

ARCHITECTURE

# KLANGWELT IN STEIN -

EINE SYMBIOSE  
AUS GESCHICHTE  
UND INNOVATION

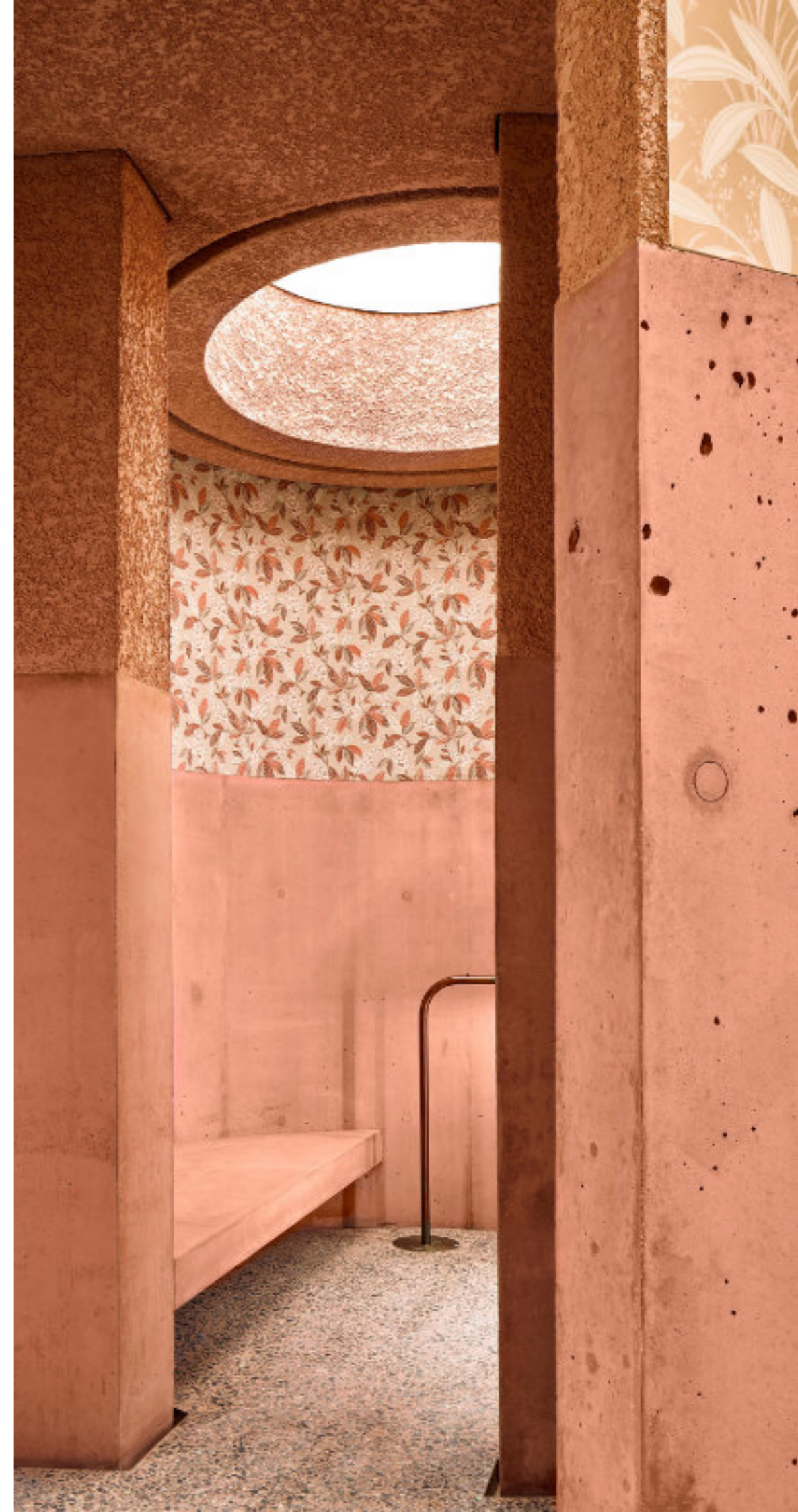
YANNIC BERCHTOLD

PARIS - FRANCE

TEKO OLTEN

TECHNIKER:IN BAUPLANUNG ARCHITEKTUR

2023 - O-THO-20-T-A



# INHALTSVERZEICHNIS CONTENU

<b>ENTWURF UND AUSSENRAUM</b>	<b>03-06</b>
NUTZUNGSENTSCHEID	03
AUSSENRAUM INKL. FMK	04
HOTELBAU INKL. FMK	05
TONSTUDIO INKL. FMK	06
<b>KONSTRUKTION &amp; BAUPHYSIK</b>	<b>07</b>
<b>WIRTSCHAFTLICHKEIT</b>	<b>08</b>
<b>SCHLUSSFOLGERUNG</b>	<b>09</b>

# ENTWURF & AUSSENRAUM CONCEPTION & ESPACE EXTÉRIEUR

## NUTZUNGSSENSCHEID

- REGIONALE MARKTNACHFRAGE
- ART DES BAUPROJEKT
- ANALYSE DER AUSWAHL
- WETTBEWERBLICHE LANDSCHAFT
  - BESTEHENDE TONSTUDIOS
  - SPAZIALISIERUNG
  - AKUSTIK UND ATMOSPHERE
- RISKOBEWERTUNG
  - HOHE UMBAUKOSTEN
  - AKUSTISCHE ANPASSUNGEN
- ZIELGRUPPENANALYSE
  - CHÖRE, MUSIKSCHULEN, MUSKER:INNEN, VERANSTALTUNGEN
- RÉSUMÉ
  - EINZIGARTIGE LAGE
  - KOMBINATION MIT HOTEL
  - AUSLASTUNG



