

Projektdossier

Projektstudie MFH 11 Einheiten Bettlach | An Investor / Investorengruppe



| | |
|--------------|--|
| Bauort | Drosselweg, 2544 Bettlach |
| Parzelle Nr. | 2329/47 Fläche in m ² 1190 |

| | | |
|-------------|-----------------------------|------------------------|
| Grunddaten: | Nettowohnfläche gesamt | 929.00 m ² |
| | Überbauungsziffer | 356.17 m ² |
| | Gebäudegrundfläche | 746.00 m ² |
| | Gebäudevolumen nach SIA 416 | 6308.00 m ³ |

| | | |
|--------------------------|-----------------------------|------------|
| Kalkulations Grundlagen: | Plandokumentation: | 04.08.2025 |
| | LV (Leistungsvereinbarung): | 04.08.2025 |

| | | | |
|-----------------------|---------------------------|------------|---------------------|
| Projektkosten: | Grundstückkosten | CHF | 1'307'500.00 |
| | Gebäudekosten | CHF | 4'878'000.00 |
| | Baunebenkosten | CHF | 481'000.00 |
| | Total Anlagekosten | CHF | 6'667'000.00 |

Die Zusammenstellung der Anlagekosten dient der sorgfältigen Budgetplanung. Dabei berücksichtigen wir die Gebäudekosten, die Kostenprognosen für die Grundstück-Nebenkosten, die Aufwände für die Erschliessung und die Baunebenkosten. Diese Kostenaufstellungen basieren auf dem aktuellen Stand unserer Planungen und können sich noch ändern. Bitte beachten Sie, dass sie vorbehaltlich möglicher Preisänderungen seitens der Lieferanten sind. Wir passen diese regelmässig dem Planungs- und Baufortschritt an, um höchste Genauigkeit sicherzustellen. Wir möchten darauf hinweisen, dass sämtliche Unterlagen, Berechnungen und Pläne Eigentum der genero GmbH und Ipico AG sind. Die Verwendung dieser Grundlagen durch Dritte ist nur nach unserer ausdrücklichen Zustimmung gestattet und kann mit Kosten verbunden sein.

| | |
|-----------------------|-------------------------------|
| genero GmbH | Alfred Zangger |
| | Waldrain 6, 2562 Port |
| | Telefon 076 422 61 22 |
| 4. August 2025 | Email alfredzangger@gmail.com |

Das Grundstück an der Adresse Drosselweg 6 und 6a umfasst die Parzellen 2339 und 2347 mit einer Gesamtfläche von 1'190 m². Es befindet sich in einer Wohnzone W3, die eine dreigeschossige Bauweise mit zusätzlichem Attikageschoss erlaubt. Aktuell ist auf dem Areal ein bestehendes Mehrfamilienhaus mit zugehörigen Garagen vorhanden.

Die Lage zeichnet sich durch ihre attraktive Anbindung aus: Das Grundstück liegt in einem etablierten Mehrfamilienhausquartier in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, welcher in nur etwa zwei Gehminuten erreichbar ist. Diese hervorragende Infrastruktur schafft eine optimale Verbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln und städtischen Angeboten.

Das Projekt sieht den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 11 Wohnungen vor. Die zulässige Überbauungsziffer beträgt oberirdisch 30 % und unterirdisch 80 %, was die geplante Bebauung vollständig abdeckt. Ergänzend ist eine Tiefgarage mit 13 Parkplätzen vorgesehen, die den Bewohnern komfortable und sichere Stellplätze bietet. Der Wohnungsmix ist flexibel und kann im weiteren Verlauf an die Bedürfnisse des Marktes und der Investoren angepasst werden.

Projektstudie MFH 11 Einheiten Bettlach

YAZI Verkaufspreis pro m2

Berechnung der Verkaufspreise

YAZI Transaktionspreise pro m2

CHF 7'800

3.5 Zimmer

YAZI Transaktionspreise pro m2

CHF 8'000

2 Zimmer



| Stockwerk | Wohnung | Bezeichnung | NWF m2 | Preis CHF m2 | PP | Anzahl |
|-----------|---------|-------------|--------|--------------|----|--------|
|-----------|---------|-------------|--------|--------------|----|--------|

Erdgeschoss

| | | | | | | |
|---|------------|--|-----|-------------|------------|---|
| 1 | 3.5 Zimmer | | 96 | CHF 748'800 | CHF 70'000 | 2 |
| | Wohnung | | | | | |
| | Garten | | 200 | | | |
| 2 | 3.5 Zimmer | | 96 | CHF 748'800 | CHF 70'000 | 2 |
| | Wohnung | | | | | |
| | Garten | | 200 | | | |
| 3 | 2 Zimmer | | 52 | CHF 416'000 | CHF 35'000 | 1 |
| | Wohnung | | | | | |
| | Garten | | 100 | | | |

Obergeschoss 1

| | | | | | | |
|---|------------|--|-----|-------------|------------|---|
| 4 | 3.5 Zimmer | | 96 | CHF 748'800 | CHF 70'000 | 2 |
| | Wohnung | | | | | |
| | Terasse | | 13 | | | |
| 5 | 3.5 Zimmer | | 96 | CHF 748'800 | CHF 70'000 | 2 |
| | Wohnung | | | | | |
| | Terasse | | 13 | | | |
| 6 | 2 Zimmer | | 52 | CHF 416'000 | CHF 35'000 | 1 |
| | Wohnung | | | | | |
| | Terasse | | 7.5 | | | |

Obergeschoss 2

| | | | | |
|--------------|-----|-------------|------------|---|
| 7 3.5 Zimmer | 96 | CHF 748'800 | CHF 70'000 | 2 |
| Wohnung | | | | |
| Terasse | 13 | | | |
| 8 3.5 Zimmer | 96 | CHF 748'800 | CHF 70'000 | 2 |
| Wohnung | | | | |
| Terasse | 13 | | | |
| 9 2 Zimmer | 52 | CHF 416'000 | CHF 35'000 | 1 |
| Wohnung | | | | |
| Terasse | 7.5 | | | |

Attika


| | | | | |
|---------------|-----|-------------|------------|---|
| 10 3.5 Zimmer | 118 | CHF 920'400 | CHF 70'000 | 2 |
| Wohnung | | | | |
| Terasse | 50 | | | |
| 11 2.5 Zimmer | 79 | CHF 632'000 | CHF 35'000 | 1 |
| Wohnung | | | | |
| Terasse | 31 | | | |

| | | |
|---------------------------------|---------------|----------------------|
| Verkaufspreise | CHF 7'293'200 | CHF 630'000 |
| Total | | CHF 7'923'200 |
| Kosten | | CHF 6'667'000 |
| Voraussichtlicher Ertrag | | CHF 1'256'200 |

Hinweis zur Verkaufspreisberechnung: Die angegebenen Verkaufspreise basieren auf aktuellen Marktanalysen sowie Auswertungen des Yazi-Reportings. Trotz sorgfältiger Recherche und Analyse können Preisabweichungen aufgrund von Marktschwankungen oder individuellen Projektparametern nicht ausgeschlossen werden.

