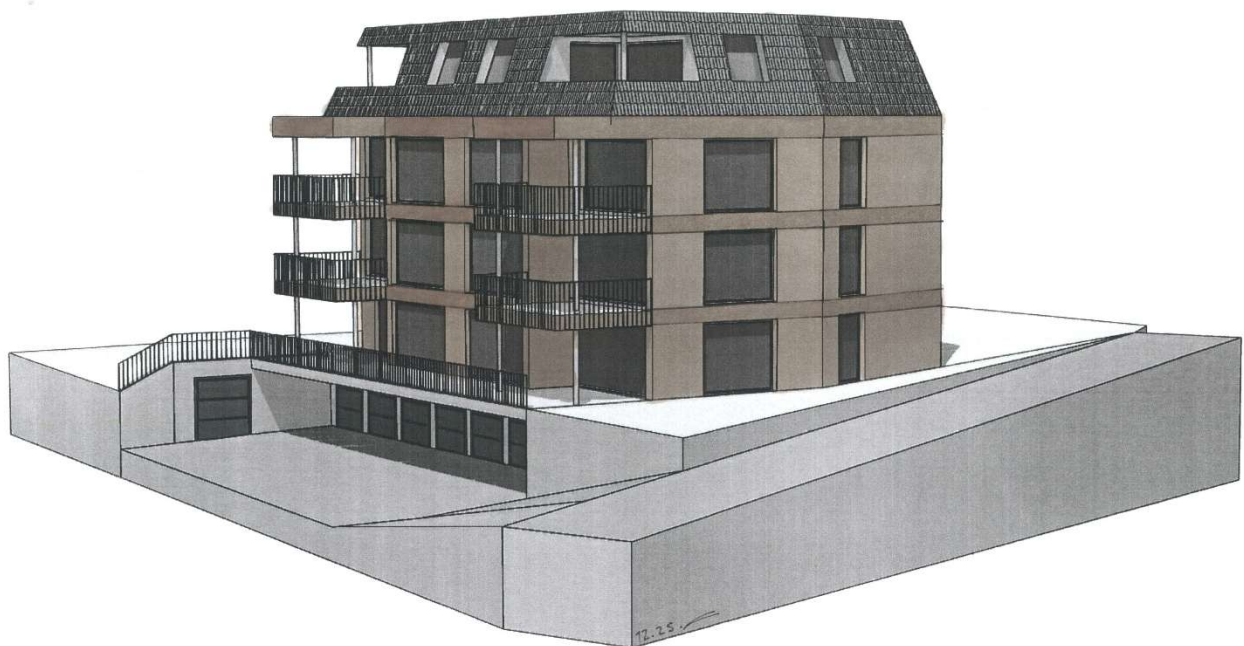


Machbarkeitsstudie

Mehrfamilienhaus Brüggstrasse 61, 2503 Biel/Bienne

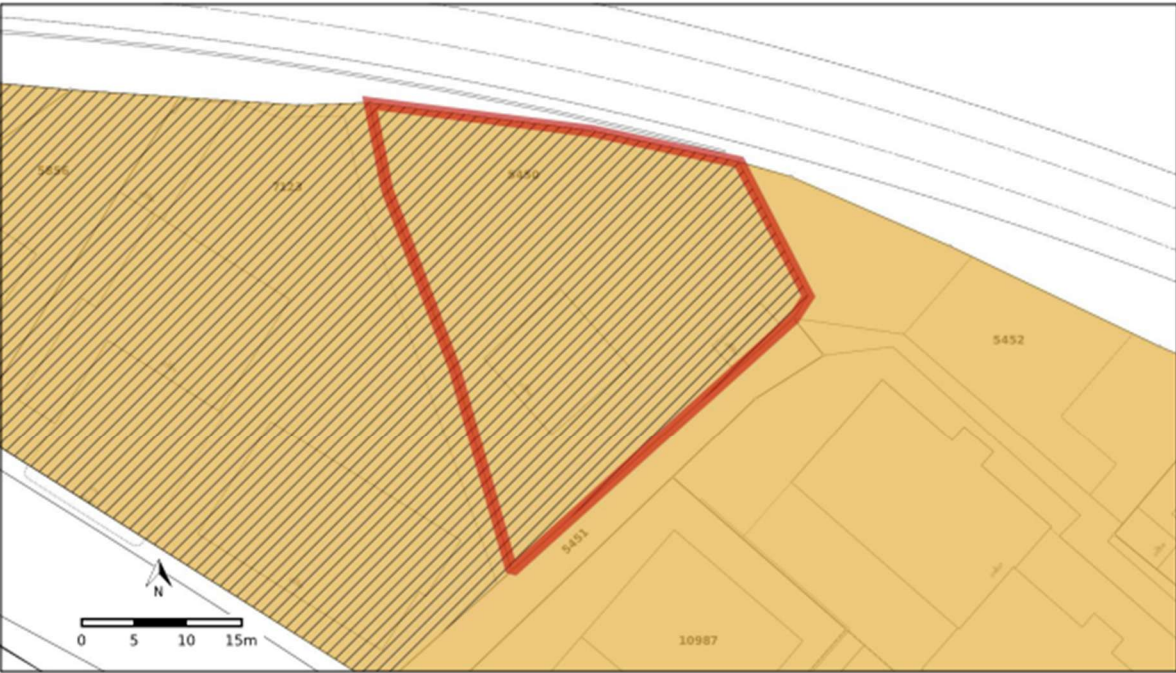
- 8 Wohnungen
