

Umbau Liegenschaften Lüssiweg **19**, 6300 Zug**Kostenvoranschlag mit Baubeschrieb vom 08. Mai 2006**

BKP	Bezeichnung	UG	EG	OG + DG	Total
1	Vorbereitungsarbeiten	5'000.00	1'000.00	4'000.00	10'000.00
2	Gebäude	16'000.00	89'000.00	468'000.00	573'000.00
4	Umgebung			2'000.00	2'000.00
5	Baunebenkosten		6'000.00	14'000.00	20'000.00
6	Unvorhergesehenes	1'000.00	5'000.00	29'000.00	35'000.00
9	Ausstattung			40'000.00	40'000.00
	Zwischentotal	22'000.00	101'000.00	557'000.00	680'000.00
	MWSt. 7.6% und Rundung	3'000.00	9'000.00	43'000.00	55'000.00
	Total	25'000.00	110'000.00	600'000.00	735'000.00

**Kostenvoranschlag:**

**Grundlagen:**

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

BKP	Bezeichnung	UG	EG	OG + DG	Total 1 stellig
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>				<b>10'000.00</b>
11	Räumungen, Vorbereitungen				
112	Abbrüche			2'000.00	
12	Sicherung Provisorien				
121	Sicherung vorhandener Anlagen		1'000.00	1'500.00	
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung				
135	Provisorische Installationen			500.00	
15	Anpassungen an best. Erschliessung				
152	Kanalisationsleitungen	5'000.00			
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>				<b>574'000.00</b>
211.0	Baumeisterarbeiten		8'000.00	4'000.00	
211.1	Gerüste			4'000.00	
212.2	Elemente aus Beton			2'500.00	
214.1	Traggerippe Zimmermann			1'500.00	
221.0	Fenster aus Holz		16'000.00	49'000.00	
221.5	Aussentüren aus Holz		3'500.00	8'000.00	
222.0	Spenglerarbeiten			9'000.00	
223.0	Blitzschutz		1'000.00	3'000.00	
224.1	Bedachungsarbeiten, Flachdach			2'500.00	
225.1	Fugendichtungen		1'000.00	3'000.00	
225.4	Brandschutzverkleidungen	500.00	1'500.00	5'000.00	
226.1	Äussere Verputzarbeiten		500.00	3'000.00	
227.1	Äussere Malerarbeiten		500.00	3'500.00	

BKP	Bezeichnung	UG	EG	OG + DG	Total 1 stellig
228.2	Lamellenstoren		6'000.00	12'000.00	
228.3	Sonnenstoren			2'500.00	
230	Elektroanlagen	3'000.00	3'000.00	19'000.00	
231	Apparate Starkstrom		3'000.00	3'500.00	
233	Leuchten und Lampen			14'000.00	
235	Apparate Schwachstrom			2'800.00	
239	Brandschutzinstallationen	1'000.00	2'000.00	17'000.00	
240	Heizungsanlagen			8'000.00	
244	Lüftungsanlagen		1'000.00	5'000.00	
250	Sanitäranlagen		8'000.00	31'000.00	
258	Kücheneinrichtung			55'000.00	
261	Aufzüge			2'000.00	
271.0	Innere Verputzarbeiten	500.00		5'000.00	
271.1	Spezielle Gipserarbeiten	2'500.00		15'000.00	
272.1	Metallbaufertigteile			6'300.00	
272.2	Allgemeine Schlosserarbeiten		18'000.00	11'000.00	
273.0	Innentüren aus Holz	5'000.00	4'000.00	31'000.00	
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten			22'000.00	
275	Schliessanlage	500.00	500.00	5'100.00	
281.0	Unterlagsboden			1'000.00	
281.2	Bodenbeläge aus Kunststoff			9'100.00	
281.6	Bodenbeläge Plattenarbeiten		1'000.00	1'500.00	
281.7	Bodenbeläge aus Holz/Laminat			11'300.00	
281.9	Sockelarbeiten			3'900.00	
282.1	Tapezierarbeiten			3'500.00	
282.4	Wandbeläge Plattenarbeiten		1'000.00	1'500.00	
283.2	Deckenbekleidungen aus Gips	500.00		6'000.00	
285.1	Innere Malerarbeiten	1'000.00	1'000.00	24'000.00	
287	Baureinigung	500.00	1'000.00	5'000.00	