# ENTWURF & AUSSENRAUM CONCEPTION & ESPACE EXTÉRIEUR

## AUSSENRAUM INKL. FMK

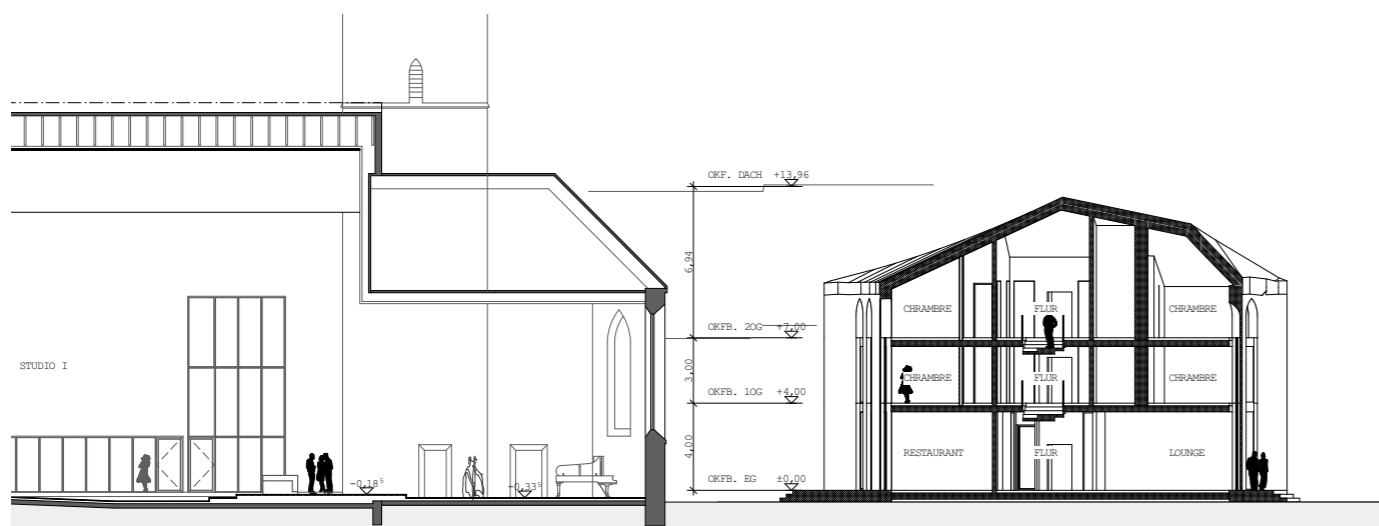
