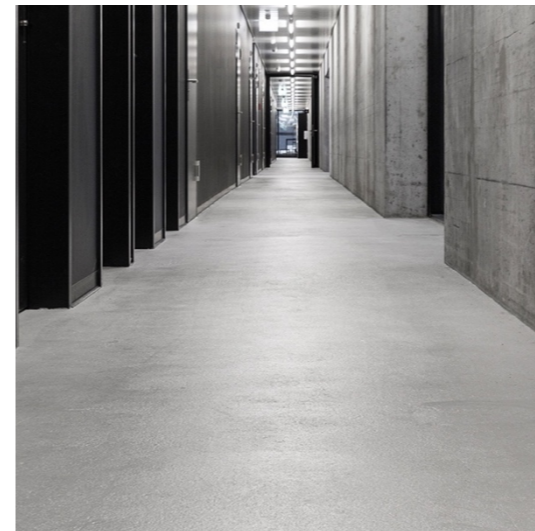


Abbildung 9

4.5.2 INNEN

Innenwände

Verputz



Abbildung 10

Nasszelle und Küchenboden

Feinsteinzeugplatte
Ceratrend - Harmony Trend 60x30cm



Abbildung 11

Fenster und Türen Innen und Aussen

NCS S 0500-N

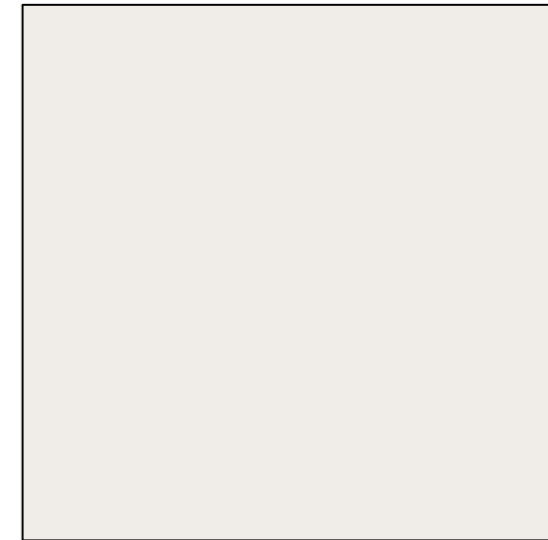


Abbildung 8

Balkon und Laubengangboden

Feinsteinzeugplatte
Ceratrend - Harmony Trend 60x60cm



Abbildung 12

Bodenbelag und Sockelleiste Wohnungen

Parkett Eiche
Stöckl Parkett - Eiche, diamant, mattlack



Abbildung 13

Schreinerarbeiten

NCS S 0500-N

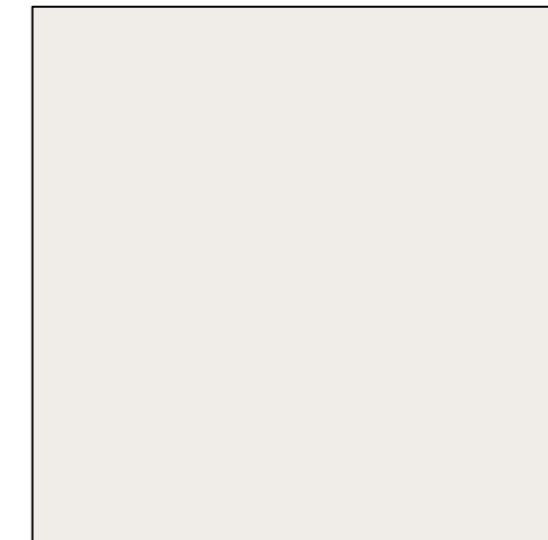


Abbildung 8

4.5.3 UMGEBUNG

Bäume

Ahorn



Abbildung 14

Sträucher

Gartenhortensie



Abbildung 15

Hecke

Europäische Eibe



Abbildung 16

Spielplatz



Abbildung 17

Umgebung

Rasen



Abbildung 18

Umgebung Wege und Einfahrt

Rasengitterstein

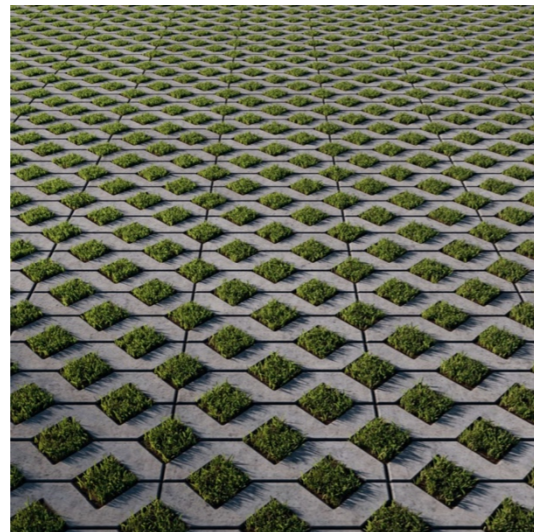


Abbildung 19

Einfahrt und Einstellhalle

Asphalt



Abbildung 20

Beleuchtung

Poller



Abbildung 21

4.5.4 FASSADENVORSTELLUNG KUBUS 2



Abbildung 22

4.5.5 VORSTELLUNGEN LAUBENGANG



Abbildung 23



Abbildung 24

4.6 VISUALISIERUNG





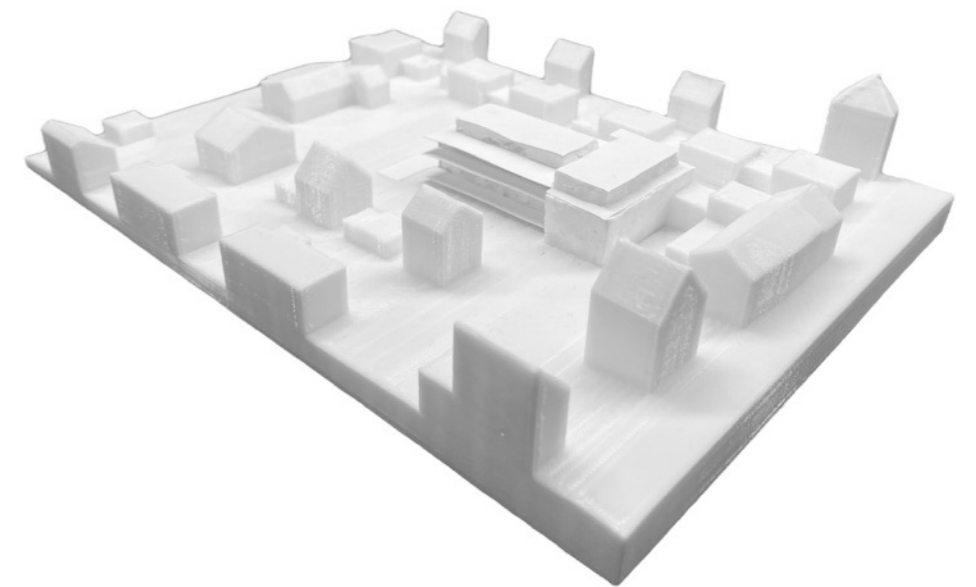
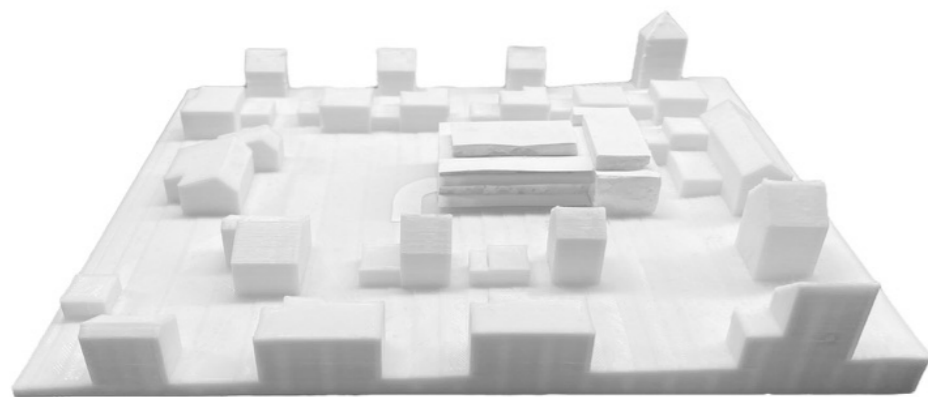
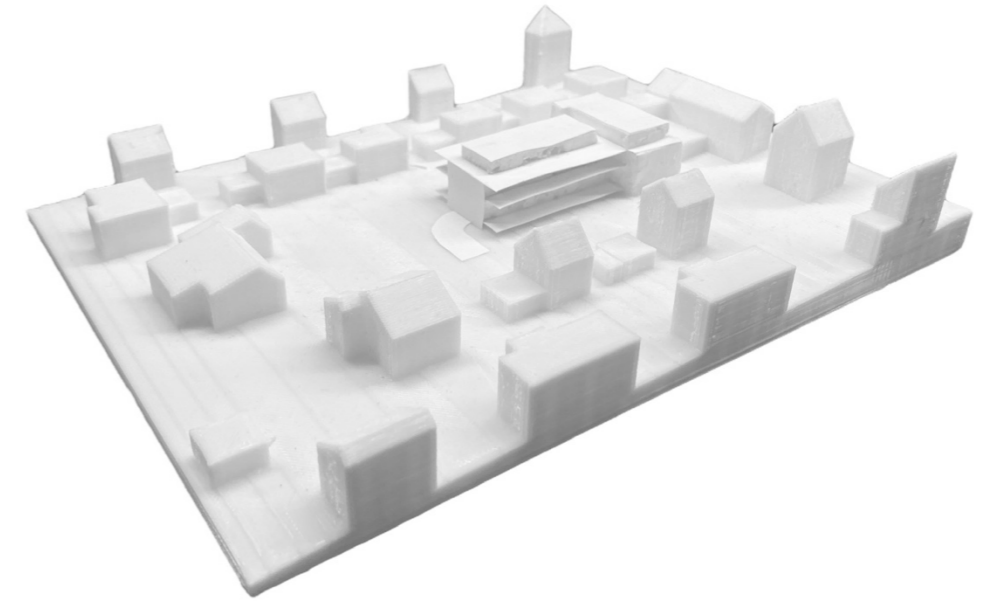
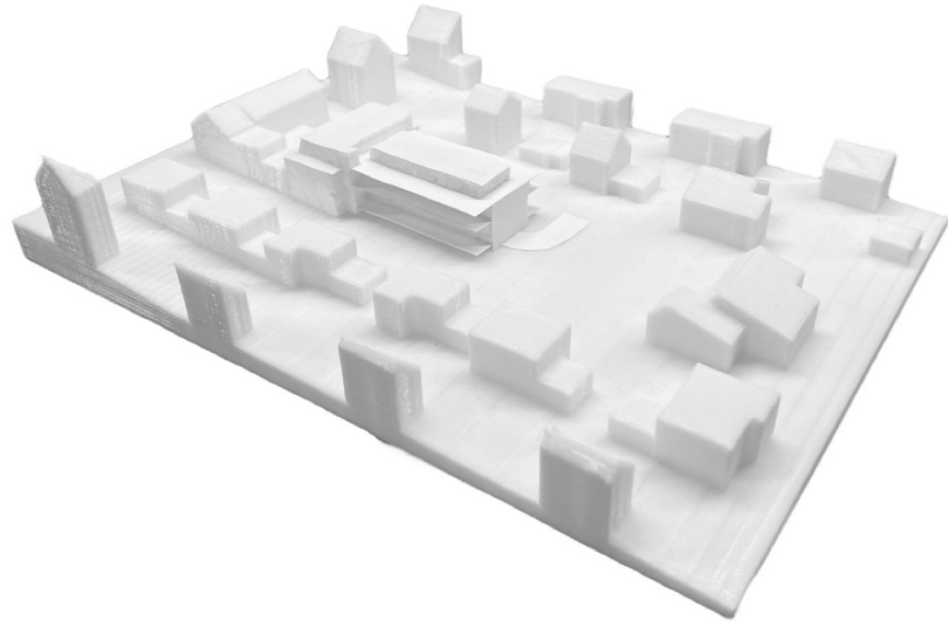








4.7 ARBEITSMODELL



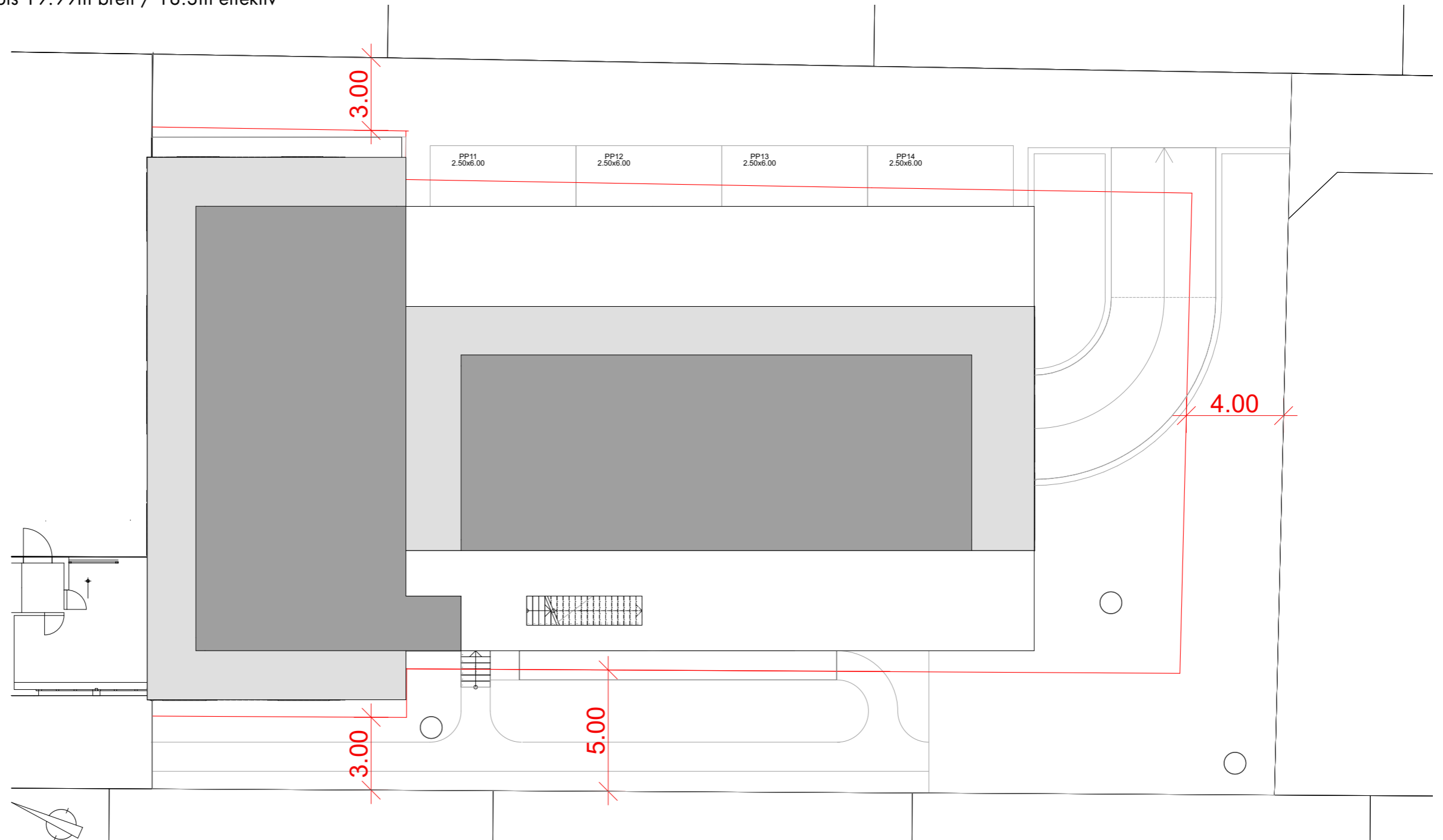
5 BERECHNUNGEN ZUM GEBÄUDE

5.1 GRENZABSTAND

3m Grenzabstand = 2 Vollgeschosse, bis 11.99m breit / 10.7m effektiv

5.00m Grenzabstand = 2 Vollgeschosse, bis 33.99m breit / 25.83m effektiv

4.0 Grenzabstand = 2 Vollgeschosse, bis 19.99m breit / 18.3m effektiv



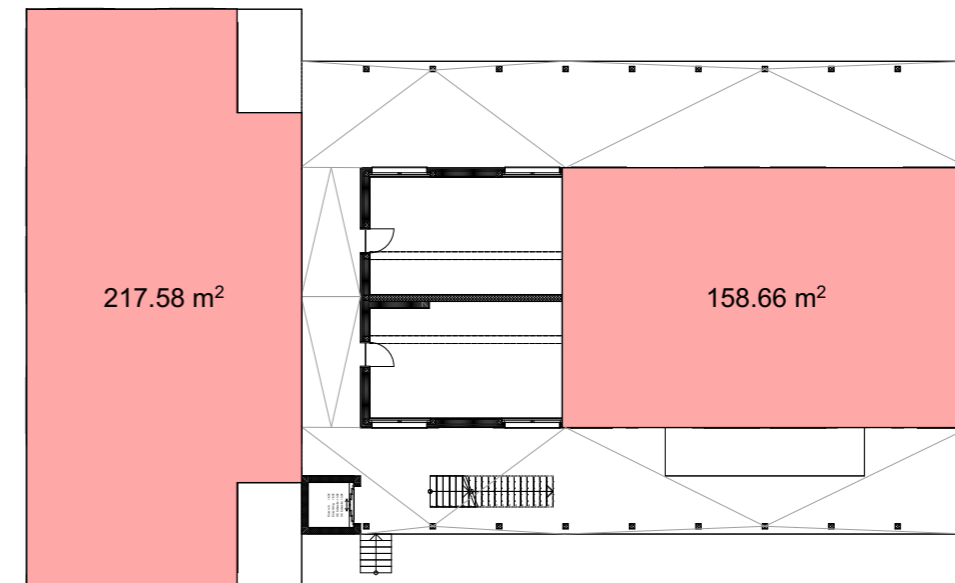
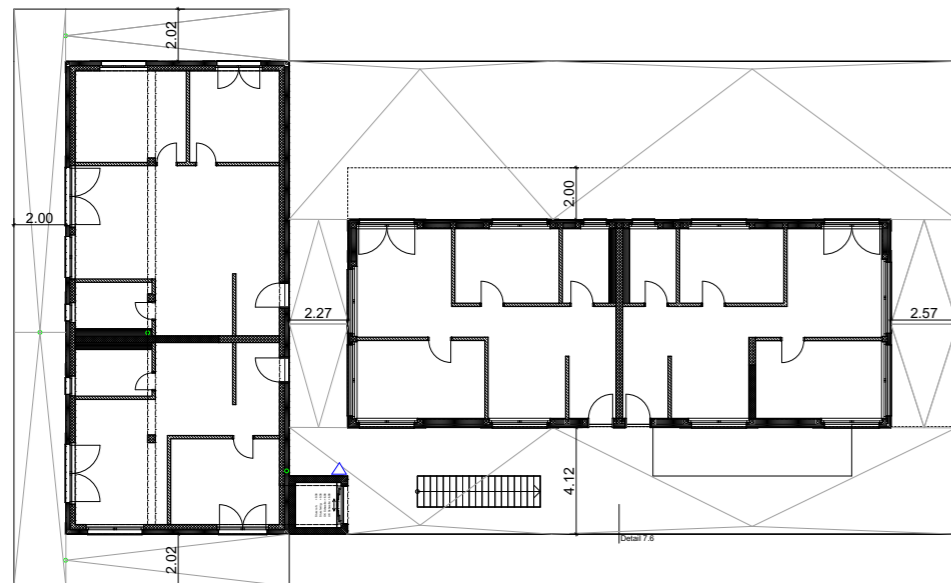
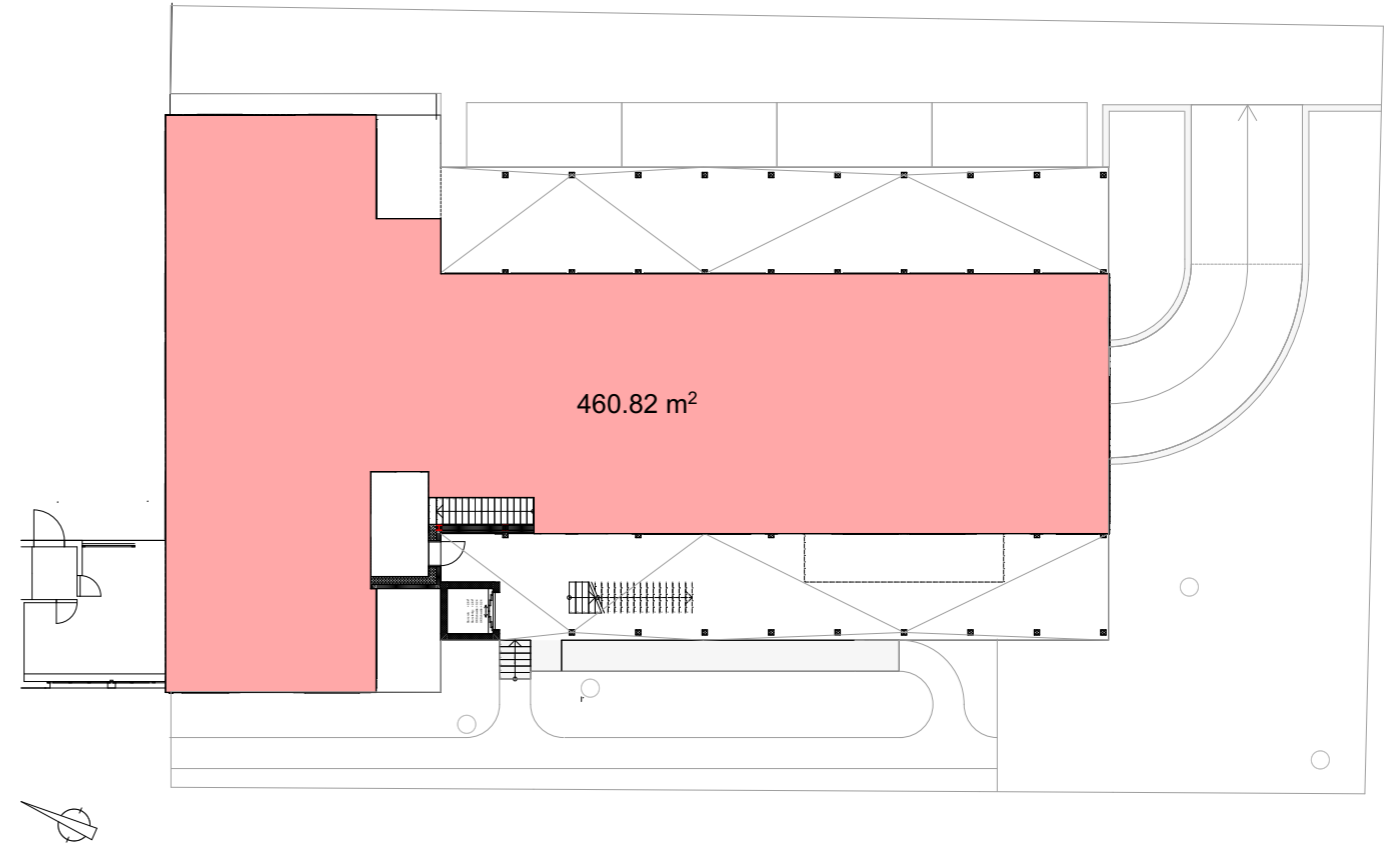
5.2 FLÄCHENNACHWEIS UND ATTIKA

Parzelle Nr. 6922 mit einer Fläche von 1'396m².

Ausnutzungsziffer 0.6 = 837.6m²

Erdgeschoss: 460.82m²

Obergeschoss: 376.24m² **TOTAL 837.0m²**



5.3 SPIELPLATZ BERECHNUNG

Vorgaben:

15m² Spielplatz oder Aufenthaltsraum pro 3 oder mehr Zimmerwohnung.

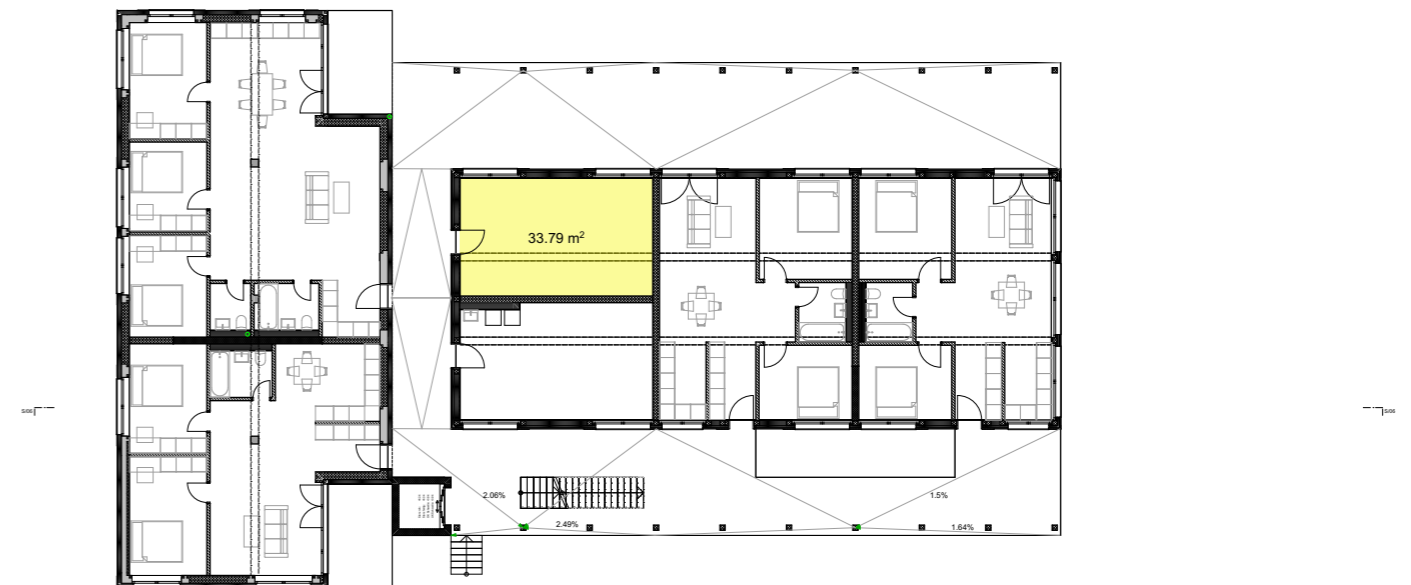
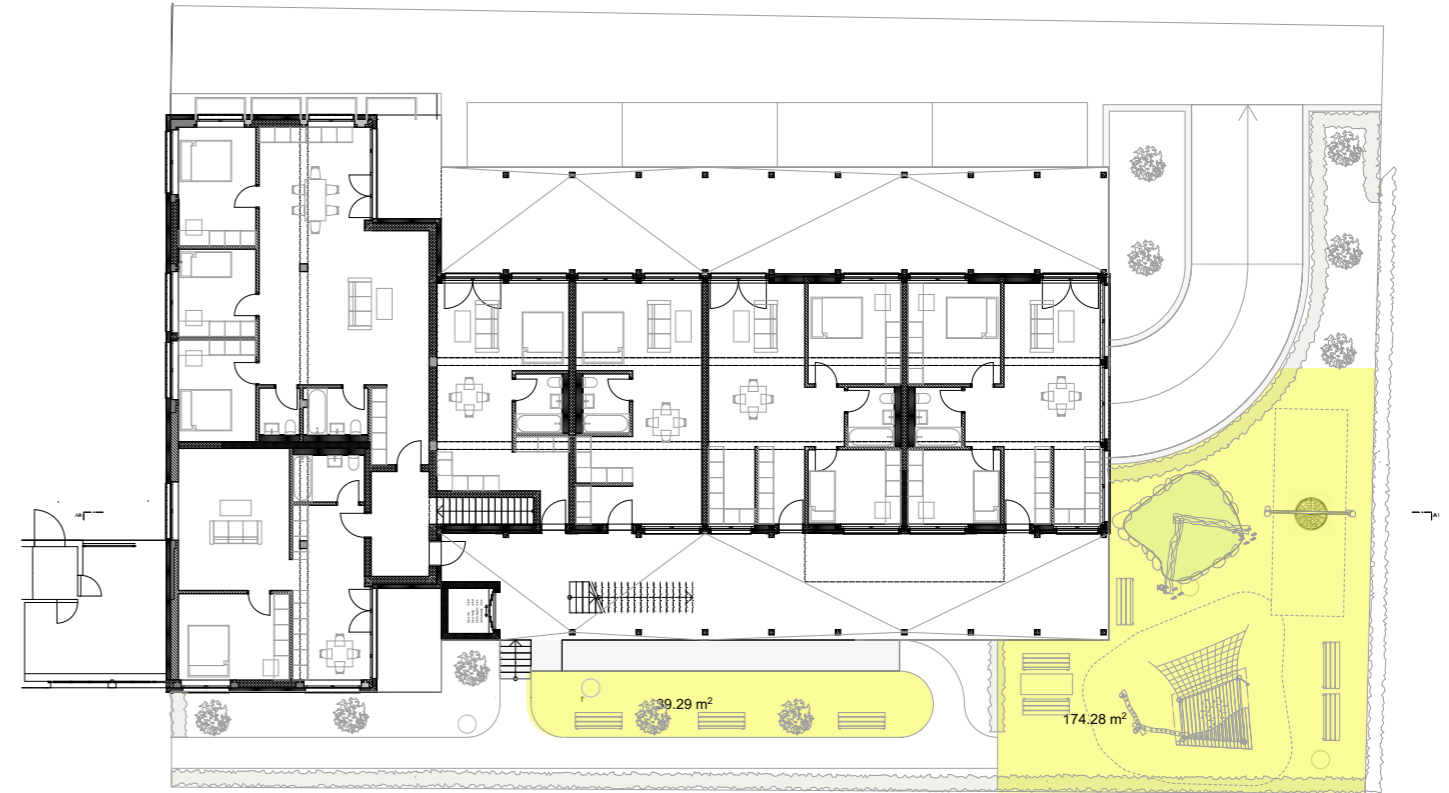
Bestand: 12x 3 oder mehr Zimmerwohnungen

