

**Baubeschreibung zur öffentl. Ausschreibung  
vom 30.07.2008 / 24.04.2009**



ARCHITEKTURBÜRO KLEMENCIC  
DIPL. INGENIEURE - ARCHITEKTEN

**Bauvorhaben:** **INTEGRATIVES WOHNMODELL**  
„Wohnhaus Am Baumberger Hof“  
Wohnen für behinderte und nicht behinderte  
Menschen in Nienberge  
Am Baumberger Hof 5 und 5a, in 48161 Münster

**Bauherr:** **Westfalenfleiß GmbH**  
Arbeiten und Wohnen  
Kessler Weg 38 – 42, in 48155 Münster

**Architekturbüro:** Architekturbüro Klemencic  
Dipl. Ingenieure – Architekten  
Horster Strasse 345  
46238 Bottrop

## **Beschreibung:**

### **300 Bauwerk, Baukonstruktion**

**310 Baugrube**  
Keine Baugrube, Gebäude ohne Keller.

### **320 Gründung**

**322 Flachgründung**  
Stahlbetonsohle mit Einzel- und Streifenfundamenten  
nach statischen Erfordernissen.

**324 Unterböden und Bodenplatten (z.B.Estricharbeiten)**  
Unterböden mit Estrichkonstruktion und Schall- und Wär-  
medämmung nach Vorgabe des Schall- und Wärme-  
schutznachweises. Verlegung von ca. 1200 m<sup>2</sup> schwim-  
mendem Estrich davon ca. 150 m<sup>2</sup> mit Gefälle in den Bä-  
dern.

**325 Bodenbeläge (Betonwerkstein, Linoleum und Fliesen)**  
Im Treppenhaus Beton- oder Naturstein mit der entspre-  
chenden Rutschfestigkeitsklasse.  
Interne Flure, Bewohnerzimmer und Aufenthaltsraum mit  
Forbo Marmoleum Vivace, Klasse 34 mit verschweißtem  
Sockel oder gleichwertig.  
Bäder und Behinderten-WC mit keramischen Steinzeug-  
fliesen V&B 47x47 PA oder gleichwertig, bodenbündige  
Dusche mit Bodeneinlauf nach Fachplanung.



Mehrzweckraum mit Bodenfliesen nach Architektenplanung.

Stationsbad mit keramischen Steinzeugfliesen V&B 47 x 47 PA oder gleichwertig.

- Linoleum ca. 910m<sup>2</sup>
- Werkstein ca. 92m<sup>2</sup>
- Bodenfliesen Bäder ca. 142m<sup>2</sup>

### **326 Bauwerksabdichtungen einschl. Sohle**

Abdichtungen nach DIN gegen Feuchtigkeit und nach Empfehlung des Bodengutachters.

### **330 Außenwände**

#### **331 Tragende Außenwände**

Mauerwerk und Stahlbeton nach Vorgabe Statik und Schall- und Wärmeschutznachweis.

#### **334 Außentüren und Fenster**

Aus Holz, alternativ aus Kunststoffprofilen nach Wärmeschutznachweis mit 3-fach-Verglasung. Alle Fenster mit Dreh-Kippfunktion und Fehlbedienungssperre. Haupteingangstüranlage als 1-flügelige Türanlage in Holz, alternativ in Alu-Rahmen-Konstruktion mit NA-Funktion und zugelassener Feststellanlage.

Nach außen aufgehende Türen erhalten Obentürschließer als Öffnungsbegrenzer.

Im Glas integriertes Logo nach Angabe Bauherr.

Klingel- und Haustürsprechanlage als kombinierte Anlage für jede Nutzungseinheit.

Rollladen mit elektrischem Antrieb. Fensterkontakte zur Schaltung der Wärmerückgewinnungsanlage.

ca. 25 Stück Fensterelemente ca. 700mm x 1300mm

ca. 25 Stück Fensterelemente ca. 1090mm x 2400mm

ca. 15 Stück 2FLG. Elemente ca. 2090mm x 2400mm

ca. 200m<sup>2</sup> Rolladenpanzer und 110lfdm Rolladenkästen

#### **335 Außenwandbekleidungen außen (WDVS)**

Umlaufender Sockel aus Klinkerriemchen auf Wärmedämmung geklebt.