BKP	Bezeichnung	UG	EG	OG + DG	Total 1 stellig
291	Architekturhonorar	1'000.00	4'000.00	26'000.00	
293	Elektroingenieurhonorar		2'000.00	7'000.00	
294	HLK-Ingenieur		1'000.00	2'000.00	
296.3	Bauphysiker		500.00	1'000.00	
<b>4</b>	<b>Umgebungsarbeiten</b>				<b>2'000.00</b>
411.7	Instandsetzungsarbeiten			2'000.00	
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>				<b>20'000.00</b>
511	Bewilligungen, Gebühren		4'000.00	8'000.00	
524	Plankopien		1'000.00	3'000.00	
530	Versicherungen inkl. Selbstbehalt		1'000.00	3'000.00	
<b>6</b>	<b>Unvorhergesehenes</b>				<b>35'000.00</b>
601	Reserve	1'000.00	5'000.00	29'000.00	
<b>9</b>	<b>Ausstattungen</b>				<b>40'000.00</b>
901	Möbel allgemeine Räume			37'000.00	
940	Putzmaterial			3'000.00	
	<b>Zwischentotal</b>	<b>22'000.00</b>	<b>101'000.00</b>	<b>557'000.00</b>	<b>680'000.00</b>
	Mehrwertsteuer 7.6% und Rundung	3'000.00	9'000.00	43'000.00	55'000.00
	<b>Total</b>	<b>25'000.00</b>	<b>110'000.00</b>	<b>600'000.00</b>	<b>735'000.00</b>

Optional, nicht in KV enthalten:

Lift instandstellen inkl. Feuerpolizeiliche Anforderungen inkl. 7.6% MWSt.	49'000.00
--	-----------

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

Lattenrost im DG entfernen  
Treppenhausbrandabschnitt demontieren  
Holztäferdecke im Treppenhaus demontieren  
Türabdeckungen demontieren  
Schuttnulde für fachgerechte Entsorgungen

**121 Sicherung vorhandener Anlagen**

Treppenhaus mit Florliner abdecken, Tritte befestigt  
Gänge mit Florliner abdecken  
Inkl. Entsorgung nach Bauvollendung

**135 Provisorische Installationen**

Baulager in best. Garage einrichten  
Bau-WC im EG  
Baustrom und Bauwasser bei BKP 230 bzw. BKP 250 enthalten

**152 Kanalisationsleitungen**

Best. Kanalisationsleitungen gemäss Zustandsbericht instandstellen  
Gussstahlleitung in Heizraum auswechseln  
Anschlüsse im Trennsystem ausführen ist nicht eingerechnet

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

Bohrungen durch Betondecken und Fassade für Fallstränge und  
Dampfabzug  
Fassadendurchbrüche für Briefkasten und Fenster  
Inkl. Mulden und Entsorgung  
Betonfundamente für Rampe auf Terrasse  
Durchbrüche für zusätzliches WC im EG

**211.1 Gerüste**

Fassadengerüst für Bohrungen für Dampfabzug und Fensterausbruch  
Dito für Fassadenreinigung  
inkl. Miete, nach SUVA-Vorschriften

**212.2 Elemente aus Beton**

Reinigung des Balkons mit Hochdruck in BKP 287 enthalten  
Sichtbare Armierungseisen bei Balkonen reinigen, schützen und neu in  
Sichtbeton integrieren

**214.1 Traggerippe Zimmermann**

Anpassungen Dachstuhl bei Dachfenstern  
Anpassungen Dachstuhl bei neuen Waschräumen

## 221.0 Fenster, aus Holz

Demontage der best. Holzfenster inkl. Entsorgung  
Wechselrahmenfenster ohne Rahmenverbreiterung, dafür ergeben sich unterschiedliche Rahmenbreiten  
Ein neues Fenster im Treppenhaus  
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

Best. Haustüre demontieren und entsorgen  
Neue Haustüre nach aussen öffnend mit Türschiesser und allen Sicherheitsbeschlägen, Rollpac etc. Glas in IV, gleiche Anforderungen wie bei Fenster  
Best. Garagentor demontieren und durch Holzfront mit integrierter Türe ersetzen, grundiert und gestrichen  
Behindertengerechter Zugang im EG auf Terrasse erstellen

## 222.0 Spenglerarbeiten

Lüftungshüte auswechseln  
Raumablufttut auswechseln  
Heizungskaminaufsatz auswechseln  
Dachfenster demontieren + und neu versetzen inkl. allen Anpassungsarbeiten,  
1 neues Dachfenster inkl. neue Dachöffnung und allen Anpassungsarbeiten  
Seitenblechabschlüsse bei Erkerdächer auswechseln

## 223 Blitzschutz

Blitzschutzanlage gemäss Vorschriften Gebäudeversicherung installieren  
evt. an Betondach+ Balkonsockel befestigt, evt. Endbohrungen versehen