Benötigte Fläche: 180m²

Spielplatz und Aussenbereich: 214.6m²

Gemeinschaftsraum: 34.0m²

TOTAL: 248.6m²



5.4 GRÜNFLÄCHE BERECHNUNG

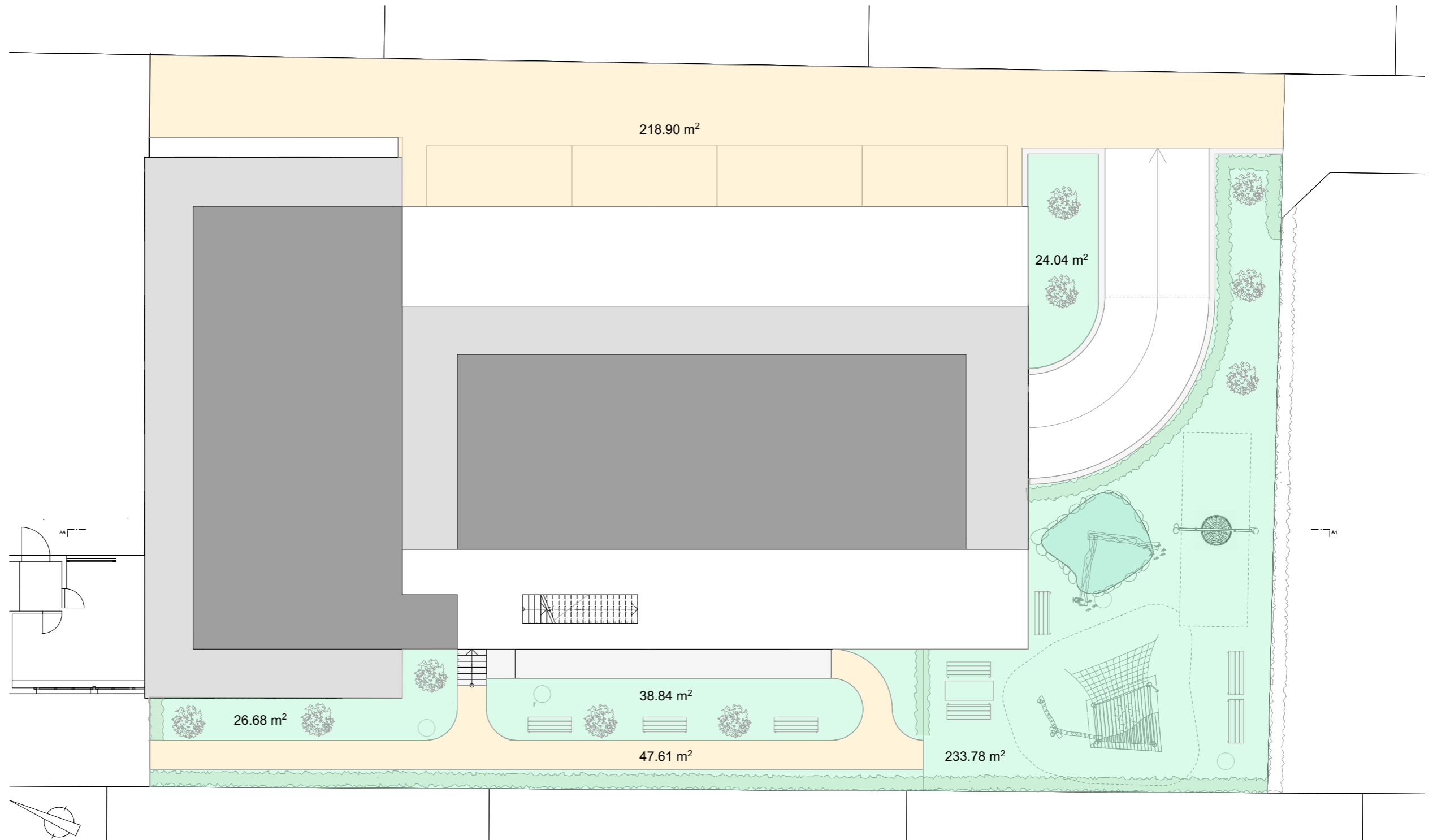
Vorgaben:

40% Grünfläche der Parzelle

Rasengitterstein: 266.5m²

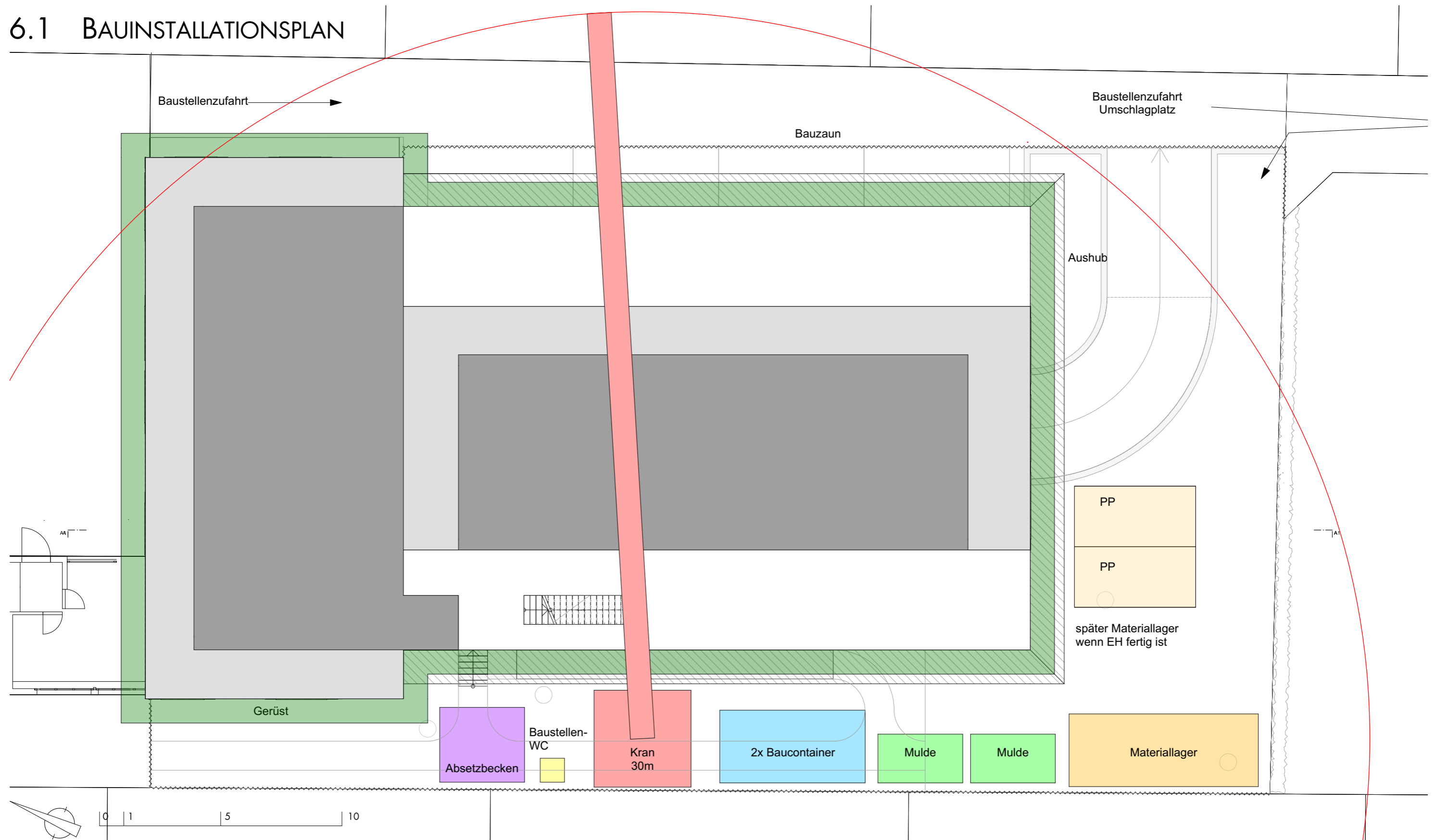
Rasen: 323.3m²

TOTAL: 589.8m²

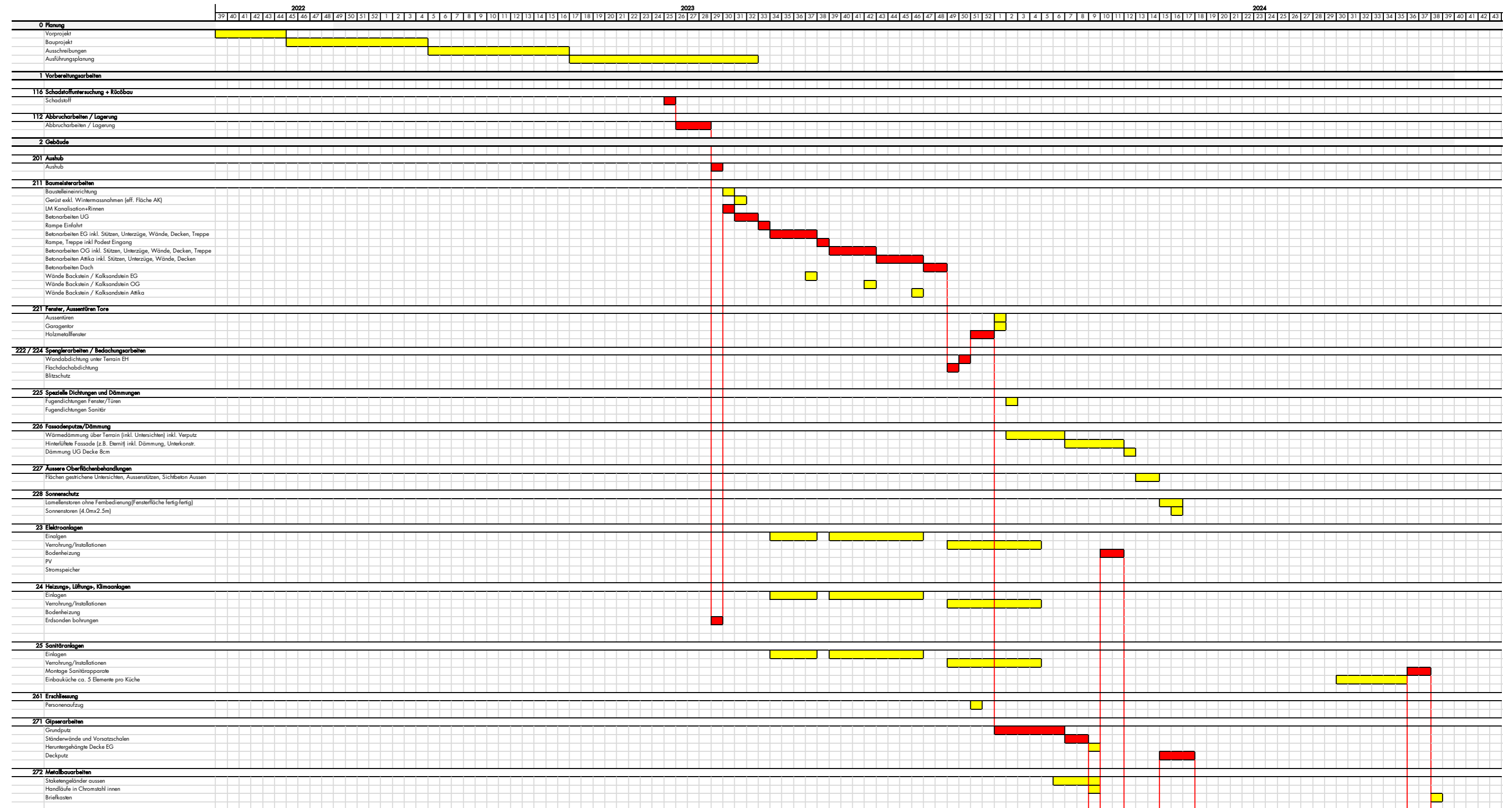


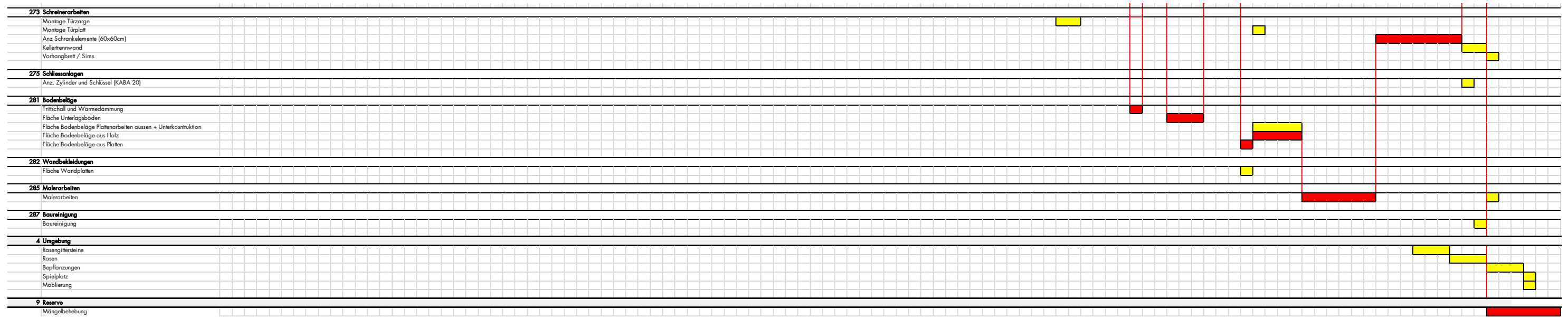
6 BAULOGISTIK

6.1 BAUINSTALLATIONSPLAN



6.2 TERMINPROGRAMM



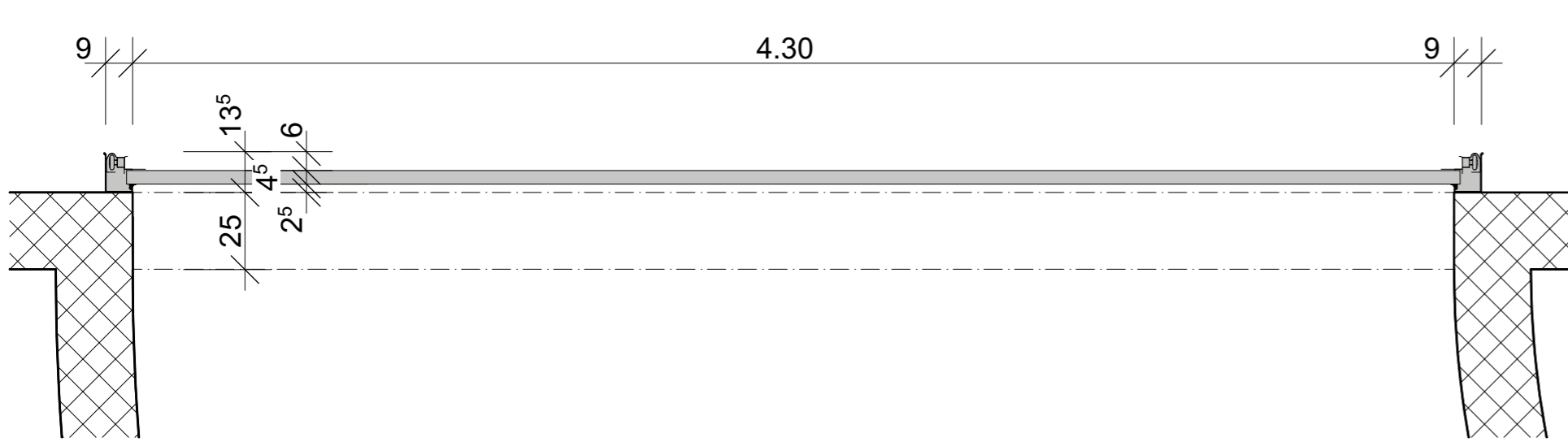
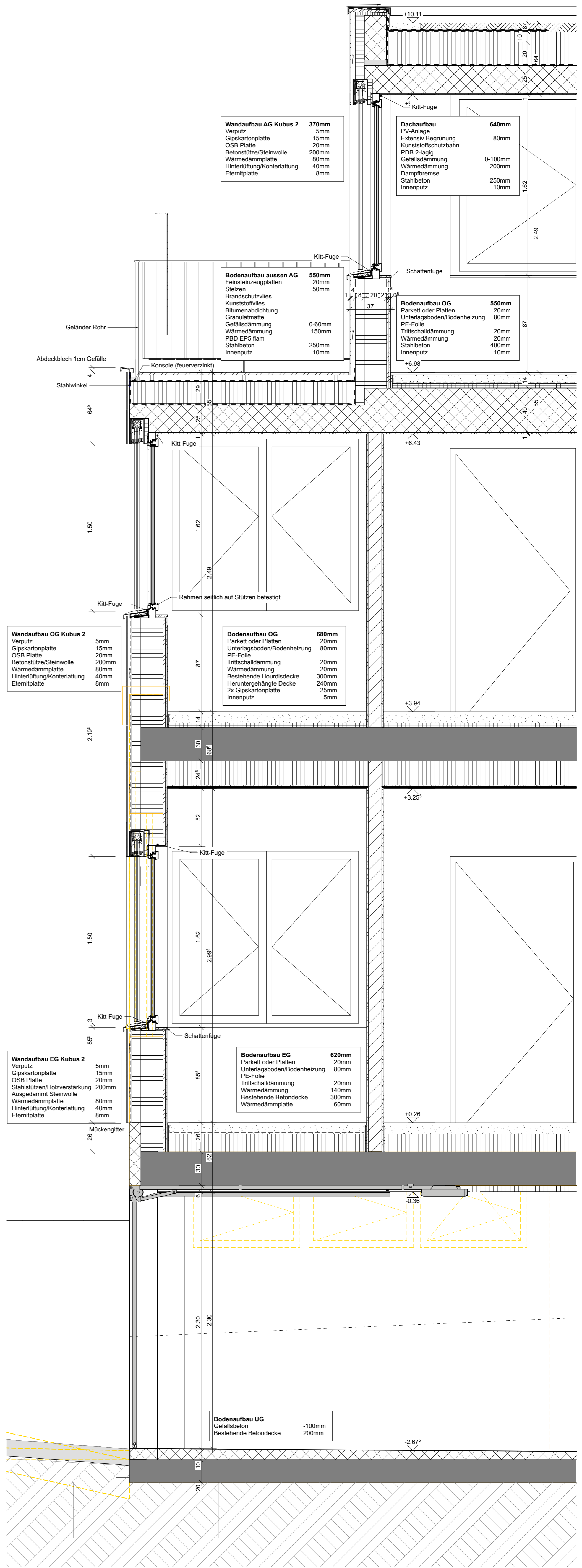
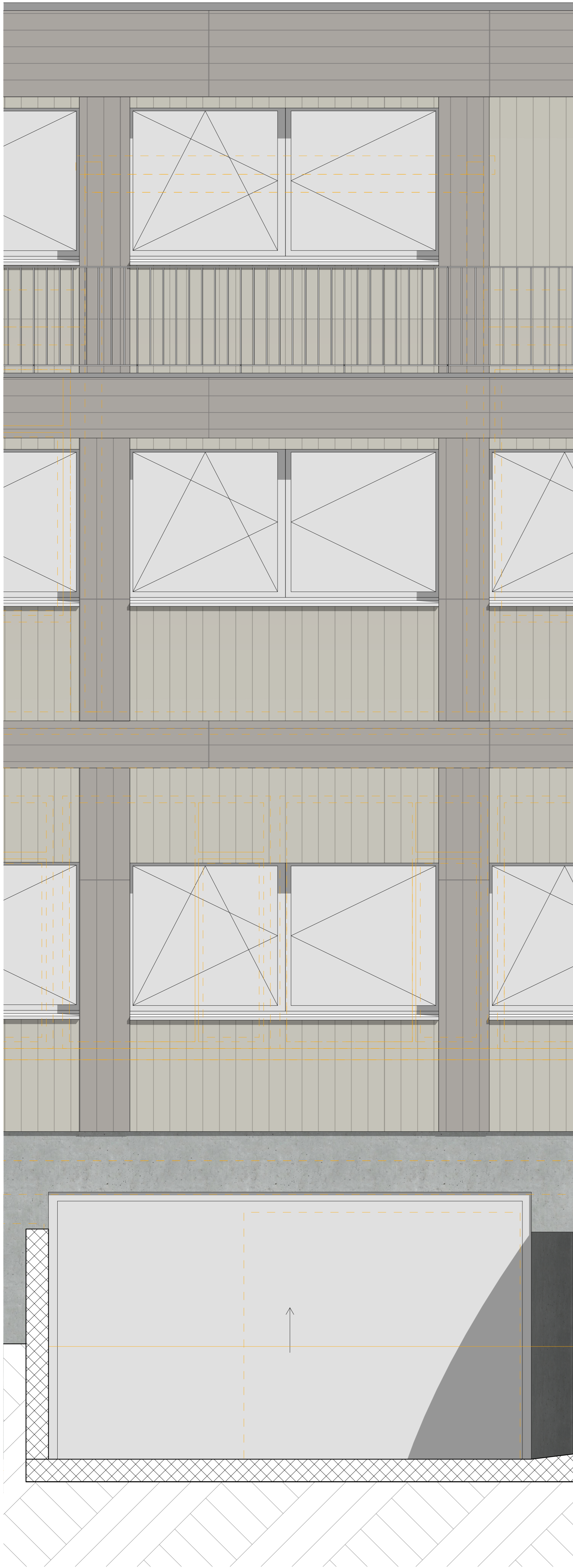


Erläuterungsbericht:

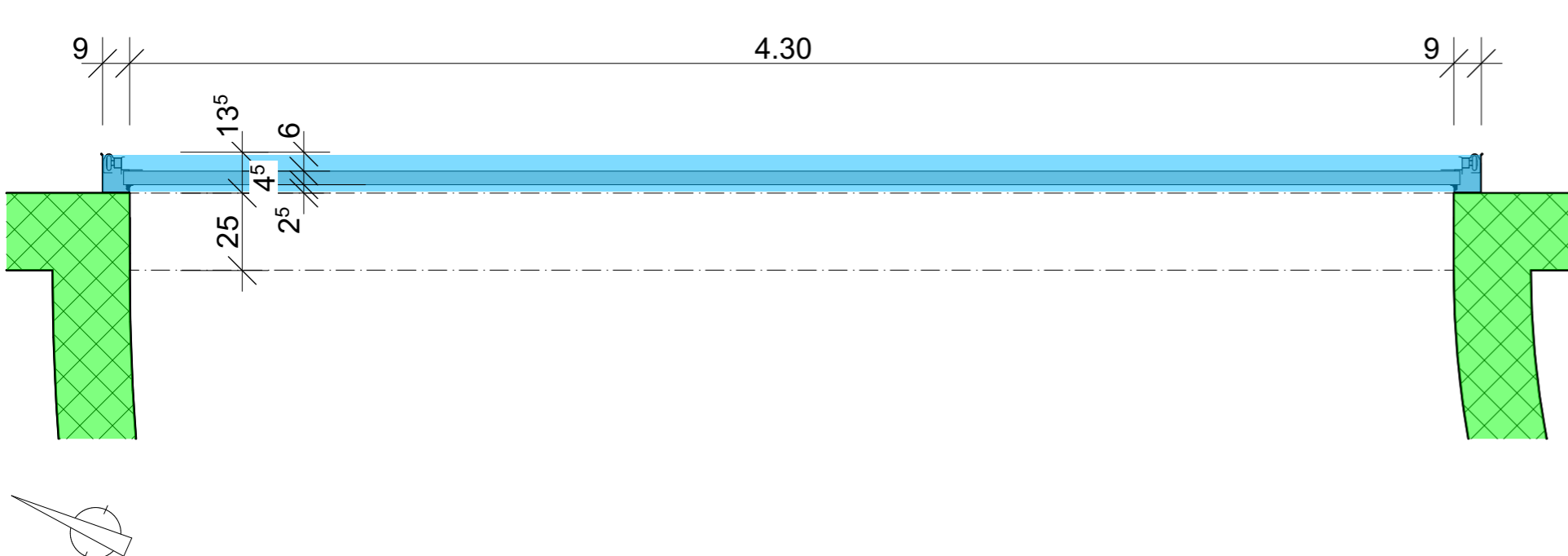
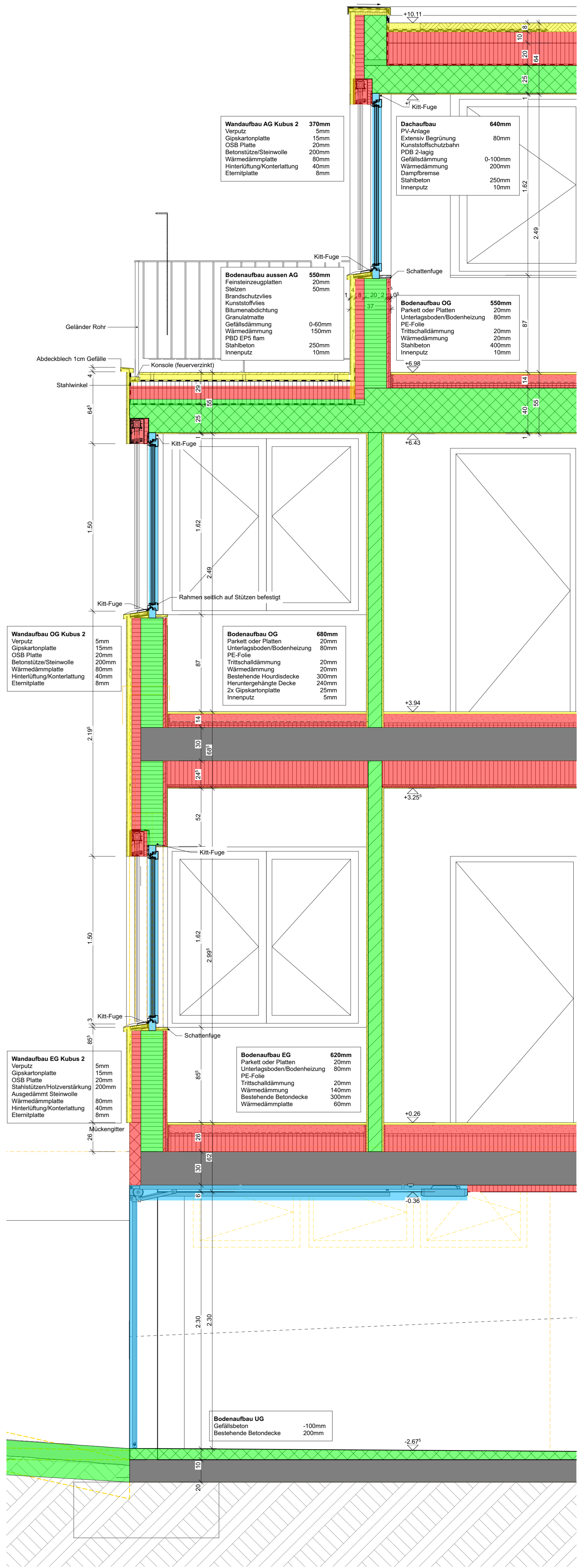
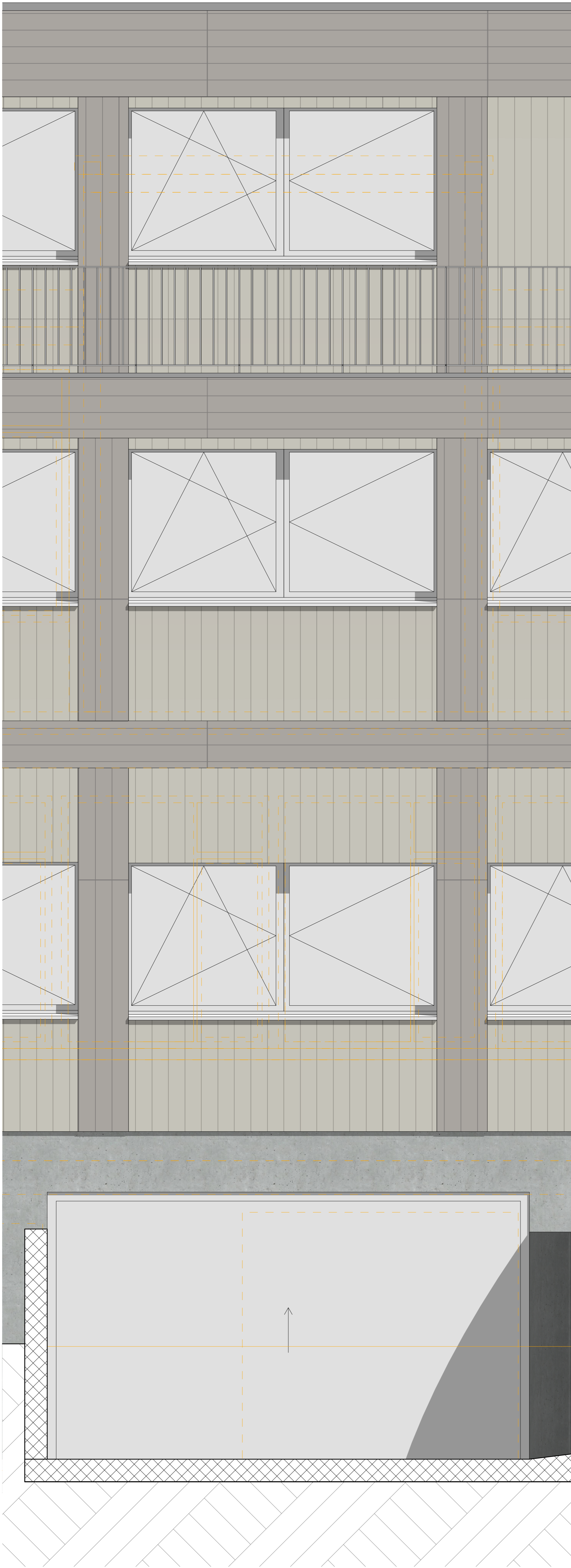
Ab Ende September 2022 KW 39 hat das Vorprojekt gestartet. In der KW 45 startet dann das Bauprojekt. Ab Mittel 2023 in der KW 25 startet der Rückbau und die Terrainvorbereitungen auf der Parzelle. Dann wird das Gebäude innerhalb von 69 Wochen erstellt. Die massgebenden Aufgaben sind in Rot dargestellt. Diese müssen dringendst eingehalten werden, sonst verschiebt sich der ganze Bauablauf nach hinten. Die anderen Daten wurden in logischer Reihenfolge um die massgebenden Termine geplant. Zum Schluss sind noch sechs Wochen für Mängelbehebungen eingeplant. In der Zeit werden nebst Mängelbehebungen nur noch die letzten Arbeiten am Gebäude geplant wie z.B. die Installation der Briefkästen, die Montage der Vorhangschienen, einige Malerarbeitenkorrekturen und die Baureinigung. Parallel dazu läuft auch noch die Umgebungsgestaltung.

