

Umbau Liegenschaften Lüssiweg **17**, 6300 Zug**Kostenvoranschlag mit Baubeschrieb vom 08. Mai 2006**

BKP	Bezeichnung	Wohnungen	Keller	Allgemein	Total
1	Vorbereitungsarbeiten	10'000.00	7'000.00	1'000.00	18'000.00
2	Gebäude	248'000.00	42'000.00	75'000.00	365'000.00
4	Umgebung	2'000.00			2'000.00
5	Baunebenkosten	10'000.00			10'000.00
6	Unvorhergesehenes	15'000.00	2'000.00	3'000.00	20'000.00
	Zwischentotal	285'000.00	51'000.00	79'000.00	415'000.00
	Mehrwertsteuer 7.6% und Rundung	25'000.00	4'000.00	6'000.00	35'000.00
	Total	310'000.00	55'000.00	85'000.00	450'000.00

**Kostenvoranschlag:****Grundlagen:**

Besprechungen  
 Objektbesichtigungen  
 Projektpläne vom 08. Mai 2006  
 Unternehmerofferten (ca. 90%)

BKP	Bezeichnung	Wohnungen	Keller	Allgemein	Total 1 stellig
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>				<b>18'000.00</b>
<b>11</b>	<b>Räumungen, Vorbereitungen</b>				
112	Abbrüche	8'500.00	6'000.00		
<b>12</b>	<b>Sicherung Provisorien</b>				
121	Sicherung vorhandener Anlagen	500.00	500.00		
<b>13</b>	<b>Gemeinsame Baustelleneinrichtung</b>				
135	Provisorische Installationen	1'000.00	500.00		
<b>15</b>	<b>Anpassungen an best. Erschliessungen</b>				
152	Kanalisationsleitungen			1'000.00	
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>				<b>365'000.00</b>
211.0	Baumeisterarbeiten	3'800.00	1'500.00	2'000.00	
211.1	Gerüste	1'000.00			
221.0	Fenster aus Holz	10'000.00			
221.5	Aussentüren aus Holz	9'000.00	6'000.00		
222.0	Spenglerarbeiten	2'500.00			
225.1	Fugendichtungen	1'500.00	500.00		
225.4	Brandschutzverkleidungen	1'000.00		4'000.00	
228.2	Lamellenstoren	2'800.00			
230	Elektroanlagen	7'400.00	1'500.00	8'000.00	
231	Apparate Starkstrom	6'200.00			
233	Leuchten und Lampen	5'000.00	1'000.00		
235	Apparate Schwachstrom	5'800.00			

BKP	Bezeichnung	Wohnungen	Keller	Allgemein	Total 1 stellig
240	Heizungsanlagen	2'500.00			
244	Lüftungsanlagen	5'000.00			
250	Sanitäranlagen	21'000.00	7'000.00		
258	Kücheneinrichtung	37'000.00			
261	Aufzüge			40'000.00	
271.0	Innere Verputzarbeiten	9'500.00	2'000.00		
271.1	Spezielle Gipserarbeiten	19'000.00	1'000.00		
272.1	Metallbaufertigteile	2'000.00			
272.2	Allgemeine Schlosserarbeiten	1'700.00			
273.0	Innentüren aus Holz	14'000.00	2'000.00	8'000.00	
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	4'500.00	7'000.00		
275	Schliessanlage	2'400.00	500.00		
281.0	Unterlagsboden	4'000.00	1'000.00		
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoff	4'500.00			
281.6	Bodenbeläge Plattenarbeiten	2'500.00			
281.7	Bodenbeläge aus Holz/Laminat	6'800.00			
281.9	Sockelarbeiten	2'400.00			
282.1	Tapezierarbeiten	3'500.00			
282.4	Wandbeläge Plattenarbeiten	3'000.00			
283.2	Deckenbekleidungen aus Gips	4'500.00		8'000.00	
285.1	Innere Malerarbeiten	12'000.00	4'500.00	2'000.00	
287	Baureinigung	1'700.00	1'000.00		
291	Architekturhonorar	20'500.00	5'000.00	2'000.00	
292	Bauingenieurhonorar	1'500.00			
293	Elektroingenieurhonorar	4'000.00	500.00	1'000.00	
294	HLK-Ingenieur	2'000.00			
296.3	Bauphysiker	500.00			