- 7 Autoeinstellboxen
- 2 Gewerbeboxen



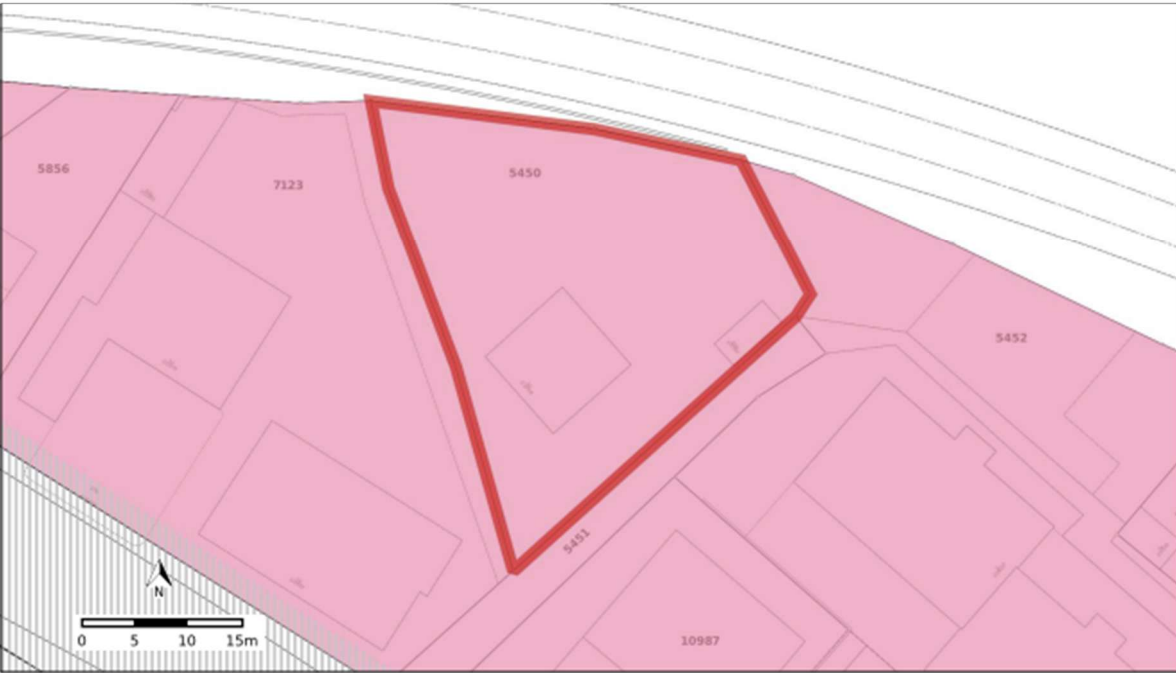
Grunddaten Grundstück

Kommunale Nutzungsplanung: Zonenflächen
Grundnutzung (Bauzonen)