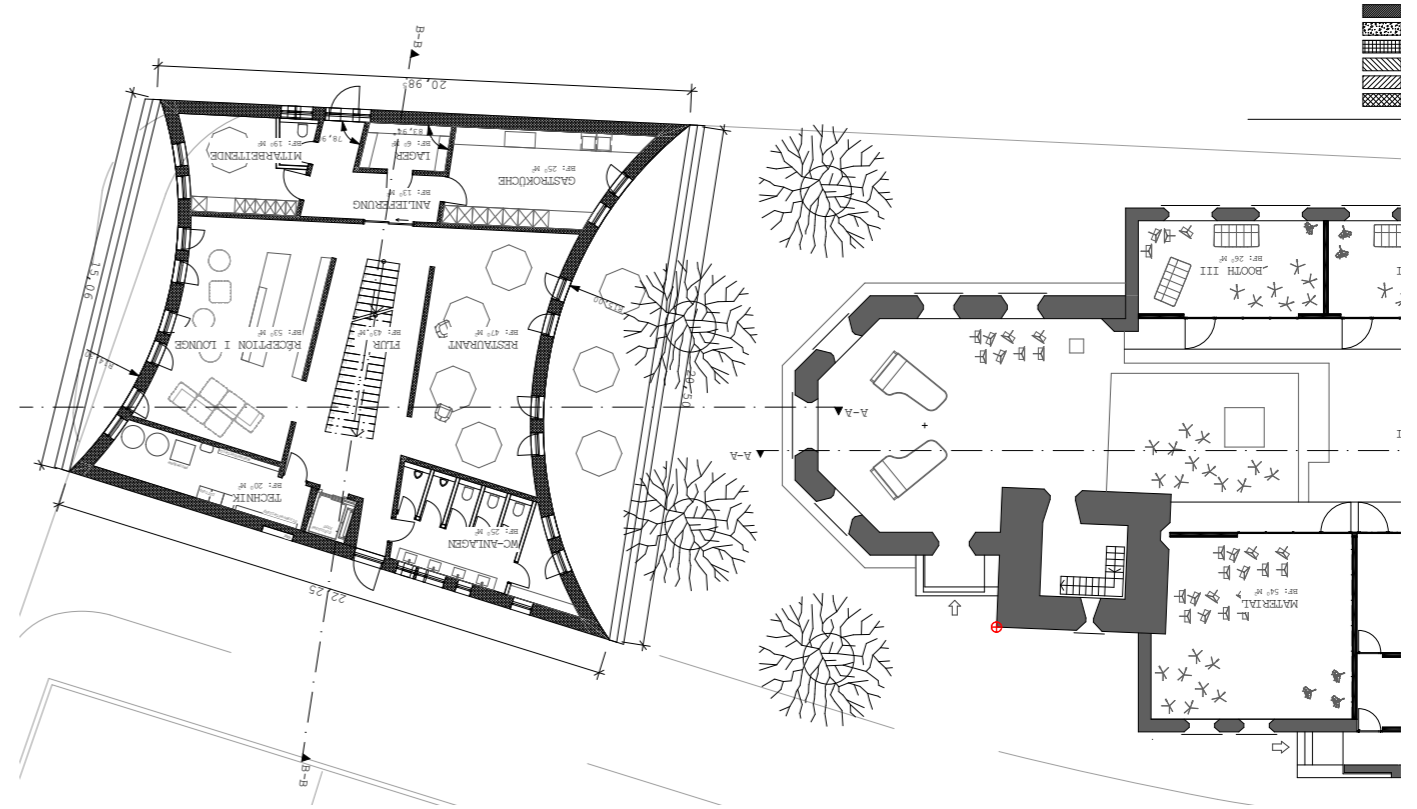
- BEGEGNUNGSZONE
- PFLASTERSEINMUSTER
- GRÜNFLÄCHEN