BKP	Bezeichnung	Wohnungen	Keller	Allgemein	Total 1stellig
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>				<b>2'000.00</b>
411.7	Instandsetzungsarbeiten	2'000.00			
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>				<b>10'000.00</b>
511	Bewilligungen, Gebühren	3'500.00			
524	Plankopien	3'000.00			
530	Versicherungen inkl. Selbstbehalt	3'500.00			
<b>6</b>	<b>Unvorhergesehenes</b>				<b>20'000.00</b>
601	Reserve	15'000.00	2'000.00	3'000.00	
	<b>Zwischentotal</b>	<b>285'000.00</b>	<b>51'000.00</b>	<b>79'000.00</b>	<b>415'000.00</b>
	Mehrwertsteuer 7.6% und Rundung	25'000.00	4'000.00	6'000.00	35'000.00
	<b>Total</b>	<b>310'000.00</b>	<b>55'000.00</b>	<b>85'000.00</b>	<b>450'000.00</b>

**1 Vorbereitungsarbeiten****112 Abbrüche**

Wohnungen:  
Tw. Demontage der Akustikdecke  
Stahlkonsolen demontieren  
Leitungsverkleidungen demontieren + freilegen  
Schuttmulde für fachgerechte Entsorgung

Keller:  
Küchendemontage und Entsorgung  
Kühlagregat Demontage und Entsorgung

**121 Sicherung vorhandener Anlagen**

Wohnungen:  
Verbindungsgang mit Florliner abdecken  
Inkl. Entsorgung nach Bauvollendung

Keller:  
Gänge mit Florliner abdecken

**135 Provisorische Installationen**

Wohnungen:  
Staubwand in Treppenhaus mit Lattenrost + Bauplastik inkl. Demontage nach Bauvollendung  
Baustrom und Bauwasser bei BKP 230 bzw. BKP 250 enthalten

Keller:  
Staubwand zu benutzten Räumen

**152 Kanalisationsleitungen**

Wohnungen:  
Anschlussleitungen in BKP 250 enthalten  
Anschlüsse im Trennsystem ausführen

**2 Gebäude****211.0 Baumeisterarbeiten**

Wohnungen:  
Wandabbrüche bei neuen Durchgängen  
Türausbrüche und Verbreiterungen inkl. neuen Auflagern  
Bohrungen durch Betondecken und Fassade für Fallstränge und Dampfabzug  
Inkl. Mulden und Entsorgung

Keller:  
Türausbruch inkl. Baulichen Massnahmen

Allgemein:  
Anpassungsarbeiten

## 211.1 Gerüste

Haus 17:  
Gerüstmassnahmen für Arbeiten ausserhalb Gebäude

## 221.0 Fenster, aus Holz

Wohnungen:  
Demontage der best. Holzfenster inkl. Entsorgung  
Wechselrahmenfenster tw. mit Rahmenverbreiterung  
Verbindungsgang ohne neue Fenster  
Glas IV-2fach, 4-20-2mm, U-Wert 1.2W/m<sup>2</sup>K und 32 dB  
Fichtenholz grundiert, fertig gestrichen

## 221.5 Aussentüre aus Holz

Wohnungen:  
Best. Türen demontieren und entsorgen  
neue Wohnungstüren/Büro mit allen Sicherheitsbeschlägen, Rollpac etc. in  
T30  
Aussentüre umrüsten mit Türöffner

Keller:  
Bestehende Aussentüren demontieren und neu nach aussenöffnend  
versetzen

## 222.0 Spenglerarbeiten

Wohnungen:  
Duschen und Küchenentlüftungen über Dach führen, abdichten der  
Durchdringungen

## 225.1 Fugendichtungen

Wohnungen:  
Neue Silikonfugen bei Sanitärmaterialien + Küche  
Fugen bei Materialwechsel

Keller:  
Fugen bei Materialwechsel

## 225.4 Brandschutzverkleidungen

Wohnungen:  
Bei Brandabschnitten Leitungen abdichten  
Neue Wohnungstüren abfugen  
Bei Wohnungstrennwänden Leitungen abdichten  
Vertikale Steigleitungen abdichten

Allgemein:  
Fluchtweg im DG gewährleisten  
Leitungen im Dachstuhl isolieren

## 228.2 Lamellenstoren

Wohnungen:  
Best. Lamellenstoren mit Kurbeln und Führungsschienen demontieren und  
entsorgen,  
Neue Lamellenstoren mit blenden unter Sturz versetzen,  
Neue Lamellenstoren in best. Nische versetzen mit Kurbel, Führungsprofilen  
in Alu

