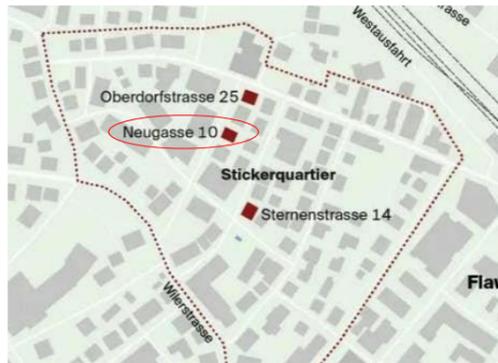


# Objektblatt Neugasse 10, 9230 Flawil

STUDIE STICKERQUARTIER



Einfaches Haus in ortstypischer 2 1/2 geschosiger Bauweise mit kleinem Vorgarten. Quadratische Gebäudegrundfläche mit den Abmessungen 8.5/ 8.5 m. Das Haus ist Teil einer weitgehend intakten Häuserzeile mit Orientierung der Hauptfassade nach Westen. Im Erdgeschoss befindet sich ein ehemaliges Sticklokal mit direktem Zugang von der Strasse. Ein Autoabstellplatz ist südseitig angebaut.

## Sanierungskonzept

Sanierung der Liegenschaft von Grund auf unter Beibehaltung der wesentlichen strukturellen Elemente und unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen. Es bestehen detaillierte Gebäudeaufnahmen und Nutzungsstudien (von Architekt B. Consoni 2017). Das Haus lässt sich relativ einfach aufteilen, da bereits zwei getrennte Eingänge bestehen. Im Rahmen der weiteren Planung ist der gestalterische Spielraum noch auszuloten.

## Nutzungskonzept

UG: Heizung/ Technik/ Keller  
Nutzfläche netto 54 m<sup>2</sup>

EG: 2 1/2-Zimmer Atelierwohnung im Hochparterre mit separatem Zugang von der Neugasse  
Nutzfläche netto 50 m<sup>2</sup>

OG: 5-Zimmer Maisonette Wohnung im OG/ DG: mit separatem Zugang rückseitig  
Nutzfläche netto 120 m<sup>2</sup>

## Bauliches

Die Grundstruktur der Liegenschaft befindet sich noch weitgehend im ursprünglichen Zustand und ist erheblich sanierungsbedürftig. Dies betrifft sowohl die Bausubstanz als auch den Innenausbau und umfasst sämtliche Gewerke wie:

- Gebäudehülle (ehemals Schindelschirm)
- Dach inkl. Spenglerarbeiten
- Ersatz Fenster mit Einfassungen
- Dämmung Fassade, Dach mit Ausblasverfahren
- Küchen und Nasszellen
- Ersatz der Heizungsanlage (Gas) durch WP
- Elektroinstallationen
- Schreinerarbeiten allgemein
- Bodenbeläge und Schalldämmung über EG
- Maler- und Gipsarbeiten
- Umgebung (Gartenmauer und Zaun)

## Nutzfläche

NGF allgemein	54 m <sup>2</sup>
Whg EG 2 1/2 - Zimmer	50 m <sup>2</sup>
Whg OG / DG 5 - Zimmer	120 m <sup>2</sup>

**Total Nutzfläche 224 m<sup>2</sup>**

## Gebäudevolumen

UG	5 m <sup>2</sup> x 1.10 m	6 m <sup>3</sup>
	74 m <sup>2</sup> x 2.00 m	148 m <sup>3</sup>
EG	1.3 m <sup>2</sup> x 2.37 m	3 m <sup>3</sup>
	78 m <sup>2</sup> x 2.82 m	220 m <sup>3</sup>
OG	78 m <sup>2</sup> x 2.38 m	186 m <sup>3</sup>
DG		222 m <sup>3</sup>

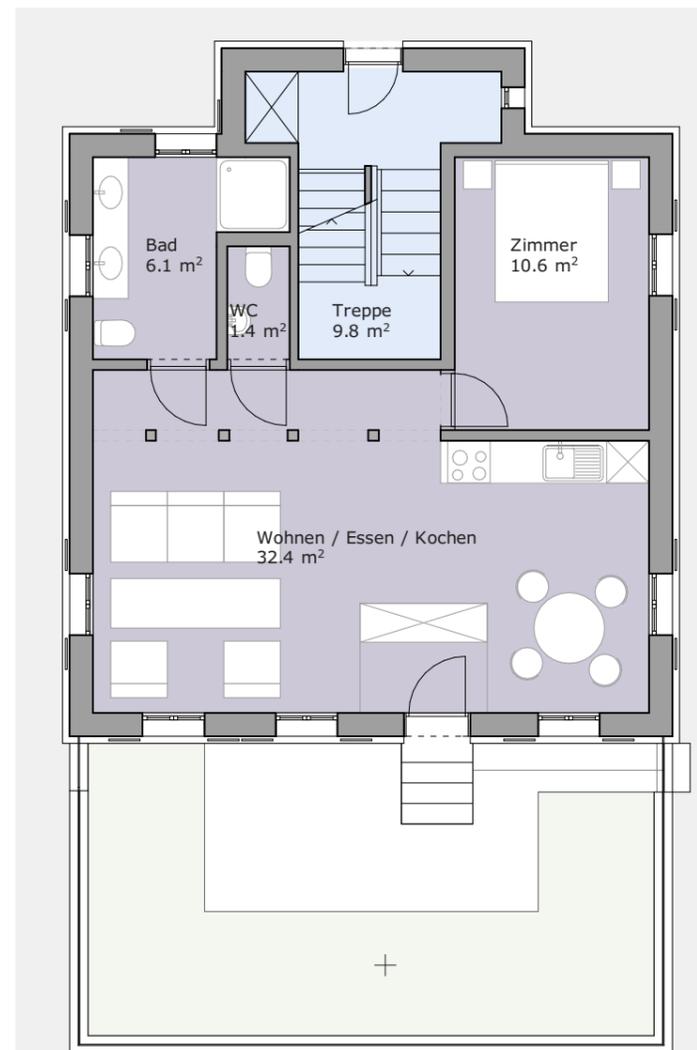
**Total Gebäudevolumen 785 m<sup>3</sup>**

