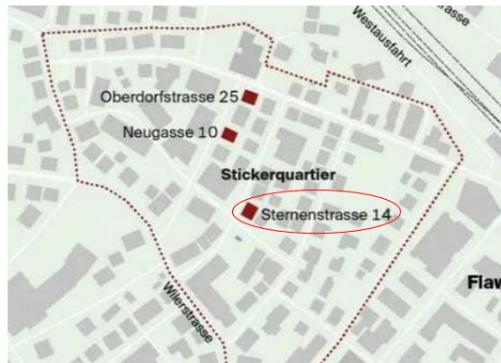


Objektblatt Sternenstrasse 14, 9230 Flawil

STUDIE STICKERQUARTIER



Eckhaus an Kreuzung Mittelgasse/ Sternenstrasse in ortstypischer Bauweise mit südseitigem Vorgarten. Quadratische Gebäudegrundfläche ca. 10.5 x 10.5 m und Kreuzfirst. Orientierung der Hauptfassade nach Süden. Das Untergeschoss ist teilweise belichtet und hat einen direkten Zugang zum Garten.

Sanierungskonzept

Sanfte Sanierung unter Beibehaltung der bestehenden Grundstruktur und der vorhandenen Bausubstanz soweit als möglich. Aufgrund der Gebäudegrundfläche von ca. 100 m² lassen sich gut drei Wohnungen (wie heute bestehend) realisieren. Die Wohnungen im EG und OG sind zweckmässig organisiert, lediglich die Küche und die Nasszellen werden optimiert. Durch eine Änderung der Wohnungsabschlüsse lässt sich das Treppenhaus grosszügiger gestalten. Die Kleinwohnung im DG ist ungünstig konzipiert und könnte unter Einbezug des gesamten Dachraumes grosszügiger ausgebaut werden.

Nutzungskonzept

UG: Technik/ Waschen/ Keller/ Dispo
 Nutzfläche netto 94 m²
 EG: 3½-Zimmer Wohnung
 Nutzfläche netto 78 m²
 OG: 3½-Zimmer Wohnung
 Nutzfläche netto 76 m²
 DG: 2½-Zimmer Dachwohnung
 Nutzfläche netto 51 m²

Bauliches

Die Liegenschaft wurde in den letzten Jahren einfach und zweckmässig unterhalten. Der bauliche Zustand ist deshalb im allgemeinen recht gut. Küchen und Nasszellen wurden erneuert. Längerfristig ist jedoch mit grösseren Investitionen zu rechnen. Dies betrifft vor allem:

- Ersatz der Fenster mit Einfassungen
- Wärmedämmung der Fassade, Dach, UG mit Ausblastechnik
- Errsatz Heizungsanlage durch WP (evtl. mit Nachbarliegenschaft)
- Anpassung Elektroinstallationen
- Küchen, Nasszellen
- Schalldämmung über EG/ OG
- Schreinerarbeiten
- Bodenbeläge
- Maler und Gipser
- Pflegemassnahmen Umgebung

Nutzfläche

| | |
|--------------------|-------------------|
| NGF allgemein | 94 m ² |
| Whg EG 3½ - Zimmer | 78 m ² |
| Whg OG 3½ - Zimmer | 76 m ² |
| Whg DG 2½ - Zimmer | 51 m ² |

Total Nutzfläche 299 m²

Gebäudevolumen

| | | |
|----|----------------------------|--------------------|
| UG | 100 m ² x 2.4 m | 240 m ³ |
| EG | 100 m ² x 2.2 m | 220 m ³ |
| OG | 100 m ² x 2.2 m | 220 m ³ |
| DG | 68 m ² x 3.0 m | 204 m ³ |