Situationsplan

genero GmbH, Waldrain 6, 2562 Port, A. Zangger 076 422 61 22



ARCHITEKTEN
ARCHITEKTUR | PROJECTMANAGEMENT

PROJEKTENTWURF

Dieser Situationsplan ist als Vorprojekt zu betrachten. Die Angaben, Informationen und Ergebnisse in diesem Plan sind richtungsweisend und dienen nur zu Orientierungszwecken. Sie sind ohne Gewähr und können sich im weiteren Verlauf ändern.

ZONENVORSCHRIFT

Parz. 2339/47 Fläche 1190m2
Wohnzone W3
FH 10.5m, ÜZo 30% (357m2)
ÜZu 80% (952m2), min.GZ 40% (476m2)





Projektstudie MFH 11 Einheiten, Parzelle 2339/47 Drosselweg 2544 Bettlach

Obergeschoss 1

genero GmbH

Waldrain 6

2562 Port

Tel.: 076 422 61 22

Ihr Berater:

A.Zangger

Dat.: 30.07.2025/AZ

Rev.: 04.08.2025

1:100

BZ

ARCHITEKTEN

ARCHITECTURE / PROJECTMANAGEMENT

PROJEKTENTWURF

Diese Pläne wurden nach Ihren Wünschen entwickelt. Es handelt sich um ein Vorprojekt, welches noch nicht baueingabereif und Grundlage der Kalkulation ist.

Die Umgebungsgestaltung und die Möbel sind richtungsweisend und nicht im Pauschalpreis enthalten.

Das Vorprojekt und dessen Urheberrecht bleibt Eigentum der genero GmbH.

The floor plan illustrates a symmetrical two-unit apartment layout. Each unit features a central living and dining area, a kitchen, two bedrooms, a bathroom, and a balcony. The plan is annotated with numerous dimensions for room sizes and overall building footprint. Key areas include:

- Living and Dining:** 34.72 m² and 34.73 m² per unit.
- Kitchen:** 9.49 m² and 9.50 m² per unit.
- Bedrooms:** 15.83 m² and 13.77 m² per unit.
- Bathrooms:** 6.61 m² and 5.16 m² per unit.
- Balconies:** 13.04 m² and 13.03 m² per unit.

Overall dimensions: 23.51m (width) x 14.30m (depth).

Fläche: 356.1765 m²
max. ÜZo 357m²

Projektstudie MFH 11 Einheiten, Parzelle 2339/47 Drosselweg 2544 Bettlach

Obergeschoss 2

genero GmbH

Waldrain 6

2562 Port

Tel.: 076 422 61 22

Ihr Berater:

A.Zangger

Dat.: 30.07.2025/AZ

Rev.: 04.08.2025

1:100

BZ

ARCHITEKTEN

ARCHITECTURE / PROJECTMANAGEMENT

PROJEKTENTWURF

Diese Pläne wurden nach Ihren Wünschen entwickelt. Es handelt sich um ein Vorprojekt, welches noch nicht baueingabereif und Grundlage der Kalkulation ist.

Die Umgebungsgestaltung und die Möbel sind richtungsweisend und nicht im Pauschalpreis enthalten.

Das Vorprojekt und dessen Urheberrecht bleibt Eigentum der genero GmbH.

The floor plan illustrates the layout of the 2nd floor, featuring two identical apartment units. Key areas and dimensions include:

- Overall Dimensions:** 23.51m width, 14.30m depth.
- Central Corridor:** TRH / escalier 15.99 m².
- Unit Components (Left Side):**
 - Wohnen/Essen / séjour, salle à manger: 34.72 m²
 - Küche / cuisine 25: 9.49 m²
 - Zimmer / chambre: 13.77 m²
 - Zimmer / chambre: 15.83 m²
 - Bad / salle de bain: 6.61 m²
 - WC: 5.16 m²
 - Balkon / balcon: 13.03 m²
- Unit Components (Right Side):**
 - Wohnen/Essen / séjour, salle à manger: 34.73 m²
 - Küche / cuisine 25: 9.50 m²
 - Zimmer / chambre: 13.77 m²
 - Zimmer / chambre: 15.83 m²
 - Bad / salle de bain: 6.61 m²
 - WC: 5.16 m²
 - Balkon / balcon: 13.03 m²
- Other Areas:** Reduit / réduit 3.80 m², Küche PK16 3.88 m², Eltern 13.68 m².

Fläche: 356.1765 m²
max. ÜZo 357m²

Projektstudie MFH 11 Einheiten, Parzelle 2339/47 Drosselweg 2544 Bettlach

Obergeschoss 3

genero GmbH

Waldrain 6

2562 Port

Tel.: 076 422 61 22

Ihr Berater:

A.Zangger

Dat.: 30.07.2025/AZ

Rev.: 04.08.2025

1:100

BZ

ARCHITEKTEN

ARCHITECTURE / PROJECTMANAGEMENT

PROJEKTENTWURF

Diese Pläne wurden nach Ihren Wünschen entwickelt. Es handelt sich um ein Vorprojekt, welches noch nicht baueingabereif und Grundlage der Kalkulation ist.

Die Umgebungsgestaltung und die Möbel sind richtungsweisend und nicht im Pauschalpreis enthalten.

Das Vorprojekt und dessen Urheberrecht bleibt Eigentum der genero GmbH.

The floor plan illustrates two symmetrical residential units, each measuring 23.51m in width and 14.77m in depth. The left unit features a living area (52.58 m²) with a fireplace, a kitchen (8.63 m²), a bedroom (18.71 m²), and a terrace (50.82 m²). The right unit has a larger living area (38.43 m²), a kitchen (8.62 m²), a bedroom (20.14 m²), and a terrace (30.99 m²). Both units include a central hallway (11.95 m²), a staircase (TRH / escalier), and a central bathroom (WC DU / WC DO). The plan also shows various storage areas (Reduit / réduit), a central gangway (Gang), and a central staircase (TRH / escalier). Dimensions are provided for all rooms and overall unit measurements.

| Room | Area (m²) |
|---|-----------|
| Zimmer / chambre (Left) | 18.71 |
| Küche / cuisine 25 (Left) | 8.63 |
| Wohnen Essen / séjour, salle à manger (Left) | 52.58 |
| Terrasse begehrbar (mit WD) (Left) | 50.82 |
| Zimmer / chambre (Right) | 20.14 |
| Küche / cuisine 25 (Right) | 8.62 |
| Wohnen Essen / séjour, salle à manger (Right) | 38.43 |
| Terrasse begehrbar (mit WD) (Right) | 30.99 |
| Eingang / entrée (Left) | 4.82 |
| Eingang / entrée (Right) | 5.55 |
| WC DU / WC DO (Left) | 5.44 |
| WC DU / WC DO (Right) | 6.12 |
| Reduit / réduit (Left) | 3.67 |
| Reduit / réduit (Right) | 3.67 |
| TRH / escalier | 11.95 |
| Gang | 2.57 |
| WC DU / WC DO (Central) | 4.58 |

