

Hilariweg 3
4500 Solothurn
Telefon 032 623 69 54
Fax 032 622 67 44
info@frankbriner.ch
www.frankbriner.ch

Bau-Leistungsbescrieb **(Mietwohnungen)**

Bauherrschaft

**Galli Verwaltungen
Emmenweg 25
4528 Zuchwil**

Architekt

**Frank Briner Architektur
Hilariweg 3
4500 Solothurn**

Objekt

**Energetische Sanierung Aussenhülle
inkl. Balkone und Wohnungsumbau**

Solothurn, 12.01.2012

Baubeschrieb / Leistungsbeschreibung

Grundlagen bilden die mit Datum unterzeichneten Baueingabepläne des Architekturbüros Frank Briner Solothurn.

Heizungs-, Lüftungs- Sanitärkonzepte und Elektrokonzept werden nach Wunsch Bauherr und nach Projektplänen der HLK- und Elektroplanung ausgeführt.

Allgemeiner Standard

Der im nachstehenden Baubeschrieb festgelegte Baustandard wurde mit dem Besteller gemeinsam definiert und gilt als Richtlinie.

Es werden nur qualitativ einwandfreie Materialien verwendet. Konstruktiv bewährten Lösungen wird Priorität eingeräumt. Auf eine wirtschaftliche und möglichst unterhaltsarme Ausführung wird im Rahmen dieses Projektes geachtet.

Der Gestaltung und Farbgebung der Baukörper, der allgemein zugänglichen Räume, der Wohnungen sowie die Gestaltung der Balkone erfolgen aufgrund des durch den Besteller und der Behörden genehmigten Farb- und Gestaltungskonzeptes des Architekten.

Die Ausführung erfolgt nach kantonalen und örtlichen Bewilligungen der Behörden und Amtstellen. Aenderungen als Folge von behördlichen Auflagen und Forderungen bleiben vorbehalten.

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten

BKP 111 - Rodungen

Terrainvorbereitung im Bereich Balkone soweit notwendig.

BKP 112 - Abbrüche

Abbrüche von bestehenden Balkone, Abbrüche Dachdämmungen mit Dachrand, Abbrüche vorstehender Wandscheiben bei Balkone, Abbrüche Innenwände nach Baugesuchplänen, sowie Abbrüche Fensterbrüstungen Nordfassade gemäss Baugesuchplänen.

BKP 118 - Altlasten- und Inertstoffentsorgung

Allfällige Entsorgung von schadstoffbelastetem Material gemäss behördlichen Auflagen.

BKP 135 - Provisorische Installationen

Erstellen von Provisorien für den Baubetrieb notwendigen Installationen.

BKP 2 Gebäude

BKP 211.0 - Baustelleninstallation

Baustelleninstallation und Sicherung vorhandener Anlagen.

BKP 211.1 - Gerüstungen

Erstellen Fassadengerüste, inkl. Transport und Mieten, inkl. Umstellungs- und Anpassarbeiten.

BKP 211.4 - Kanalisation ausserhalb Gebäude

Hand- und Maschinenaushub für DW-Anschlüsse nach Vorschrift der Baubehörde. Das Dachwasser wird gefasst und örtlich versickert.

BKP 213 - Montagebau in Stahl

Horizontal-Träger mit HEA 180 und HEA 120.
UPE-Tragkonstruktion mit vertikalen Stahtragsystemen. Alles feuerverzinkt mit Rechteckrohrsystem als Geländer und Ausfachung mit Verbundsicherheitsglas mit Mattfolie. Balkone mit Inopan-Platen d=3 cm und integriertem Rinnensystem mit feuerverzinktem abgekantetem Stahlblech. Oberste Balkoneindeckung integriert mit Flachdachkonstruktion aus Dreischicht-Holzplatte.