# ENTWURF & AUSSENRAUM CONCEPTION & ESPACE EXTÉRIEUR

## HOTELBAU INKL. FMK

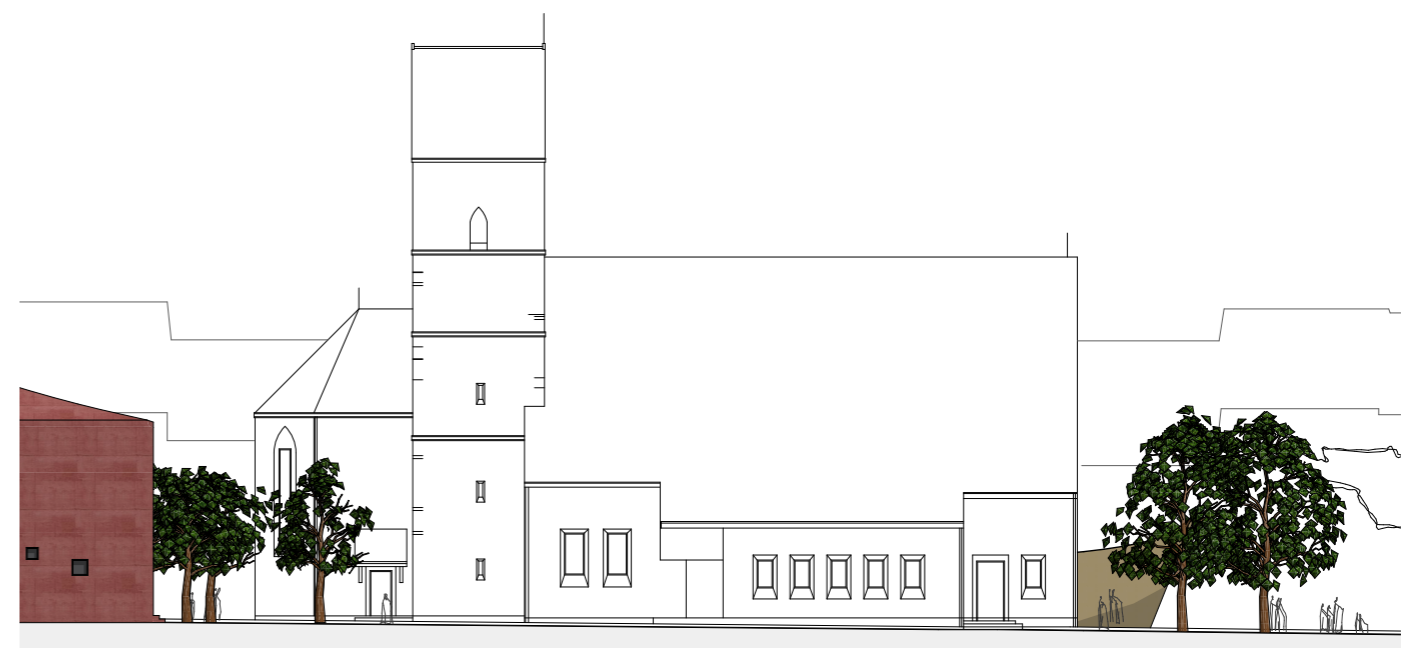
