



Projekt:	24.716 Abbruch Pfarrhaus, Neubau MFH occursus, Parzelle 394, Vialst Katholische Kirchgemeinde, Zizers
Objekt:	Gesamtprojekt
Bauherr:	Katholische Kirchgemeinde Zizers, Vialstrasse 12, 7205 Zizers
Architekt:	Architetta Schiers AG, Dorfstrasse 57, 7220 Schiers
Bauleitung:	Architetta Schiers AG, Dorfstrasse 57, 7220 Schiers

Kostenvoranschlag ($\pm 5\%$)

KV-Original

Grundlagen:	- Baueingabepläne 1:100 - Unternehmerofferte aufgrund Ausschreibungen Bauleitung. - Erfahrungszahlen / Schätzungen - Rückmeldungen Oberbauleitung
Preisstand:	- August 2025 Baupreisindex Hochbau Ostschweiz (Oktober 2024 = 100) Stand April 25 Punkte 115.9

Kostenvoranschlag (±5%)

Zusammenstellung nach Hauptgruppen inkl. MWST

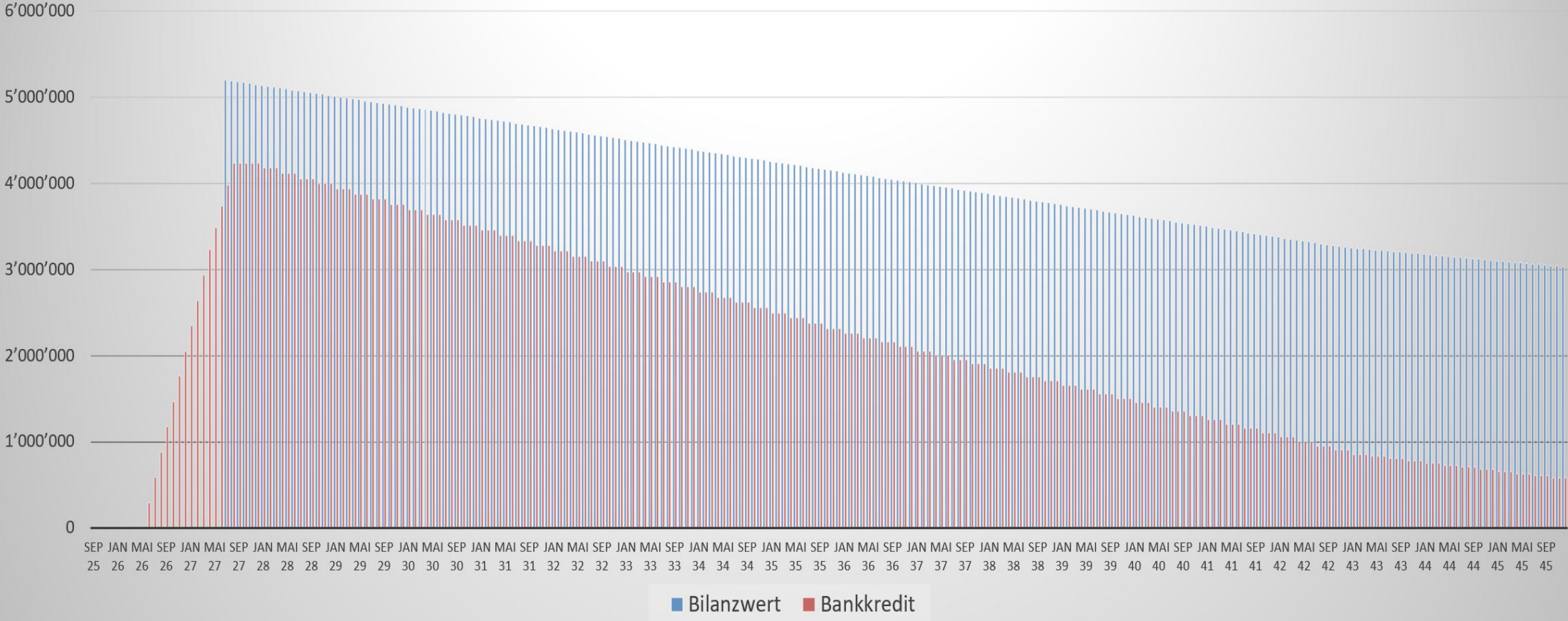
BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	%/H
	Objekt				
0	Grundstück MFH			10'000	
1	Vorbereitungsarbeiten MFH			261'500	
2	Gebäude MFH			4'286'231	
3	Betriebseinrichtungen MFH			17'000	
4	Umgebung MFH			275'000	
5	Baunebenkosten MFH			350'269	
9	Ausstattung				
Total Fr. MFH				5'200'000	