Rechtskräftig



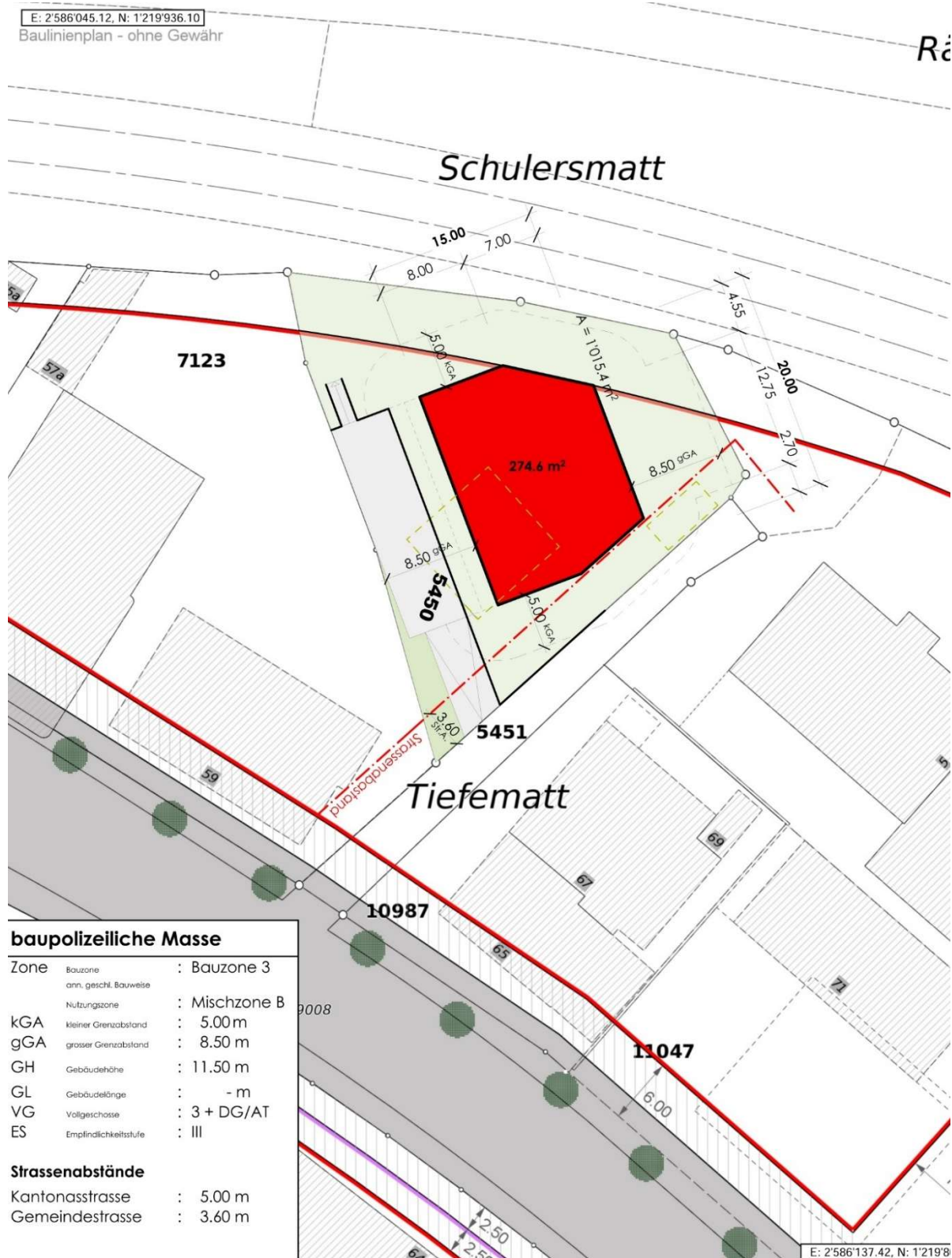
Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Bauzone 3	1015 m²	100.0%
	Annähernd geschlossene Bauweise	1014 m²	99.9%