## Kosten

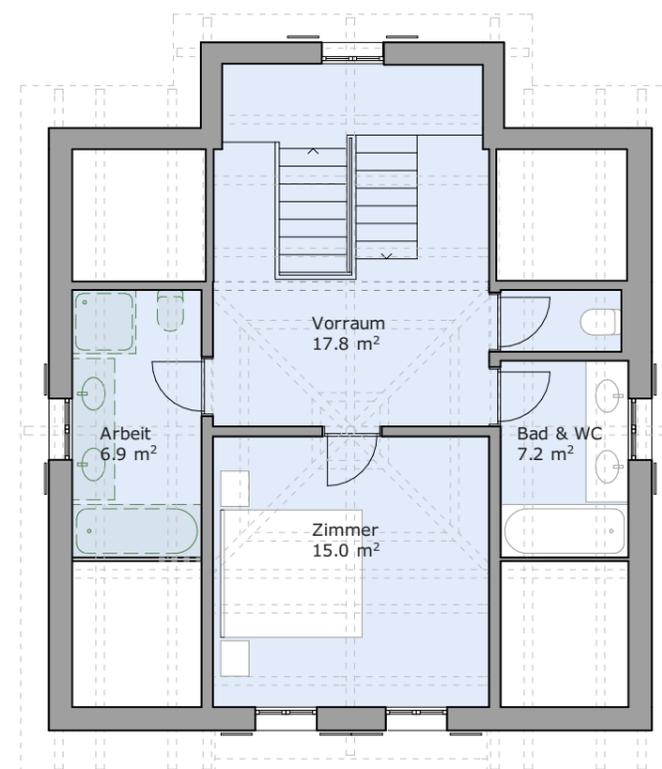
Kostengenauigkeit +- 30 %

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten (ca. 10% von BKP 2)	45'000
BKP 2	Gebäude 785 m <sup>3</sup> x 750 Fr/m <sup>3</sup> davon ca. 75%	445'000
BKP 4	Umgebung	30'000
BKP 5	Baunebenkosten (ca. 5% von BKP 2)	25'000
BKP 7	Reserve (ca. 10% von BKP 2)	45'000

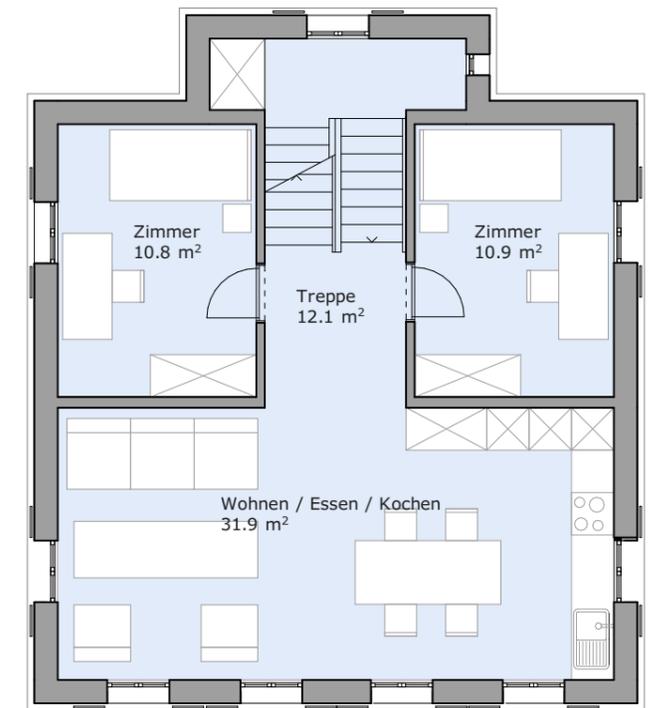
**Total (inkl. MWST) 590'000**



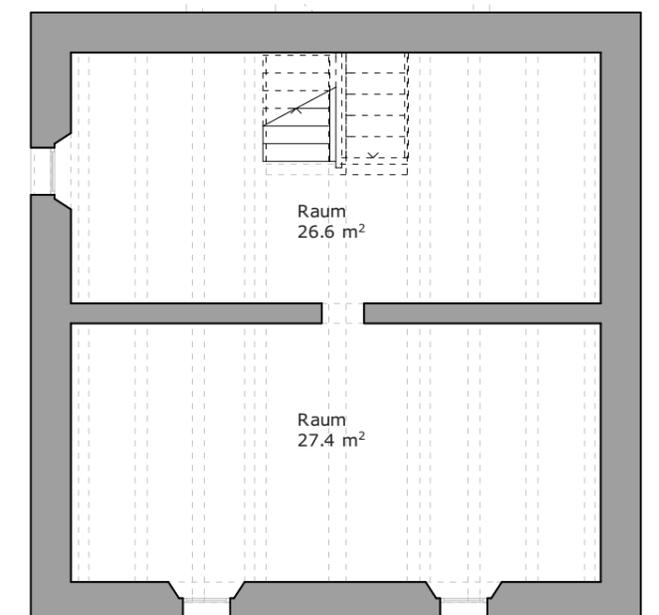
Erdgeschoss 1/100



Dachgeschoss 1/100



Obergeschoss 1/100



Untergeschoss 1/100

