

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
1	Vorbereitungsarbeiten				10'000.00
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			
2	Gebäude				574'000.00
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	
4	Umgebungsarbeiten				2'000.00
411.7	Instandsetzungsarbeiten			2'000.00	
5	Baunebenkosten				20'000.00
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	
6	Unvorhergesehenes				35'000.00
601	Reserve	1'000.00	5'000.00	29'000.00	
9	Ausstattungen				40'000.00
901	Möbel allgemeine Räume			37'000.00	
940	Putzmaterial			3'000.00	
	Zwischentotal	22'000.00	101'000.00	557'000.00	680'000.00
	Mehrwertsteuer 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

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/m²K 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
Metallliftonnen 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 Nassraumventilation
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