7 KONSTRUKTIONSKONZEPT

7.1 FASSADENSCHNITT

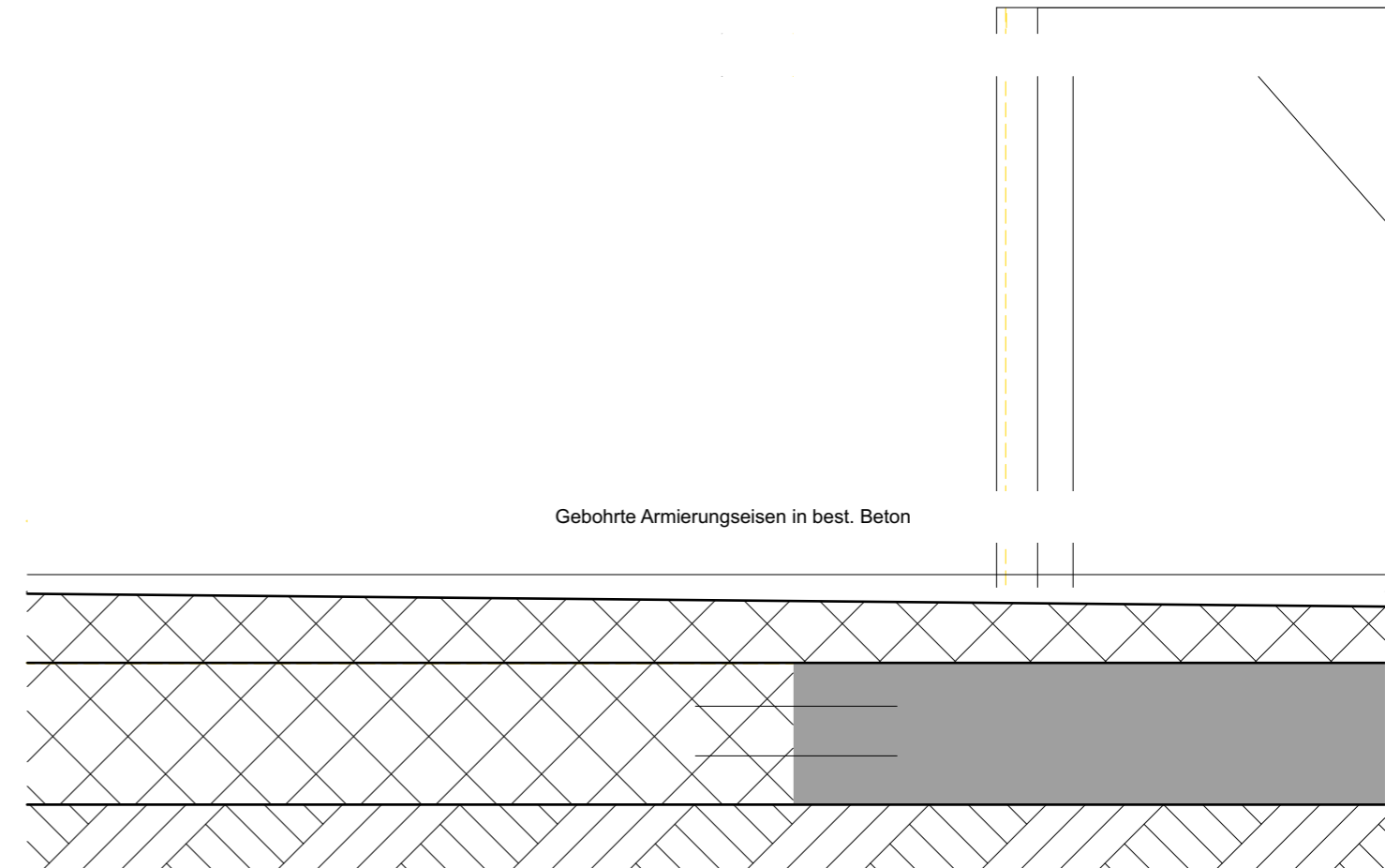
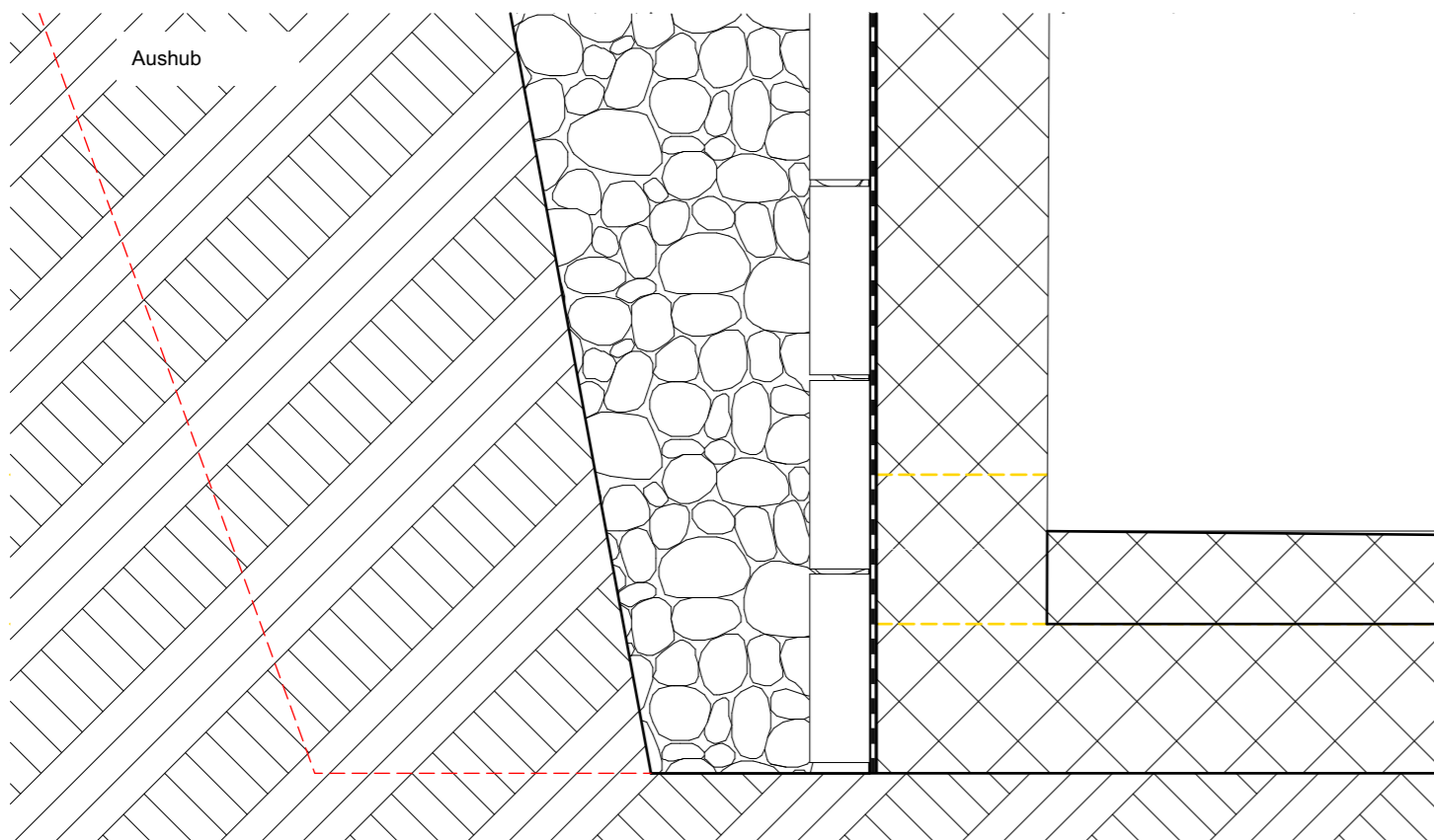
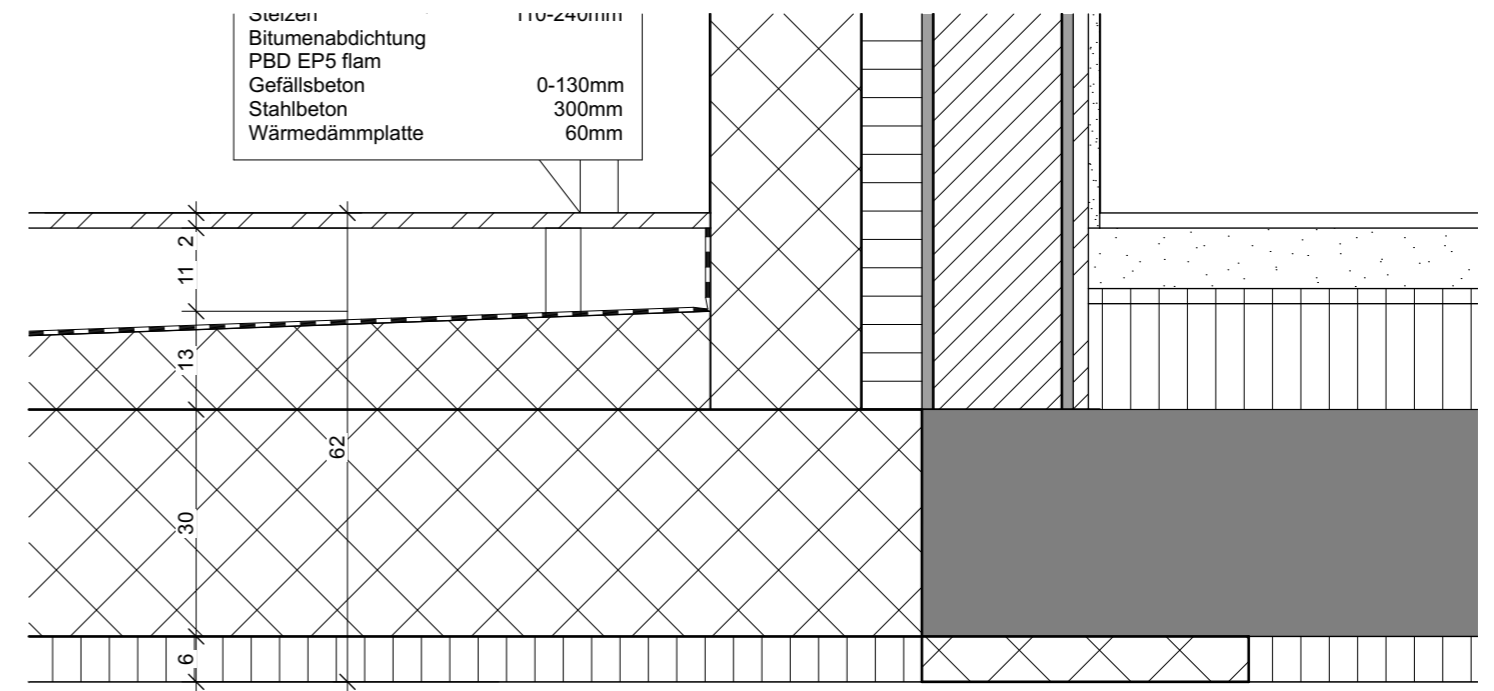
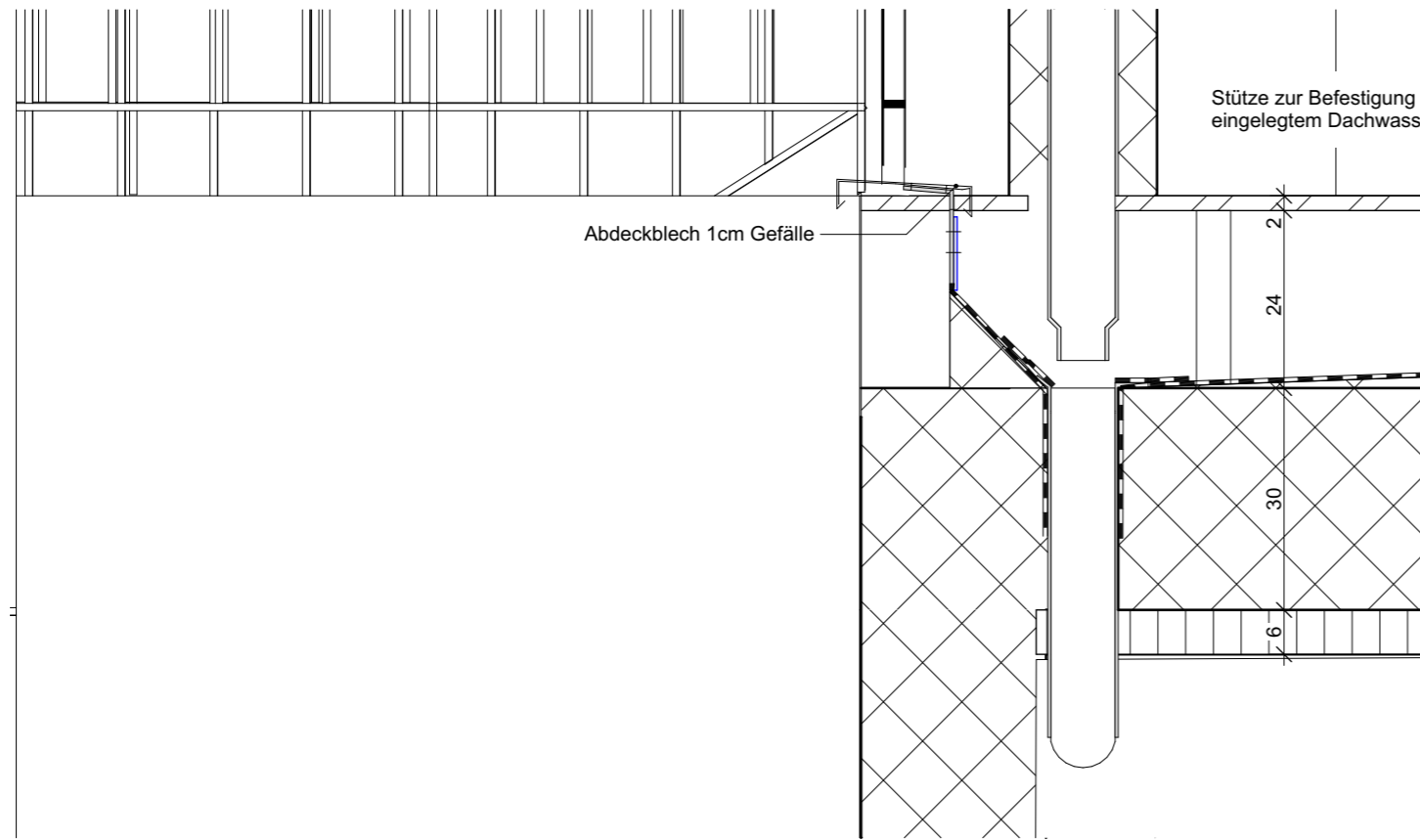


7.2 FASSADENSCHNITT MIT PHASEN

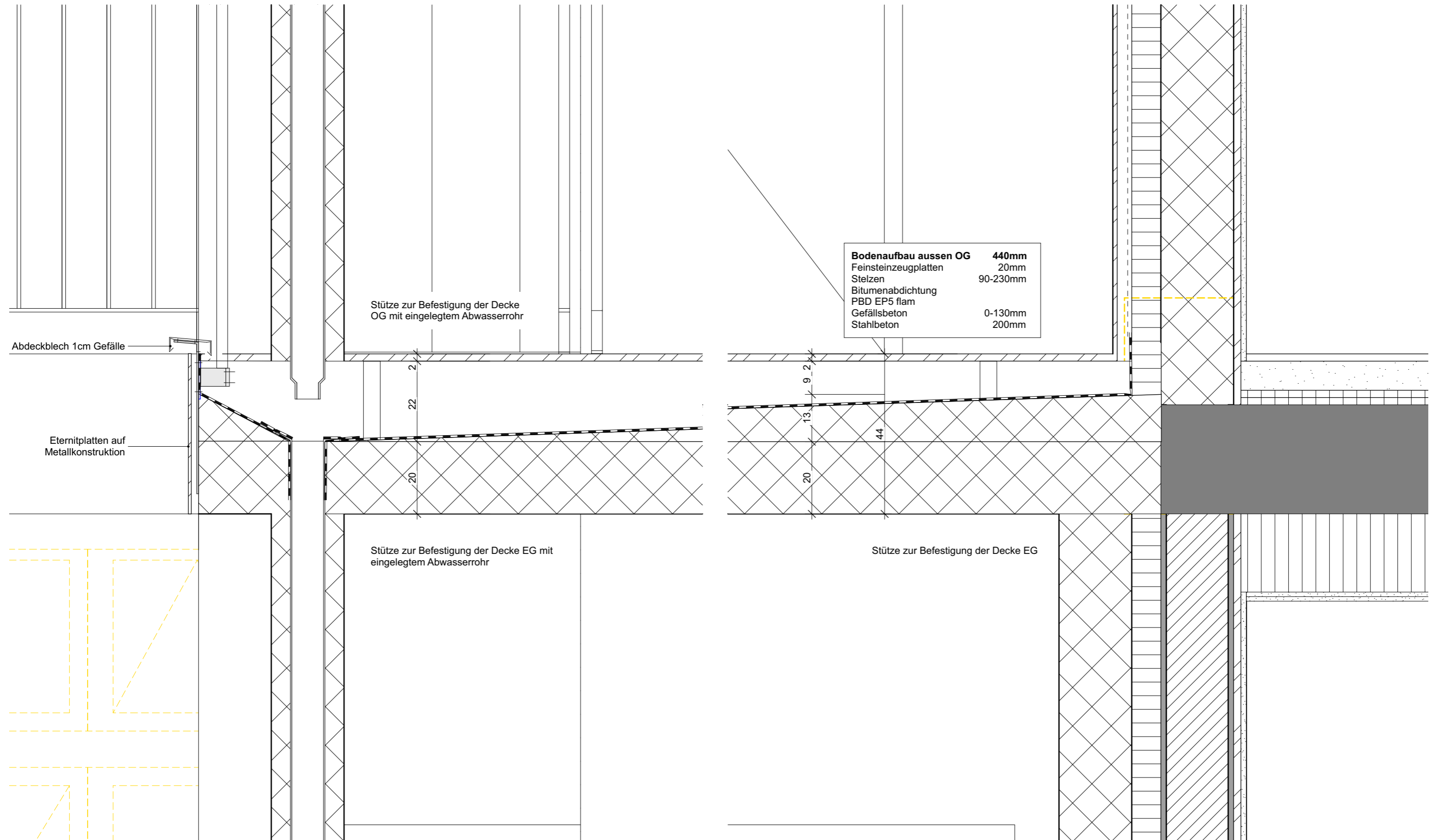


- Bestand
- Phase 1: Rohbau 1
- Phase 2: Rohbau 2
- Phase 3: Ausbau 1
- Phase 4: Ausbau 2

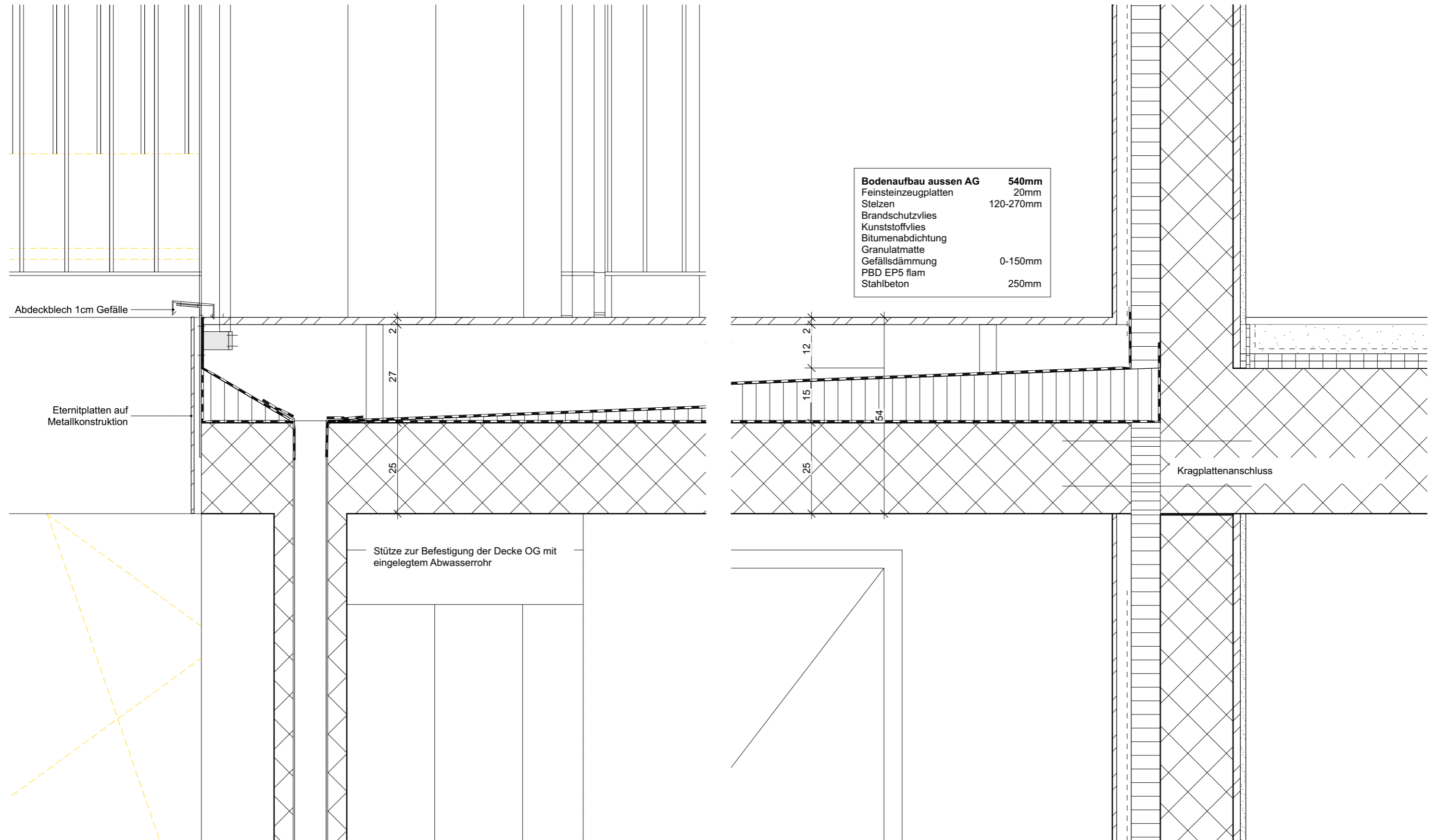
7.3 DETAIL UG – EG ABSCHLUSS LAUBENGANG 1:10