Projektstudie MFH 11 Einheiten, Parzelle 2339/47 Drosselweg 2544 Bettlach

Nordfassade

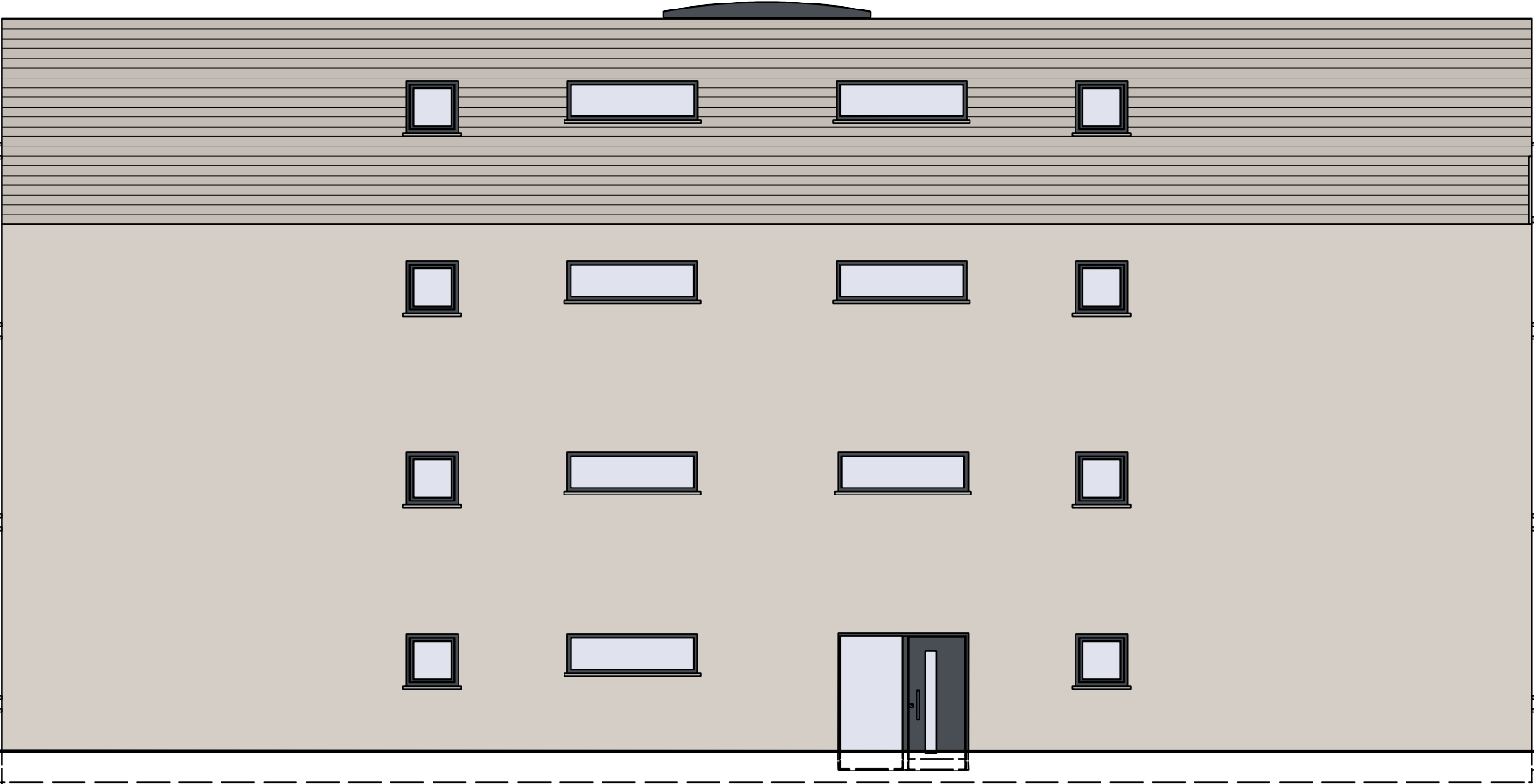
| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|---------------------|---------------------|------------------|-------|
| genero GmbH | Waldrain 6 | 2562 Port | Tel.: 076 422 61 22 | Dat.: 30.07.2025/AZ | Rev.: 04.08.2025 | 1:100 |
|-------------|------------|-----------|---------------------|---------------------|------------------|-------|

Diese Pläne wurden nach Ihren Wünschen entwickelt. Es handelt sich um ein Vorprojekt, welches noch nicht baueingabereif und Grundlage der Kalkulation ist.
Die Umgebungsgestaltung und die Möbel sind richtungsweisend und nicht im Pauschalpreis enthalten.
Das Vorprojekt und dessen Urheberrecht bleibt Eigentum der genero GmbH.



ARCHITEKTEN
ARCHITEKTUR | PROJEKTMANAGEMENT

PROJEKTENTWURF



Projektstudie MFH 11 Einheiten, Parzelle 2339/47 Drosselweg 2544 Bettlach

Ostfassade

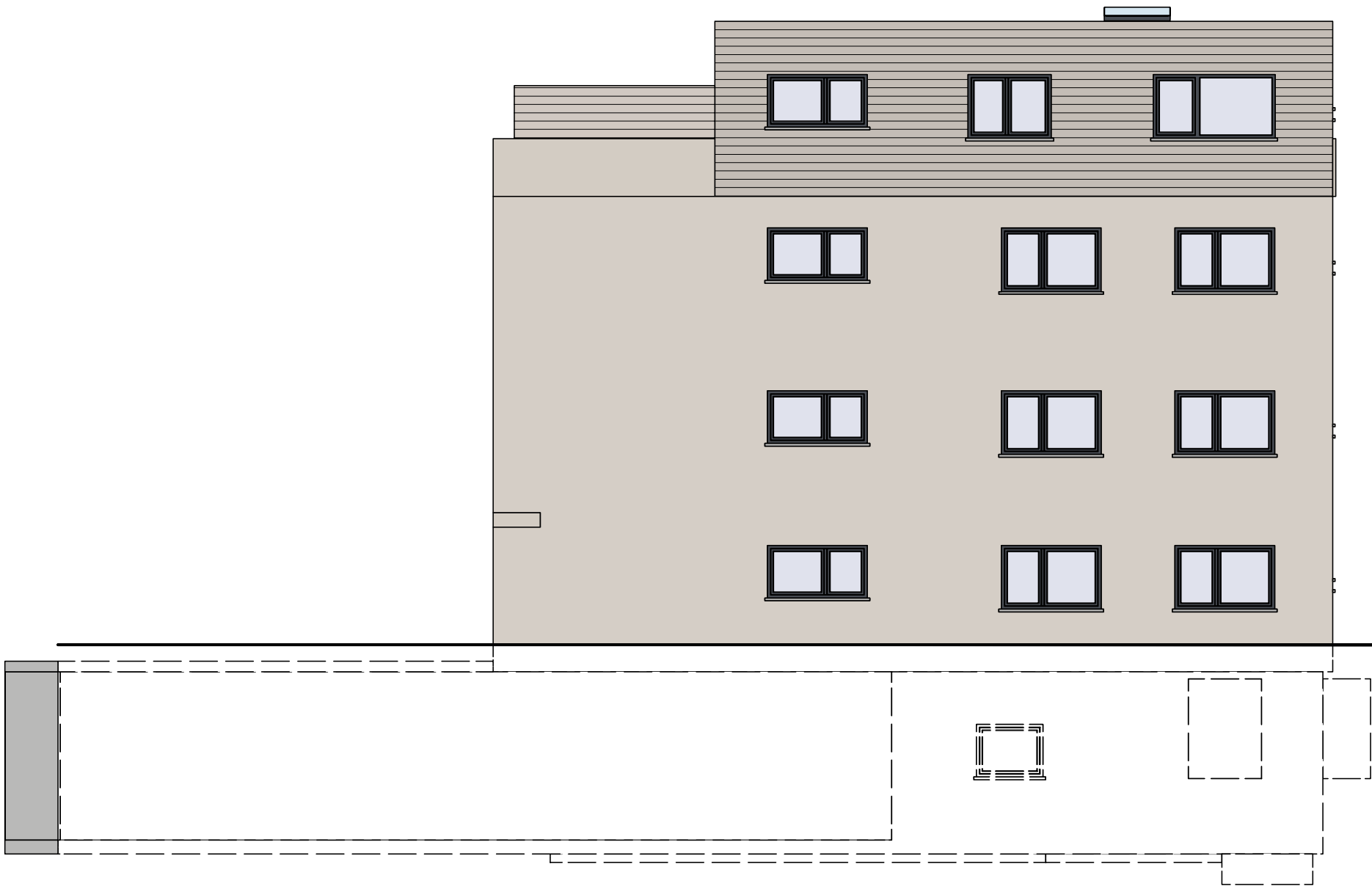
| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|---------------------|---------------------|------------------|-------|
| genero GmbH | Waldrain 6 | 2562 Port | Tel.: 076 422 61 22 | Dat.: 30.07.2025/AZ | Rev.: 04.08.2025 | 1:100 |
|-------------|------------|-----------|---------------------|---------------------|------------------|-------|