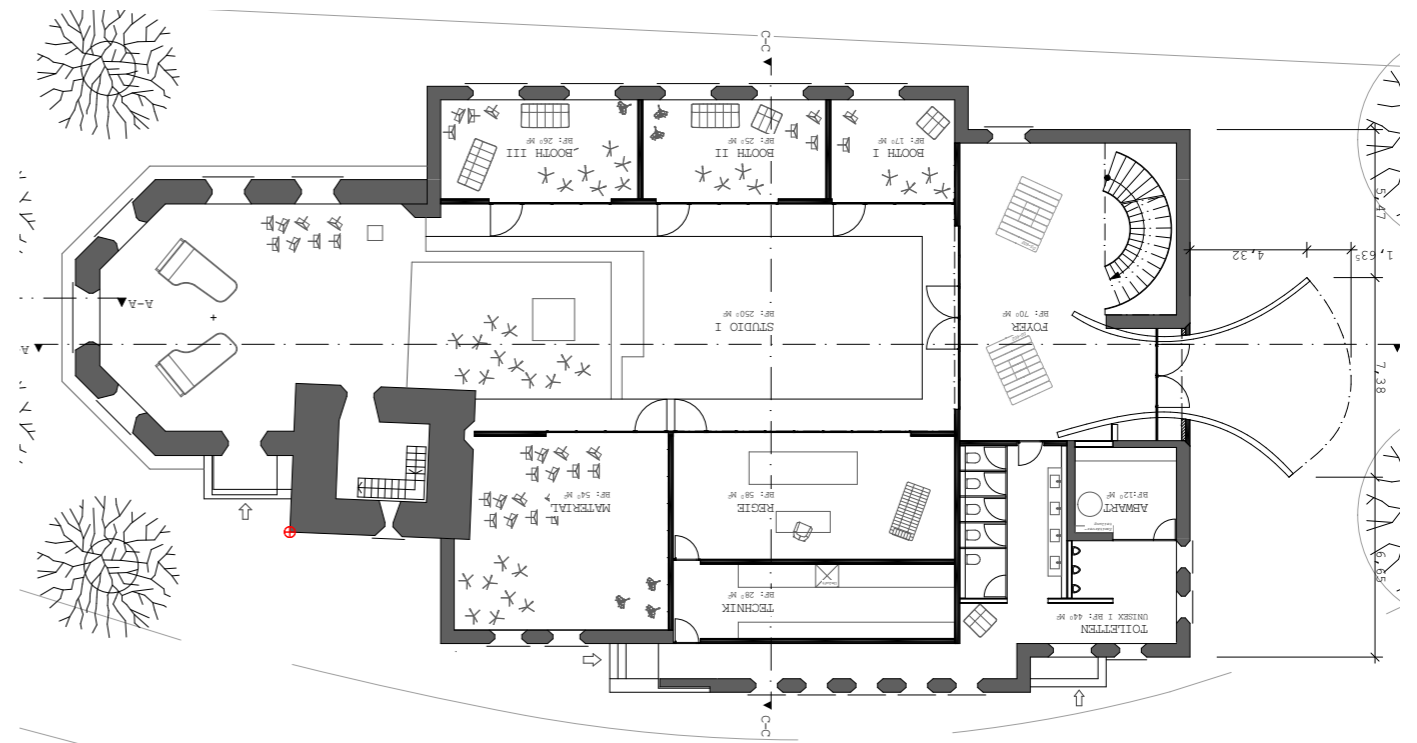
- PROVOKANTER SOLITÄR
- SENSIBILITÄT
  - RUNDUNGEN, FENSTER, FARB- UND MATERIALWAHL
- STEILDACH IN SICHTBETON