7.4 DETAIL LAUBENGANG BODENPLATTE OG



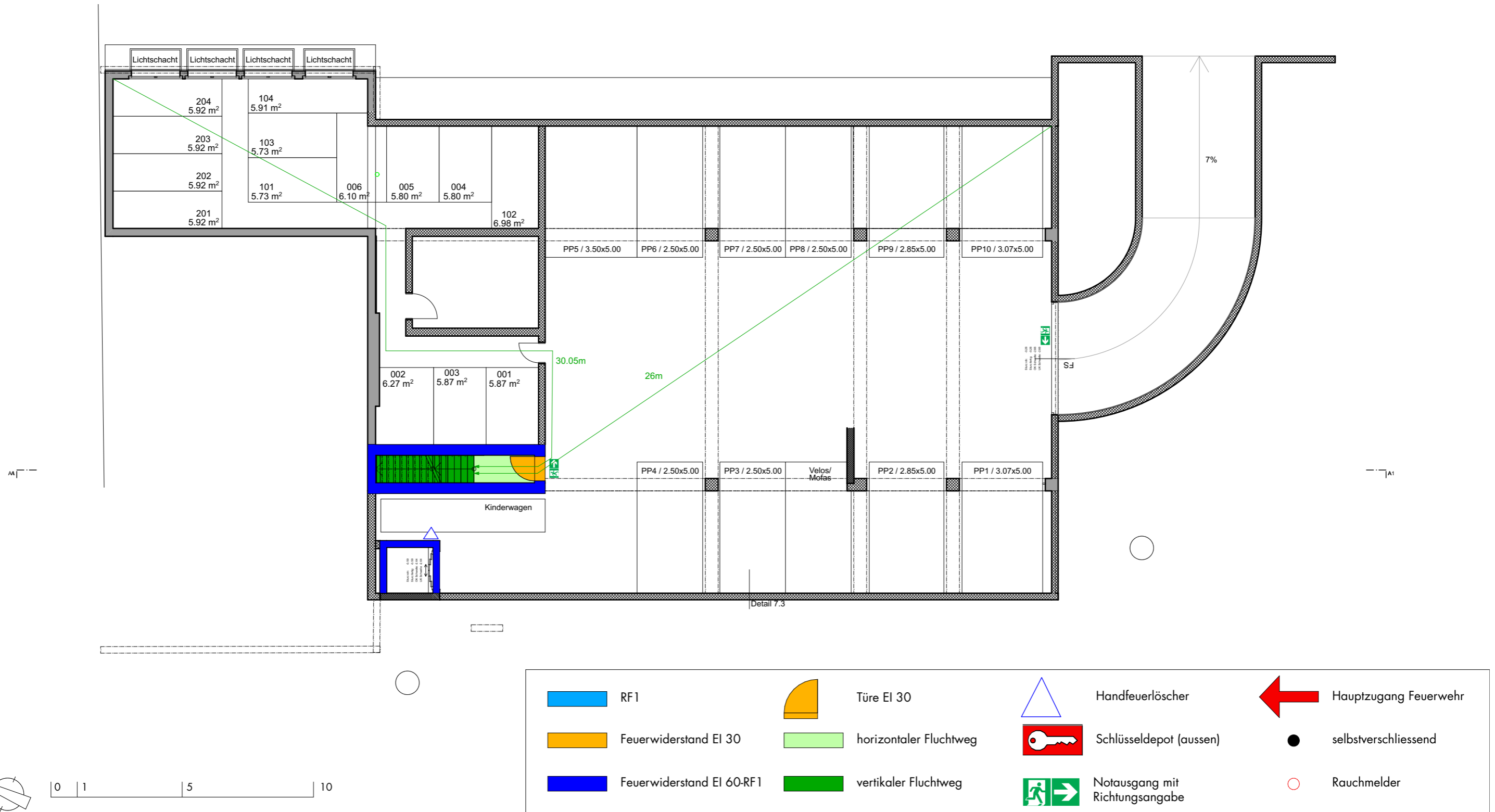
7.5 DETAIL KRAGPLATTENANSCHLUSS LAUBENGANG BODENPLATTE AG



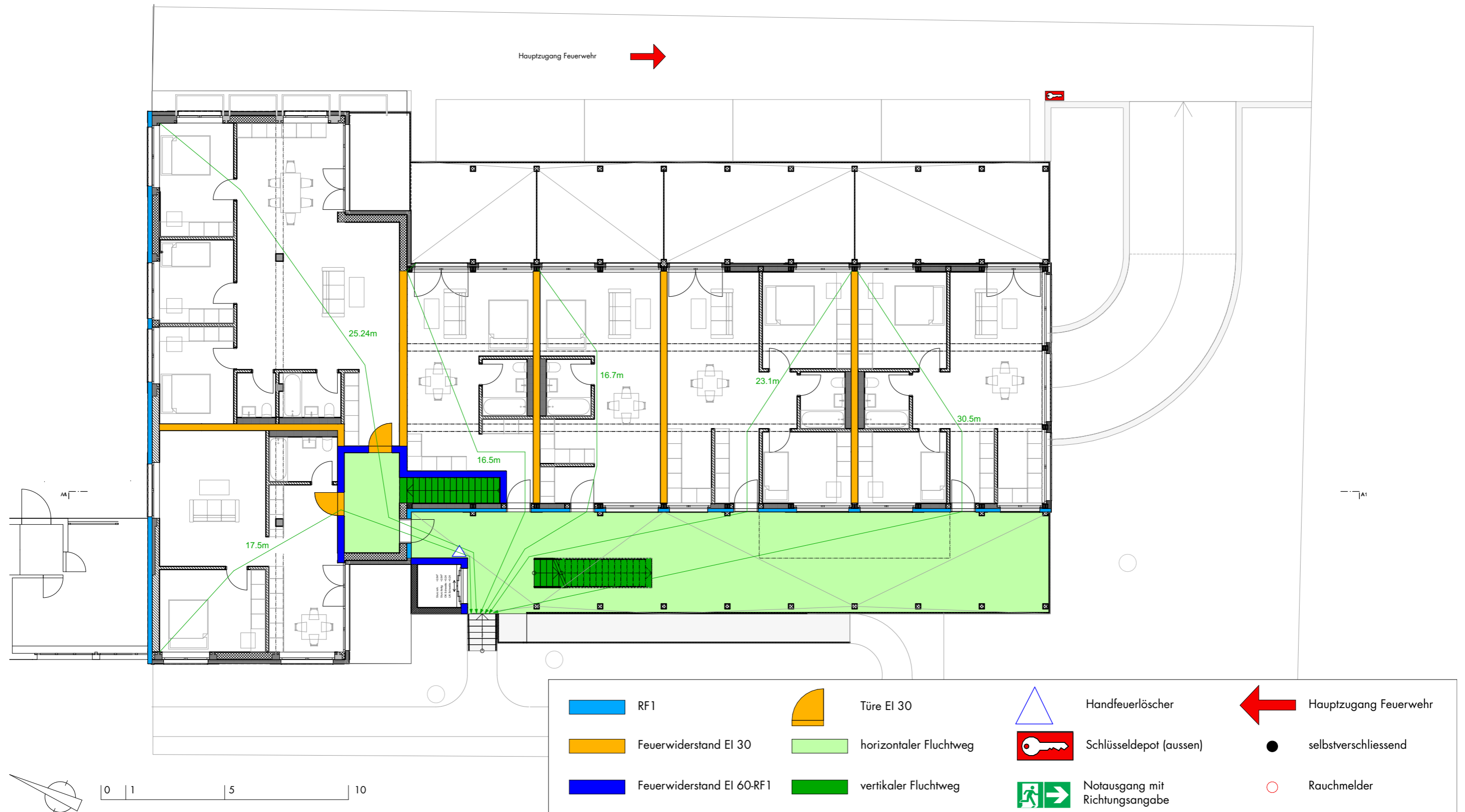
8 BRANDSCHUTZKONZEPT

8.1 PLÄNE

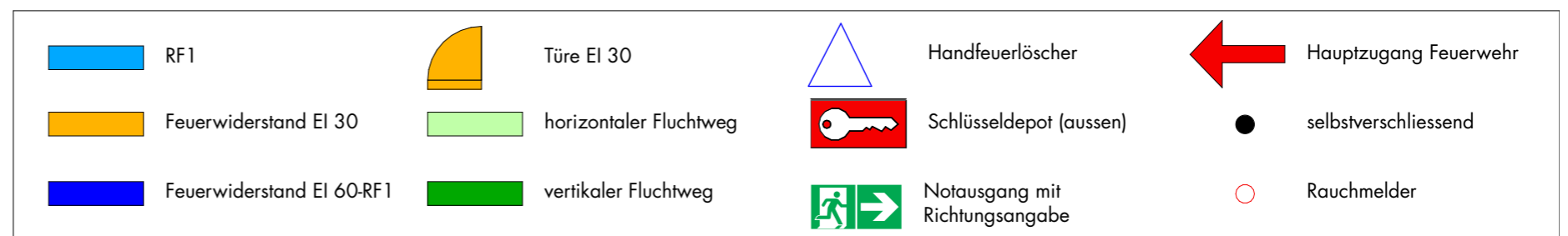
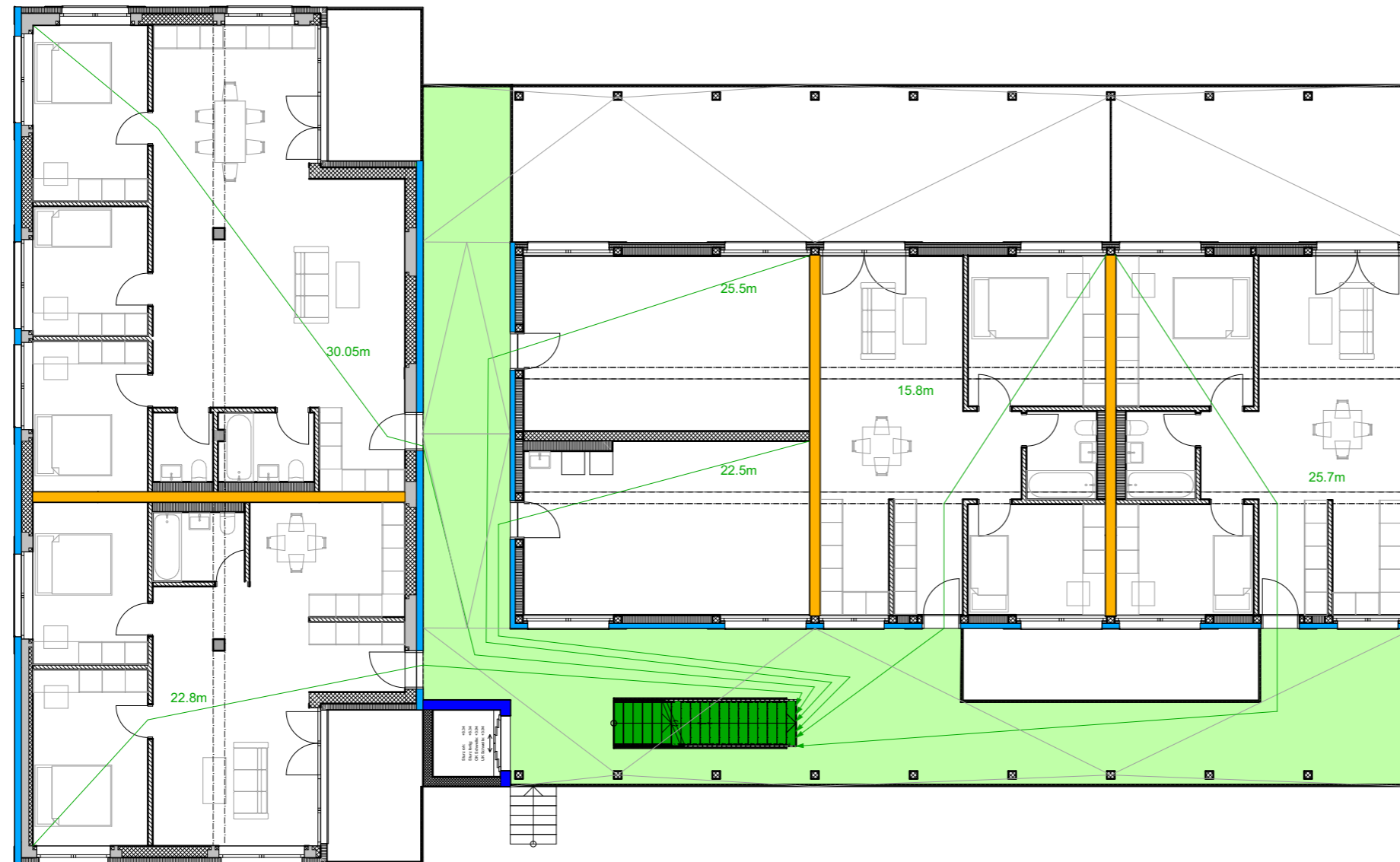
8.1.1 UNTERGESCHOSS 1:150



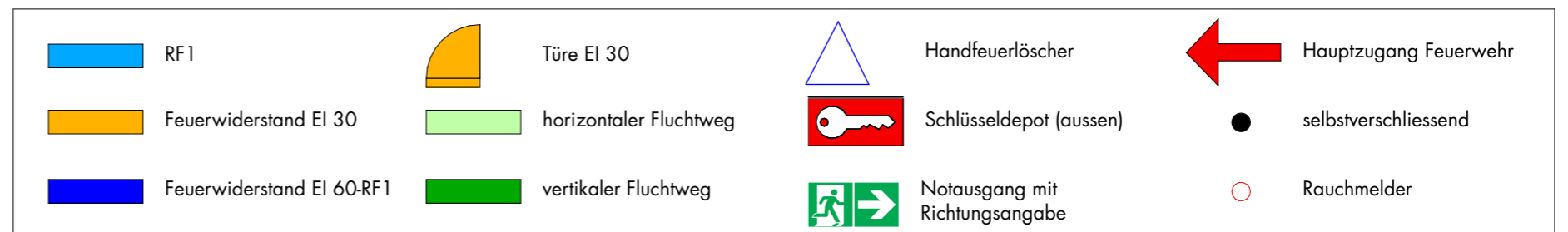
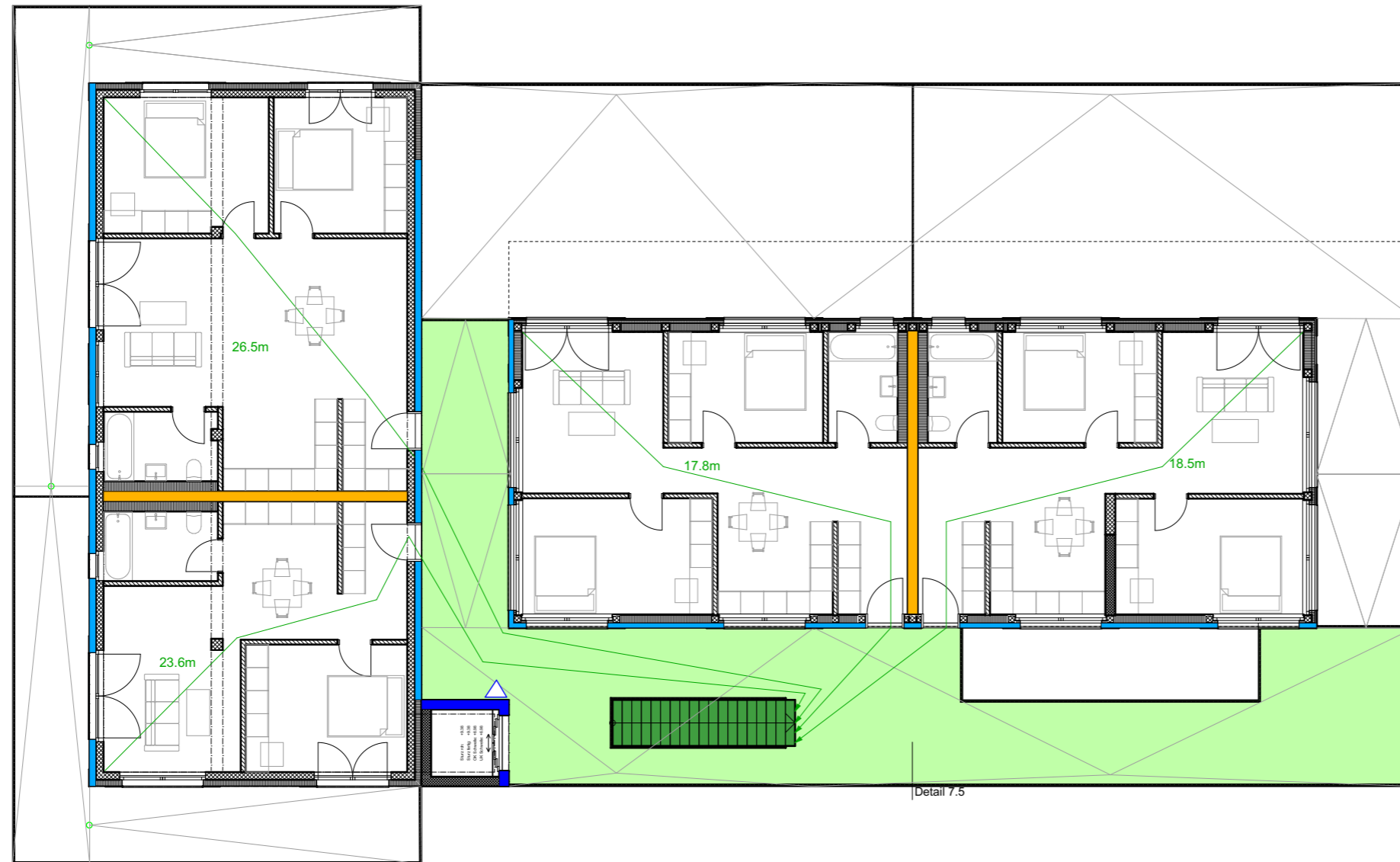
8.1.2 ERDGESCHOSS 1:150