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Mischzone B	1015 m²	100.0%
Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)	Mischzone B (Öffentlicher Verkehrsraum)		
	Öffentlicher Verkehrsraum		

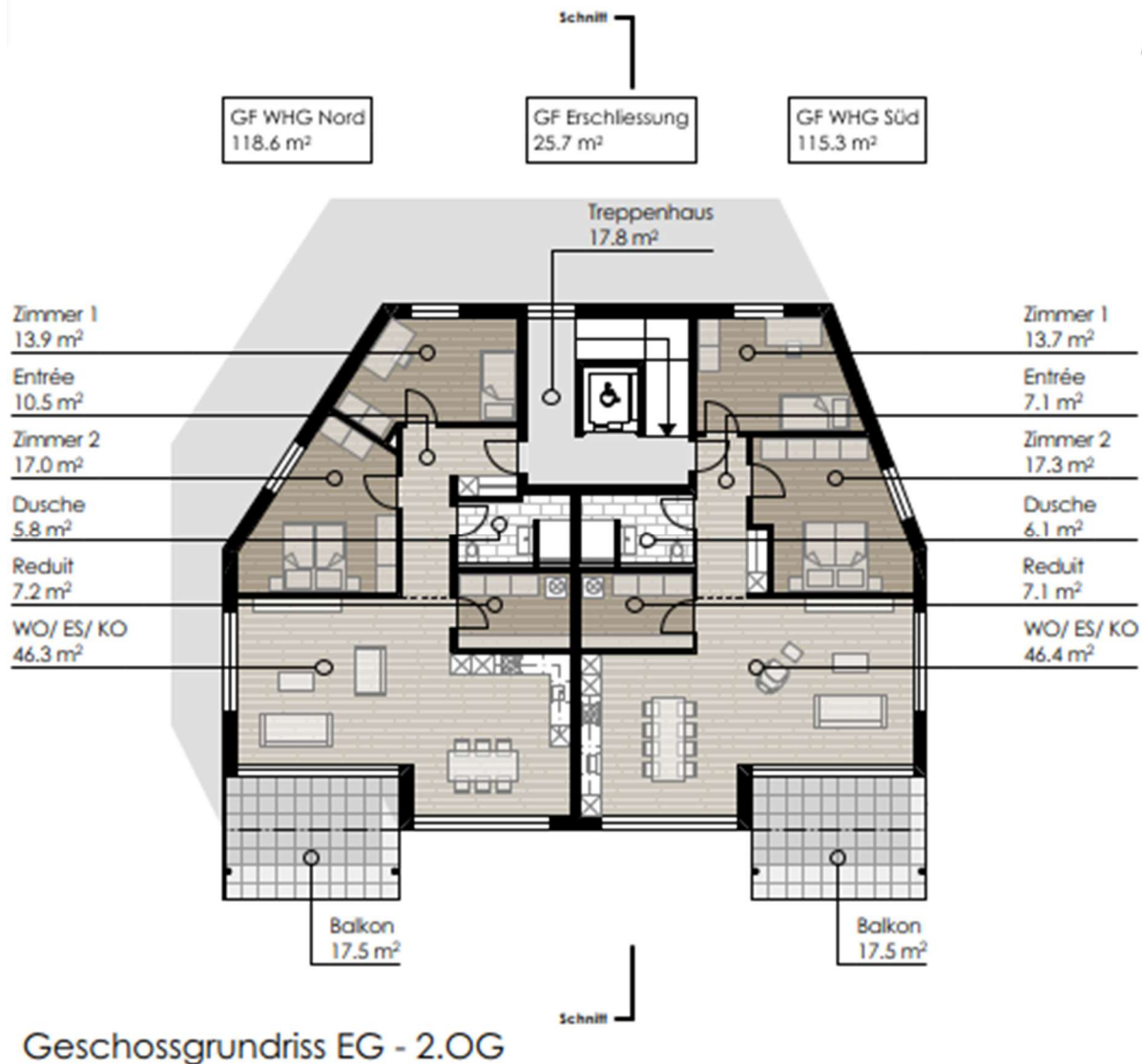
Situationsplan Mst. 1:1000

Baulinienplan / *Plan d'alignement*



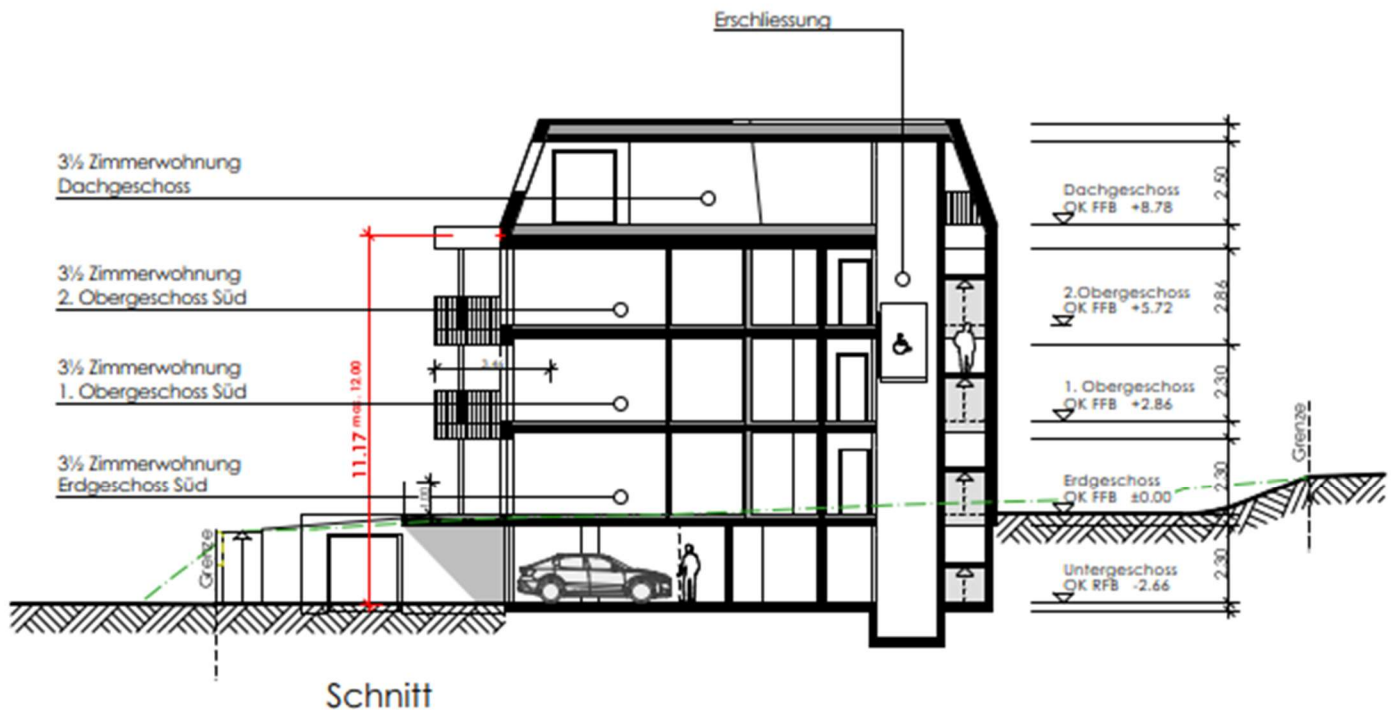
Ein neues Teilbaureglement ist in der Vernehmlassung. Die Bauvorschriften können in absehbarer Zeit unwesentlich ändern.

Schemagrundriss



Im Dachgeschoss besteht die Möglichkeit, zwei Wohnungen mit Mansardendach zu erstellen, welche ca. 10% kleiner sind als die darunterliegenden Geschosswohnungen. Alternativ können zwei deutlich kleinere Attikawohnungen oder eine einzelne grössere Attikawohnung erstellt werden. Die Attikavariante bedingt zwingend eine Bauvoranfrage bei der Baubehörde.