Finanzielle Auswirkungen für die Kirchgemeinde

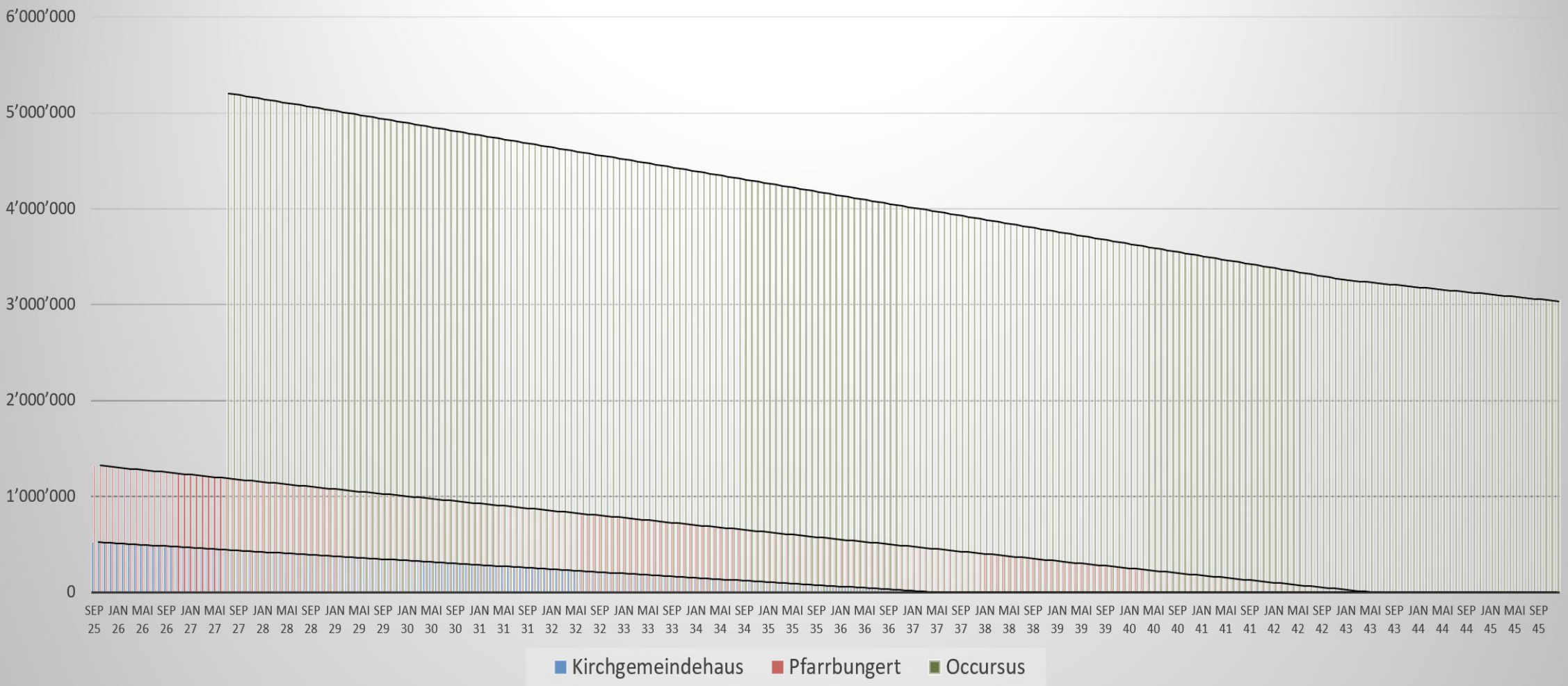
- Grundlagen
 - Jahresergebnisse +/- CHF 0.00 keinen Einfluss durch Occursus
 - Eigenkapital CHF 800'000.- bei Bauabschluss
 - Jährliche Amortisation in der Höhe der Abschreibungen
Bisher / Kirchgemeindehaus und Pfarrbungert CHF 120'000.-
Neu / Occursus CHF 125'000.- finanziert durch netto Mieteinnahmen
 - Zinsbelastung 10 Jahre 1.5% / danach 3.0%
finanziert durch netto Mieteinnahmen