## 224.1 Bedachungsarbeiten, Flachdach

Ziegel mit Frostschäden auswechseln  
Dachfenster neu ausnehmen  
Anpassungen bei neuen Dachdurchdringungen

## 225.1 Fugendichtungen

Neue Silikonfugen bei Sanitärmaterialien + Küche  
Bei best. Nasszonen best. Fugen entfernen und neu ausführen.  
Fugen bei Materialwechsel

## 225.4 Brandschutzverkleidungen

Fluchttüren abschotten  
Vertikale und Horizontale Leitungen durch Brandabschnitte ausfugen  
Ständerkonstruktionen im DG alle Übergänge abfugen  
Liftmaschinenraumdecke mit Brandschutz versehen  
Steigzone im DG mit Brandschutzdeckel versehen

**226.1 Äussere Verputzarbeiten**

Pflanzenbewuchs an Fassade abbrennen  
Tw. Fensterbänke neu abfugen  
Setzungsrisse schliessen  
Abplatzungen schneiden, defekte Stellen abkratzen + neu einbetten  
Anpassungsarbeiten um neue Briefkästen und neues Fenster

**227.1 Äussere Malerarbeiten**

Bei Pflanzenbrand neu streichen  
Bei neuen Verputzarbeiten neu streichen, dem best. angepasst

**228.2 Lamellenstoren**

Best. Lamellenstoren mit Kurbeln und Führungsschienen demontieren und entsorgen,  
Neue Lamellenstore in best. Nische versetzen mit Kurbel, Führungsprofile in Alu

**228.3 Sonnenstoren**

Neue Gelenkarmstoren mit Einhängerkurbel von Hand  
Ausladung 200cm, Breite 350cm

**230 Elektroanlagen**

Starkstrominstallationen  
Bauprovisorium  
Demontagen und Entsorgung  
Gruppenaufteilung:  
Quartierverein  
1. Obergeschoss  
2. Obergeschoss

**231 Apparate Starkstrom**

Schaltgeräte  
Hauptverteilungen  
Unter- und Steuerverteilungen

**233 Leuchten und Lampen**

Leuchten für Notstromversorgung  
Montage von Leuchten in Zimmern  
Grundbeleuchtung in allgemein Räumen

**235 Apparate Schwachstrom**

Telefon, Sonnerie, TV

**239 Brandschutzmassnahmen**

Notstromversorgung, Brandmeldeanlage inkl. Installationen

**240 Heizungsanlagen**

Ersetzen der alten Heizkörperventile durch Thermostaten  
Isolierung der Leitungen im Kellergeschoss  
Demontieren der Heizkörper ist nicht eingerechnet!  
Wäschetrockner im Dachgeschoss

**244 Lüftungsanlagen**

Neuer Kanalschalldämpfer, neuer Kanalventilator  
Demontage des alten Gerätes

**250 Sanitäranlagen**

WM und Tumbler inkl. Waschtrog  
Ergänzung der einzelnen Nasszonen mit fehlenden Armaturen und  
Garnituren  
Tw. ersetzen von zerstörtem Material  
Neues WC im Erdgeschoss mit Leichtbauwand

**258 Kücheneinrichtung**

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

**261 Aufzüge**

Fachgerechte ausser Betriebnahme des Aufzuges

**271.0 Innere Verputzarbeiten**

Decke Abrieb auf GK-Platten im Dachgeschoss  
Decke WP auf GK-Platten im Untergeschoss  
Wände Abrieb 1.5-2mm auf GK-Platten im Dachgeschoss  
Inkl. Voranstrich

**271.1 Spezielle Gipserarbeiten**

Leichtbauwände in DG mit T 60 Anforderungen  
Best. Türnischen mit GK schliessen und voll ausstopfen

**272.1 Metallbaufertigteile**

Briefkasten in Mauernische versetzen mit Sonnerie, Regendach +  
Zylinderausschnitt  
Fahrrad Bügelständer auf Betonboden verschraubt  
Wäscheleinen zwischen Leichtbauwände gespannt



## 272.2 Allgemeine Schlosserarbeiten

Best. Balkongeländer demontieren + entsorgen  
Kellertüre in Stahl demontieren und entsorgen  
Neue Balkon + Terrassengeländer gemäss Schema mit Stacketten versetzen  
Absturzbügel bei zu wenig Brüstungshöhen zwischen Leibung verschrauben  
Ausführung in feuerverzinktem Stahl, duplex  
Stahlwannen bei Waschmaschinen  
Stahlrampe mit Absturzgeländer auf Terrasse führend, fertig versetzt auf Betonfundamente