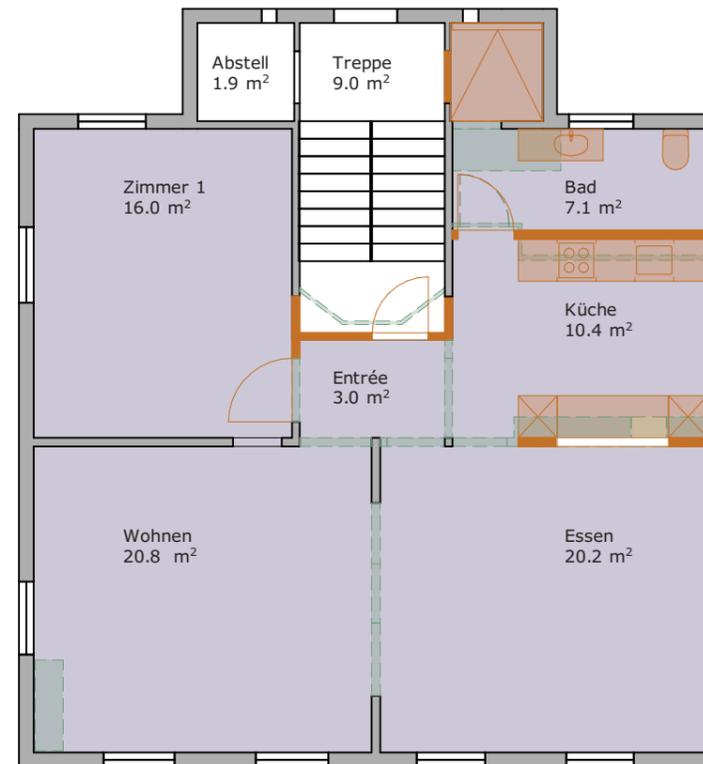
Total Gebäudevolumen 884 m³

Kosten

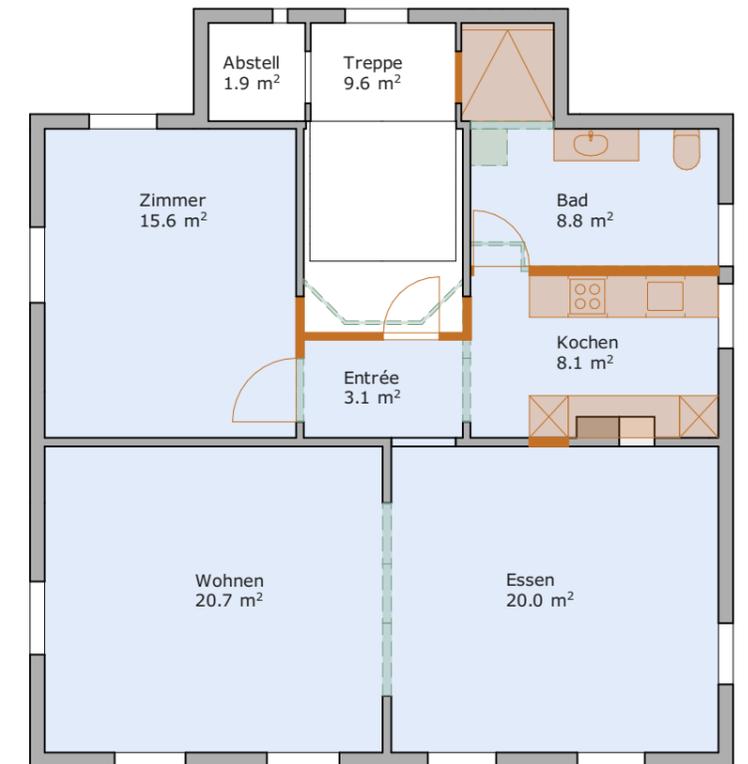
Kostengenauigkeit +- 30 %

| | | |
|-------|--|---------|
| BKP 1 | Vorbereitungsarbeiten (ca. 10% von BKP 2) | 35'000 |
| BKP 2 | Gebäude 884 m ³ x 750 Fr/m ³ davon ca. 50% | 335'000 |
| BKP 4 | Umgebung | 30'000 |
| BKP 5 | Baunebenkosten (ca. 5% von BKP 2) | 20'000 |
| BKP 7 | Reserve (ca. 10% von BKP 2) | 35'000 |

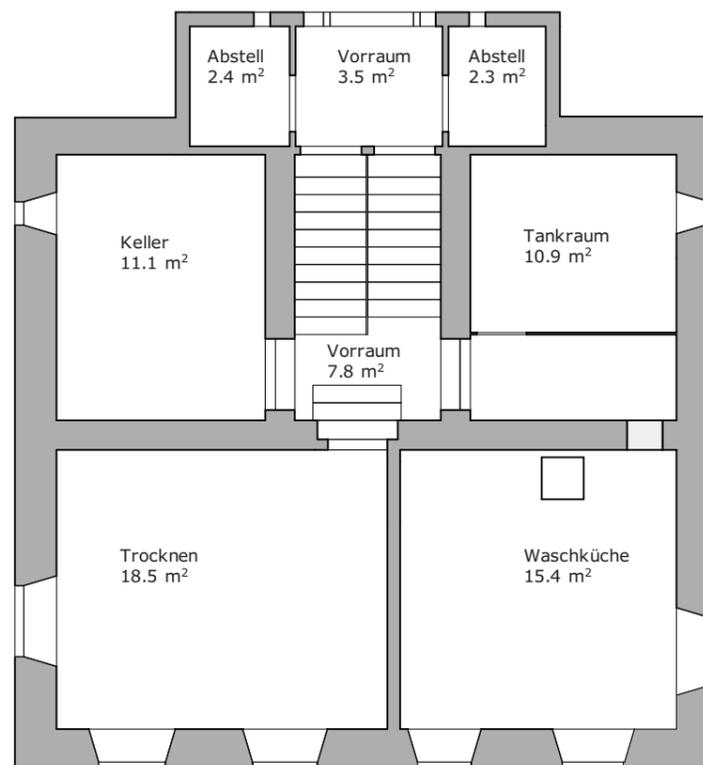
Total (inkl. MWST) 455'000



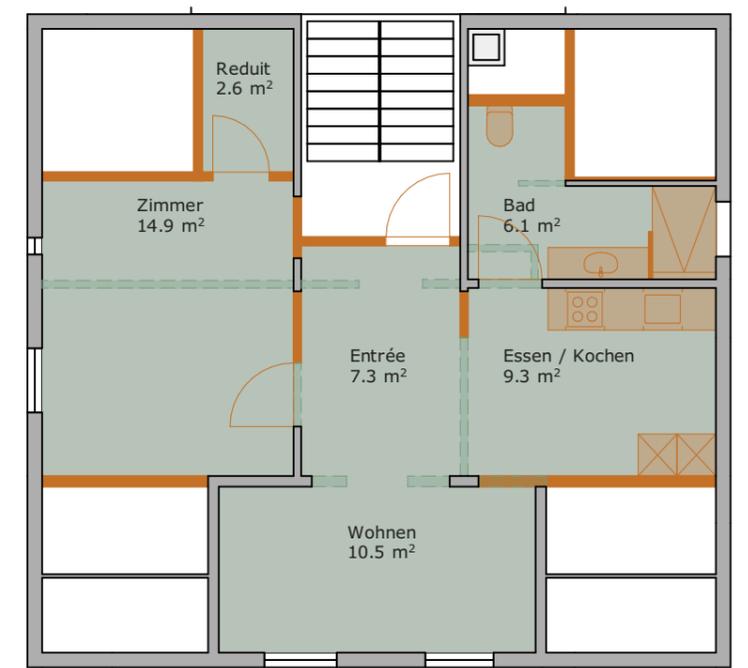
Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss UG



Grundriss DG