Mieterspiegel und Finanzierung											
Name	Vorname	Etage	Whg	Whg Nr.	Garage Nr.	Miete brutto WH	Miete brutto Garage	Nebenkoste n WH	Nebenkoste n Garage	Einnahmen netto / Mt.	Einnahmen netto / Jahr
Wohnung 1	Pfr.	EG	3.5	1	1	1'650.00	110.00	125.00	15.00	1'620.00	19'440.00
Büro Pfr.	Pfr.	EG	1	1.1		300.00	-	25.00	-	275.00	3'300.00
Gäste	Pfr.	EG	1	1.2		300.00	-	25.00	-	275.00	3'300.00
Wohnung 2	2 oben	EG	4.5	2	2+3	2'100.00	220.00	145.00	30.00	2'145.00	25'740.00
Wohnung 3	3 unten links	1. OG	3.5	3	4	1'700.00	110.00	125.00	15.00	1'670.00	20'040.00
Wohnung 4	4 unten rechts	1. OG	3.5	4	5	1'700.00	110.00	125.00	15.00	1'670.00	20'040.00
Wohnung 5	5 oben	1. OG	4.5	5	6+7	1'850.00	220.00	145.00	30.00	1'895.00	22'740.00
Wohnung 6	3 unten links	2. OG	3.5	6	8	1'800.00	110.00	125.00	15.00	1'770.00	21'240.00
Wohnung 7	4 unten rechts	2. OG	3.5	7	9	1'800.00	110.00	125.00	15.00	1'770.00	21'240.00
Wohnung 8	5 oben	2. OG	4.5	8	10+11	1'950.00	220.00	145.00	30.00	1'995.00	23'940.00
PP TG	Garagenplatz	UG			12	-	110.00	-	15.00	95.00	1'140.00
Total					CHF	15'150.00	1'320.00	1'110.00	180.00	15'180.00	182'160.00
Gesamtkosten	Bisherige Kosten	Eigenkapital	Zinsen	Schulden		CHF	126'000		Baurecht	Amortisation Jahre	
CHF 5'200'000	CHF 120'000	CHF 800'000	1.5% / 3.0%	CHF 4'400'000		Amortisation / Jahr		CHF 10'000	35		

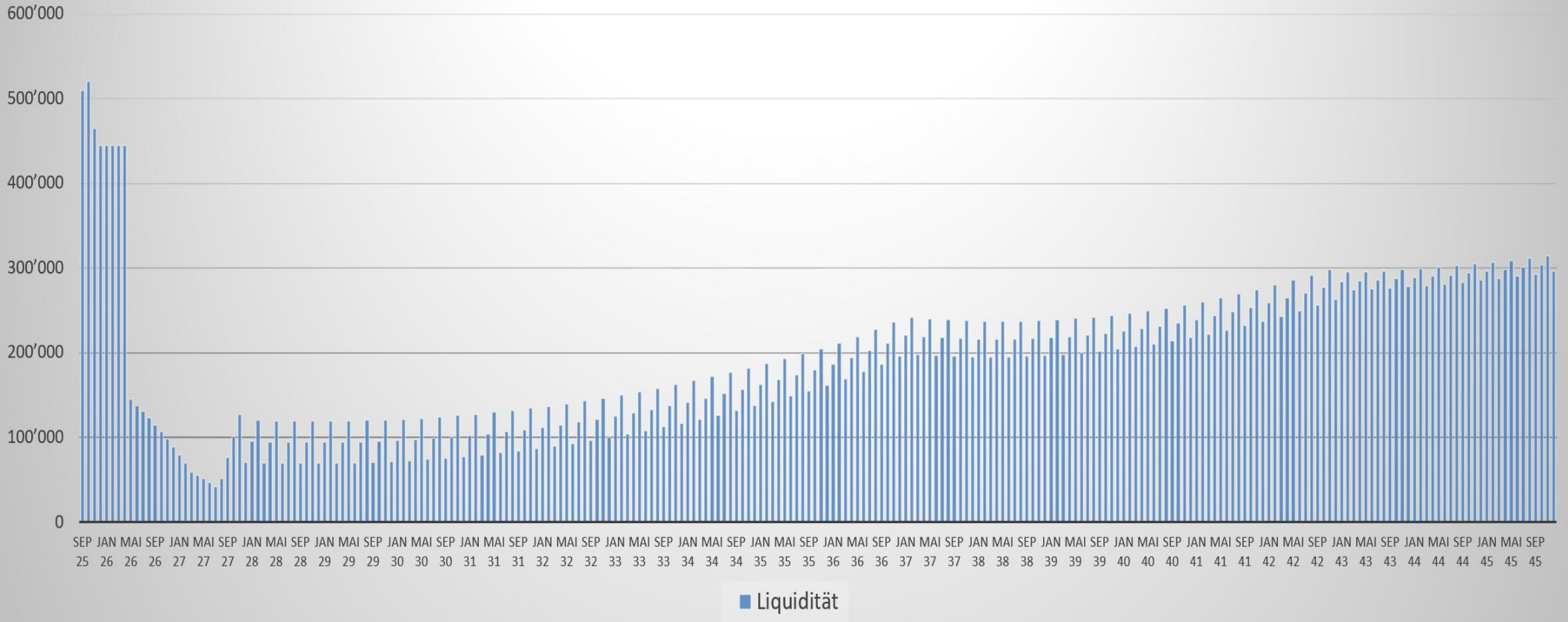
Bankkredit - Bilanzwert



Bilanzwerte



Liquidität



Fazit

- Der Neubau kann kostenneutral finanziert werden.
 - Keine Auswirkungen auf die laufende Rechnung
 - Keine Auswirkungen auf den Steuerfuss
 - Langfristig schaffen wir stille Reserven.