8.1.3 OBERGESCHOSS 1:150



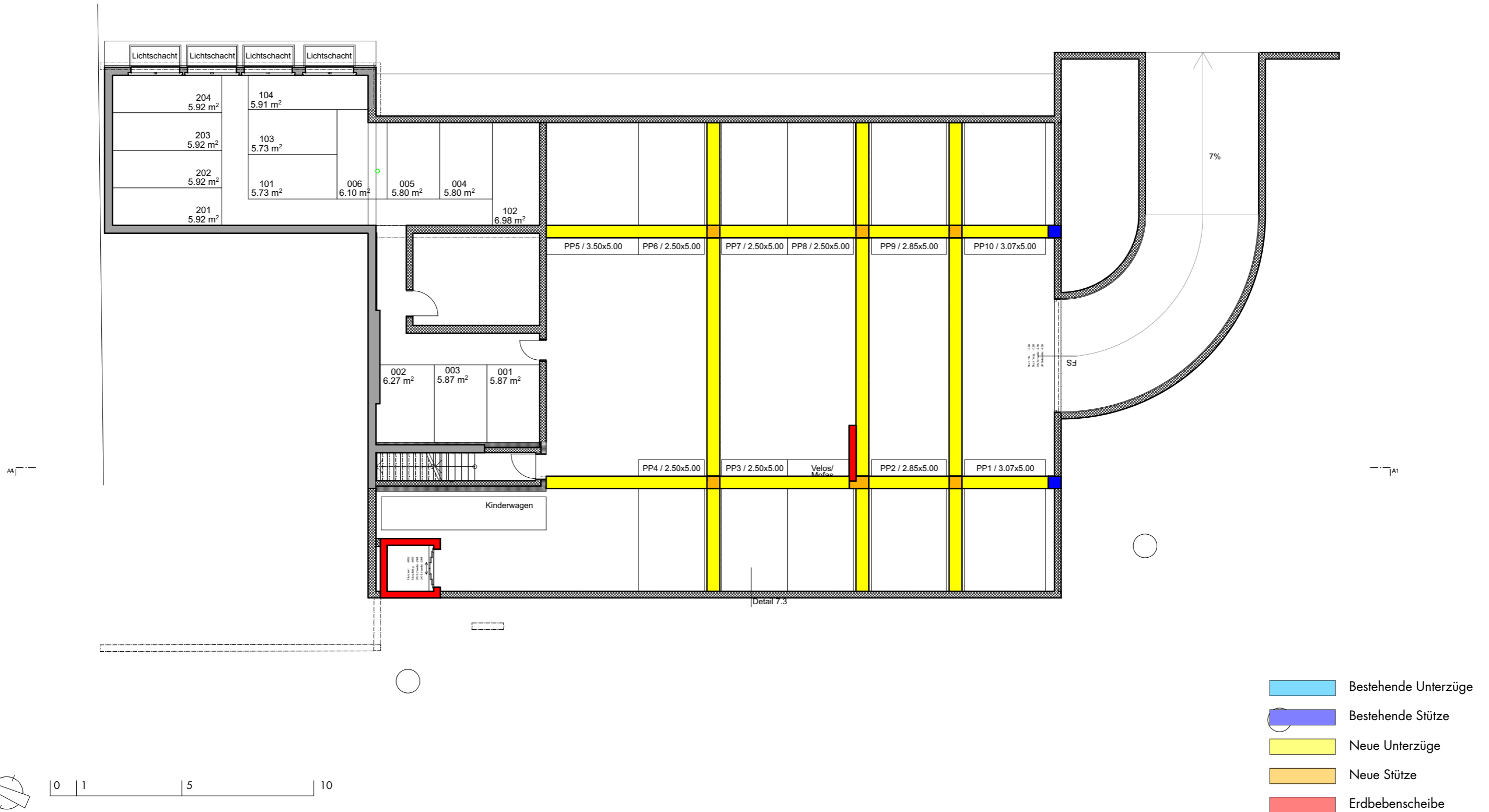
8.1.4 ATTIKAGESCHOSS 1:150



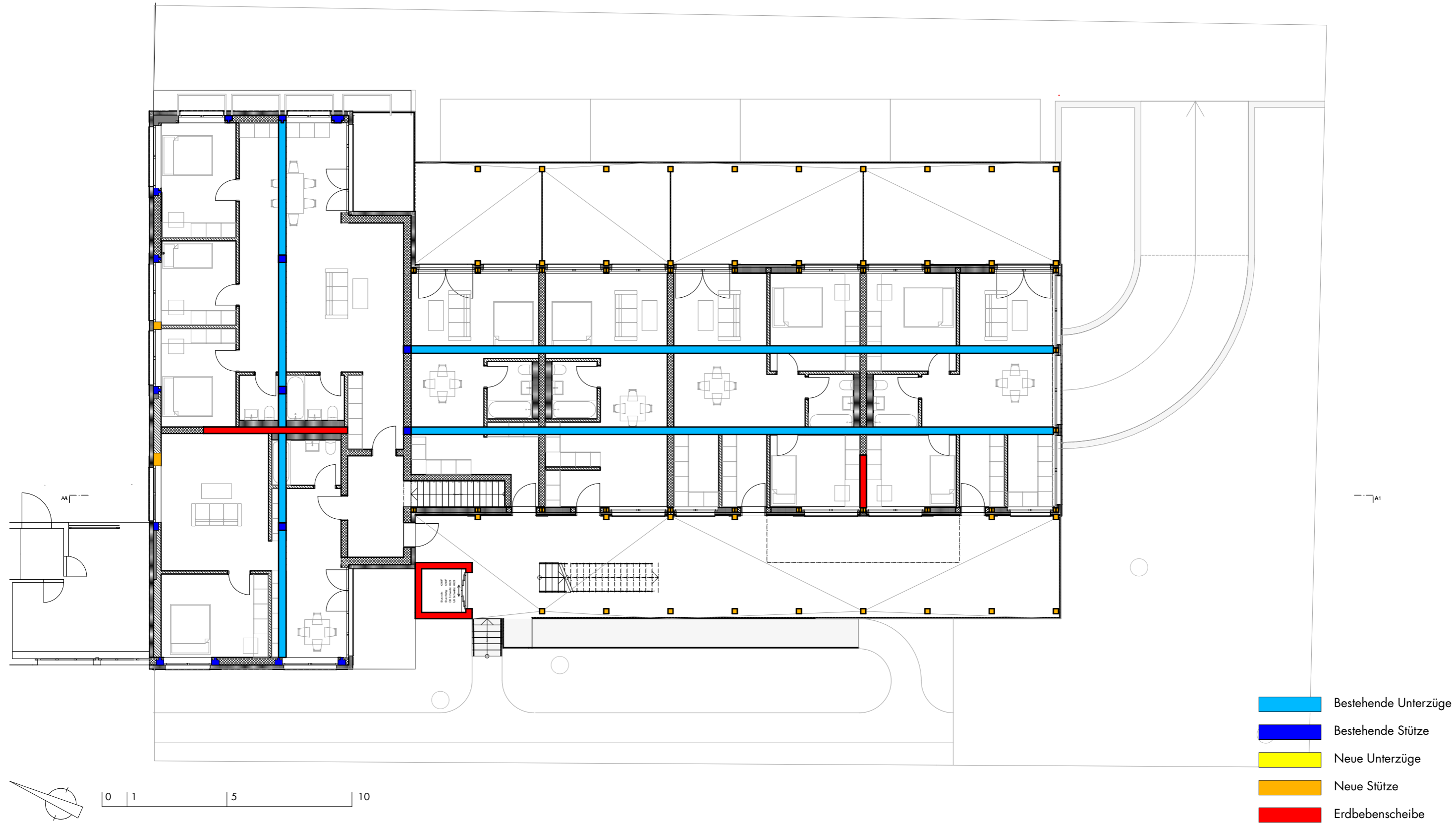
9 STATISCHES KONZEPT

9.1 PLÄNE

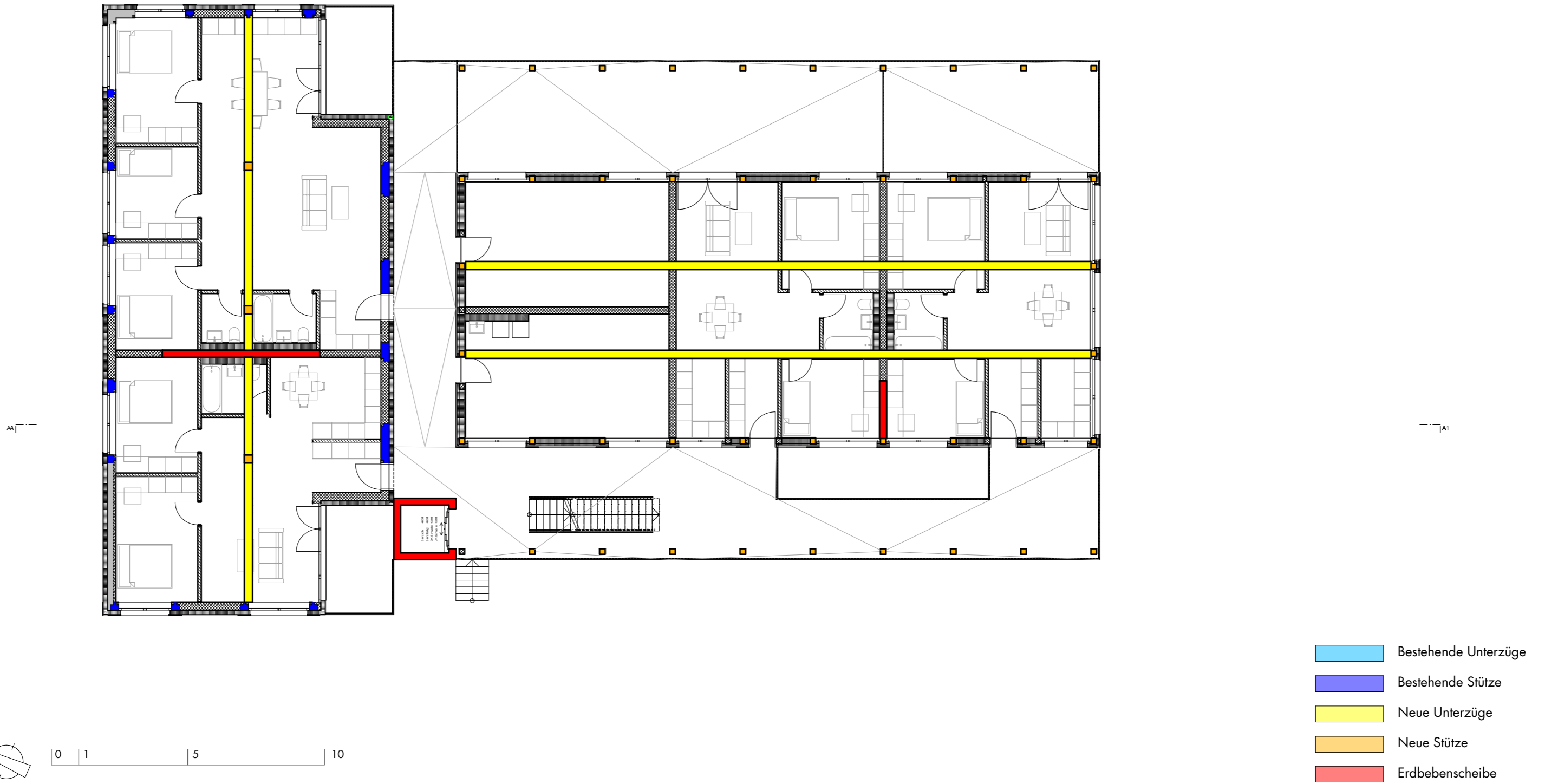
9.1.1 UNTERGESCHOSS



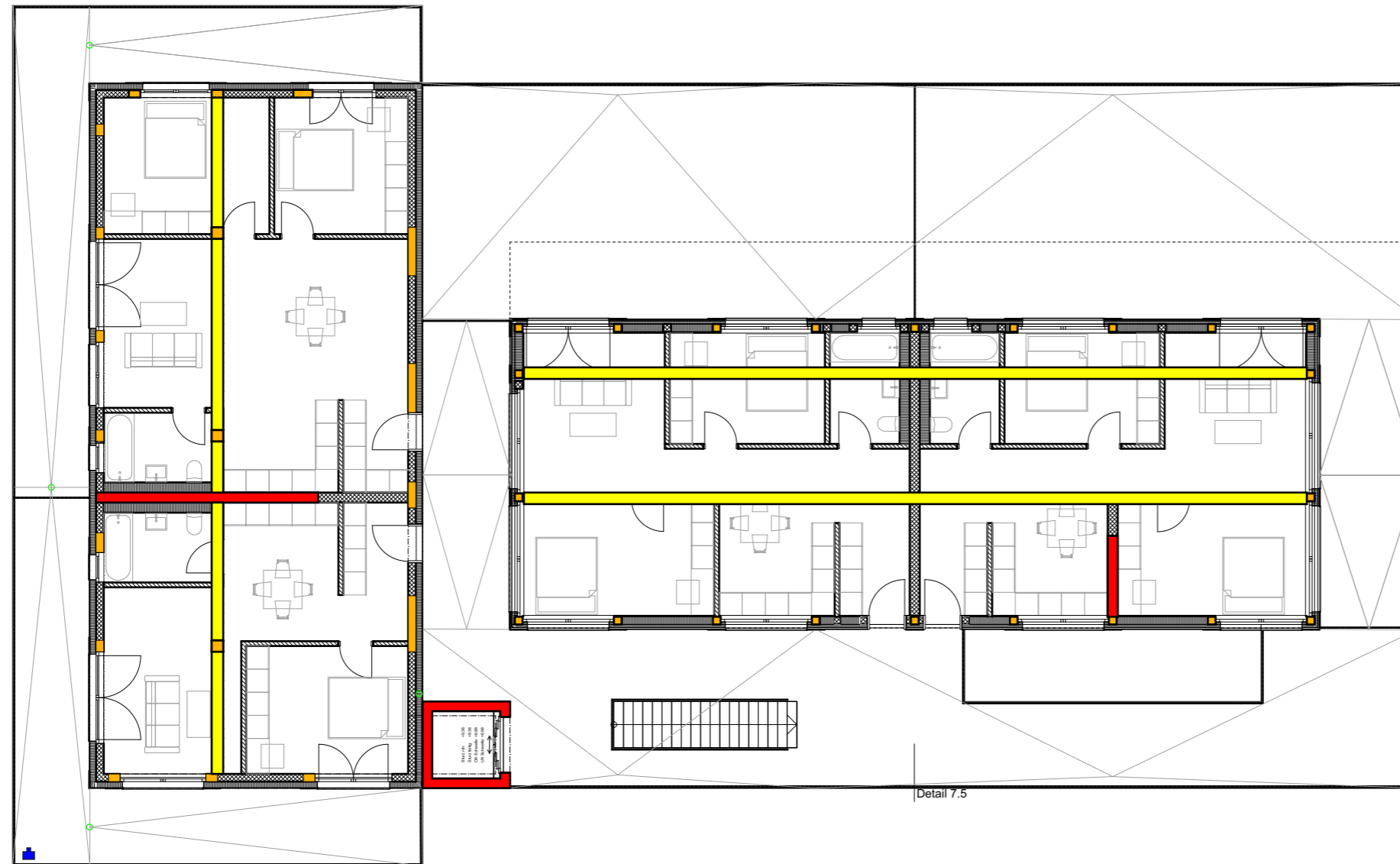
9.1.2 ERDGESCHOSS



9.1.3 OBERGESCHOSS



9.1.4 ATTIKAGESCHOSS



AA

TA1

Detail 7.5

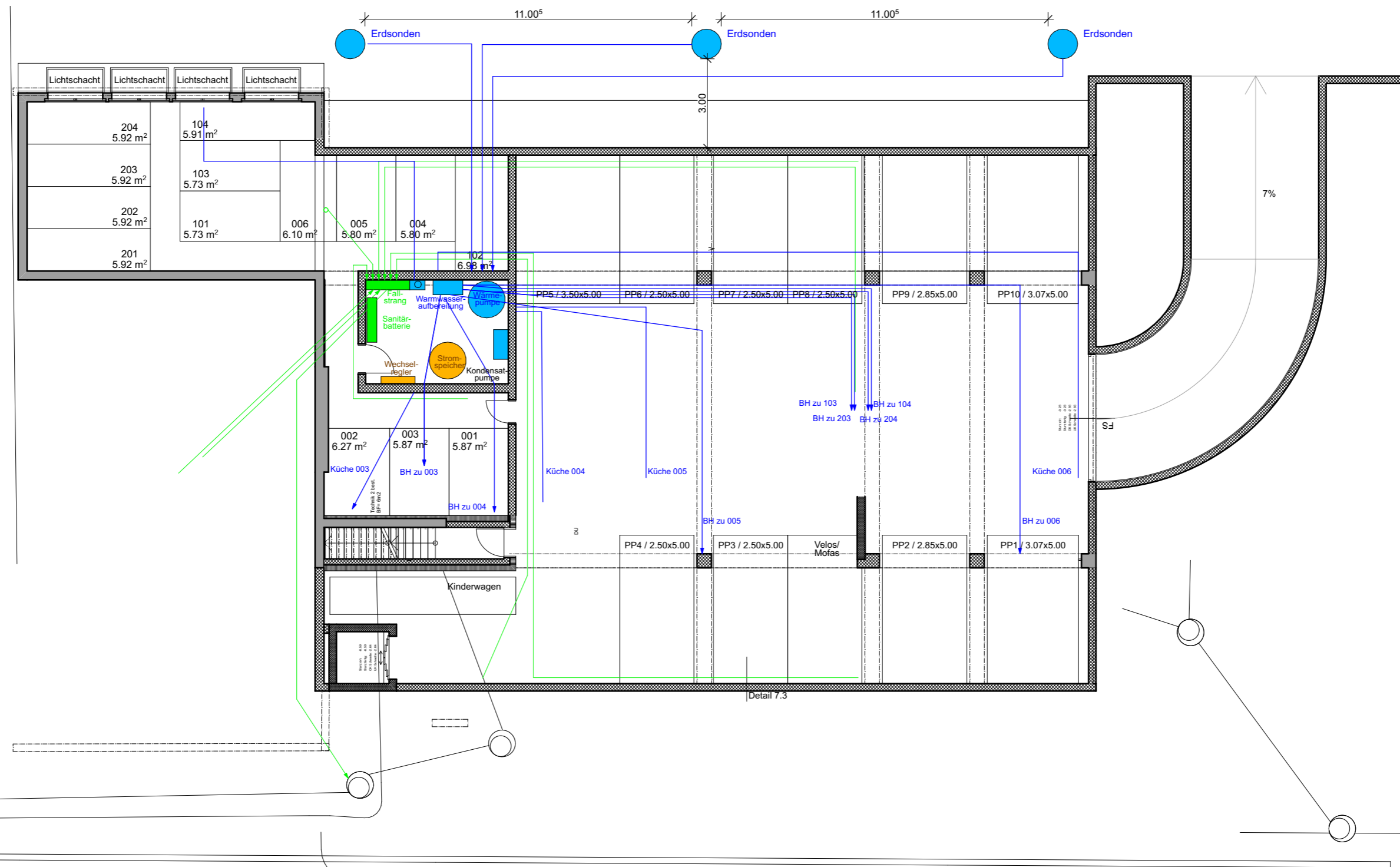


- Bestehende Unterzüge
- Bestehende Stütze
- Neue Unterzüge
- Neue Stütze
- Erdbebenscheibe

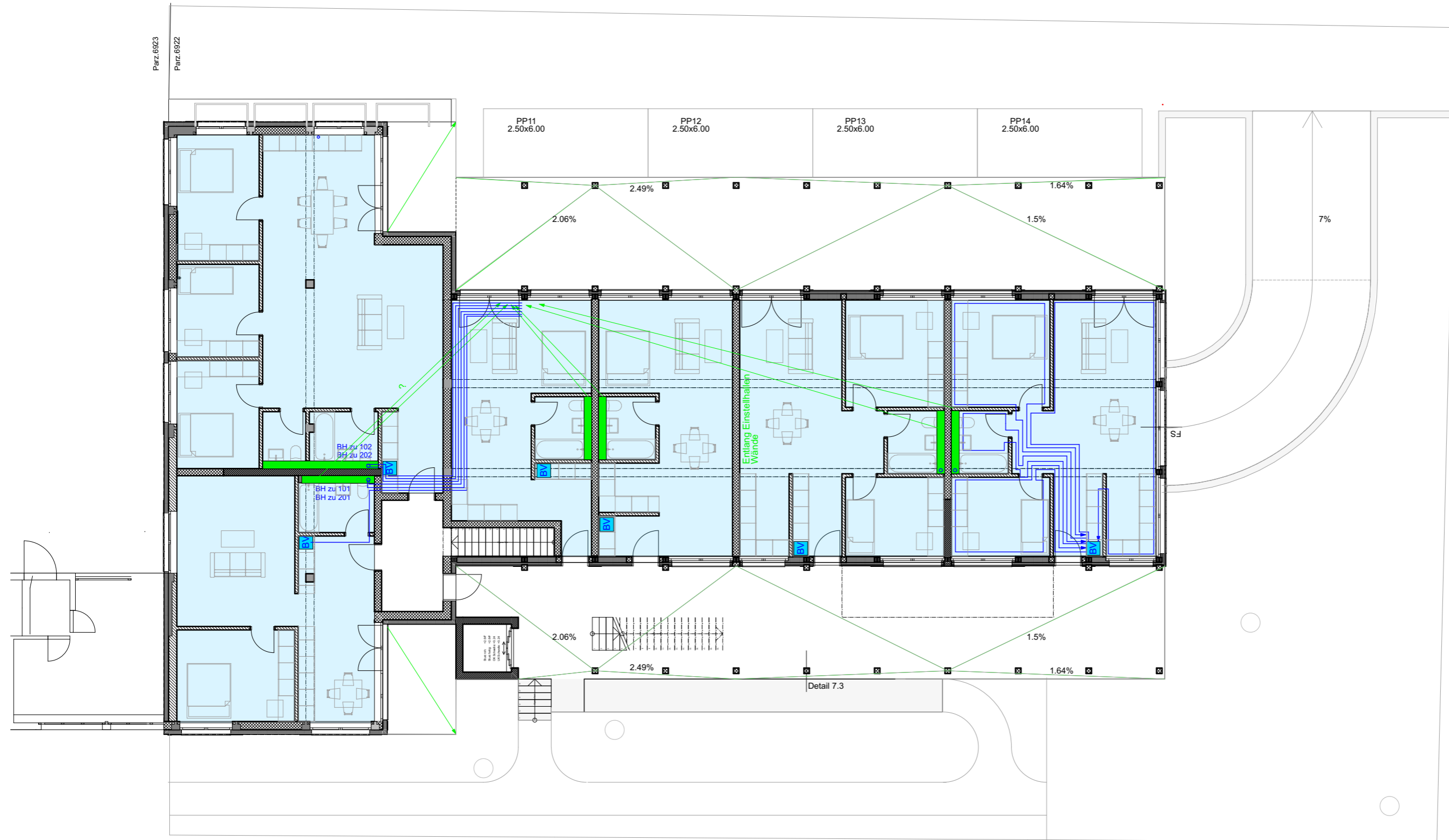
10 HAUSTECHNIK

10.1 HLK-PLÄNE

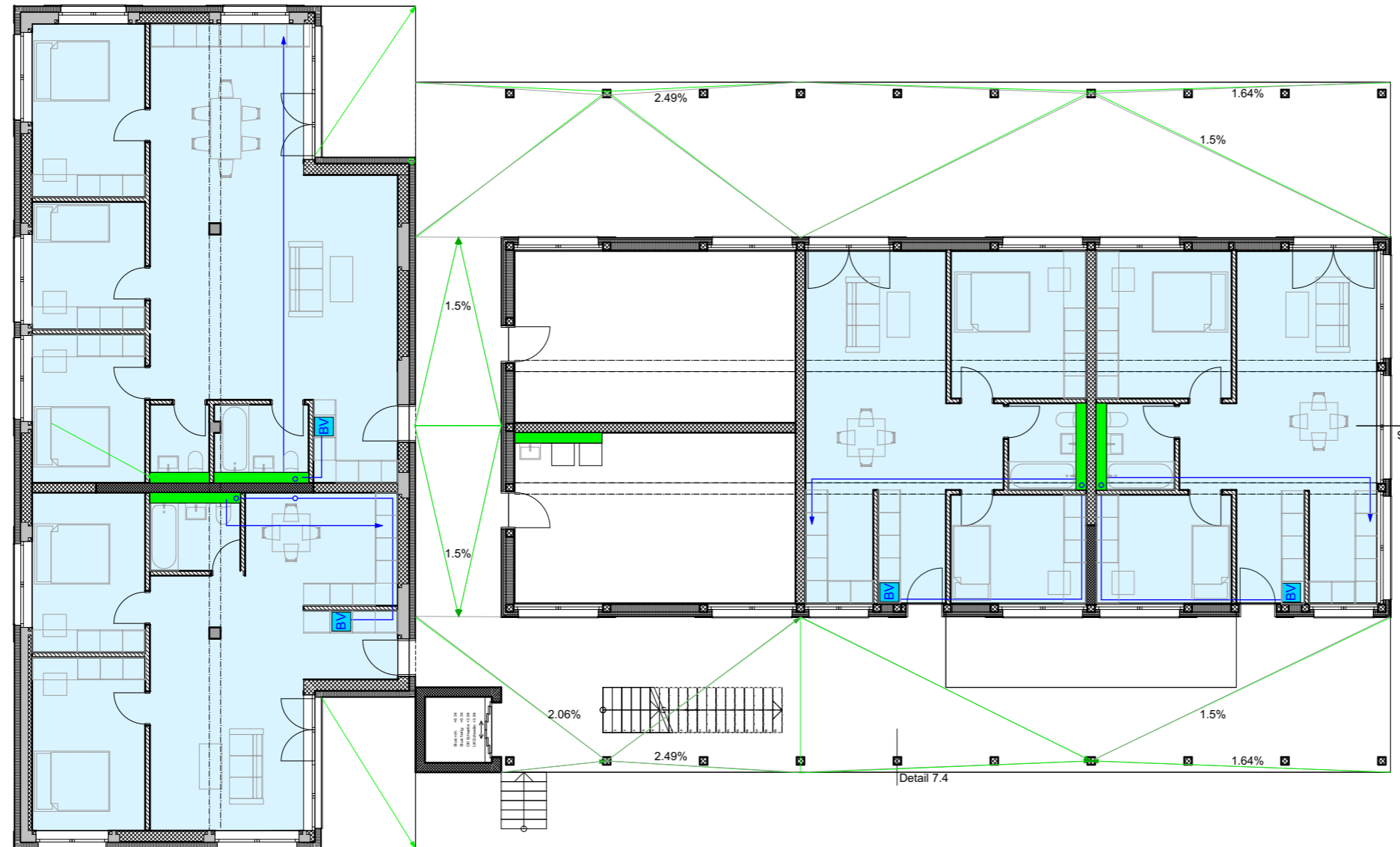
10.1.1 UNTERGESCHOSS



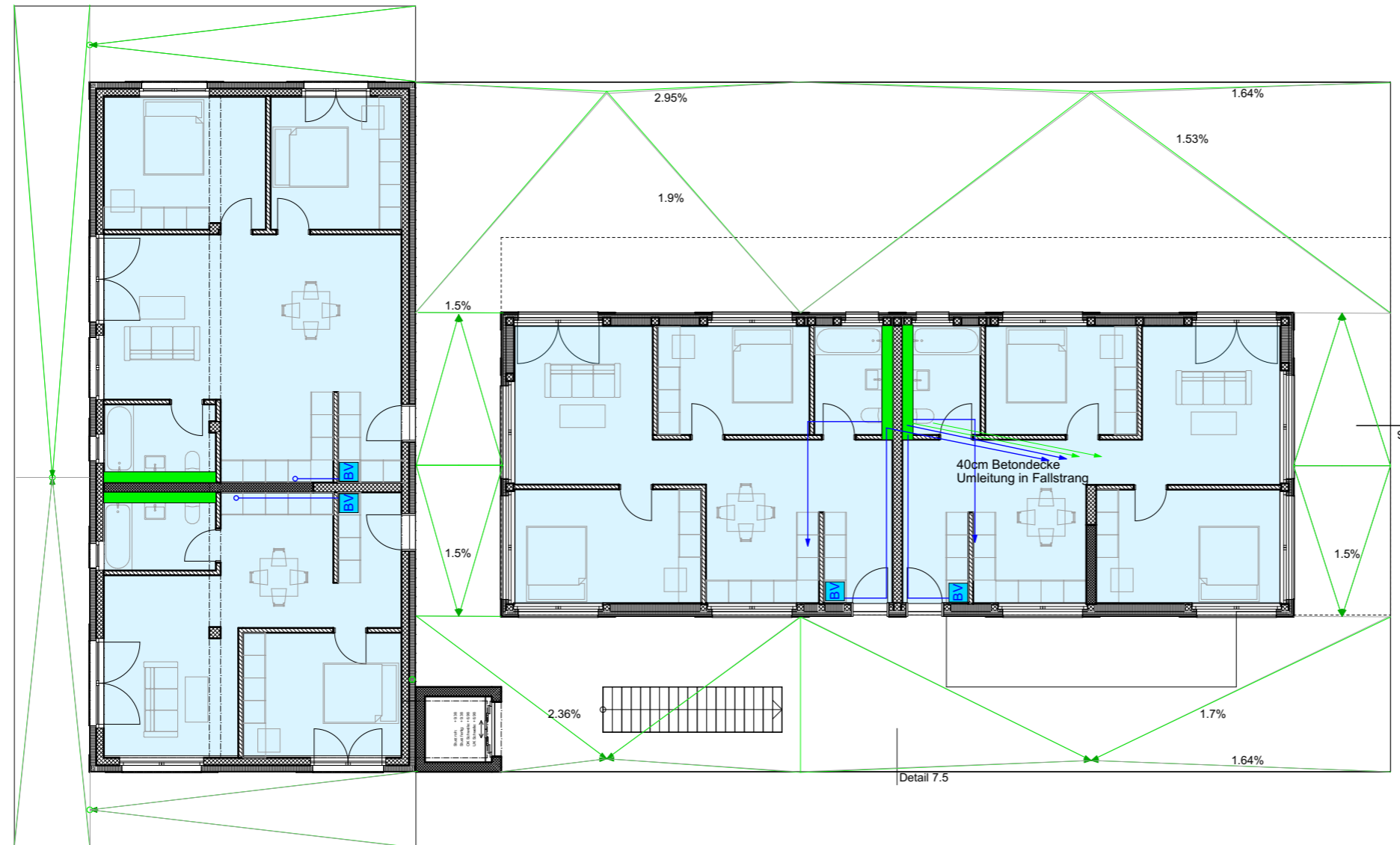
10.1.2 ERDGESCHOSS



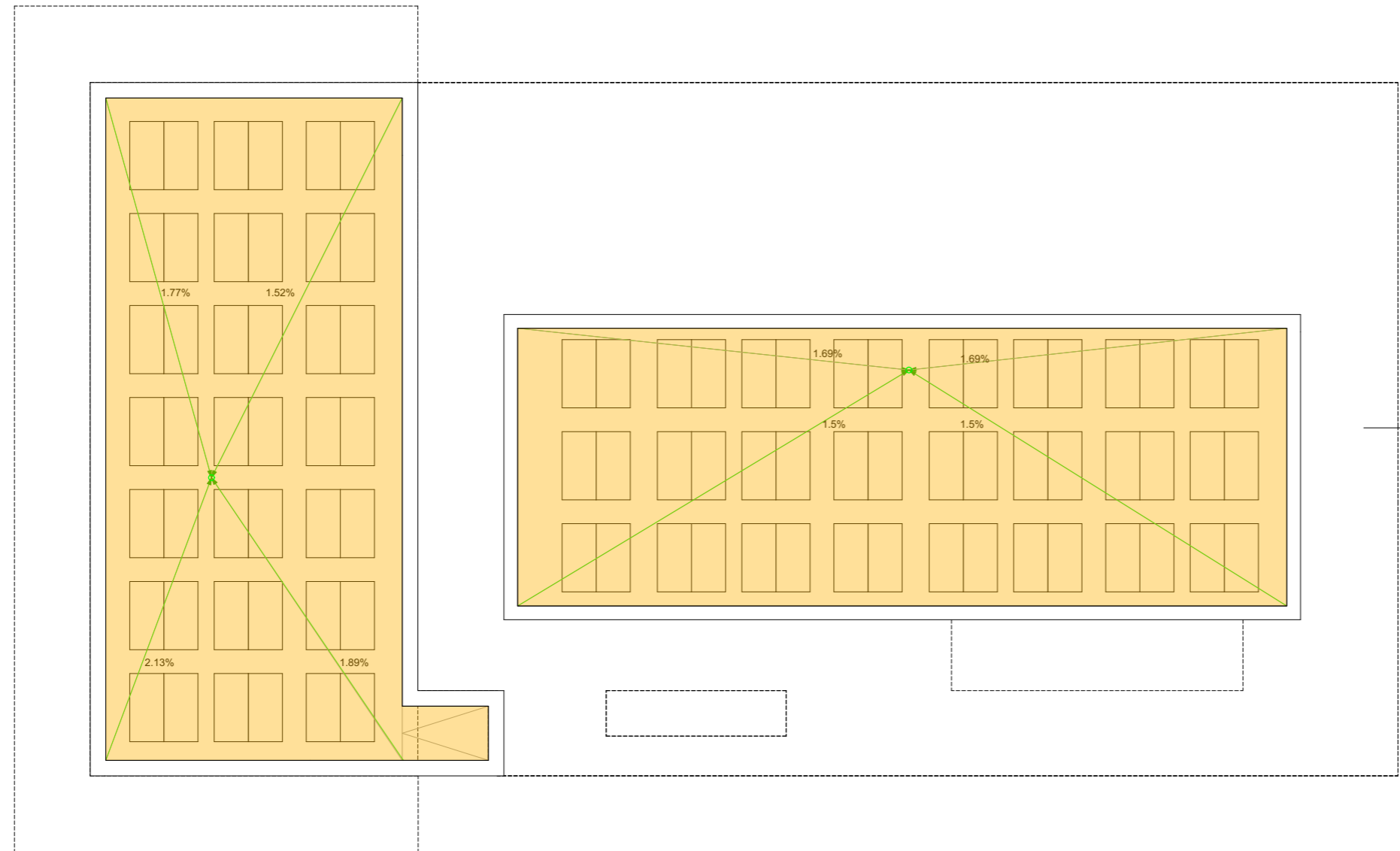
10.1.3 OBERGESCHOSS



10.1.4 ATTIKAGESCHOSS



10.1.5 DACHAUFSICHT



11 KOSTENERMITTLUNG

11.1 KV

BKP	Beschrieb	Menge	EP EFH	Total
0	Grundstück	1'450'000 Fr.		
	Parzellenfläche ermitteln	1 P	1'450'000 Fr.	1'450'000 Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	200'000 Fr.		
113	Demontagen	150'000 Fr.		
	113 Abbrucharbeiten / Lagerung	1 P	150'000 Fr.	150'000 Fr.
116	Schadstoffuntersuchung + Rüchbau	50'000 Fr.		
	116 Schadstoff	1 gl	50'000 Fr.	50'000 Fr.
2	Gebäude	4'331'741 Fr.		
201	Aushub	30'840 Fr.		
	Kubatur Aushub (inkl. Transport, Hinterfüllung, Gebühren)	514 m3	60 Fr.	30'840 Fr.
211	Baumeisterarbeiten	919'995 Fr.		
	Baustelleeinrichtung	1 gl	100'000 Fr.	100'000 Fr.
	Wasser und Strom	1 gl	20'000 Fr.	20'000 Fr.
	Gerüst exkl. Wintermassnahmen (eff. Fläche AK)	1203 m2	25 Fr.	30'075 Fr.
	LM Kanalisation+Rinnen	110 m1	200 Fr.	22'000 Fr.
	Anz. Schächte (bis 2.5m hoch)	3 Stk.	3'000 Fr.	9'000 Fr.
	Bodenplatte inkl. Magerbeton	306 m2	170 Fr.	52'020 Fr.
	Wände in Beton	1125 m2	150 Fr.	168'750 Fr.
	Betondecken ca. 30 und 40cm	945 m2	200 Fr.	189'000 Fr.

Rampe, Treppe inkl Podest (1 Geschoss = 1 Stk.)	1 Stk.	2'000 Fr.	2'000 Fr.
Balkonkragplatte ca. 22cm (Preis 30)	234 m2	200 Fr.	46'800 Fr.
Stützen Beton	174 Stk.	400 Fr.	69'600 Fr.
Stützenverstärkung	46 Stk.	100 Fr.	4'600 Fr.
Wände Backstein / Kalksandstein	370 m2	120 Fr.	44'400 Fr.
Rampe Einfahrt	1 Stk.	10'000 Fr.	10'000 Fr.
Treppen 3m	2 Stk.	5'000 Fr.	10'000 Fr.
Unterzüge	189 m	750 Fr.	141'750 Fr.

221 Fenster, Aussentüren Tore **265'750 Fr.**

Gesamte Fläche Aussentüren	34 m2	2'000 Fr.	68'000 Fr.
Garagentor (Grösse ca 4.2 x 2.4 m)	1 Stk.	8'000 Fr.	8'000 Fr.
Holzmetallfenster	253 m2	750 Fr.	189'750 Fr.

222 / 224 Spenglerarbeiten / Bedachungsarbeiten **105'000 Fr.**

Wandabdichtung unter Terrain EH	50 m2	50 Fr.	2'500 Fr.
Fläche Flachdach inkl. Brüstungen	335 m2	300 Fr.	100'500 Fr.
Blitzschutz	1 Stk.	2'000 Fr.	2'000 Fr.

225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen **15'000 Fr.**

Fugendichtungen	1 gl	15'000 Fr.	15'000 Fr.
-----------------	------	------------	------------

226 Fassadenputze/Dämmung **311'100 Fr.**

Wärmedämmung über Terrain (inkl. Untersichten) inkl. Verputz	560 m2	250 Fr.	140'000 Fr.
Hinterlüftete Fassade (z.B. Eternit) inkl. Dämmung, Unterkonstr.	427 m2	300 Fr.	128'100 Fr.

Dämmung UG Decke 8cm	430 m2	100 Fr.	43'000 Fr.
227 Äussere Oberflächenbehandlungen	27'500 Fr.		
Flächen gestrichene Untersichten, Aussenstützen, Sichtbeton Aussen	1100 m2	25 Fr.	27'500 Fr.
228 Sonnenschutz	45'900 Fr.		
Lamellenstoren ohne Fernbedienung(Fensterfläche fertig-fertig)	256 m2	150 Fr.	38'400 Fr.
Sonnenstoren (4.0mx2.5m)	5 Stk.	1'500 Fr.	7'500 Fr.
23 Elektroanlagen	328'240 Fr.		
Geschosswohnfläche (einfacher Ausbaustandard)	1272 m2	100 Fr.	127'200 Fr.
Beleuchtung	1272 m2	20 Fr.	25'440 Fr.
EDV	1272 m2	50 Fr.	63'600 Fr.
PV	200 m2	500 Fr.	100'000 Fr.
Stromspeicher	1 Stk.	12'000 Fr.	12'000 Fr.
24 Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	199'040 Fr.		
Bodenheizung	1272 m2	70 Fr.	89'040 Fr.
Erdsonde, Wärmepumpe	3 Stk.	20'000 Fr.	60'000 Fr.
Leitungen	1 gl	50'000 Fr.	50'000 Fr.
25 Sanitäranlagen	314'000 Fr.		
Anz. Sanitärapparate (WT, Küche, DU)	31 Stk.	2'000 Fr.	62'000 Fr.
Warmwasseraufbereitung	1 gl	20'000 Fr.	20'000 Fr.
Leitungen	1 gl	50'000 Fr.	50'000 Fr.
Einbauküche ca. 5 Elemente pro Küche	14 Stk.	13'000 Fr.	182'000 Fr.
261 Erschliessung	50'000 Fr.		
Personenaufzug	1 Stk.	50'000 Fr.	50'000 Fr.
271 Gipserarbeiten	229'950 Fr.		