**230 Elektroanlagen**

Wohnungen:  
Starkstrominstallationen  
Bauprovisorium  
Demontagen und Entsorgung

Keller:  
Anpassungen an neue Verbindungswege und neue Nutzungen

Allgemein:  
Elektrotabelleau des ganzen Gebäudes erneuern

**231 Apparate Starkstrom**

Wohnungen:  
Schaltgeräte  
Hauptverteilungen  
Unter- und Steuerverteilungen

**233 Leuchten und Lampen**

Wohnungen:  
Leuchten für Notstromversorgung  
Montage von best. Leuchten in Büroräumen

Keller:  
Zusätzliche Beleuchtungen für zusätzliche Räume

**235 Apparate Schwachstrom**

Wohnungen:  
Telefon, Sonnerie, TV

**240 Heizungsanlagen**

Wohnungen:  
Ersetzen der alten Heizkörperventile durch Thermostaten  
Demontieren der Heizkörper für Maler

**244 Lüftungsanlagen**

Wohnungen:  
Abluft für Duschen und Küchen über Dach führen. Neue Leitungsführung  
und sämtliche Leitungen Brandschutztechnisch einzeln über Dach führen.

**250 Sanitäranlagen**

Wohnungen:  
Komplette Ausführung der Nasszellen mit  
Lavabo, Spiegelschrank, WC, Duschentasse und Duschenvorhang inkl.  
allen Armaturen und Garnituren  
Boiler in Wandschrank von Küche

Keller:  
Zusätzliche Waschmaschine und Tumbler installieren  
Verzapfung bei der Demontage der Küchenanlage

**258 Kücheneinrichtung**

Wohnungen:

Neue Küche mit Fronten in KH-Belegt mit CNS Arbeitsfläche mit GS und KS,  
BO unten mit Kochfeld integriert, mit DA an Fassade,  
Putzschrank und Abfalleimer

**261 Aufzüge**

Allgemein:

Der Lift wird den aktuellen Sicherheitsvorschriften angepasst

**271.0 Innere Verputzarbeiten**

Wohnungen:

Deckenabriebe bei Durchbrüchen ergänzen  
Decke in WP auf abgehängte GK-Platten  
Wände und Abrieb auf GK-Platten erstellen  
Zementgrundputz zur Aufnahme v. Keramischen Platten  
Abbruchkanten mit Kantenschutz + neuem Grundputz versehen

Keller:

Anpassungsarbeiten bei Mauerdurchbrüchen

**271.1 Spezielle Gipserarbeiten**

Wohnungen:

Installationskanal verkleiden mit GK-Platten  
Leichtbauwände zw. Wohnungen mit doppelter GK-Platten, hohe  
Schallschutz und Brandschutzanforderungen  
Schallschutzvormauerungen bei best. einschaligen Wohnungstrennwänden  
mit Lattenrost, Dämmung und GK-Platten

Keller:

Maueröffnungen mit Leichtbaukonstruktion schliessen

**272.1 Metallbaufertigteile**

Wohnungen:

Briefkasten mit Sonnerie an Wand montieren mit Regendach +  
Zylinderausschnitt  
Wäscheleinen in Waschküche

**272.2 Allgemeine Schlosserarbeiten**

Wohnungen:

Absturzbügel bei zu wenig Brüstungshöhen zwischen Leibung  
verschrauben,  
Ausführung in feuerverzinktem Stahl, duplex

**273.0 Innentüren aus Holz**

Wohnungen:

Best. Zimmertüren mit Futter demontieren + entsorgen  
Neue Türfronten bei Bad + Redit versetzen  
Neue Zimmertüren mit Futter + Verkleidung mit oberer Glas- oder  
Holzfüllung versehen

Keller:

Neue Kellertüre mit Futter und Verkleidung ausführen



Allgemein:

Türen von den Nebenräumen an die Fluchtwege angrenzend müssen in T30 ausgeführt werden

### 273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

Wohnungen:

Vorhangbretter vor Ort abschleifen, neu grundieren

Vorhangprofil auswechseln

Fenstersimse demontieren, abschleifen, grundieren und neu versetzen

Keller:

Kellerabteilunterteilungen mit Holzlatte von Boden bis Decke inkl.