Diese Pläne wurden nach Ihren Wünschen entwickelt. Es handelt sich um ein Vorprojekt, welches noch nicht baueingabereif und Grundlage der Kalkulation ist.
Die Umgebungsgestaltung und die Möbel sind richtungsweisend und nicht im Pauschalpreis enthalten.
Das Vorprojekt und dessen Urheberrecht bleibt Eigentum der genero GmbH.

Ihr Berater: A.Zangger



PROJEKTENTWURF



Projektstudie MFH 11 Einheiten, Parzelle 2339/47 Drosselweg 2544 Bettlach

Südfassade

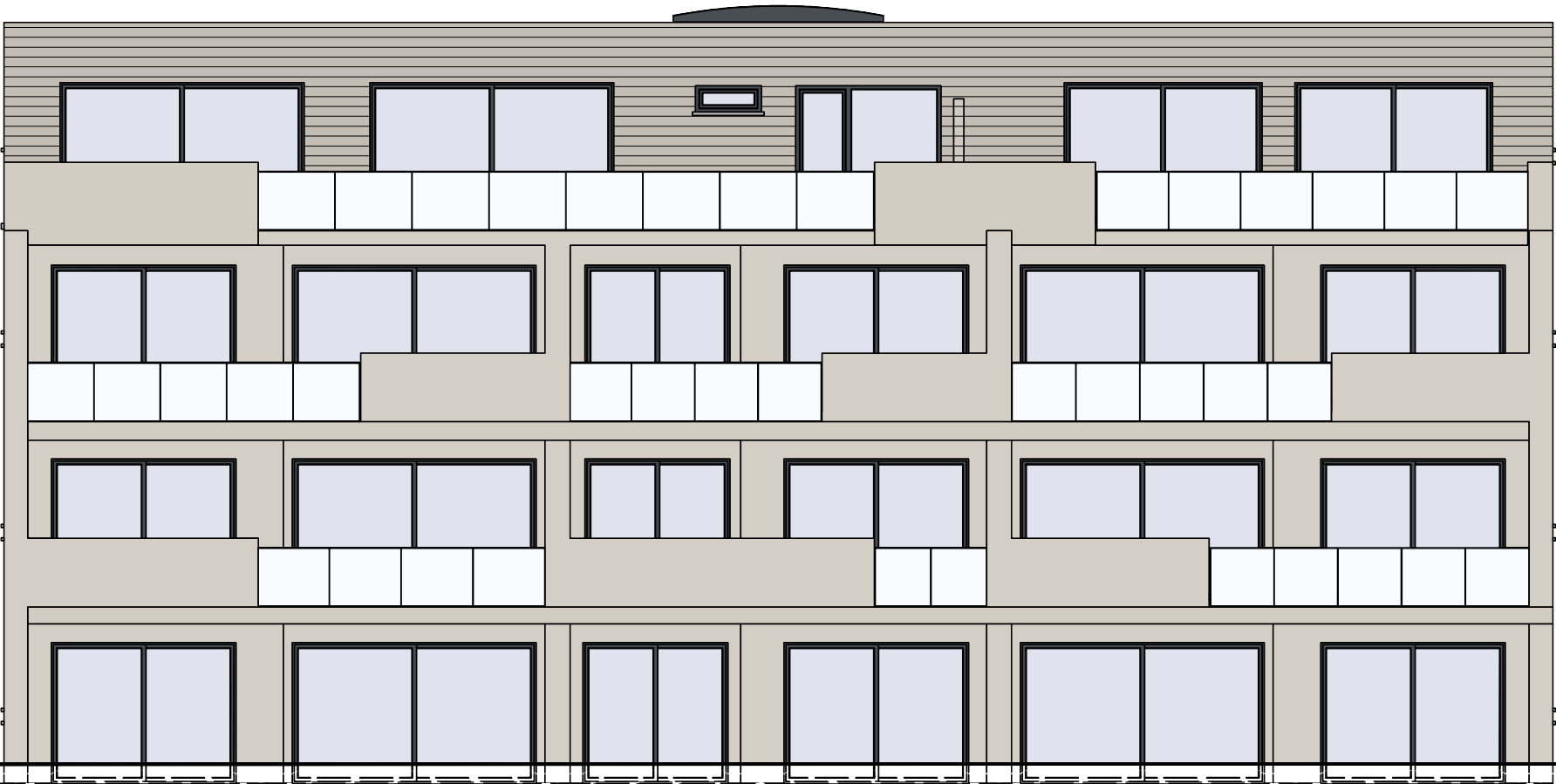
| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|---------------------|---------------------|------------------|-------|
| genero GmbH | Waldrain 6 | 2562 Port | Tel.: 076 422 61 22 | Dat.: 30.07.2025/AZ | Rev.: 04.08.2025 | 1:100 |
|-------------|------------|-----------|---------------------|---------------------|------------------|-------|

Diese Pläne wurden nach Ihren Wünschen entwickelt. Es handelt sich um ein Vorprojekt, welches noch nicht baueingabereif und Grundlage der Kalkulation ist.
Die Umgebungsgestaltung und die Möbel sind richtungsweisend und nicht im Pauschalpreis enthalten.
Das Vorprojekt und dessen Urheberrecht bleibt Eigentum der genero GmbH.