Ständerwände und Vorsatzschalen	119 m2	150 Fr.	17'850 Fr.
sämtliche Wandflächen (Abrieb)	5100 m2	25 Fr.	127'500 Fr.
sämtliche Deckenflächen (Weissputz Q2)	1272 m2	25 Fr.	31'800 Fr.
Heruntergehängte Decke 24cm	440 m2	120 Fr.	52'800 Fr.
272 Metallbauarbeiten	185'450 Fr.		
Staketengeländer aussen	360 m1	500 Fr.	180'000 Fr.
Handläufe in Chromstahl innen	3 m1	150 Fr.	450 Fr.
Briefkasten	1 Stk.	5'000 Fr.	5'000 Fr.
273 Schreinerarbeiten	111'000 Fr.		
Anz. Innentüren	58 Stk.	750 Fr.	43'500 Fr.
Anz Schrankelemente (60x60cm)	42 Stk.	750 Fr.	31'500 Fr.
Anz. Wohnungseingangstüren EI 30	3 Stk.	2'000 Fr.	6'000 Fr.
Kellertrennwand	140 m2	150 Fr.	21'000 Fr.
Vorhangbrett / Sims	150 m1	60 Fr.	9'000 Fr.
275 Schliessanlagen	6'200 Fr.		
Anz. Zylinder und Schlüssel (KABA 20)	31 Stk.	200 Fr.	6'200 Fr.
281 Bodenbeläge	424'855 Fr.		
Fläche Unterlagsböden	1343 m2	65 Fr.	87'295 Fr.
Fläche Bodenbeläge Plattenarbeiten aussen + UK	840 m2	200 Fr.	168'000 Fr.
Fläche Bodenbeläge aus Holz	1272 m2	120 Fr.	152'640 Fr.
Fläche Bodenbeläge aus Platten	141 m2	120 Fr.	16'920 Fr.
282 Wandbekleidungen	16'800 Fr.		
Fläche Wandplatten	140 m2	120 Fr.	16'800 Fr.
285 Malerarbeiten	101'940 Fr.		

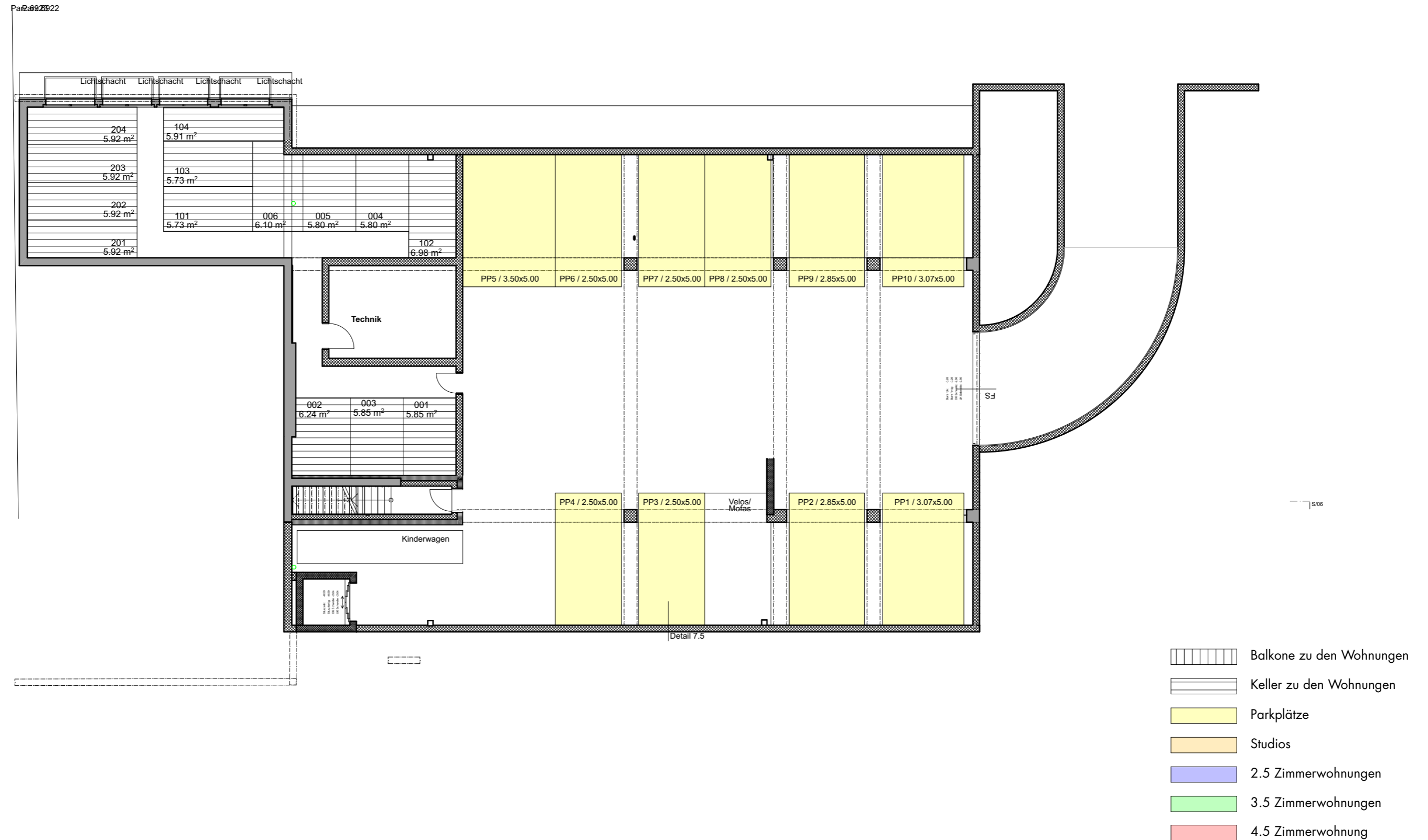
sämtliche Wandflächen	5100 m ²	15 Fr.	76'500 Fr.
sämtliche Deckenflächen	1272 m ²	20 Fr.	25'440 Fr.
287 Baureinigung			22'300 Fr.
Baureinigung	1 gl	20'000 Fr.	20'000 Fr.
Kanalisation spülen	1 gl	2'300 Fr.	2'300 Fr.
29 Honorare			620'881 Fr.
Architekt	12% von BKP 2 ohne 29	3'710'860 Fr.	445'303 Fr.
Bauingenieur	8% von BKP 21	919'995 Fr.	73'600 Fr.
Elektroingenieur	8% von BKP 23	328'240 Fr.	26'259 Fr.
HLKKS-Planer	8% von BKP 24	199'040 Fr.	15'923 Fr.
Sanitär-Planer	8% von BKP 25	314'000 Fr.	25'120 Fr.
Sanitär-Planer	8% von BKP 4	120'950 Fr.	9'676 Fr.
Bauphysiker	1 gl	25'000 Fr.	25'000 Fr.
4 Umgebung			120'950 Fr.
Rasengittersteine	300 m ²	150 Fr.	45'000 Fr.
Markierung PP	4 Stk.	100 Fr.	400 Fr.
Rasen	303 m ¹	50 Fr.	15'150 Fr.
Bepflanzung Bäume	10 Stk.	1'000 Fr.	10'000 Fr.
Bepflanzung Sträucher	20 Stk.	50 Fr.	1'000 Fr.

Spielplatz	1 Stk.	30'000 Fr.	30'000 Fr.
Bepflanzung Hecke (3 Pflanzen pro Lm)	200 Stk.	70 Fr.	14'000 Fr.
Mülleimer	1 Stk.	200 Fr.	200 Fr.
Holztisch	1 Stk.	2'000 Fr.	2'000 Fr.
Holzbank	2 Stk.	1'000 Fr.	2'000 Fr.
Gartenbänke	6 Stk.	200 Fr.	1'200 Fr.
5 Baunebenkosten			214'200 Fr.
Bewilligung, Gebühr	1 gl	20'000 Fr.	20'000 Fr.
Kanalisationsgebühren	1 gl	50'000 Fr.	30'000 Fr.
Elektrizitätsgebühren	1 gl	20'000 Fr.	20'000 Fr.
Wassergebühren	1 gl	100'000 Fr.	50'000 Fr.
Bewachung durch Dritte	1 gl	10'000 Fr.	10'000 Fr.
Bauzeitversicherung	1 gl	15'000 Fr.	15'000 Fr.
Bauwesten, Bauherrenhaftpflicht	1 gl	10'000 Fr.	10'000 Fr.
Planvervielfachung	1 gl	40'000 Fr.	40'000 Fr.
Schutzkeller Ersatz	24 SP	800 Fr.	19'200 Fr.
8 Reserven			185'543 Fr.
Unvorhergesehenes	5% von BKP ohne 29	3'710'860 Fr.	185'543 Fr.
			6'502'434 Fr.

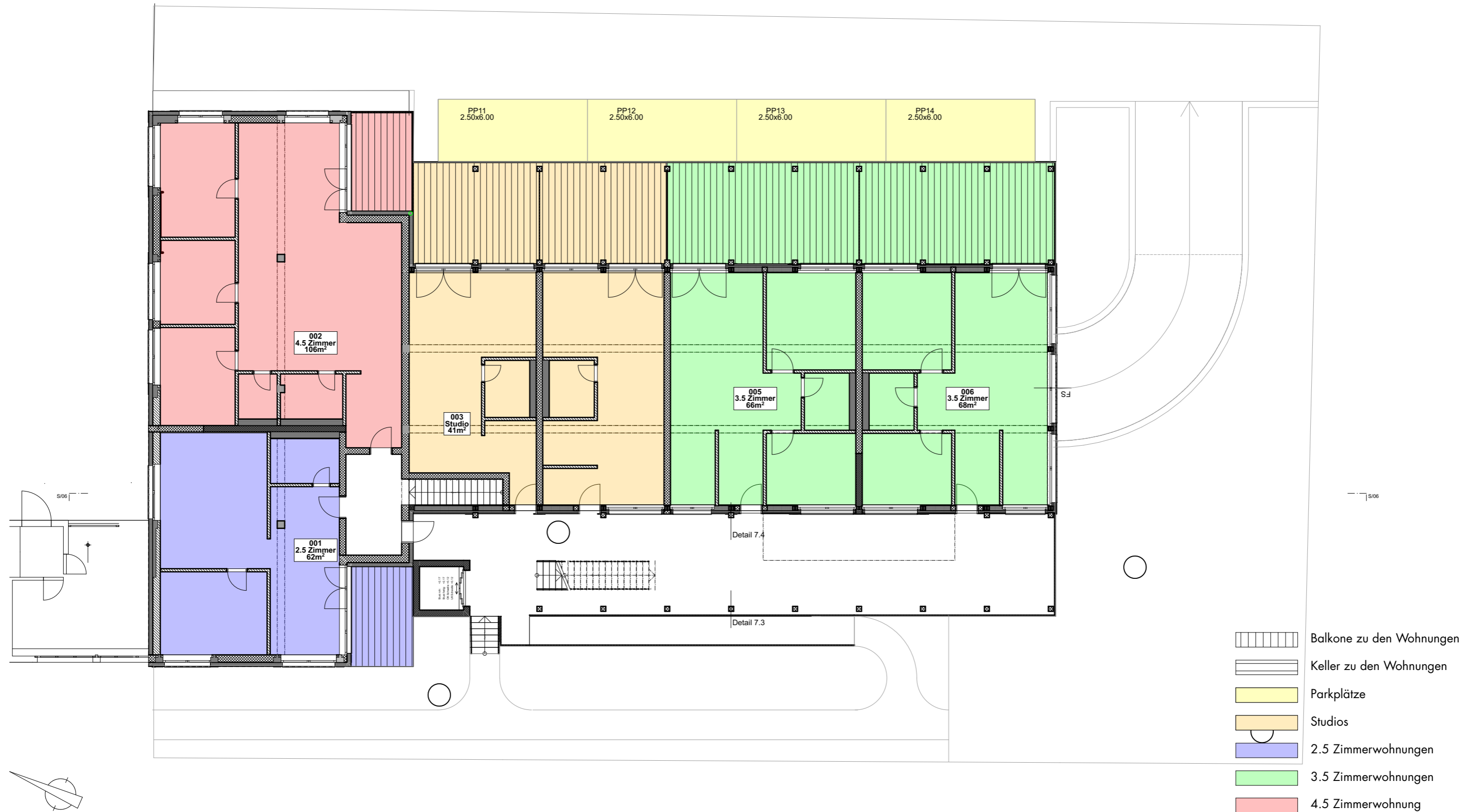
11.2 ERLÄUTERUNGSBERICHT KOSTENERMITTLUNG

Ich habe meine relevanten BKPs rausgesucht und mir zuerst die nötigen Positionen rausgesucht. Danach habe ich das Ausmass gemacht, teilweise von Hand, teilweise mit automatisch generierten Listen. Danach habe ich pro Position Richtwerte rausgesucht, welche ich entweder schon durch Erfahrung gekannt habe oder in Verträgen nachgeschaut habe. Somit bin ich schlussendlich auf eine Investitionssumme von 6.5 Millionen gekommen.

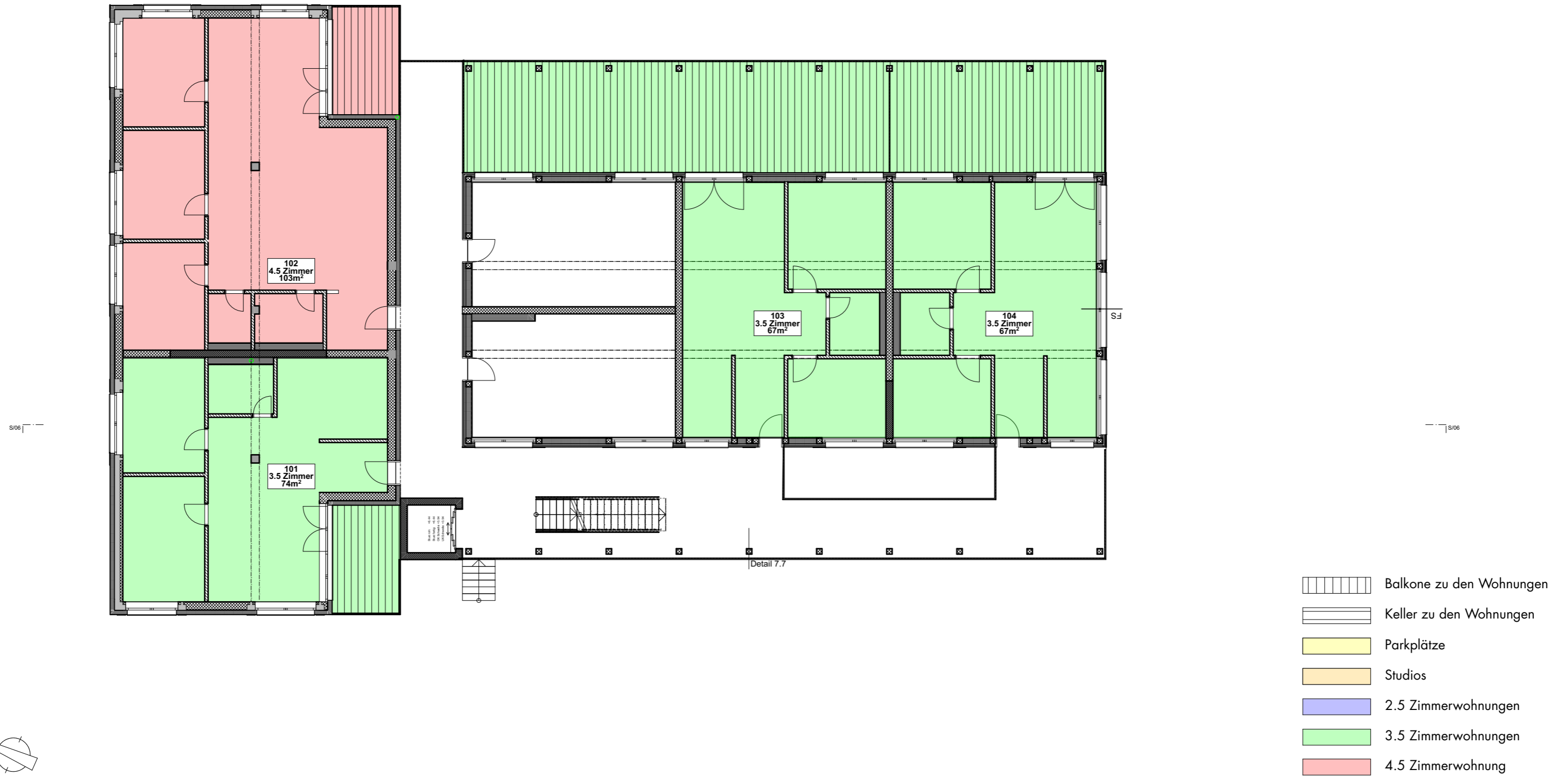
12.1.2 MIETERSCHEMA ÜBERSICHT
 12.1.2.1 Untergeschoss



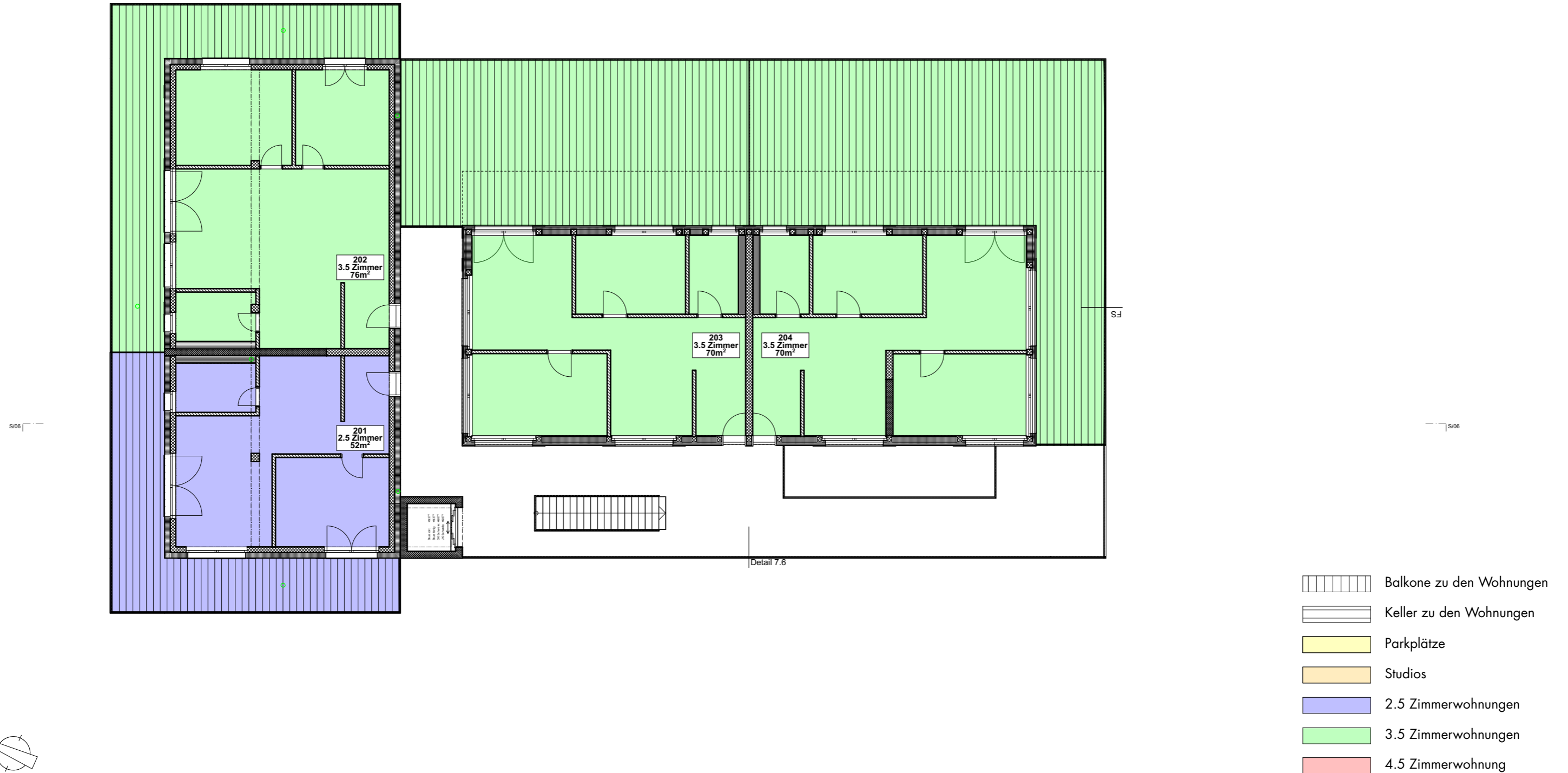
12.1.2.2 Erdgeschoss



12.1.2.3 Obergeschoss



12.1.2.4 Attikageschoss



12.1.3 MIETERSCHEMAS DETAILLIERT

12.1.3.1 01, 2.5 Zimmerwohnung

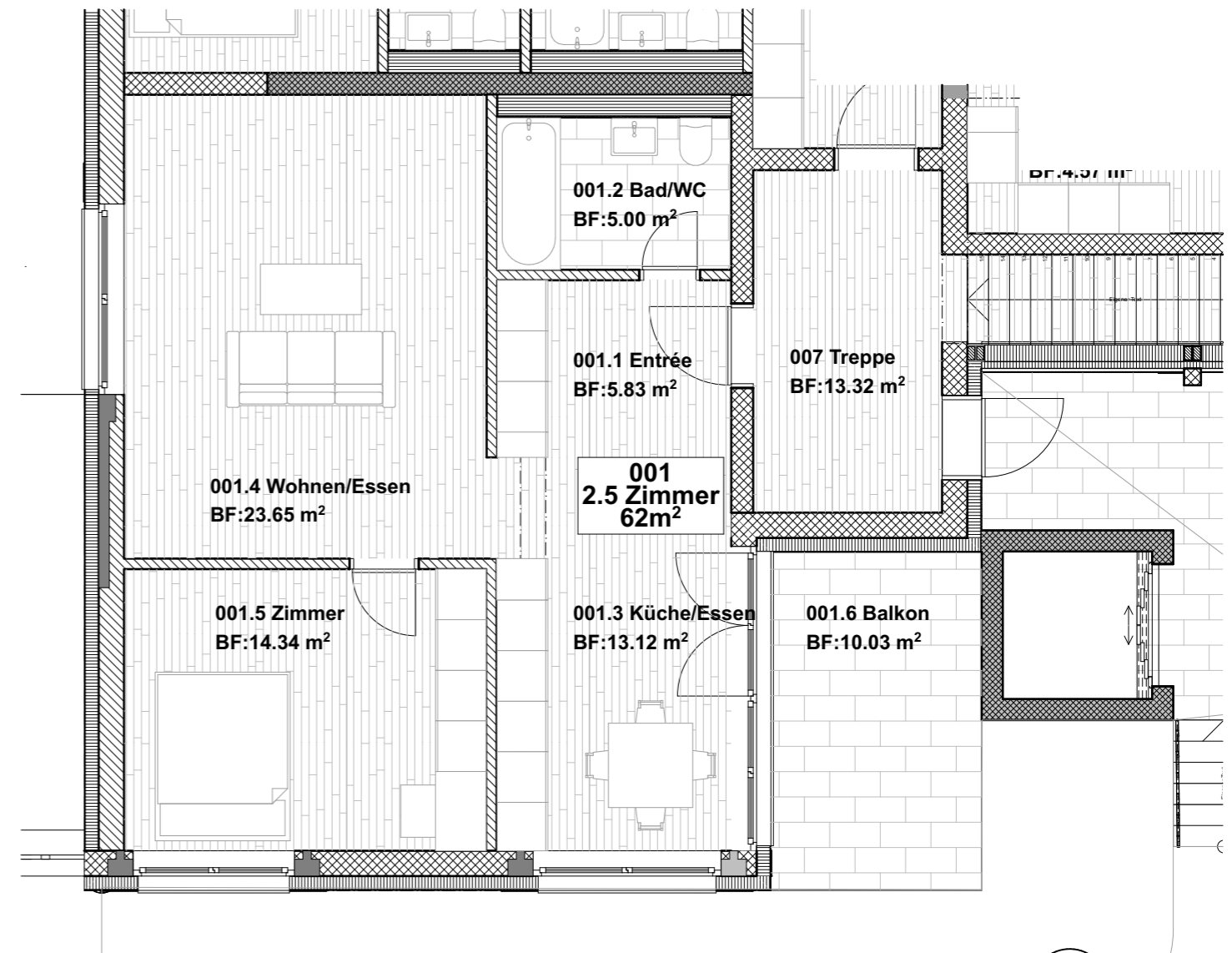
Standort: Erdgeschoss

Wohnfläche

.1 Entrée	6m ²
.2 Bad/WC	5m ²
.3 Küche/Essen	13m ²
.4 Wohnen	24m ²
.5 Zimmer	14m ²
TOTAL	62m²

Nebenflächen

Balkon	10m ²
Keller	6m ²

Mietpreis: 1'230.- pro Monat

12.1.3.2 002, 4.5 Zimmerwohnung

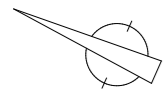
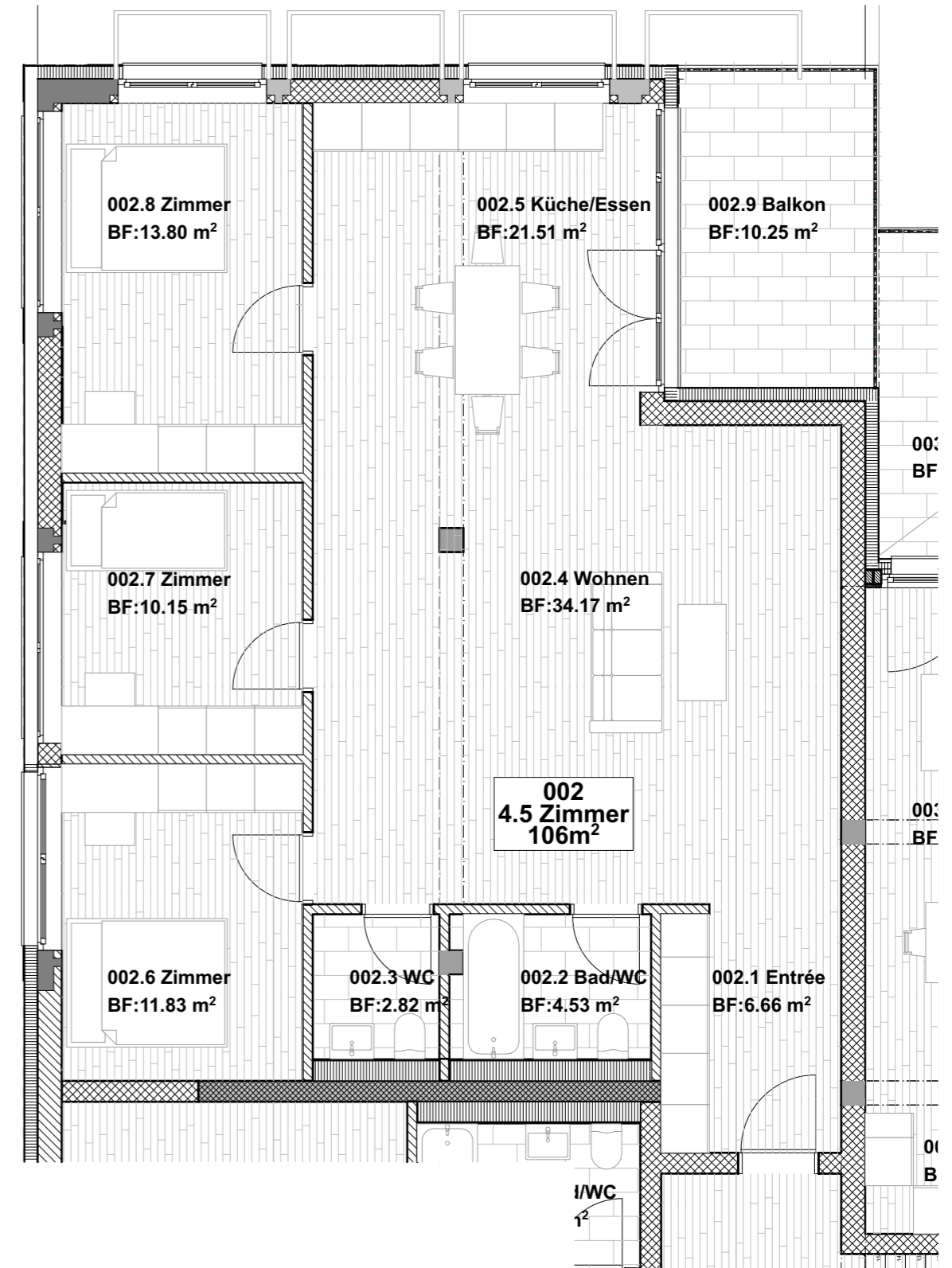
Standort: Erdgeschoss