Türen mit Latte ohne Schloss

### 275 Schliessanlage

Wohnungen:

Alle neuen Wohnungs- Bürotüren mit Zylinder versehen mit jeweils 5

Schlüsseln

Passzylinder für Verbindungstüre

Zylinder für neue Eingangstüre

Zylinder für Briefkasten

Keller:

Aussentüren mit neuen Zylinder passend auf die Schliessanlage

### 281.0 Unterlagsboden

Wohnungen:

Unterlagsboden bei Abbrüchen ergänzen und bei neuen Schallschutzwänden bis auf roh Betondecke anschneiden

Keller:

Unterlagsboden bei Abbrüchen ergänzen

### 281.2 Bodenbeläge aus Kunststoff

Wohnungen:

Gänge mit Lino ausführen,

Fugen verschweisst, Ränder abgefugt

In best. Gängen Lino dem best. Boden anpassen

### 281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten

Wohnungen:

In den Duschen Böden mit keramischen Platten versehen

### 281.7 Bodenbeläge aus Holz/Laminat

Wohnungen:

Schlaf + Wohnräumen mit Laminat Ahorn mit Schallschutzflies verlegen.

In Küche seitlich abfugen

Gangküche in 2 Zimmer Whg. mit Laminat Ahorn ausführen

Materialwechsel mit CNS Flachschiene abdecken

### 281.9 Sockelarbeiten

Wohnungen:

Bei Bäder Sockel aus Platten schneiden

Bei Laminatböden Sockel farblich angepasst in Holz

Bei Linoleumböden Sockel in Ramin flach

**282.1 Tapezierarbeiten**

Wohnungen:  
Neue Tapeten auf GK-Platten den best. angepasst  
Best. alte Tapeten tw. entfernen um die neuen einheitlich zu versetzen

**282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten**

Wohnungen:  
Tw. Wände bei Dusche/WC mit keramischen Platten versehen

**283.2 Deckenbekleidungen aus Gips**

Wohnungen:  
Decke mit Metallbügel abhängen und Steinwolle ausstopfen (Schallschutz)

Allgemein:  
Beim Fluchtweg im DG muss die Decke den feuerpolizeilichen Vorschriften entsprechen

**285.1 Innere Malerarbeiten**

Wohnungen:  
Alle Decken und Wände(Tepeten) streichen  
Evt. Leimfarbe von Decken entfernen  
Grundiertete Holztüren + Simse mit KH 2x streichen  
Fenster bei Wechselrahmen 1x nachstreichen

Keller:  
Wände bei Abbrucharbeiten neu streichen  
Kellerböden bei Ergänzungen neu streichen

Allgemein:  
Alle ergänzten Arbeiten neu streichen

**287.0 Baureinigung**

Wohnungen:  
Baureinigung der 2 Wohnungen sowie Büro inkl. Verbindungsgang

Keller:  
Umgebaute Kellerräume reinigen

**291 Architekturhonorar**

Wohnungen:  
Honorar gemäss Offerte

Keller:  
Honorar nach Aufwand gemäss Offerte

Allgemein:  
Honorar nach Aufwand

**292 Bauingenieurhonorar**

Wohnungen:  
Bei den Betonwanddurchbrüchen sollte ein Bauingenieur das OK rsp. die notwendigen Massnahmen angeben

**293 Elektroingenieurhonorar**

Wohnungen:  
Honorar gemäss Offerte

Keller:  
Honorar nach Aufwand gemäss Offerte

**294 HLK Ingenieur**

Wohnungen:  
Honorar gemäss Offerte

**296.3 Bauphysiker**

Wohnungen:  
Für die Überprüfung des Verhaltens bei den neuen, dichten Fenstern sollte ein Bauphysiker beigezogen werden

**4 Umgebungsarbeiten****411.7 Instandsetzungsarbeiten**

Wohnungen:  
Zufahrt nach Bauvollendung reinigen und instandstellen

**5 Baunebenkosten****511 Bewilligungen, Gebühren**

Wohnungen:  
Keine Bewilligungskosten  
Anschlussgebühren für TV, T+T, Kanalisation und Wasser

**524 Plankopien**

Wohnungen:  
Sämtliche Kopien gemäss Kostenabrechnung

**530 Versicherungen**

Wohnungen:  
Gebäudeversicherung Zeitwertanpassung  
Bauherrenhaftpflicht  
Bauwesenversicherung  
Inkl. Selbstbehalt bei notwendiger Zahlung

**6 Unvorhergesehenes****601 Reserve**

ca. 5% von Umbausumme