Wärmeverbundsystem mit mineralischem Leichtputz mit Schlussanstrich und farbig abgesetzten Flächen nach Vorgabe Architekt.

Wärmedämmverbundsystem Brillux oder gleichwertig mit einer 16,0cm starken Dämmung WLG 035, ca. 750m<sup>2</sup> mit



zusätzlich 200m<sup>2</sup> Klinkerriehmchen im Sockel- und Sturzbereich Erdgeschoss.

### 336 Außenwandbekleidungen innen

Wandputz/Spachtelung nach DIN 18350 oder gleichwertig. Wohnräume mit Rauhfaser und Dispersionsanstrich. Nassräume raumhoch oder alternativ bis 2,0 m, bzw. 1,50 m hoch gefliest.

Masenangaben hierzu unter Innenwände

### 338 Sonnenschutz

Rolladen, Sonnenschutzglas, Jalousien nach Vorgabe Wärmeschutznachweis. ,

Siehe hierzu auch Fenster und Außentüren.

### 340 Innenwände

#### 341 Tragende Innenwände

Mauerwerk und Stahlbeton nach Vorgabe Statik.

#### 342 Nichttragende Innenwände

Gipskartonwände nach Herstellervorschrift und Vorgabe des Schall- und Wärmeschutznachweises.

#### 343 Innenstützen

Material und Ausführung nach Statik.

#### 344 Innentüren

Bewohnerzimmer: mit Stahlzarge farbig endlackiert, Wirus Optima 44 oder gleichwertig.(R`w,p=37dB).

Nebenträume Wirus Optima 30 und Nassräume ohne Schallschutzanforderung.

Alle Türen erhalten gem. Raumgeometrie Boden- bzw. Wandstopper.

Ganzaluminium-Konstruktion nach DIN 18095 Serie Hueck oder gleichwertig als ein-zweiflüglige Türen mit z. T. festverglasten Seitenteilen und Oberlichtern, je nach Einbauort, mit Panikfunktion und Freilaufeinrichtung und/oder bauaufsichtlich zugelassener Feststellanlage und/oder automatischem Türöffner.

Fluchtwegtüren erhalten Beschläge nach DIN EN 1125.

Türen normal-	53 St.
Türen Bäder/ WC-	12 St.
Schiebetüren Bäder/ WC-	12 St.
Schiebetüren Nebenräume-	4 St.
ALU Glastüranlagen-	11 St.
Spitzboden Stahltüren T30-	2St.



### **345 Innenwandbekleidungen (Fliesen,Putz,Tapete und Anstrich)**

Wandputz/Spachtelung nach DIN 18350 oder gleichwertig.  
Wohnräume mit Rauhfaser und Dispersionsanstrich.  
Nassräume raumhoch oder alternativ bis 2,00 m, bzw. 1,50 m hoch gefliest.  
Treppenhaus mit plastischem Anstrich, z.B. Brillux 904 mit Schlussbeschichtung.  
Technikräume ansatzfrei deckend, weiss gespritzt.

Bäder Wandfliesen ca. 360m<sup>2</sup>  
Wandflächen Malerarbeiten ca. 3090m<sup>2</sup>, Anstrich und Rauhfasertapete mit Anstrich.  
Wandputz ca. 2100m<sup>2</sup>  
Zementputz für Wandfliesen ca. 212m<sup>2</sup>

### **350 Decken**

#### **351 Deckenkonstruktionen**

Stahlbetondecken nach Vorgabe Statik und Schall- und Wärmeschutznachweis.

#### **353 Deckenbekleidungen (Putz, Spachtelung und Anstrich)**

Deckenputz nach DIN 18350, alternativ Spachtelung.  
Bewohnerzimmer, Aufenthaltsräume, Flure mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Deckenputz ca. 820m<sup>2</sup>  
Deckenfläche Malerarbeiten ca. 1325m<sup>2</sup>

Treppenhaus mit Dispersionsfarbe gestrichen.  
Technikräume weiss gespritzt.