Schemaschnitt



Im Dachgeschoss besteht die Möglichkeit, zwei Wohnungen mit Mansardendach zu erstellen, welche ca. 10% kleiner sind als die darunterliegenden Geschosswohnungen. Alternativ können zwei deutlich kleinere Attikawohnungen oder eine einzelne grössere Attikawohnung erstellt werden. Die Attikavariante bedingt zwingend eine Bauvoranfrage bei der Baubehörde.

Anlage-Kostenschätzung

BKP 0 Bauland

Grundstück Biel Nr. 5450
Ist im Besitz und kann als Eigenmittel
eingesetzt werden
Parzelle im Halte von m² 1'015 ca. Fr. 850.00 Fr. 860'000.00

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten

Projektentwicklungskosten,
Baugrunduntersuchungen,
Anpassung der Erschliessung und
allg. Vorbereitungsarbeiten
Ca. 1,5 % von (BKP 2, 3 und 4) Fr. 3'200'000.00 Fr. 50'000.00

Abbruch Bestands-Liegenschaften
Brüggstrasse Nr. 61 und 61b Fr. 40'000.00

BKP 2 Gebäudekosten

Nach kubischer Berechnung SIA-Norm 416

Mehrfamilienhaus, einfacher Ausbaustandart
ab Kellerdecke m³ 3'100 Fr. 780.00 Fr. 2'420'000.00

Untergeschoss mit 7
Autoeinstellboxen m³ 900 Fr. 500.00 Fr. 450'000.00
Annahme normaler Baugrund

Zwei unterirdische
Gewerbeboxen, Annahme Fr. 100'000.00 Fr. 2'970'000.00

BKP 3 Einrichtungen

Kinderspielgeräte, Gartensitzbänke etc. Fr. 15'000.00

Veloabstellplätze, Vorbereitung E-Ladestation,
Container und dgl. Fr. 25'000.00

PV-Anlage auf Dach Fr. 50'000.00 Fr. 90'000.00

BKP 4 Umgebungsarbeiten

Erstellen der Umgebungsgestaltung inkl.
Erschliessung und Verkehrsanlagen

Zu bearbeitende Flächen
Erschliessung, Verkehrsanlagen und Sitzplätze
ca. m² 400 Fr. 220.00 Fr. 88'000.00

Übrige Umgebungsflächen
ca. m² 355 Fr. 145.00 Fr. 52'000.00 Fr. 140'000.00

BKP 5 Baunebenkosten

Bewilligungen, Anschlussgebühren,
Versicherung und allg. Baunebenkosten
*Ein Teil der Anschlussgebühren sind durch
die Bestandsliegenschaft vorhanden*

Ca. 3 bis 4 % von (BKP 2, 3 und 4) Fr. 3'200'000.00 Fr. 120'000.00

Rundungsbetrag / Baugrundrisiko / Reserve Fr. 130'000.00

Total Anlagekosten **Fr. 4'400'000.00**

(Erstellungskosten GF. Ø m² Preis Fr. 3'550.00 ohne Land)

Vermietung

Wohnungsspiegel nach Nettowohnflächen

System Vermietung, Ø Zins m² / Jahr

▪ Erdgeschoss	2 x 3 ½ Zimmerwhg NWFL 97 bis 100m ²	à	Ø Fr.	230.00
▪ Obergeschoss 1 + 2	4 x 3 ½ Zimmerwhg NWFL 97 bis 100m ²	à	Ø Fr.	220.00
▪ Dachgeschoss	2 x 3 ½ Zimmerwhg NWFL 87 bis 90 m ²	à	Ø Fr.	250.00