Ihr Berater: A.Zangger



PROJEKTENTWURF



Projektstudie MFH 11 Einheiten, Parzelle 2339/47 Drosselweg 2544 Bettlach

Westfassade

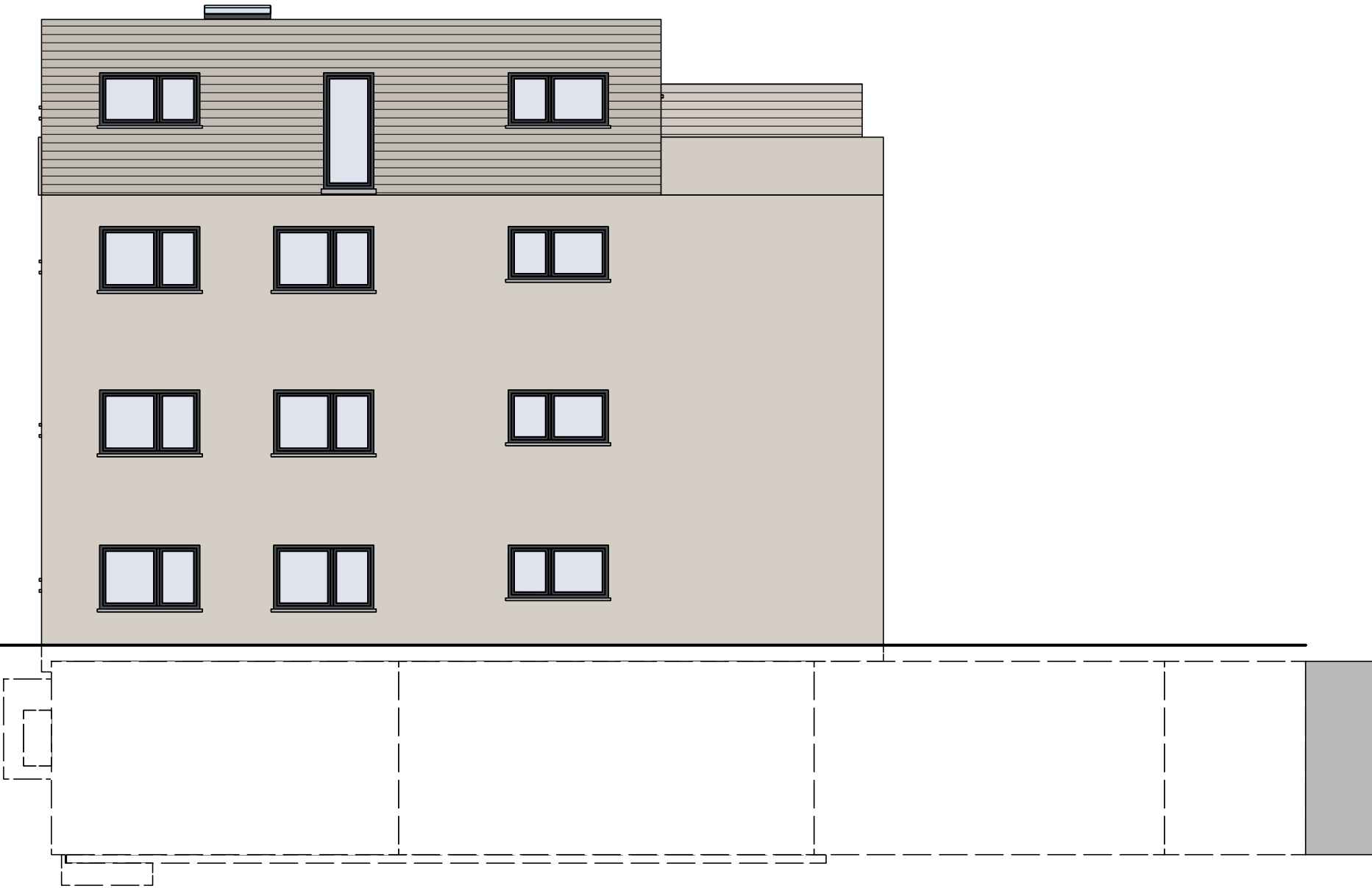
| | | | | | | |
|-------------|------------|-----------|---------------------|---------------------|------------------|-------|
| genero GmbH | Waldrain 6 | 2562 Port | Tel.: 076 422 61 22 | Dat.: 30.07.2025/AZ | Rev.: 04.08.2025 | 1:100 |
|-------------|------------|-----------|---------------------|---------------------|------------------|-------|

Diese Pläne wurden nach Ihren Wünschen entwickelt. Es handelt sich um ein Vorprojekt, welches noch nicht baueingabereif und Grundlage der Kalkulation ist.
Die Umgebungsgestaltung und die Möbel sind richtungsweisend und nicht im Pauschalpreis enthalten.
Das Vorprojekt und dessen Urheberrecht bleibt Eigentum der genero GmbH.

Ihr Berater: A.Zangger



PROJEKTENTWURF



Zusammenstellung der Anlagekosten (ZAK)

Objekt: **Projektstudie MFH 11 Einheiten Bettlach** Kanton **SO**

Bauherrschaft: **Investor, ,**

Bauort: **Drosselweg, 2544 Bettlach**

| | | | | |
|--------------|----------------|----------------|--------------------------------|------------|
| erstellt am: | 4. August 2025 | Alfred Zangger | Plandokumentation vom | 04.08.2025 |
| | | | LV (Leistungsvereinbarung) vom | 04.08.2025 |

Grundstückdaten

Parzellen Nr. : **2329/47** Fläche **1'190 m²** Bauzone: **W3**

| A | Grundstückkosten | Preis per m² | Festpreis | Kostenschätzung |
|----------------------------------|--|---------------------|---------------------|------------------------|
| A 1 | Grundstück-Kaufpreis | 983.00 | 1'170'000.00 | |
| A 2 | Handänderungskosten, Schuldbriefe, Notar u.s.w | | | |
| A 3 | Eigenleistung, empfohlenes Budget: CHF 21'200.00 | | | |
| A 4 | Honorar Qmetra Immobilien | | | 50'000.00 |
| A 5 | Diagnose von Gebäudeschadstoffen wie Asbest | | | 3'500.00 |
| A 6 | Abbruchkosten, Entsorgung, Rodungen u.s.w | | | 84'000.00 |
| Total | | | 1'170'000.00 | 137'500.00 |
| Total A Grundstückskosten | | | | 1'307'500.00 |

Projektstudie MFH 11 Einheiten Bettlach

| Gebäudedaten: | Gebäude | | Nebengebäude (z.B. Garage) | Total |
|--|----------------|----------|-------------------------------|-----------------|
| Geschossflächen (BGF Wohngeschosse): | m ² | 356.17 | ----- | 356.17 |
| Netto-Wohnflächen | m ² | 929.00 | ----- | 929.00 |
| umbauter Raum, Kubatur nach SIA 416 | m ³ | 6'308.00 | - | 6'308.00 |
| Gebäudehauptmasse im m: | Länge | 23.51 | Breite | 15.15 |