Wohnfläche

.1 Entrée	7m ²
.2 Bad/WC	5m
.3 WC	3m
.4 Wohnen	34m ²
.5 Küche/Essen	22m ²
.6 Zimmer	12m ²
.7 Zimmer	10m ²
.8 Zimmer	14m ²

TOTAL 106m²**Nebenflächen**

Balkon	10m ²
Keller	7m ²

Mietpreis: 2'060.- pro Monat

04.11.2022

12.1.3.3 003, Studio

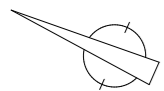
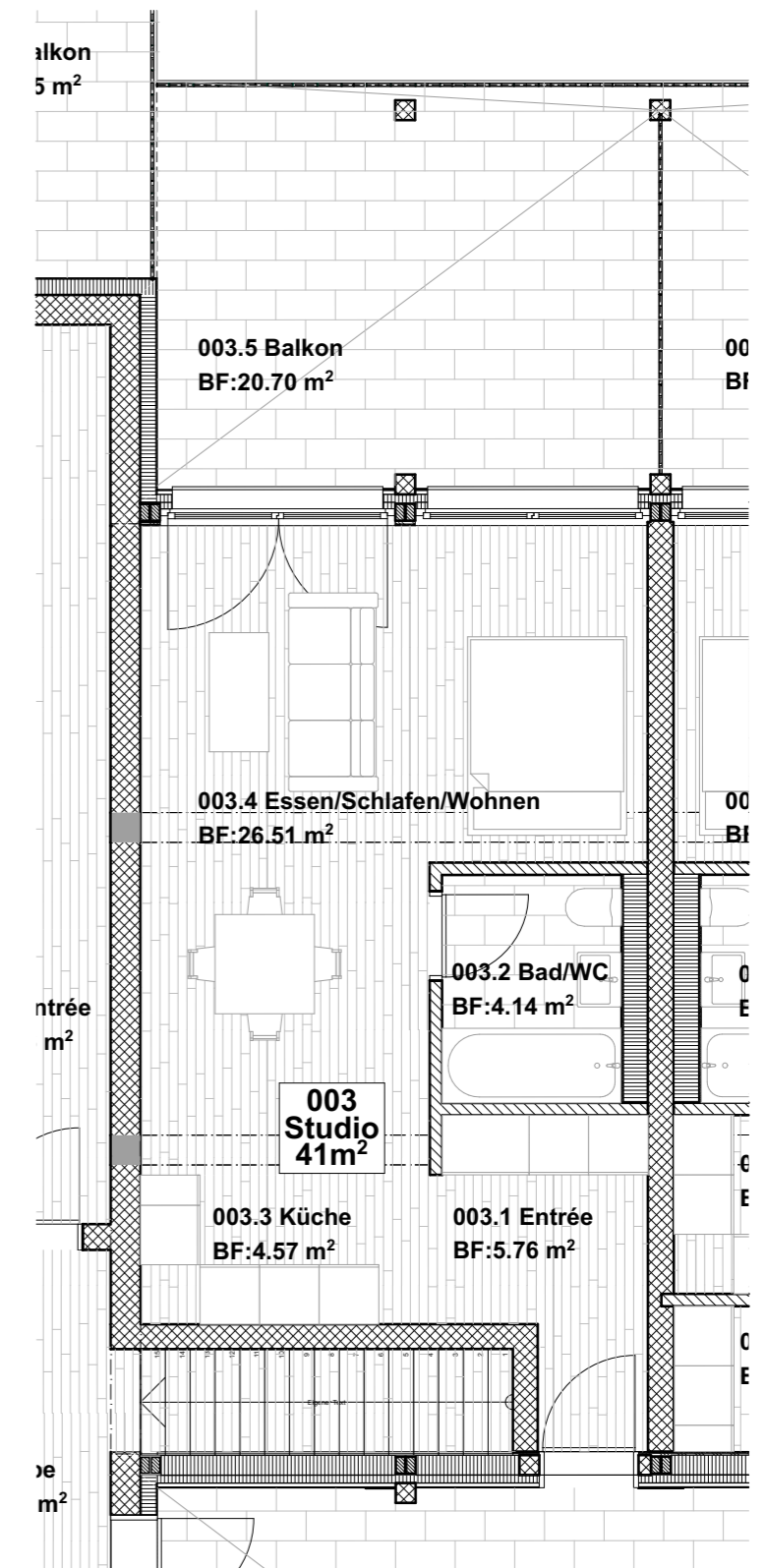
Standort: Erdgeschoss

Wohnfläche

.1 Entrée	6m ²
.2 Bad/WC	4m ²
.3 Küche	5m ²
.4 Essen/Schlafen/Wohnen	27m ²

TOTAL 41m²**Nebenflächen**

Balkon	21m ²
Keller	6m ²

Mietpreis: 880.- pro Monat

12.1.3.4 004, Studio

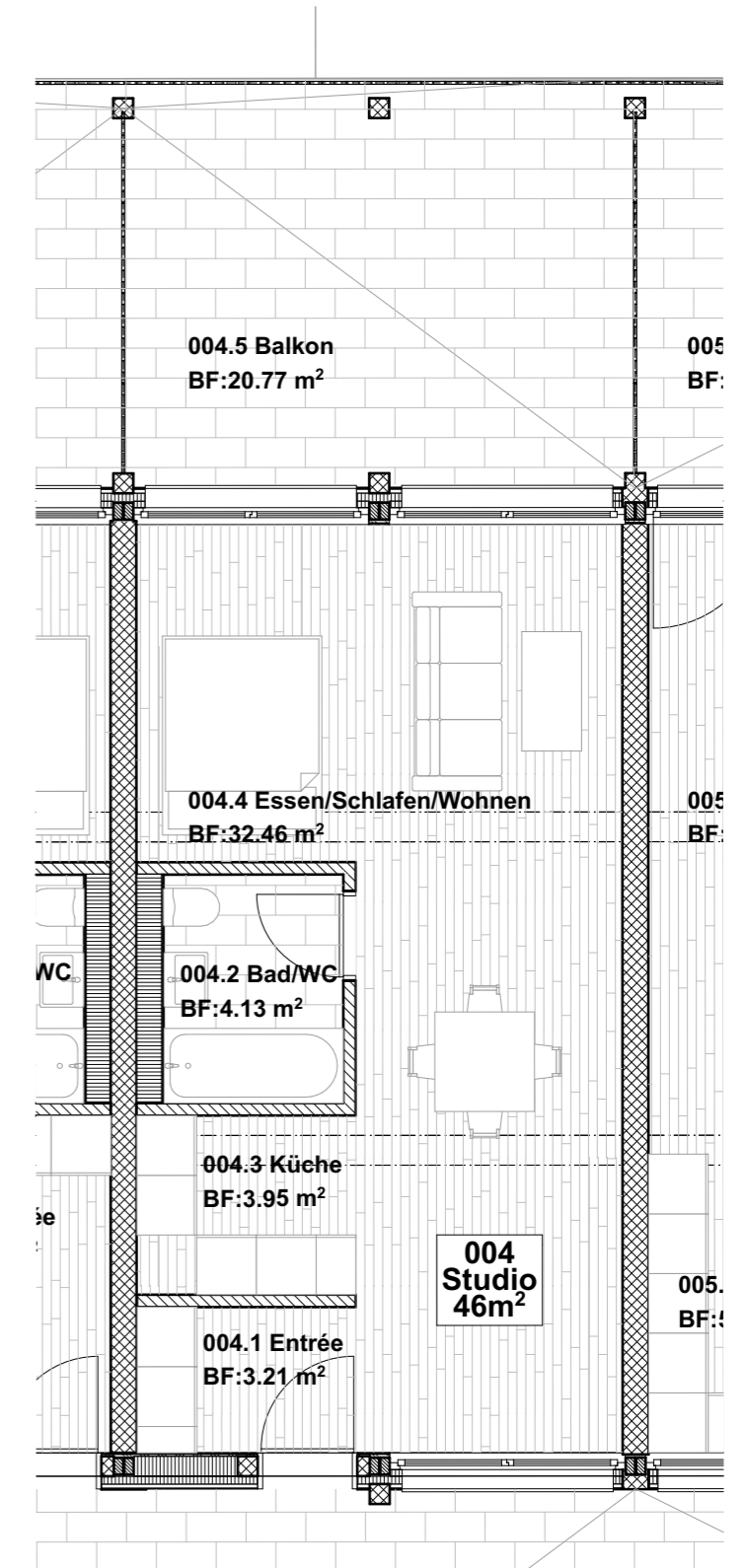
Standort: Erdgeschoss

Wohnfläche

.1 Entrée	3m ²
.2 Bad/WC	4m ²
.3 Küche	4m ²
.4 Essen/Schlafen/Wohnen	32m ²

TOTAL 46m²**Nebenflächen**

Balkon	21m ²
Keller	6m ²

Mietpreis: 980.- pro Monat

04.11.2022

12.1.3.5 005, 3.5 Zimmerwohnung

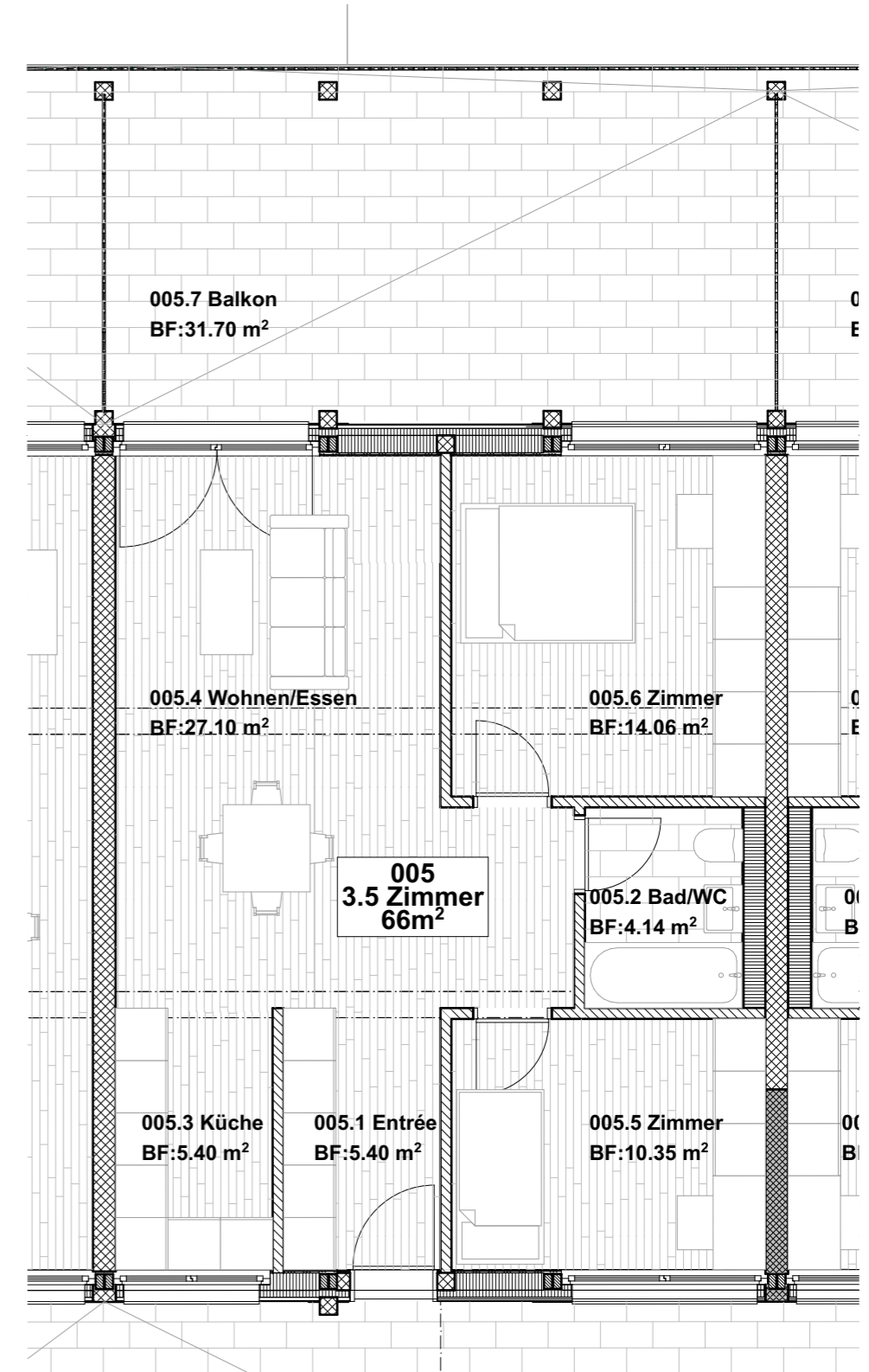
Standort: Erdgeschoss

Wohnfläche

.1 Entrée	5m ²
.2 Bad/WC	4m ²
.3 Küche	5m ²
.4 Wohnen/Essen	27m ²
.5 Zimmer	14m ²
.6 Zimmer	10m ²
TOTAL	66m²

Nebenflächen

Balkon	32m ²
Keller	6m ²

Mietpreis: 1'410.- pro Monat

12.1.3.6 006, 3.5 Zimmerwohnung

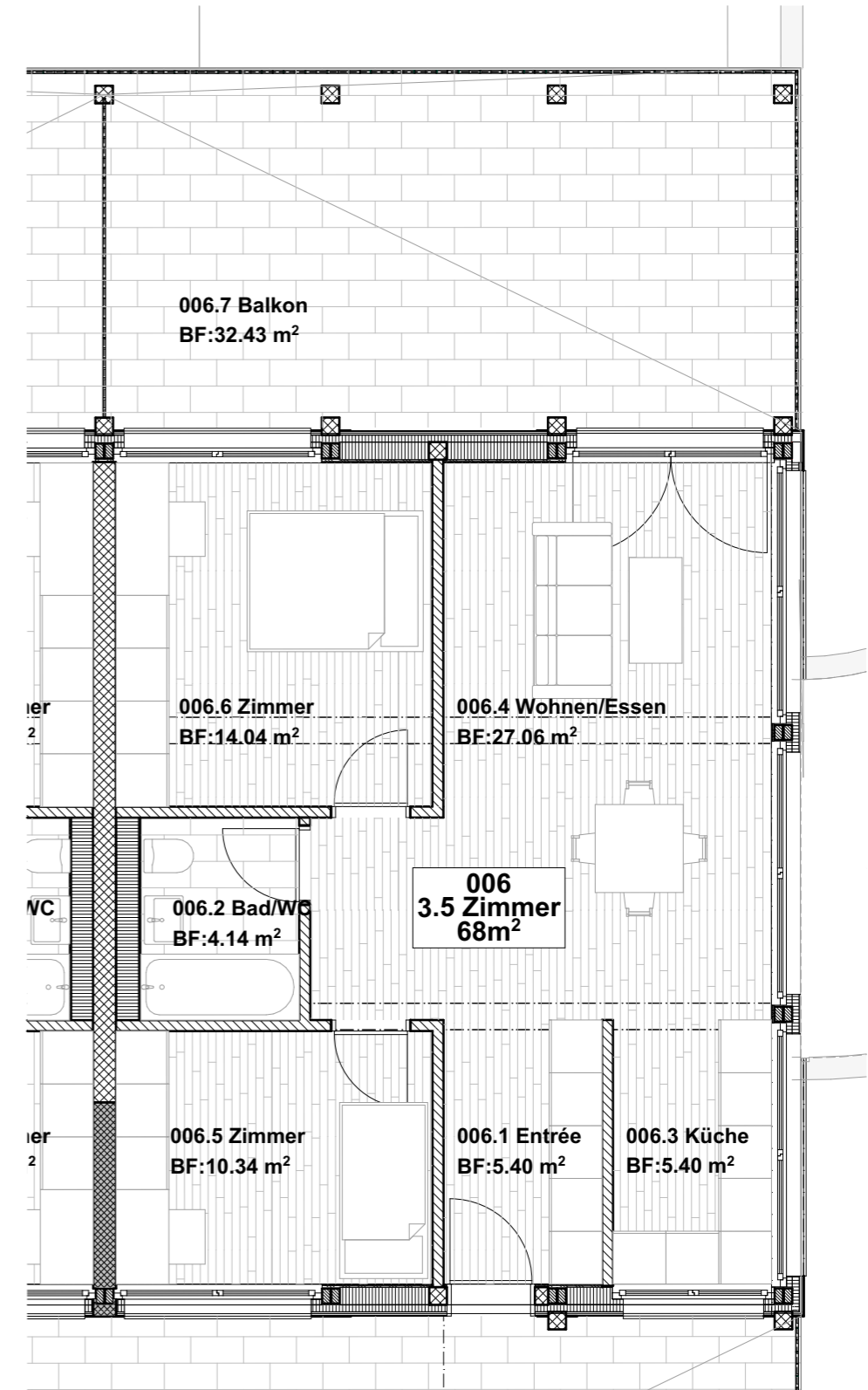
Standort: Erdgeschoss

Wohnfläche

.1 Entrée	5m ²
.2 Bad/WC	4m ²
.3 Küche	5m ²
.4 Wohnen/Essen	27m ²
.5 Zimmer	14m ²
.6 Zimmer	10m ²
TOTAL	68m²

Nebenflächen

Balkon	32m ²
Keller	6m ²

Mietpreis: 1'450.- pro Monat

12.1.3.7 101, 3.5 Zimmerwohnung

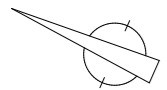
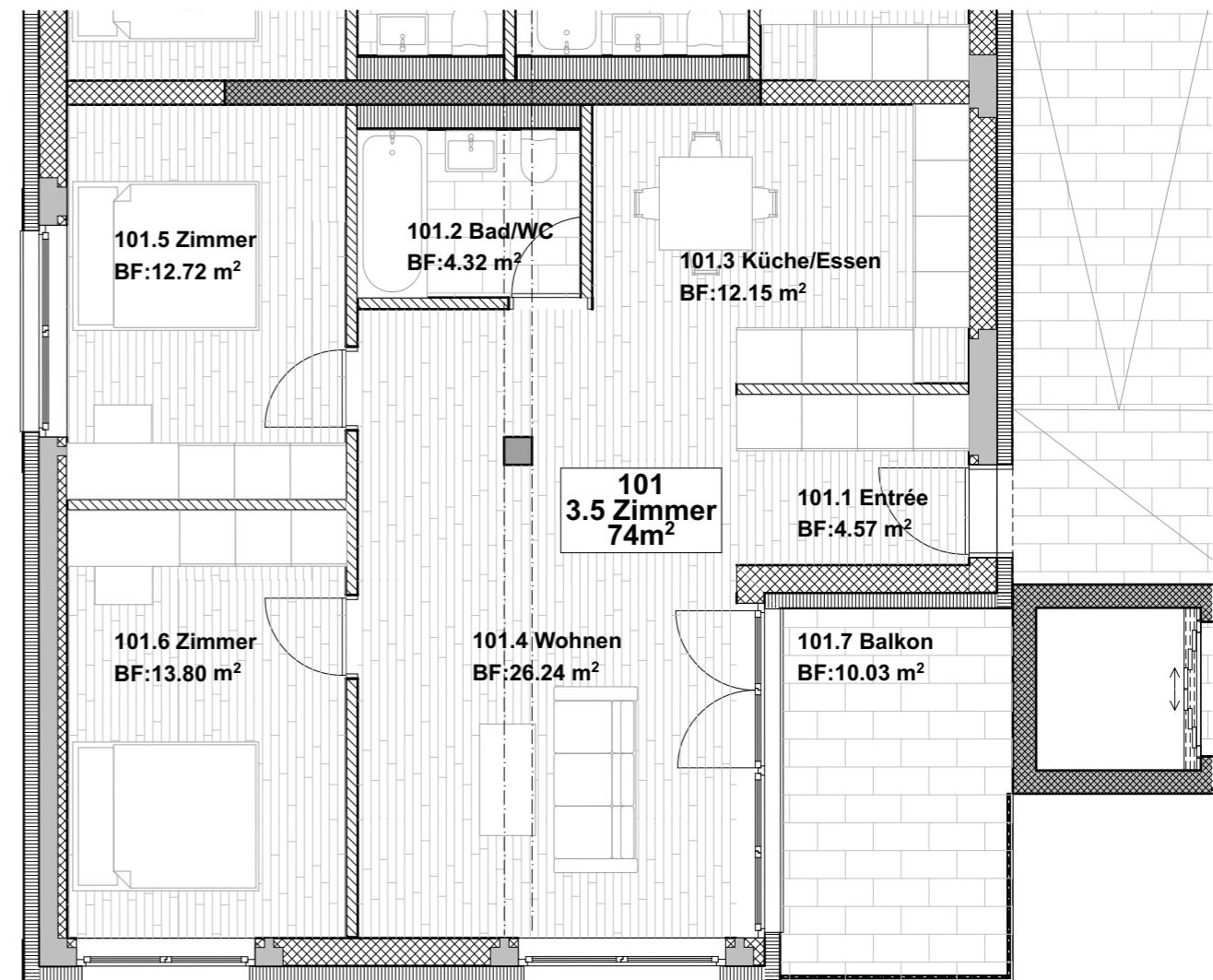
Standort: Obergeschoss

Wohnfläche

.1 Entrée	5m ²
.2 Bad/WC	4m ²
.3 Küche/Essen	12m ²
.4 Wohnen	16m²
.5 Zimmer	14m ²
.6 Zimmer	13m ²
TOTAL	74m²

Nebenflächen

Balkon	10m ²
Keller	6m ²

Mietpreis: 1'530.- pro Monat

12.1.3.8 102, 4.5 Zimmerwohnung

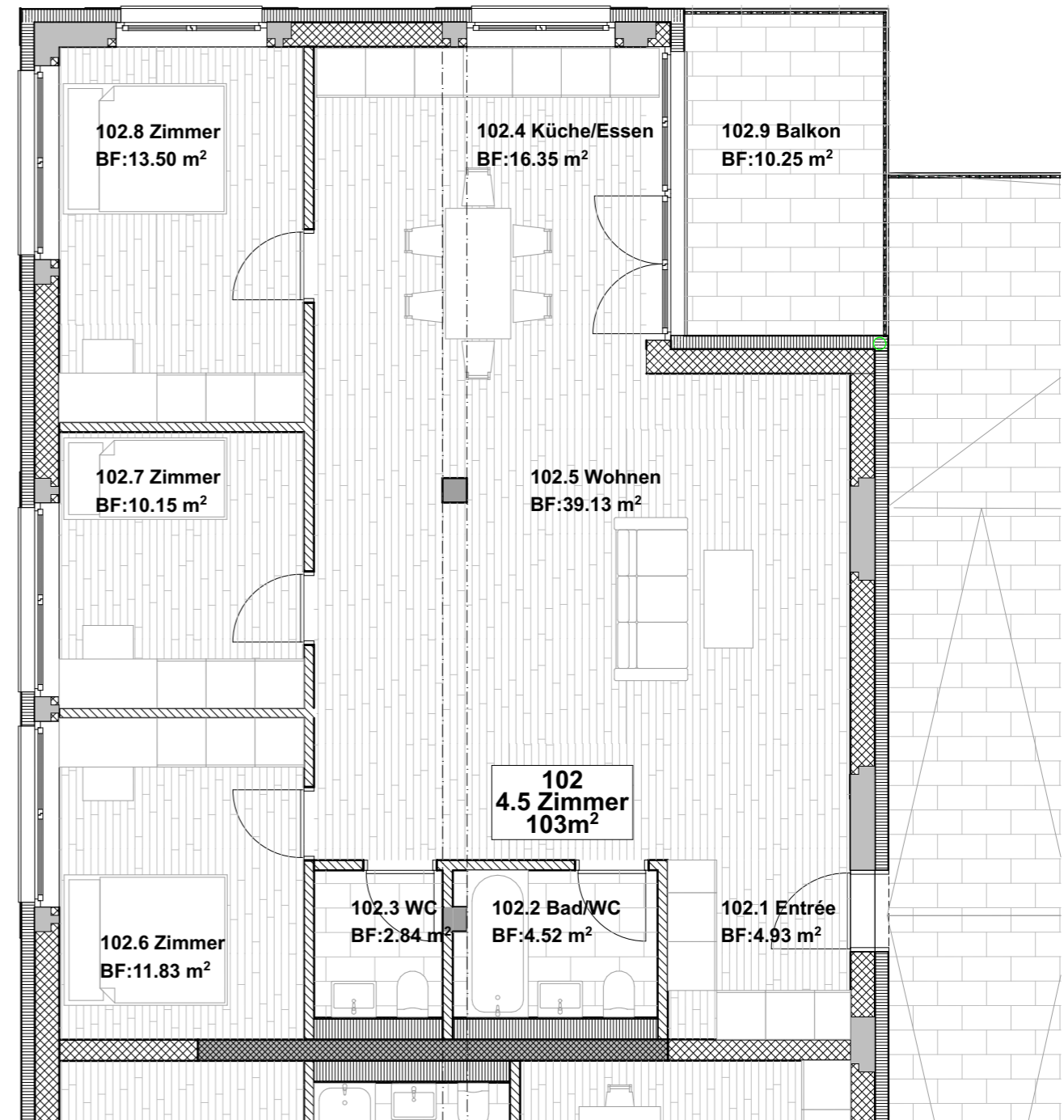
Standort: Obergeschoss

Wohnfläche

.1 Entrée	5m ²
.2 Bad/WC	5m ²
.3 WC	3m ²
.4 Wohnen	39m ²
.5 Küche/Essen	16m ²
.5 Zimmer	12m ²
.6 Zimmer	12m ²
.7 Zimmer	12m ²
TOTAL	103m²