BKP 221.2 - Fenster aus Kunststoff

Abbrechen der bestehenden Fenster. Alles neue Kunststofffenster U-Wert = 1.0 W/m²K, Schalldämmung Glas RW 36 dB, inkl. den nötigen Rahmenverbreiterungen. Kunststofffenster in PVC weiss durchgefärbt, Rahmen und Flügel stahlverstärkt.

Oeffnungsarten:

Dreh- und Dreh-Kippfenster oder Balkontüren. (Pro Zimmer ist ein Drehkippfenster vorgesehen.)

Beschläge: Rollkantenverschluss, Griff nach Standard Lieferant, 3-teilige Bänder, mobile Wetterschenkel, Oeffnungsart gemäss Fassadenplan.

Balkontürfronten: Festverglasung bei mehr als 2 Flügel.

BKP 221.6 - Aussentüren

Ersatz der bestehenden Aussen-Eingangstüren mit verglaster Alu-Rahmenkonstruktion, z.B. Jansen oder Schückprofile). Aluprofile eloxiert oder einbrennlackiert, nach Wunsch Bauherrschaft. Beschläge, Zylinder mit Drehknopf, elektr. Türöffner und Türschliesser.

BKP 222 - Spenglerarbeiten / Blitzschutz

Dachabschlüssen, Seitenbleche Kamineinfassungen, Entlüftungskanäle, Ventilationseinfassungen, Ablaufrohre alles aus Chrom-Nickelstahl matt plus.
Balkonentwässerung mit Speier in CNS matt plus.
Kein Blitzschutz vorgesehen.

BKP 224.1 - Flachdach

Bestehende Dachabdichtung abrechen.
Bestehende Wärmedämmung zur Wiederverwendung.
Neue Dampfbremse einbauen.
Neue Mineralfüllplatte d=100 mm und bestehende d = 80 mm = Gesamtstärke 180 mm.
(konform nach Subventionsgesuch)
Neue Polymerbitumenfolie 2-lagig mit EGV-Flam, d = 3,5 mm und EP5 WF Flam d = 5 mm, neuen Dachausstieg.
2 Oblichter in Treppenhäuser neu einbauen.

BKP 226.2 - Verputzte Aussenwärmedämmung

Wärmedämmung Polystyrol PS 180 mm plus Wärmedämmnachweis (z.B. System Greutol) auf Mauerwerk geklebt. (Vorbehalten Fassade im Näherbaurecht: Konzept wird nach definitiver Bewilligung erstellt).
Grundputz mit Armierungsgewebe im Sockel- und Balkonbereich mit Panzergewebe.
Leibungen 20 mm gedämmt.
Mineralischer Abrieb, 2 mal gestrichen.
Korn 2 mm, wenn nötig mechanisch befestigt. Anforderung gemäss Systemhersteller.
Im Sockelbereich bis Erdreich ca. 10-20 cm tief gedämmt (nach Vorschrift Systemhersteller).
Versetzen von Metallfensterbänder Alu eloxiert.

BKP 227.1 - äussere Malerarbeiten

Dachuntersicht deckend gestrichen.
Fassade gemäss BKP 226.2 2 x gestrichen mit Silikonfarbe.

BKP 228.2 - Verbundraffstoren

Verbundraffstoren mit gebündelten Lamellen 90 mm breit, jede Lamelle mit eingewalzter Dichtungslippe zur Geräuschkämmung. Standardfarbe nach Kollektion Lieferant (bei allen Wohnungsfenster). Gelenkkurbel aus Stahl plastifiziert, Griffkurbel und Stange aus Kunststoff grau. Führungsschienen aus Aluminium stranggepresst ca. 20 mm breit, mattiert, farblos anodisiert mit Geräuschkämmungseinlage. Metallblende Alu einbrennlackiert, gemäss Farbkonzept, mit Bügel fertig montiert oder Wärmedämmblende nach Konzept Architekt.
Sonnenstorenkonzept nach Wunsch Bauherrschaft.

BKP 23 - Elektroanlagen

Hauptverteilung bestehend soweit noch verwendbar.

Ersatz nach Planung Elektroingenieur.