# ENTWURF & AUSSENRAUM CONCEPTION & ESPACE EXTÉRIEUR

## TONSTUDIO INKL. FMK

- SPZIELLE ANFORDERUNGEN
- RÄUMLICHKEITEN
  - CHOR BIS 30 PERSONEN, BOOTH-RÄUME, FOYER, AUFENTHALTSRAUM
- BEST. ORGEL INKL. VERLASUNGEN
- DESEDE MÖBELIERUNG
- NEUER EINGANG
- FMK- KONTEXT DES HOTELS
- TONSTUDIO I VERANSTALTUNGEN



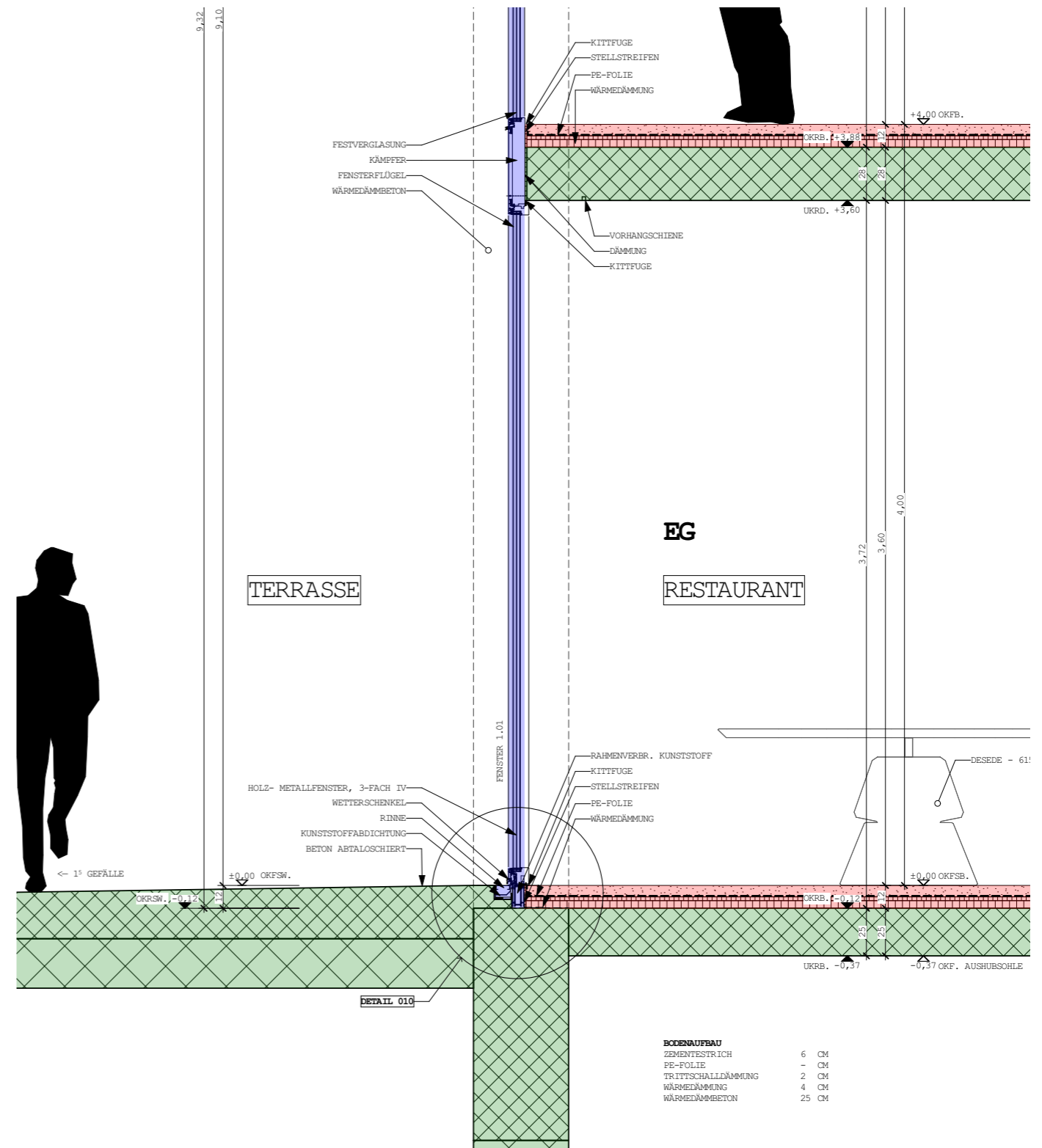
# KONSTRUKTIV & BAUPHYSIK CONSTRUCTION & PHYSIQUE

## HOTELBAU

- ÄSTHETISCHE & TECHNISCHE ANFORDERUNG
- SICHTBETON INNEN & AUSSEN
  - ZWEI-SCHALENKONSTRUKTION
  - DÄMMBETON
- ROHBAU UND DESHALB OHNE PHASE 4
- HOHE KOSTEN -> LANGLEBIGKEIT

## TONSTUDIO

- KEINE MASSNAHMEN AN GEBÄUDEHÜLLE
- ZEMENTÜBERZUG IN FARBE
- WEISSPUTZ ODER STRUKTURPUTZ
- ÄSTHETISCHE UND TECHNISCHE ANFORDERUNG