### **360 Dächer**

#### **361 Dachkonstruktionen / Zimmermannarbeiten**

Das Dach wird als dreiteiliges Satteldach (40 Grad Neigung) als Holzkonstruktion, mit Wärmedämmung zwischen den Sparren und als Holzbalkenlage zwischen Dachgeschoss und Spitzboden ausgeführt.

Verarbeitung von ca. 30m<sup>3</sup> Nadelholz.  
Ca. 1.800m aufstellen und abbinden.  
Holzbalkendecke mit ca. 250m<sup>2</sup> OSB-Platten.

#### **363 Dachbeläge**

Das Dach erhält eine Betondachsteindeckung, Farbe und Form nach Vorgabe Architekt in Abstimmung mit dem Bauherrn.



Dachfläche ca. 750m<sup>2</sup>.  
Flachdachfläche ca.25m<sup>2</sup>  
Ca. 80m Zinkblechrinnen.  
Zusätzl ca. 500m<sup>2</sup> Sohlenabklebung.

Dachdecker- und Klempnerarbeiten nach den Fachregeln des Dachdeckerhandwerkes und nach DIN 18338, 18339!  
Sämtliche Verkleidungen, Rinnen und Fallrohre aus Zink vorbewittert!

### **371 / 372 allgemeine und besondere Einbauten (Schlosser, Brandschutztüren)**

Stahl- und Edelstahlarbeiten mit einem Umfang von ca. 18,0m Innengeländer, ca. 30m Handlauf, 11 Stück Balkonumwehungen.

1 Stahl Außenfluchttreppe über 2 Geschosse aus feuerverzinktem Stahl einschl. Stufen und Geländer.

1 Stück Fahrrad und Geräteschuppen aus einer leichten verzinkten Stahlkonstruktion.

Brandschutz- und Rauchschutzaluminiumtüren zum Teil mit Rauchmelder, Feststellanlage und elektrischem Türantrieb. Ca. 12 Türanlagen grösstenteils 2-flügelig ca. 1800mm x 2250mm.

### **400 Bauwerk – Technische Anlagen**

#### **410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen**

##### Regenwasser

(Gem. Haustechnikplanung / Vertragsplan).

Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt außerhalb des Gebäudes im Trennsystem über Rinnen bzw. Dacheinläufe und Fallstränge, die im EG zusammengefasst und anschließend zum Hauptsammler, *bzw. Regenwasserspeicher geführt und in die Hauswasserinstallation eingespeist wird zur Bewässerung von Toiletten, Urinale und Gartenbewässerung. Lediglich ein Überlauf wird in den Kanal eingeleitet werden.*

Alle sichtbaren Entwässerungsleitungen wie Rinnen, Fallleitungen etc., sind in Zink auszuführen. Für sämtliche restlichen Entwässerungsleitungen sind KG-Rohre (oder gleichwertige) oder Gussrohre zu verwenden. Terrassen, Hausein- und Ausgänge sind über Drainrinnen schwellenlos zu entwässern (max. 2,0 cm Schwelle / Kante).

##### Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt innerhalb des Gebäudes, wobei das in den einzelnen Geschossen anfallende Wasser über Fallstränge abgeleitet werden soll, die in Installationsschächten verlegt, mit den Einzelentwässe-



rungen des EG durch die Bodenplatte anschließend zum Hauptsammler geführt werden.

#### **412 Wasseranlagen**

Die Wasserversorgung erfolgt vom Versorgungsunternehmen in den Übergaberaum im EG. Zur internen Erfassung der Verbrauchsmengen werden je Nutzungseinheit Wassermengenzähler eingebaut. Die Wasserverteilung ab Übergaberaum zu den einzelnen Verbrauchern erfolgt im Erdgeschoß sowie über Steigestränge, die in Schächten angeordnet werden.

*Zusätzlich wird eine getrennte Versorgung mit Regenwasser für die Toiletten und Urinale installiert.*

*Hierzu wird aus den Regenwasserzisternen ebenfalls eine Wasserversorgung in den Übergaberaum im EG erfolgen.*

#### **414 Feuerlöschanlagen**

Nach Flucht- und Rettungswegplanung werden Handfeuerlöscher nach den Vorgaben des Fachplaners - in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Bauordnungsamt - installiert.