Pro Wohneinheit wird ein Zählwerk neu installiert sowie für die Kollektivenergieverwendung ein zusätzliches Zählwerk soweit das bestehende Zählwerk ersetzt werden muss.

Unterverteilung pro Wohnung mit genügend Ueberstrom und Fehlstromschutzschaltern.

Umgebung:

Die bestehenden Beleuchtungen werden nach Wunsch Bauherrschaft ersetzt.

Pro Treppenhaus 1 - 2 Steckdosen montiert.

Keller-Deckenleuchten FI-Leuchten neu. Evtl. 1 Steckdose Keller vorsehen.

Wohnungen:

Entree Vorplatz:

Deckenbrennstelle wird mit Umsteller aktiviert. Schalter mit Umsteller.

Wohnen:

Zwei Lichtschalter jeweils für eine Deckenbrennstelle und eine Steckdose.

Eine Steckdose unter dem Lichtschalter und zwei Dreifachsteckdosen.

Küchen:

Zwei Apparatesteckdosen auf der Arbeitsfläche (Dreifachsteckdose), Anschlüsse für Küchengeräte.

Schlafen/Zimmer:

Ein Lichtschalter mit Steckdose für Deckenleuchte. Zwei Dreifachsteckdosen im Elternzimmer (eine geschaltet). Eine Dreifachsteckdose im Kinderzimmer für Deckenbrennstelle (zur Wiederbenützung neu evtl. verdrahten)

Bad/WC:

Ein Lichtschalter für Spiegelschrank. Steckdose im Spiegelschrank ist angeordnet.

Nasszellen ohne Fenster mit Ventilatoranschluss mit Lichtschalter geschaltet (mit Nachlauf).

Balkon:

Je 1 Steckdose, Lampenanschlussstelle ?)

BKP 235 - Telefonanlagen

2 Anschlüsse pro Wohneinheit 2 bis 4 Zimmerwohnung.

1 Anschluss pro Studiowohnung.

BKP 236 - Fernsehinstallation

2 Anschlüsse pro Wohneinheit 2 bis 4 Zimmerwohnung.

1 Leerrohr zusätzlich nach Wunsch

1 Anschluss pro Studionwohnung

BKP 24 - Heizungsanlage

Ersatz Oelheizung und neues Kamin evtl. Konzeptüberprüfung mit Fernwärmeanschluss.

Radiatorenmontage und neue Bodenheizung vorgesehen.

BKP 244 - Lüftungsanlage

Nasszellenabluft im Einrohrsystem via Abluftventilator über Bad geführt. Steuerung über Lichtschalter mit Nachlaufverzögerer.

Küchenabluft an Fasssade geführt.

Treppenhaus RW-Anlage, gemäss Auflagen Feuerpolizei.

BKP 25 - Allgemeine Sanitärinstallationen

Ersatz der gesamten Kalt- und Warmwasserverteilung mit Rohre und Fittings aus korrosionsbeständigen Materialien. Schmutzwasser/Regenwasser.
Fallstränge in schallhemmender Ausführung.

Sanitärapparate:

4 Zimmerwohnung

Badewanne Stahl 180x80 weiss, Schallisolierung an Wannenboden (Poresta) Bademischer mit Brauseschlauch 150 cm mit Handbrause, Badetuchstange, 1 Waschtisch 50 - 54 cm, weiss, Einlochmischer, Handtuchschalter. 1 Spiegelschrank br. 50-60 cm, H 61,5/T 14-19 cm, Tür links oder rechts montiert, 2 x 40 W Opal Abdeckung. Wandklosettanlage mit Kunststoffdeckel weiss, Papierhalter

Studios und 2-Zimmerwohnungen

Dusche Grösse 80/80 cm mit fester Glastrennwand und 1-flügliger Tür. WC und Waschbecken dito 4 Zimmerwohnung. Dusche mit Duschsparventilmischer mit Brauseschlauch 150 cm, Badetuchstange.