B Gebäudekosten

Kostenprognose

| | | |
|---|------------|--------------|
| Preis gemäss LV (Leistungsvereinbarung) IPICO AG vom: | 04.08.2025 | 4'838'000.00 |
| B1 | | |
| B2 | | |
| B3 | | |
| B4 | | |
| B5 | | |
| B6 | | |
| B7 | | |

Info: in LV Berücksichtigte Leistungen / Budget

| | | |
|-------------------------------------|---|---------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Baustandart MuKEn | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Elektrischer Motorantrieb für Verbundraffstoren | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Kelletreppe Gefliest / Kellerabgang Wände und Treppemuntersicht einspachteln und 1 x weiss gestrichen | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Innen Weissputz auf Decken, Wände Putz gestrichen / Aussen Fassade Putz gestrichen | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Baureinigung als Budget CHF 11'000.- | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Küchen Budget | CHF 256'000.00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Sanitäre Apparate Budget | CHF 168'000.00 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Wand und Bodenbeläge. Budget Material (ohne Verlegearbeiten) | 150.00 CHF/m² |
| <input type="checkbox"/> | Beratungspaket "Raumklang" Innenarchitektin für Standortbestimmung und Farbkonzept CHF 2'000.- | |
| Total Gebäudekosten | | 4'838'000.00 |

Optionen als Budgetposition

| | | |
|--|--|---------------------|
| B 16 | Carport oder Garage gemäss Zusammenstellung Beiblatt | |
| B 17 | Photovoltaik Anlage gemäss Zusammenstellung Beiblatt. Obligatorisch ab 300m2 BGF | 40'000.00 |
| B 18 | | |
| B 19 | | |
| B 20 | | |
| B 21 | | |
| B 23 | | |
| B 24 | | |
| B 25 | | |
| B 26 | | |
| Total Optionen als Budgetposition | | 40'000.00 |
| Total B Gebäudekosten | | 4'878'000.00 |

| C Kostenschätzung für Vorbereitungsarbeiten | | (Planungsstand Vorprojekt ohne Geometerdaten) |
|---|--|---|
| C 1 | | |
| C 2 | | |
| C 3 | Humusabtrag gesamte Parzelle, Baugrubenaushub, Abtransport/Zuführen und Deponiegebühr von überflüssigem Aushubmaterial. | 113'500.00 |
| Kostenschätzung erfolgt ohne Geländeaufnahmen oder Baugrundbeurteilung. | | |
| C 4 | Abwasserleitungen und Schächte für Misch- oder Trennsystem, Meteorwasser ev. mit Versickerung oder Retention. Grabarbeiten und Futterrohre für Wasser-, Elektro-, TV- und Telefonleitung. Inklusive Strassenaufbrüche und Wiederinstandstellung sowie Anschlüsse an bestehende Leitungen. Definitive Ausführung wird von den Werken der Gemeinden bestimmt. Änderung in Planung und Preis möglich. | |
| Kostenschätzung erfolgt ohne genauen Leitungskataster oder Schachtmessung. | | 35'000.00 |
| C 5 | Versicherungen: Bauwesenversicherung, Bauherrenhaftpflicht sind abzuschliessen | 12'000.00 |
| C 6 | | |
| C 7 | | |
| C 8 | | |
| C 9 | | |
| C 10 | | |
| C 11 | | |
| C 12 | | |
| Total C Kosten für Vorbereitungsarbeiten | | gerundet 161'000.00 |

| D Kostenschätzung für Umgebungsarbeiten einfache Begrünung | | (nach Angabe Kunde ist als Budget obergrenze zu betrachten) | | |
|--|---|---|-------------------|-----------|
| D 1 | Parkplatz resp. Vorplatz: Verbundsteine oder Asphalt inkl. Unterbau | ca. m² | 150.00 | 17'250.00 |
| D 2 | Hauszugang in Verbundsteinen inkl. Unterbau | ca. m² | 0.00 | - |
| D 3 | Treppenstufen (Zement-Blockstufen) inkl. Unterbau | Stück | 0.00 | - |
| D 4 | Sitzplatz: Verbundsteine oder Gartenplatten inkl. Unterbau | ca. m² | 120.00 | 13'200.00 |
| D 5 | Blocksteinmauer (wenn - dann Böschungen angedacht) | ca. m² | 0.00 | - |
| D 7 | Roh- und Feinplanie, Humusierung, Geröllpackung entlang Fassade, | | | 21'500.00 |
| D 8 | Rasenfläche: Vorbereitung, Ansaat, Düngen, Einwalzen usw. | | | 14'300.00 |
| D 9 | Diverses/Baustelleneinrichtung/Entsorgungen u.s.w | | | 7'000.00 |
| D 10 | Containerplatz | | | 3'000.00 |
| D 11 | Spielplatz | | | 23'000.00 |
| D 12 | | | | |
| Total D Kosten für Umgebungsarbeiten (nach Angabe Kunde ist als fixes Budget zu betrachten) | | gerundet | 100'000.00 | |

E Kostenschätzung Baunebenkosten

| | | |
|-------------------------------|--|---|
| E 1 | Terrainaufnahmen erfolgte bereits über die Ipico AG/genero GmbH. Rechnungsstellung erfolgt separat | 2'000.00 |
| E 2 | Spezielle Nachweise (Energie, Lärmschutz usw.) durch ext. Fachingenieur | 3'000.00 |
| E 3 | Baubewilligung inkl. Nebenbewilligungen Gemeinde (Feuerschutz, Gewässer usw.) | 2'000.00 |
| E 4 | Geometerkosten (Einmessarbeiten, Schnurgerüstabnahme, Baugespann usw.) | 3'000.00 |
| E 5 | Anschlussgebühr Abwasser (Kanalisation) | <i>ist noch mit Behörde zu klären</i> 30'000.00 |
| E 6 | Anschlussgebühr Wasser | <i>ist noch mit Behörde zu klären</i> 45'000.00 |
| E 7 | Anschlussgebühr Elektrizität (Berechnung mit 25A Absicherung) | <i>ist noch mit Behörde zu klären</i> 20'000.00 |
| E 8 | Schutzraum-Ersatzabgabe (Luftschutz) | 15'000.00 |
| E 10 | | |
| E 11 | | |
| E 12 | | |
| E 13 | | |
| E 14 | | |
| E 15 | | |
| E 16 | | |
| Total E Baunebenkosten | | gerundet 120'000.00 |

| Zusammenfassung der Anlagekosten | | Festpreis | Schätzung |
|---|---|-------------------------------|-------------------------|
| A | Grundstück-Erwerbskosten | 1'170'000.00 | 137'500.00 |
| B | Gebäudekosten gemäss LV | | 4'838'000.00 |
| | → Gebäudekosten Optionen B16 bis B26 | | 40'000.00 |
| C | Kosten für Vorbereitungsarbeiten | | 161'000.00 |
| D | Kosten für Umgebungsarbeiten | | 100'000.00 |
| E | Baunebenkosten | | 120'000.00 |
| F | Reserve unvorhergesehenes | | 100'000.00 |
| G | | | |
| Zwischensumme | | 1'170'000.00 | 5'496'500.00 |
| | | Aufrundung | 500.00 |
| Total Anlagekosten | | Kostengenauigkeit +-5% | CHF 6'667'000.00 |

Die Zusammenstellung der Anlagekosten "ZAK" dient der Budgetplanung. Kostenschätzungen sind unverbindlich und nicht abschliessend. Die Budgetpositionen des Gebäudes, die Kostenschätzung für die Grundstück-Nebenkosten, die Aufwände für die Erschliessung und die Baunebenkosten basieren auf dem heutigen Planungsstand und variieren noch. Sie werden periodisch dem Planungs- und Baufortschritt angepasst.