Vermietung Mietzinstabelle nach Lage und Grösse der Wohnungen

Geschoss	NWFL + Lage, monatliche Mietzinse		Jährliche Mietzinse
DG	3 ½ Ziwhg. ca. 90 m ² Fr. 1750.00	3 ½ Ziwhg. ca. 87 m ² Fr. 1'700.00	Fr. 41'400.00
2. OG	3 ½ Ziwhg. ca. 100 m ² Fr. 1'650.00	3 ½ Ziwhg. ca. 97 m ² Fr. 1'600.00	Fr. 39'000.00
1. OG	3 ½ Ziwhg. ca. 100 m ² Fr. 1'650.00	3 ½ Ziwhg. ca. 97 m ² Fr. 1'600.00	Fr. 39'000.00
EG	3 ½ Ziwhg. ca. 100 m ² Fr. 1'690.00	3 ½ Ziwhg. ca. 97 m ² Fr. 1'650.00	Fr. 40'080.00
UG	7 Autoeinstellboxen à Fr. 150 Fr. 1'050.00	2 Gewerbeboxen à Fr. 200 Fr. 400.00	Fr. 17'400.00
Total Mietzinseinnahmen			Fr. 176'880.00

Anlagekosten Fr. 4'400'000.00

Zinsertrag Fr. 176'880.00

Verkauf

Wohnungsspiegel nach Nettowohnflächen

System Verkauf

- Erdgeschoss 2 x 3 ½ Zimmerwhg NWFL 97 bis 100m²
- Obergeschoss 1 + 2 4 x 3 ½ Zimmerwhg NWFL 97 bis 100m²
- Dachgeschoss 2 x 3 ½ Zimmerwhg NWFL 87 bis 90 m²

Verkauf Tabelle nach Lage und Grösse der Wohnungen

Geschoss	NWFL + Lage, Verkaufspreis einzeln		Verkaufssummen
DG	3 ½ Ziwhg. ca. 90 m ² Fr. 620'000	3 ½ Ziwhg. ca. 87 m ² Fr. 610'000	Fr. 1'230'000.00
2. OG	3 ½ Ziwhg. ca. 100 m ² Fr. 580'000	3 ½ Ziwhg. ca. 97 m ² Fr. 575'000	Fr. 1'155'000.00
1. OG	3 ½ Ziwhg. ca. 100 m ² Fr. 580'000	3 ½ Ziwhg. ca. 97 m ² Fr. 575'000	Fr. 1'155'000.00
EG	3 ½ Ziwhg. ca. 100 m ² Fr. 595'000	3 ½ Ziwhg. ca. 97 m ² Fr. 590'000	Fr. 1'185'000.00
UG	7 Autoeinstellboxen à Fr. 40'000 Fr. 280'000	2 Gewerbeboxen à Fr. 60'000 Fr. 120'000	Fr. 400'000.00
Total Verkaufssumme			Fr. 5'125'000.00

Anlagekosten
Baukostenerhöhung Eigentumswohnungsstandard

Fr. 4'400'000.00
Fr. 200'000.00

Total Anlagekosten

Fr. 4'600'000.00

Verkaufserlös

Fr. 5'125'000.00

Nachweis Gebäudevolumen GV nach SIA 416

WOHNHAUS

Erdgeschoss

Grundfläche 260 m² x Höhe 2.86m 744 m³

1. Obergeschoss

Grundfläche 260 m² x Höhe 2.86m 744 m³

Balkone 35m² x Höhe 1.20m 42 m³

2. Obergeschoss

Grundfläche 260 m² x Höhe 3.06m 795m³

Balkone 35 m² x Höhe 1.20m 42 m³

Dachgeschoss / Mansarde

Grundfläche 260 m² x Höhe 3.16m ./.. Dachschräge 120 m³ 701 m³

Terrassen 35 m² x Höhe 1.40m 49 m³

Rundung -17 m³

Total m3 Wohnhaus ab Kellerdecke 3'100 m³

Untergeschoss

Grundfläche 260 m² x Höhe 3.11m 808 m³

Vordach, Terrasse EG 60 m³

Lichtschächte, Liftunterfahrt etc. 8 m³

Stützmauern, Einfahrt, Rampe 30 m³

Rundung - 6.00 m³

Total m3 Untergeschoss 900 m³

Die Gewerbeboxen sind in m3 nicht erfasst