## 273.0 Innentüren aus Holz

Best. Türfronten demontieren und entsorgen  
Best. Türblätter demontieren und entsorgen  
Türfronten bei Brandabschnitten in T30 ausführen  
Türen mit Futter + Verkleidung bei Waschräumen  
Diverse Fluchttüren neu oder tw. versetzen

## 273.3 Allgemeine Schreinerarbeiten

Vorhangbretter vor Ort abschleifen, neu grundieren  
Vorhangprofil auswechseln  
Fenstersimse demontieren, abschleifen, grundieren und neu versetzen  
Treppengeländer demontieren und mit neuer Füllung in MDF eingefärbt versehen, Ausführung nach SIA 358  
Putzschrank in Gängen zur Aufnahme von Staubsauger und Putzmaterial

## 275 Schliessanlage

Neue Zylinder bei allen neuen Zimmertüren gemäss Schliessplan  
Türe WG mit jeweils 3 Schlüsseln pro Zimmer passend auf Haustüre,  
Briefkasten, Veloraum + Waschen

## 281.0 Unterlagsboden

Im Dachgeschoss fehlende Bodenkonstruktion in Holz ergänzen

## 281.2 Bodenbeläge aus Kunststoff

In Gängen und zu Gang öffnenden Nasszonen mit Lino versehen, Fugen verschweisst, Ränder in Nasszonen abgefugt,  
In Waschräumen Lino mit seitlich hochgezogenem Abschlusswinkel

## 281.6 Bodenbeläge Plattenarbeiten

Best. Plattenarbeiten müssen tw. ergänzt rsp. ausgewechselt werden  
Im neuen WC EG neuer Plattenboden ausführen

## 281.7 Bodenbeläge aus Holz/Laminat

Zimmer mit Laminat Buche mit Schallschutzflies verlegen  
In Küche seitlich abgefugt  
Tw. Randabschnitte ergänzen

**281.9 Sockelarbeiten**

Bei Bäder Sockel aus Platten schneiden  
Bei Laminatböden Sockel farblich angepasst in Holz  
Bei Linoleumböden Sockel in Ramin flach

**282.1 Tapezierarbeiten**

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

**282.4 Wandbeläge Plattenarbeiten**

Best. Plattenarbeiten müssen tw. ergänzt rsp. ausgewechselt werden  
Im neuen WC EG neue Plattenarbeiten ausführen

**283.2 Deckenbekleidungen aus Gips**

GK Plattendecke mit T60 Anforderungen an best. Sparrenbalken befestigt  
Decke in GK bei Gang UG mit Metallbügel abhängen

**285.1 Innere Malerarbeiten**

Alle Decken und Wände(Tapeten) streichen  
Evt. Leimfarbe von Decken entfernen  
Grundiertete Holztüren + Simse mit KH 2x streichen  
Fenster bei Wechselrahmen 1x nachstreichen  
Metalllifftüren 1x neu streichen  
Best. Holztüren 1x ausbessern

**287.0 Baureinigung**

Umzugsreinigung, Entkalkung der Nasszonen, Platten und Apparate  
Baureinigung der Fenster, Räume + Küchen  
Fassadenreinigung Sichtbeton von Moos und Algen

**291 Architekturhonorar**

Honorar gemäss Offerte

**293 Elektroingenieurhonorar**

Honorar gemäss Offerte

**294 HLK Ingenieur**

Honorar gemäss Offerte

**296.3 Bauphysiker**

Durch die neuen dichten Fenster bekommt die Nassraumentlüftung  
möglicherweise zu wenig Frischluft und es entsteht ein Unterdruck  
Was passiert mit den best. Fensterrahmen bei dichten neuen Fenstern  
Der Bauherrschaft wird der Beizug von einem Bauphysiker geraten

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

Zufahrt und Vorplatz nach Bauvollendung reinigen und instandstellen

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

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

**524 Plankopien**

Sämtliche Kopien gemäss Kostenabrechnung

**530 Versicherungen**

Gebäudeversicherung Zeitwertanpassung  
Bauherrenhaftpflicht  
Bauwesenversicherung  
Inkl. Selbstbehalt bei Gebrauch

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

ca. 5% von Umbausumme

**9 Ausstattungen****901 Möbel allgemeine Räume**

Für die Aufenthaltsräume sind je ein Tisch sowie 10 Stühle vorgesehen  
In jedem Zimmer gibt es eine Deckenleuchte  
In jeder Wohneinheit ist ein einfacher Doppelschrank mit Kleiderstange und  
Tablaren in KH vorgesehen

**940 Putzmaschinen**

Pro WG Stock gibt es ein Staubsauger sowie Haushaltputzmaterial  
Untergebracht im Putzschrank im Gang