Alfred Zangger

4. August 2025

Handy
Email

076 422 61 22
alfredzangger@gmail.com

© genero gmbh / Ipico AG



Traum



Entwurf



Ausführung

Technische Daten

| | | | |
|---------|---|------------------------|--------------------------|
| Kalk: | Markus Baeriswyl | Planer: Alfred Zangger | 4. August 2025 |
| Objekt: | Projektstudie MFH 11 Einheiten Bettlach | | |
| Bauort: | Drosselweg, 2544 Bettlach | | Höhenlage: bis 700 m.ü.M |
| Kunde: | Investor, , | | |

| | | | | |
|-------------------------|--------------------|------------|-----------------------------|------------|
| Pläne und Baubeschrieb: | Plandokumentation: | 04.08.2025 | LV (Leistungsvereinbarung): | 04.08.2025 |
| Gebäudehauptmasse: | Länge in m: | 23.51 | Breite in m: | 15.15 |

| | | | |
|------------------------------------|------|------|--------|
| Raumhöhen: fertiges Lichtmass in m | UG 1 | EG | OG /DG |
| | 2.25 | | 2.40 |
| | | 2.40 | |

| | | | |
|--|--------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Parzellen Nr.: 2329/47 | Wohnzone: W3 | Fläche in m ² : | 1'190 |
| Nettowoohnfläche gesamt | Berchnung maximale Ausnützung | | m ² 929.00 |
| Überbauungsziffer | Üzo max. m ² | 357.00 | m ² 356.17 |
| Gebäudegrundfläche | ÜZu max. m ² | 952.00 | m ² 746.00 |
| Gebäudevolumen nach SIA 416 | | | m ³ 6308.00 |
| Carport | | | m ³ 0.00 |
| Total Gebäudevolumen nach SIA 416 inkl. Nebengebäude | | | m ³ 6308.00 |

| | | |
|------------------------|-----------|--------------|
| Flachdach | Neigung: | 2° |
| Dachvorsprünge, in cm: | Giebel 1: | Giebel 2: |
| Dachvorsprünge, in cm: | Traufe 1: | Traufe 2: |
| Kniestockhöhe | cm | Vollgeschoss |
| Vollwärmeschutz | cm | 18 |

| | |
|---|--------------|
| Preis gemäss LV (Leistungsvereinbarung) I | 4'838'000.00 |
|---|--------------|

| Budgetpositionen / Ausstattung | |
|--|-----------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Wand und Bodenbeläge. Budget Material inkl. Verlegearbeiten | 150.00 Fr. / m ² |
| <input checked="" type="checkbox"/> Elektrischer Motorantrieb für Verbundraffstoren | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Einbauküche komplett, inkl. elektrische Apparate Netto | 256'000.00 Netto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sanitäre Apparate ohne Montage | 168'000.00 Netto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Baustandart MuKE n | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kellertreppe Gefliest / Kellerabgang Wände und Treppenumtersicht einspachteln und 1 x weiss gestrichen | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Innen Weissputz auf Decken, Wände Putz gestrichen / Aussen Fassade Putz gestrichen | |
| <input type="checkbox"/> Beratungspaket "Raumklang" Innenarchitektin für Standortbestimmung und Farbkonzept CHF 2'000.- | |
| Baustandart MuKE n; Eingehaltene Werte | |
| Äussere Wände und Decken/Dächer: U-Wert = 0,15 W / m ² K | |
| Fenster und Fenstertüren: U-Wert im Mittel = 0,80 W / m ² K (Fenster inkl. Rahmen) | |
| Bodendämmung gegen den Keller: U-Wert = 0,18 W / m ² K | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Waschmaschine | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tumbler | |

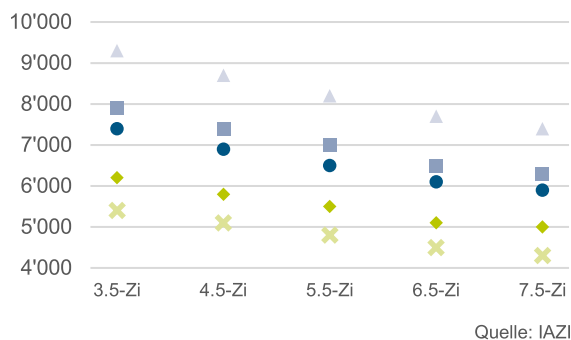
| Bemerkungen |
|-------------|
| |

LOCATION REPORT

2544 BETTLACH

Transaktionspreise nach Zimmerzahl

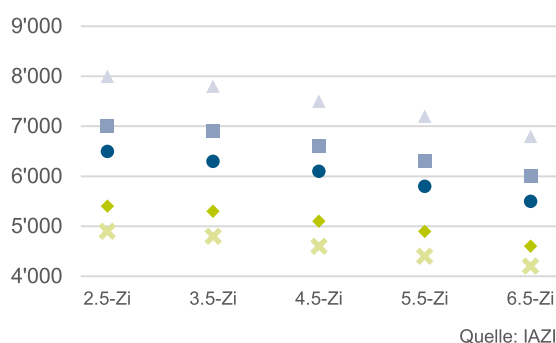
Einfamilienhäuser



| 3.5-Zi | 4.5-Zi | 5.5-Zi | 6.5-Zi | 7.5-Zi |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 9'300 | 8'700 | 8'200 | 7'700 | 7'400 |
| 7'900 | 7'400 | 7'000 | 6'500 | 6'300 |
| 7'400 | 6'900 | 6'500 | 6'100 | 5'900 |
| 6'200 | 5'800 | 5'500 | 5'100 | 5'000 |
| 5'400 | 5'100 | 4'800 | 4'500 | 4'300 |

CHF/m² Nettowohnfläche Quelle: IAZI

Eigentumswohnungen



| 2.5-Zi | 3.5-Zi | 4.5-Zi | 5.5-Zi | 6.5-Zi |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 8'000 | 7'800 | 7'500 | 7'200 | 6'800 |
| 7'000 | 6'900 | 6'600 | 6'300 | 6'000 |
| 6'500 | 6'300 | 6'100 | 5'800 | 5'500 |
| 5'400 | 5'300 | 5'100 | 4'900 | 4'600 |
| 4'900 | 4'800 | 4'600 | 4'400 | 4'200 |