Nebenflächen

Balkon	10m ²
Keller	7m ²

Mietpreis: 2'110.- pro Monat

12.1.3.9 103, 3.5 Zimmerwohnung

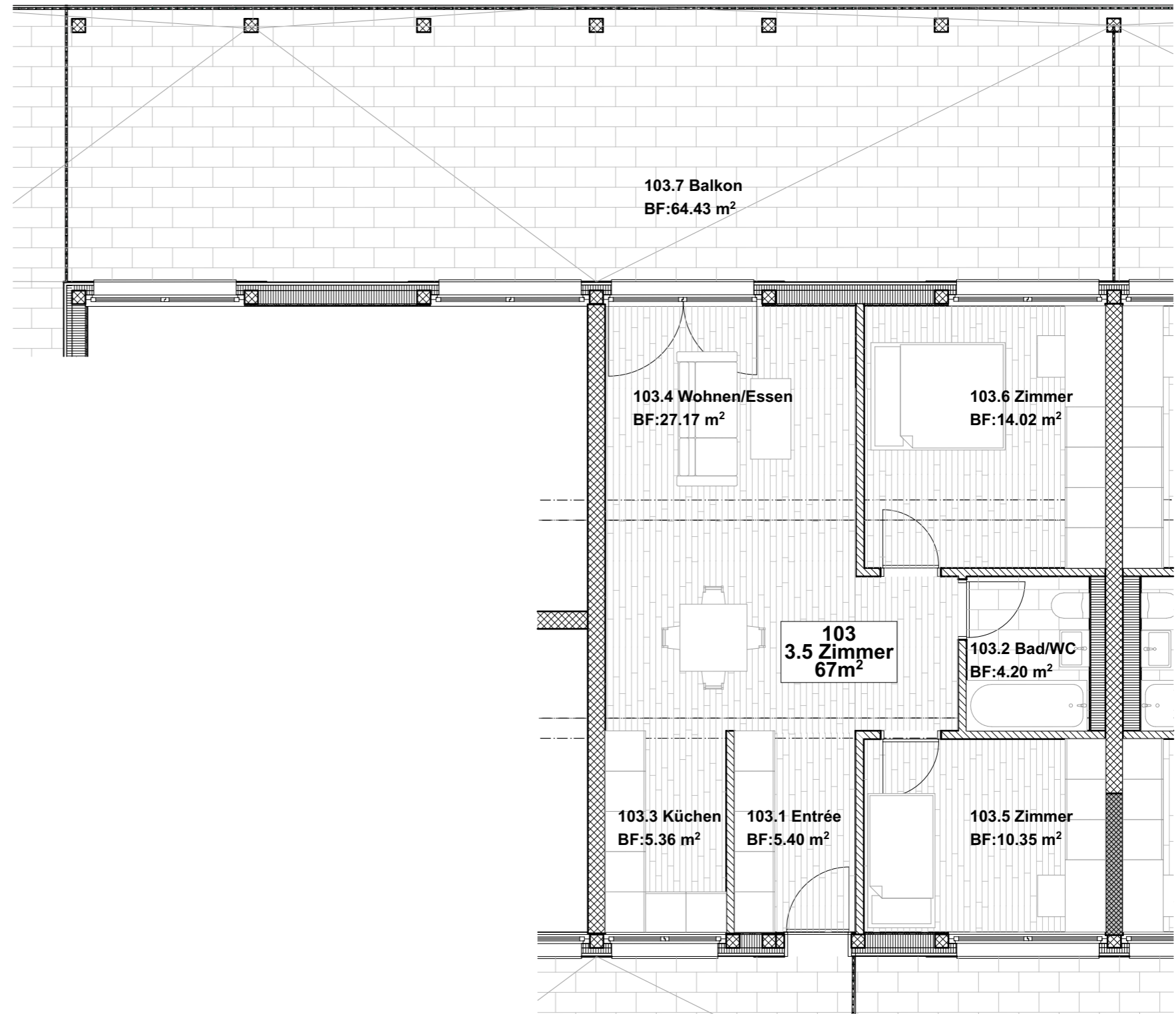
Standort: Obergeschoss

Wohnfläche

.1 Entrée	5m ²
.2 Bad/WC	4m ²
.3 Küche	5m ²
.4 Wohnen/Essen	27m ²
.5 Zimmer	14m ²
.6 Zimmer	10m ²
TOTAL	67m²

Nebenflächen

Balkon	64m ²
Keller	6m ²

Mietpreis: 1'660.- pro Monat

04.11.2022

12.1.3.10 104, 3.5 Zimmerwohnung

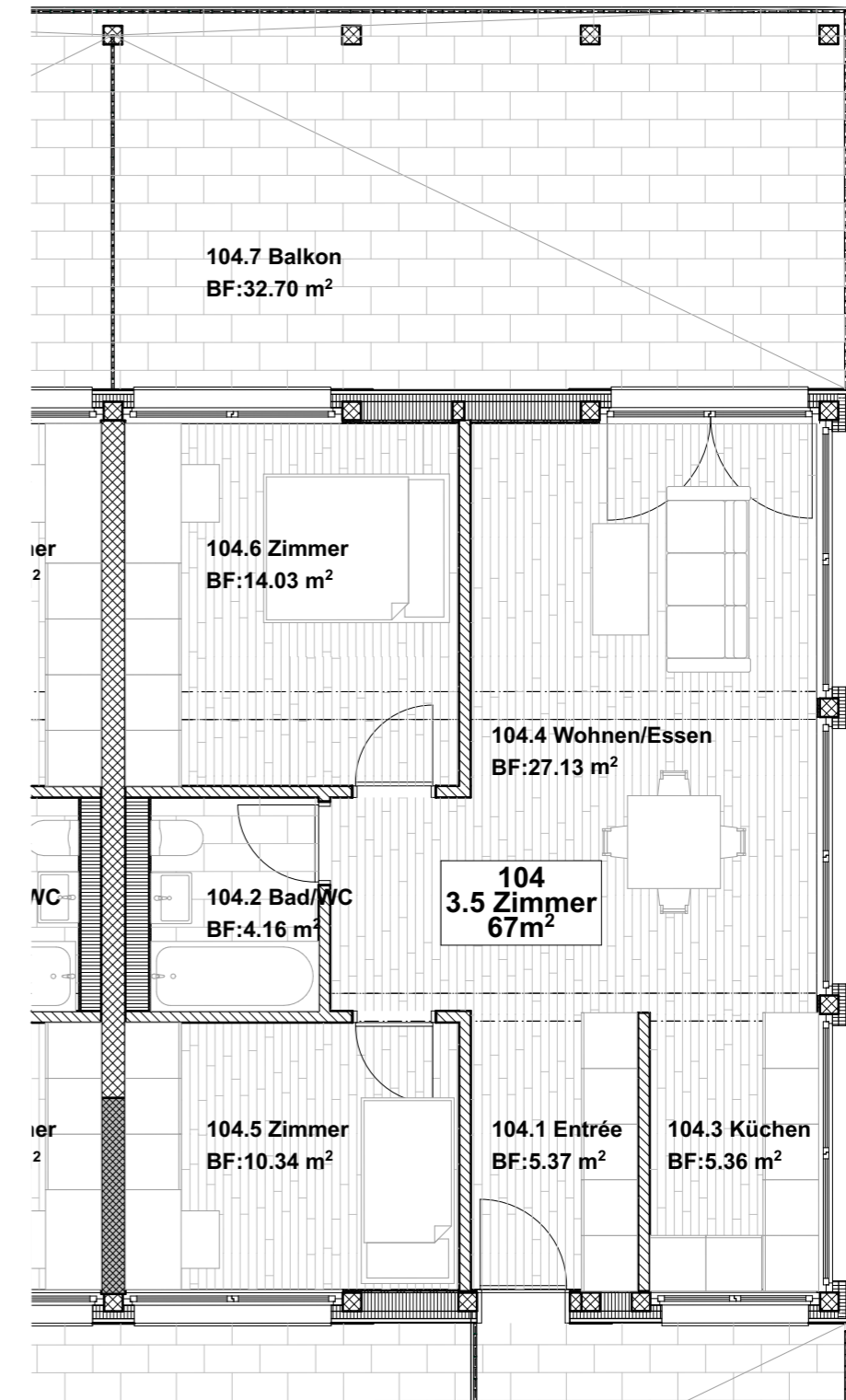
Standort: Obergeschoss

Wohnfläche

.1 Entrée	5m ²
.2 Bad/WC	4m ²
.3 Küche	5m ²
.4 Wohnen/Essen	27m ²
.5 Zimmer	14m ²
.6 Zimmer	10m ²
TOTAL	67m²

Nebenflächen

Balkon	33m ²
Keller	6m ²

Mietpreis: 1'510.- pro Monat

04.11.2022

12.1.3.11 201, 2.5 Zimmerwohnung

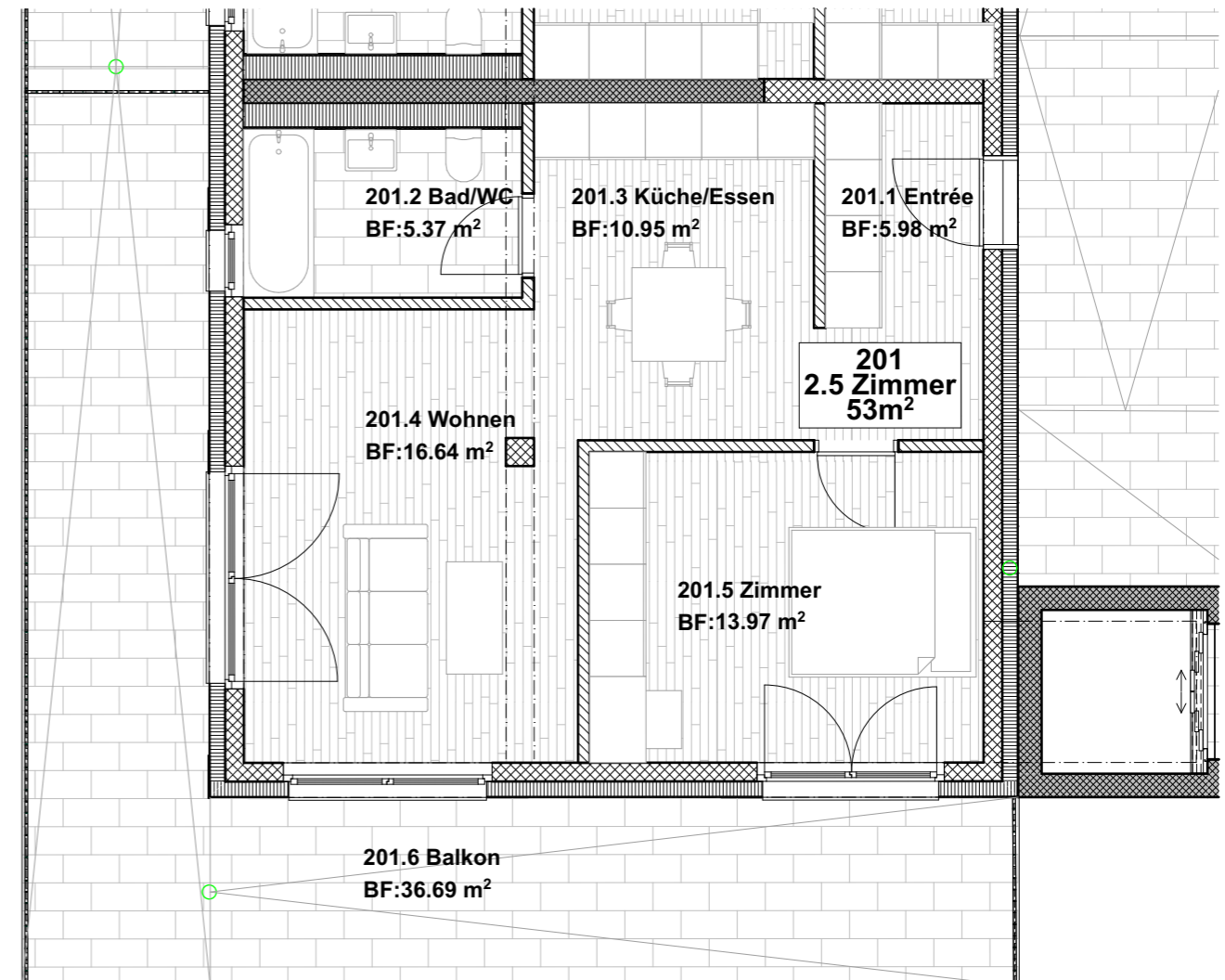
Standort: Attikageschoss

Wohnfläche

.1 Entrée	6m ²
.2 Bad/WC	5m ²
.3 Küche/Essen	11m ²
.4 Wohnen	17m ²
.5 Zimmer	14m ²

TOTAL 53m²**Nebenflächen**

Balkon	37m ²
Keller	6m ²

Mietpreis: 1'300.- pro Monat

12.1.3.12 202, 3.5 Zimmerwohnung

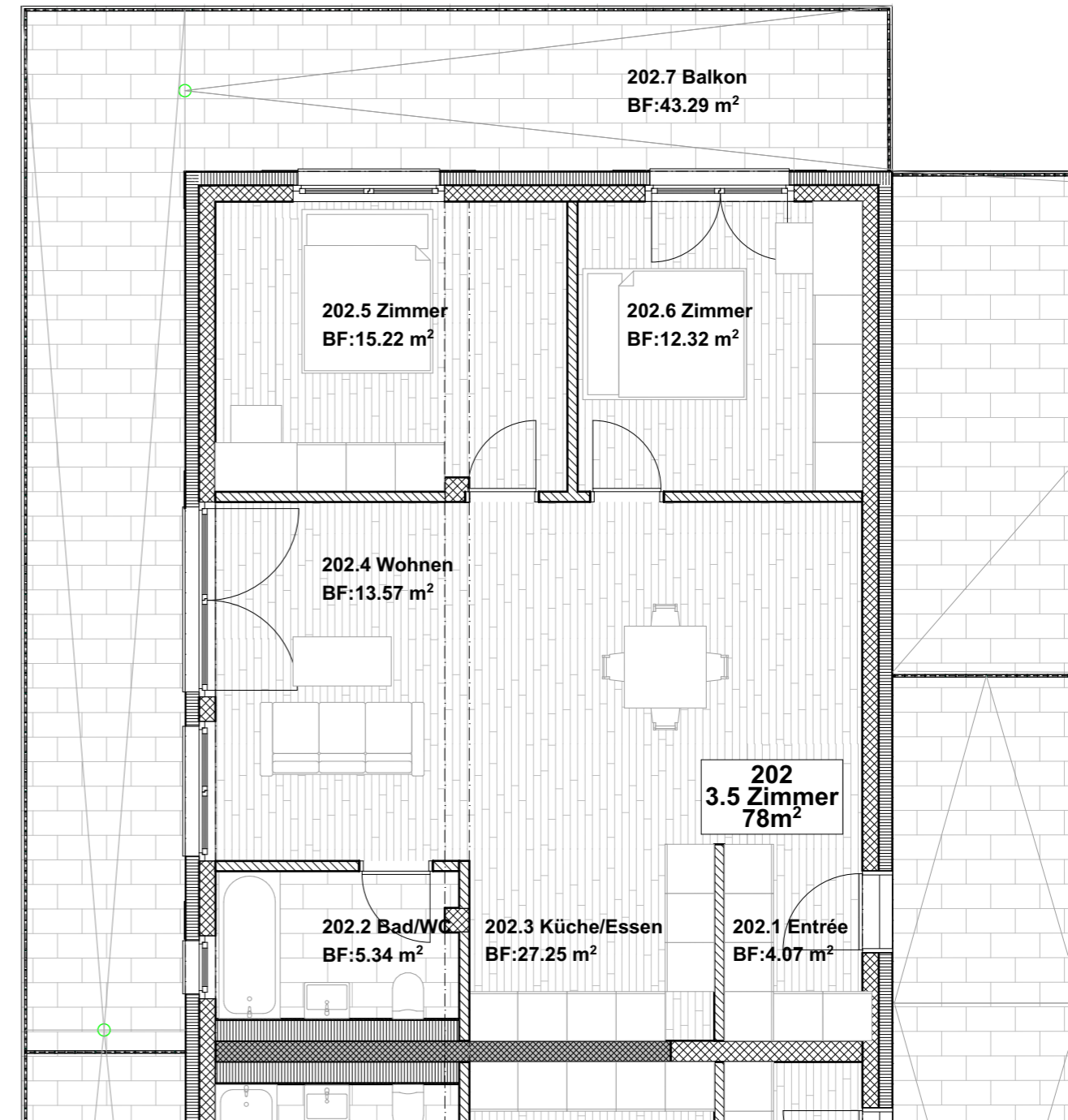
Standort: Attikageschoss

Wohnfläche

.1 Entrée	4m ²
.2 Bad/WC	5m ²
.3 Küche/Essen	27m ²
.4 Wohnen	14m ²
.5 Zimmer	15m ²
.6 Zimmer	12m ²
TOTAL	78m²

Nebenflächen

Balkon	43m ²
Keller	6m ²

Mietpreis: 1'850.- pro Monat

12.1.3.13 203, 3.5 Zimmerwohnung

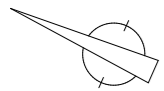
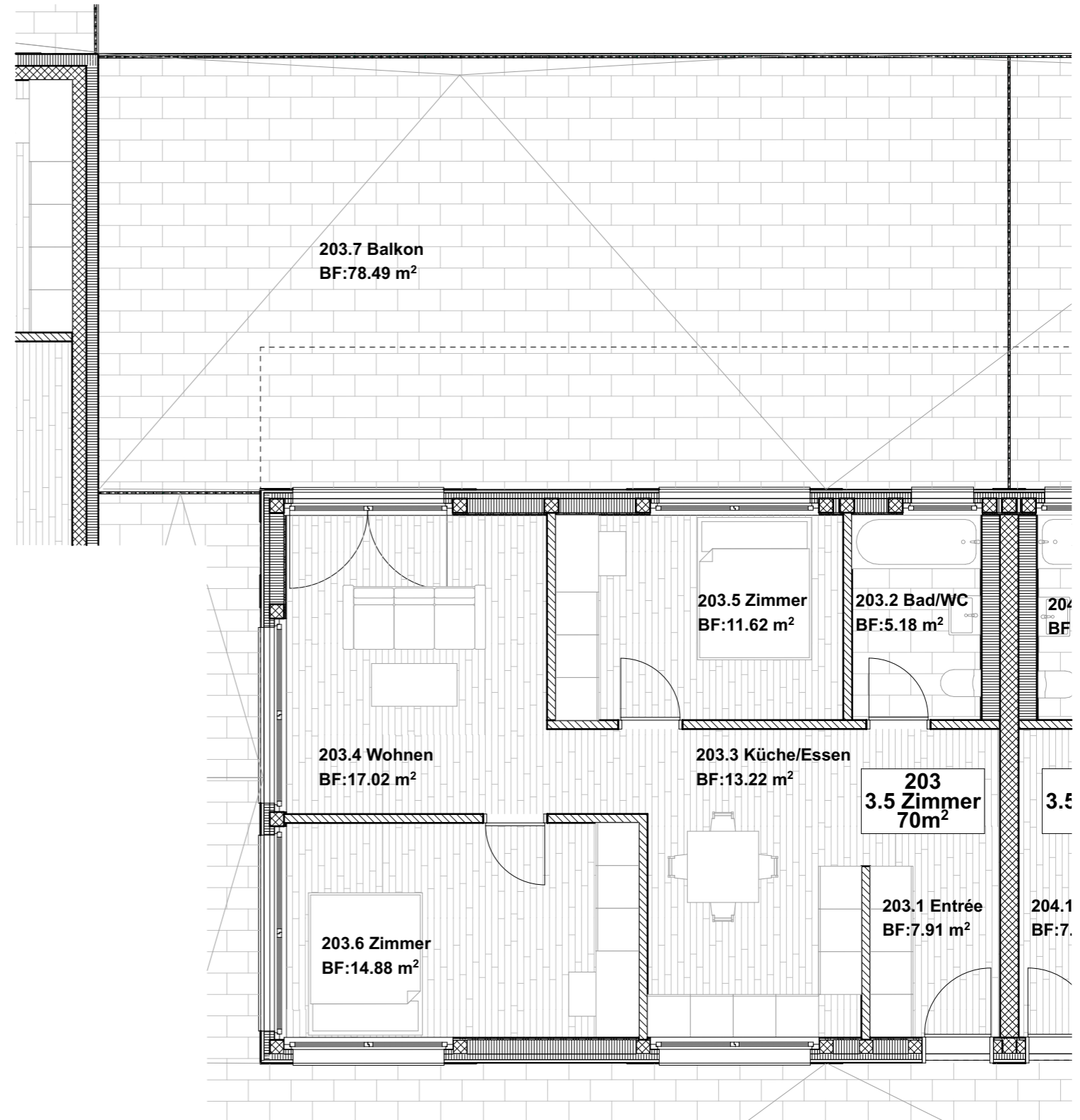
Standort: Attikageschoss

Wohnfläche

.1 Entrée	8m ²
.2 Bad/WC	5m ²
.3 Küche/Essen	13m ²
.4 Wohnen	17m ²
.5 Zimmer	15m ²
.6 Zimmer	12m ²
TOTAL	70m²

Nebenflächen

Balkon	78m ²
Keller	6m ²

Mietpreis: 1'860.- pro Monat

12.1.3.14 204, 3.5 Zimmerwohnung

Standort: Attikageschoss

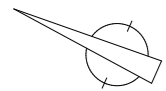
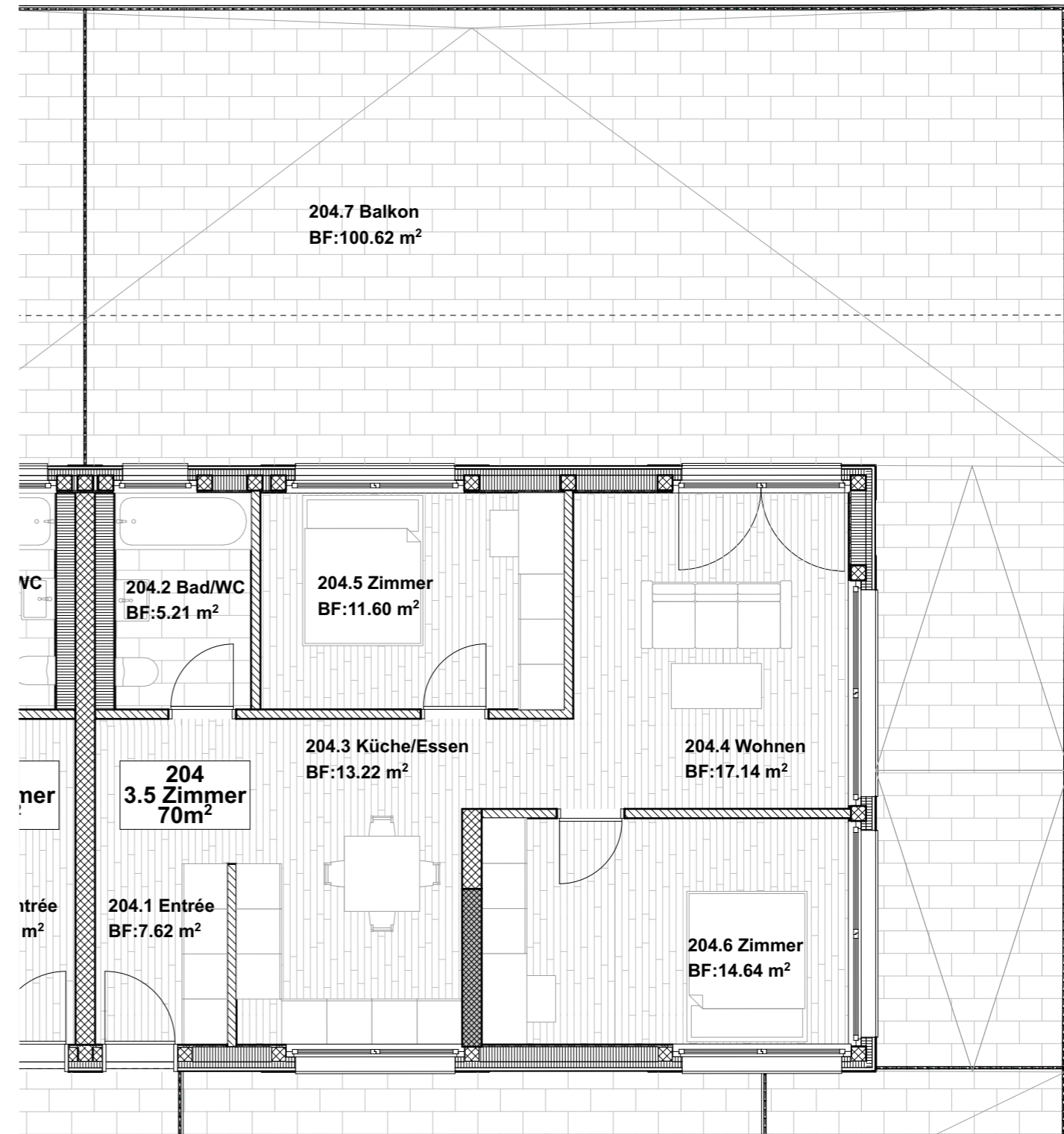
Wohnfläche

.1 Entrée	8m ²
.2 Bad/WC	5m ²
.3 Küche/Essen	13m ²
.4 Wohnen	17m ²
.5 Zimmer	12m ²
.6 Zimmer	15m ²
TOTAL	70m²

Nebenflächen

Balkon	106m ²
Keller	6m ²

Mietpreis: 2'000.- pro Monat



04.11.2022

12.2 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN UND RÜCKSTELLUNG

RÜCKSTELLUNGEN

	Kostenschätzung	Erneuerung nach Jahren	Rentenendwertfaktor	Rückstellung pro Jahr
221 Fenster Holz metall / Aussentüren	189'750 CHF	50	109.52	1'732.56 CHF
221 Garagentore	8'000 CHF	25	35.98	222.32 CHF
221 Aussentüren	68'000 CHF	25	35.98	1'889.71 CHF
222 Spenglerarbeiten	105'000 CHF	35	59.30	1'770.55 CHF
225.1 Fugendichtungen	15'000 CHF	5	5.30	2'830.97 CHF
226 Fassade Aussenwärmedämmung	311'100 CHF	50	109.52	2'840.58 CHF
227.1 Aussere Malerarbeiten	27'500 CHF	20	26.60	1'033.88 CHF
228 Rafflamellenstoren	45'900 CHF	20	26.60	1'725.65 CHF
230 Elektroanlagen	328'240 CHF	50	109.52	2'997.08 CHF
240 Heizung	199'040 CHF	50	109.52	1'817.39 CHF
250 Sanitärapparate/Küche	314'000 CHF	30	46.81	6'707.66 CHF
261 Aufzüge	50'000 CHF	50	109.52	456.54 CHF
271 Innere Gipserarbeiten	229'950 CHF	35	59.30	3'877.50 CHF
272 Metallbauarbeiten	185'450 CHF	70	220.60	840.67 CHF
273 Schreinerarbeiten	111'000 CHF	35	59.30	1'871.72 CHF
275 Schliessanlage	6'200 CHF	70	220.60	28.11 CHF
281 Bodenbeläge	424'855 CHF	70	220.60	1'925.92 CHF
282 Wandbekleidungen	16'800 CHF	70	220.60	76.16 CHF
285 innere Malerarbeiten	101'940 CHF	20	26.60	3'832.52 CHF
421 Gärtnerarbeiten	120'950 CHF	25	35.98	3'361.18 CHF
			Total	41'838.66 CHF

UNTERHALT

	Kostenschätzung	Erneuerung nach Jahren	Rentenendwertfaktor	Rückstellung pro Jahr
211 Kanalisation spülen	1500 CHF	5	5.30	283.10 CHF
221 Gragentore Wartung	1500 CHF	1	1.00	1'500.00 CHF
221 Aussentüren Wartung	1000 CHF	1	1.00	1'000.00 CHF
224 Flachdach Wartung	1500 CHF	5	5.30	283.10 CHF
228 Rafflamellenstoren Wartung	2500 CHF	5	5.30	471.83 CHF
230 Elektroanlagen Unterhalt	500 CHF	1	1.00	500.00 CHF
244 Lüftung Unterhalt	2000 CHF	2	2.03	985.71 CHF
250 Sanitärapparate / Küche Unterhalt	5000 CHF	5	5.30	943.66 CHF
281.6 Bodenbeläge Pflege	2000 CHF	5	5.30	377.46 CHF
285.1 innere Malerarbeiten	2'000 CHF	10	11.41	175.27 CHF
421 Gärtnerarbeiten Unterhalt	3000 CHF	1	1.00	3'000.00 CHF
			Total	9'520.12 CHF

12.3 NETTORENDITE, VERKEHRSWERT UND FAZIT

12.3.1 NETTORENDITE

Investition:	6'502'434.-
Mietertrag:	278'160.-
Unterhalt:	9'520.-
Rückstellung:	41'839.-
Verwaltung 4%	11'126.-
Mietzinsrisiko 1%:	2'782
Betriebskosten 5%	13'908.-
Nettoertrag:	198'985.-
Nettorendite:	3.06%

12.3.2 VERKEHRSWERT

Mietertrag pro Jahr:	$198'985.- / 2.7\% \text{ Basiszins ertrag} = 7'369'815.-$
Parzellenfläche:	$1396\text{m}^2 \times 700.- \text{ Schätzungswert} = 977'200.-$
TOTAL	= 8'347'015.-

12.3.3 VERKEHRSWERT UND INVESTITION

Verkehrswert:	8'347'015.-
Investition:	6'502'434.-
Gewinn:	1'844'581.-

12.3.4 FAZIT:

Durch die Ertragswertmethode zeigt sich, dass sich ein Verkauf nach der Fertigstellung des Bauwerkes lohnen würde, da der Gewinn daraus nach 5 Jahren noch höher ist als die Mieteinnahme.