BKP 258 - Küchen

Planung und Einteilung nach Euro-Norm.

Granitsteinabdeckung d = 30 mm, Preisklasse 1 oder 2.

Kunstharzbelegte Fronten mit Kunststoffkante innen weiss beschichtet. Nach Kollektion Unternehmer (ca. 8 Standardfarben).

Schubladen mit Vollauszug (blue motion). Bügelgriff nach Kollektion Unternehmer.

Apparate

Alle Apparate Farbe weiss oder schwarz.

AEG, Bauknecht oder gleichwertig.

Einbaubackofen mit Heissluft:

BMZE 4006

Glaskeramik, Lightronic

EK 4460 IN

Dunstabzugshaube

DA 3960

Kühlschrank mit Gefrierfach

12M KVIC 2059

Geschirrspüler

GSI 4753 CH

Einbau-Spülbecken aus Edelstahl mit Tropfteil, Einbau von oben.

BKP 271 - Gipsarbeiten

Wände

Mineralischer Abrieb 2 x gestrichen, evtl. auch mit Rohfasertapeten (gestrichen).

Decken

Gipsglattstrich Ergänzung der bestehenden Decken soweit notwendig.

BKP 272 - Allgemeine Metallbauarbeiten

Ersetzen der bestehenden Briefkastenanlage

Treppenausgelande bestehend

Balkongeländer (siehe Stahlarbeiten Balkone)

BKP 273.0 - Innentüren in Holz

Wohnungseingangstüren

Rahmentüren EI 30 gemäss feuerpolizeilichen Vorschriften mit umlaufender Gummidichtung, 3-Punkt-Verschluss.

Doppelfalztürblatt 58 mm (zum streichen). Oberfläche grundiert.

Beschläge: Hercula-Band, Einsteckschloss mit Kabaausschnitt, Rosette, Türspion und Sicherheitsschild, Drücker matt vernickelt VKT.

Zimmertüren

Holz Futtertüre mit Gummidichtung, Oberfläche wie Türblatt grundiert zum streichen.

Röhrenspanntürblatt 40 mm mit Dekorfolie, Kanten belegt.

Beschläge: Anuba-Einschraubänder, Einsteckschloss mit Bartschlüssel. Drücker matt vernickelt oder verchromt.

BKP 273.3 - Allgemeine Schreinerarbeiten

Vorhangbrett weiss gestrichen an Decke montiert mit 2 Aluschienen VS 57, jeweils ca. 25 cm breit. Garderobenschrank oder Aufhängesystem nach Plan.

BKP 275 - Schliessanlage

Zylinder Typ Kaba Star oder KESO, gleichschliessend für Haus- und Wohnungseingang, Tiefgarage und Keller. kPro Wohnung 4 Schlüssel.
Die Briefkastenanlage ist mit dem Schlüssel kombiniert (gleichschliessend).

BKP 281.6 - Keramische Boden- und Wandbeläge

Boden:
Feinsteinzeugplatten in Küche und Bad/WC - Du/WC (Format 30/609 cm).
Wände:
Dito mit Feinsteinzeugplatten evtl. nur im Spritzbereich und Vormauerung (Rest Abrieb) Nach Auswahl Bauherrschaft.
Küche:
Rückwand mit Feinsteinzeugplatten
Treppenhaus:
Neu überplätteln der bestehenden Böden, neue Sockel (Konzept mit Feinsteinzeugplatten) nach Auswahl Bauherrschaft.

BKP 281.7 - Bodenbeläge aus Holz (Parkett)

Sämtliche Räume inkl. Vorräume mit Eichenparkett (gestreift), natur lackiert, Format 10/70/490 mm, inkl. Holzsockel h = 40 mm, natur lackiert.

BKP 286 - Bauaustrocknung

Aufwendungen während Bauphase, nach Erfordernis.

BKP 287 - Baureinigung

Laufende Baureinigung
Schlussreinigung nach Fertigstellung oder einzelnen Etappen.