CHF/m² Nettowohnfläche Quelle: IAZI

Erklärung zur Interpretation der Werte und Grafiken

Um eine Bandbreite erwarteter Preise innerhalb des Postleitzahlgebietes angeben zu können, werden Musterobjekte definiert und deren aktuelle Marktpreise geschätzt. Die errechneten Niveaus entsprechen dabei den folgenden Definitionen:

- ▲ Niveau für ein Musterobjekt im höchsten Preissegment
- Niveau für ein überdurchschnittliches Musterobjekt
- Niveau für ein mittleres Musterobjekt (Definition siehe Seite 8)
- ◆ Niveau für ein unterdurchschnittliches Musterobjekt
- ✕ Niveau für ein Musterobjekt im tiefsten Preissegment

Spezialaspekte wie das Vorhandensein von Baurechten oder wertrelevanten Servituten sowie allfällige Zuschläge für Ferienobjekte in Tourismusregionen oder solche mit einem luxuriösen Ausbaustandard werden bei der Beurteilung nicht berücksichtigt. Die Küche ist in der Zimmerzahl nicht mitgezählt.

| Bauvorhaben: Projektstudie MFH 11 Einheiten, Parzelle 2339/47 Drosselweg 2544 Bettlach | | | Menge / | Einzelpreis VK brutto | | Gesamt VK brutto | | Ges. VK brutto |
|--|---|--|---------|-----------------------|--------------|------------------|--------------|----------------|
| Datum: 04.08.2025 alle Preise inkl. 8,1% MwSt | | | Einheit | st./Lohn CHF | Material CHF | Lst./Lohn CHF | Material CHF | CHF |
| Summenübersicht Gewerke | | | | | | | | |
| 113 | 2110 Baumeisterarbeiten 113 Baustelleneinrichtungen in CHF | | | | | 108.248,21 | 0,00 | 108.248,21 |
| 114 | 2110 Baumeisterarbeiten 114 Gerüste in CHF | | | | | 27.153,78 | 0,00 | 27.153,78 |
| 211 | 2010 Baugrubenaushub 211 Baugruben und Erdbau in CHF | | | | | 121.712,57 | 0,00 | 121.712,57 |
| 237 | 2110 Baumeisterarbeiten 237 Kanalisation und Entwässerung in CHF | | | | | 31.432,17 | 0,00 | 31.432,17 |
| 241 | 2110 Baumeisterarbeiten 241 Ortbetonbau in CHF | | | | | 1.301.371,90 | 0,00 | 1.301.371,90 |
| 314 | 2110 Baumeisterarbeiten 314 Maurerarbeiten in CHF | | | | | 135.771,46 | 0,00 | 135.771,46 |
| 318 | 2252 Dichtungen und Dämmungen 318 Dichtungen und Dämmungen in CHF | | | | | 40.097,50 | 1.654,38 | 41.751,88 |
| 331 | 2140 Montagebau in Holz 331 Zimmerarbeiten Tragkonstruktion in CHF | | | | | 61,13 | 0,00 | 61,13 |
| 333 | 2144 Äussere Verkleidungen 333 Bekleidungen und Ausbau in CHF | | | | | 49.930,65 | 0,00 | 49.930,65 |
| 342 | 2260 Fassadenputze 342 Verputzte Aussenwärmedämmung in CHF | | | | | 175.683,73 | 427,52 | 176.111,25 |
| 347 | 2282 Verbundraffstoren 347 Sonnen und Wetterschutzanlagen in CHF | | | | | 44.006,10 | 564,30 | 44.570,40 |
| 351 | 2220 Spenglerarbeiten 351 Spenglerarbeiten: Dachentwässerungen und Anschlussbelche in CHF | | | | | 13.451,09 | 0,00 | 13.451,09 |
| 364 | 2241 Flachdach 364 Flachdacharbeiten in CHF | | | | | 296.923,90 | 45,66 | 296.969,56 |
| 371 | 2212 Fenster aus Kunststoff 371 Fenster und Fenstertüren in CHF | | | | | 155.304,85 | 0,00 | 155.304,85 |
| 380 | 2215 Aussentüren 380 Aussentüren und Tore in CHF | | | | | 6.155,47 | 284,82 | 6.440,29 |
| 384 | 2216 Garagentore 384 Tore in CHF | | | | | 594,16 | 2.848,14 | 3.442,30 |
| 420 | 2500 Sanitäranlagen 420 Sanitärapparate in CHF | | | | | 168.403,61 | 0,00 | 168.403,61 |
| 421 | 2500 Sanitäranlagen 421 Sanitärinstallationen in CHF | | | | | 96.457,06 | 12.469,51 | 108.926,57 |
| 450 | 2400 Heizungsanlagen 450 Heizungsinstallationen in CHF | | | | | 143.211,50 | 24.100,44 | 167.311,94 |
| 501 | 2300 Elektroanlagen 501 Elektro und Telekommunikation in CHF | | | | | 247.920,65 | 0,00 | 247.920,65 |
| 612 | 2721 Metallbaufertigteile 612 Allgemeine Metallbauarbeiten in CHF | | | | | 17.106,72 | 0,00 | 17.106,72 |
| 622 | 2730 Schreinerarbeiten 622 Türen in CHF | | | | | 79.259,18 | 6.382,50 | 85.641,68 |
| 625 | 2580 Kücheneinrichtungen 625 Haushaltsküchen in CHF | | | | | 256.382,77 | 0,00 | 256.382,77 |
| 645 | 2816 Bodenbeläge Plattenarbeiten 645 Plattenbeläge in CHF | | | | | 146.365,74 | 21.113,87 | 167.479,61 |
| 661 | 2810 Unterlagsböden 661 Estriche schwimmend oder im Verbund in CHF | | | | | 79.829,52 | 29.878,63 | 109.708,15 |
| 663 | 2812 Bodenbeläge Textil/Kunststoff 663 Bodenbeläge Textil/Kunststoff in CHF | | | | | 61.910,82 | 0,00 | 61.910,82 |
| 671 | 2710 Gipserarbeiten 671 Gipserarbeiten: Innenputze in CHF | | | | | 252.985,56 | 0,00 | 252.985,56 |
| 676 | 2850 Innere Oberflächenbehandlungen 676 Malerarbeiten in CHF | | | | | 906,84 | 0,00 | 906,84 |
| 742 | 2600 Transportanlagen 742 Standardaufzüge für Wohnungsbau in CHF | | | | | 42.135,53 | 3.897,00 | 46.032,53 |
| 910 | 2910 Architekt in CHF | | | | | 493.353,38 | 0,00 | 493.353,38 |
| 920 | 2920 Bauingenieur in CHF | | | | | 77.940,09 | 0,00 | 77.940,09 |
| 990 | 2990 Übriges in CHF | | | | | 61.973,56 | 0,00 | 61.973,56 |
| 9900 | Baumeisterarbeiten in CHF | | | | | 320,52 | 235,09 | 555,61 |
| Gesamtsumme aller Gewerke in CHF | | | | | | 4.734.361,72 | 103.901,86 | 4.838.263,58 |