# WIRTSCHAFTLICHKEIT ÉCONOMICITÉ

## — GRUNDLAGE; KOSTENVORANSCHLAG

- HOTEL; 4'200'000.00 CHF
- TONSTUDIO; 1'400'000.00 CHF
- UMGEBUNG; 200'000.00 CHF

## — MIETEINNAHMEN HOTEL

- PACHTSATZ 20% NETTO-GESAMTUMSATZ, UMSATZ CA. 87'000 CHF/MT. -> 17'400 CHF/MT. MIETE

## — MIETEINNAHME KIRCHENBAU

- GEWERBEFLÄCHE KLINGNA CA. 65 CHF/M2 -> 50'000 CHF/MT, NICHT WIRTSCHAFTLICH TRAGBAR, TONSTUDIOEINNAHMEN CA. 40'000 CHF/MT -> 12'000 CHF/MT TRAGBAR -> 15 CHF/M2 ZU VERMIETEN

## — WIRTSCHAFTLICHKEIT

- HOTEL; 73'000 -> 1,68%
- TONSTUDIO; -37'531 -> 2,63%
- ENSAMBLE; 33'000 -> 0,57%

## — FAZIT

- KEIN RENDITEPROJEKT, KREATIVITÄT, INSPIRIEREND KRAFTORT, HISTORISCHE KIRCHE
- KULTURELLES JUWEL
- TRADITION UND MODERNE FÜR NACHHALTIGE GEMEINSCHAFT

Mietwert nachhaltig					
Beschrieb	Bemerkung	m2	Preis	pro Monat	pro Jahr
Vermietung Hotelräuml.	Pachtsatz ca. 15%-25% des Netto-Gesamtumsatzes: Ca. 15 Zimmer à 20 Tage Auslastung à 250CHF/Nacht = 75'000.00CHF/Mt., Restaurant 15 Gäste à 20 Tage Auslastung à 40CHF/Mahlzeit = 12'000.00CHF/Mt.	1	17 400 CHF	17 400 CHF	208 800 CHF
Vermietung Tonstudio:	Preis für Gewerbefläche in Klingnau ca. 65CHF/m2 -> bei diesem Projekt nicht umsetzbar. (geschätzte Einnahme für Tonstudio ca. 41'000.00 CHF/Mt.)	800	15 CHF	12 000 CHF	144 000 CHF
Bruttomiettertrag					352 800 CHF
Betriebskosten	Versicherungen, Liegenschaftssteuern, Gebühren, Abgaben			4%	14 112 CHF
Unterhaltskosten					34 928 CHF
Verwaltungskosten	Liegenschaftsverwaltung inkl. Buchhaltung, etc.			3%	10 584 CHF
Risiko Mietzinsausfälle	Mietzinsausfälle			5%	17 640 CHF
Rückstellungen					102 472 CHF
Best. Rückstellungen	Gem. Aufgabenstellung; Gebäudehülle, Bausubstanz etc.				80 000 CHF
Best. Unterhalt	Gem. Aufgabenstellung; Gebäudehülle, Orgel, Glocke, etc.				60 000 CHF
Total Abzüge					319 736 CHF
Nettorendite nachhaltig					
Kaufpreis (Land)				Exkl.	
Investition Kirche					1 426 793 CHF
Investition Hotel					4 164 690 CHF
Investition Umgebung					1 978 40 CHF
Gesamtinvestitionskosten					5 789 323 CHF
Mietwert nachhaltig					352 800 CHF
Total Abzüge					319 736 CHF
Nettoertrag					33 064 CHF
Nettorendite					0,57%

# SCHLUSSEFOLGERUNG RÉSUMÉ DE GESTION

- ENDE UND NEUANFANG
- METAMORPHOSE PRIVAT
- ENTWURF, WIRTSCHAFT, KOSTENV.
- HLKS- UND STATIK-KONZEPTEN
- ZEITMANAGEMENT, 80/20-PRINZIP
- ZUKUNFT