#### **420 Wärmeversorgungsanlagen**

Die Wärmeversorgung erfolgt durch das örtliche EVU im Übergaberaum des EG durch Erdgas (gem. Haustechnikplanung).

#### **421 Wärmeerzeugungsanlagen**

Wärmeerzeugung erfolgt in der im Dachgeschoss befindlichen Technikzentrale. Zur Wärmeerzeugung wird ein Brennwertkessel der solarthermisch, mittels Sonnenkollektoren unterstützt wird, in der Technikzentrale aufgestellt. Die Kollektoren werden auf dem nach Süden ausgerichteten Dach oberhalb der Technikzentrale installiert. Zur Pufferung der Solarwärme wird das erwärmte Wasser in Behältern gespeichert. Die Anlage wird über eine zentrale automatische Steuerungs- und Regeltechnik außentemperaturgeführt angebots- und verbrauchsoptimiert geregelt.

#### **422 Wärmeverteilnetze**

Die Wärmeverteilung erfolgt über in Versorgungsschächten und auf den Betondecken unterhalb des Estrich verlegten Rohrleitungen innerhalb der thermischen Gebäudehülle. Das Netz wird mittels Strangreguliertventilen und voreinstellbaren Heizkörperventilen verbrauchsoptimiert abgeglichen. Wohngruppen und Heizkörperanschlüsse sind einzeln absperrenbar. Die Wärmemengenverteilung auf die Heizkreise erfolgt über geregelte Dreiwegeventile und energiesparende Hocheffizienzpumpen.

**423 Raumheizflächen**

Es werden BAGUV zugelassene Kompaktheizkörper, nach Vorgaben und Berechnungen des Fachplaners, dem Wärmebedarf der Räume entsprechend und mit Wärmemengenerfassungseinrichtungen ausgestattet, aufgestellt. Die Heizkörper werden mit elektrothermisch gesteuerten Thermostatregelventilen ausgestattet.

**430 Lufttechnische Anlagen****431 Lüftungsanlagen**

Für ein gesundes Raumklima wird eine kontrollierte mechanische und volumenoptimierte Anlage zur Be- und Entlüftung aller Räume eingebaut. Die Zuluft wird über unterhalb der Heizkörper angeordnete, mit Telephonieschalldämpfern ausgerüstete Auslässe, in die Wohn- und Aufenthaltsbereiche über Bodenkanäle zugeführt. Die Abluft wird aus Bädern und zu belüftenden Innenräumen über, mit Telephonieschalldämpfern ausgerüstete Abluftventile abgesaugt. Der Druckausgleich erfolgt über Undichtigkeiten der Zimmertüren und - sofern nötig - über Zu- / Abluftüberstromventile. Die Be- und Entlüftungskanäle werden an einem im Spitzboden aufgestellten Gegenstromwärmetauscher zur Wärmerückgewinnung (Rückgewinnungsgrad > 80 %) zusammengefasst und über Dach geführt. Die Anlage wird mit der zentralen Steuerungs- und Regelungstechnik der Wärmeerzeugungsanlage gekoppelt, außen-temperatur- und verbrauchoptimiert geführt.

**440 Starkstromanlagen**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch das örtliche EVU im Übergaberaum des EG (gem. Haustechnikplanung / Vertragsplan). Die Verbrauchserfassung erfolgt für die Nutz- /Wohneinheiten getrennt über die im Raum installierten Zähler.

**442 Eigenstromversorgungsanlagen**

Auf den nicht für die solare Heizwassererwärmung vorgesehenen Dachflächen nach Süden, Osten oder/und Westen wird eine Photovoltaikanlage errichtet. Über einen Wechselrichter wird der erzeugte Strom nach Energie-Einspeise-Gesetz in das öffentliche Netz eingespeist. Der Energiegewinn wird der Energiebilanz nach ENEV dem Gebäude gut geschrieben. Auslegung erfolgt nach Maßgabe des Fachplaners unter Berücksichtigung der Förder Richtlinien.

**444 Niederspannungsinstallationsanlagen**

Ausgehend von der Niederspannungshauptverteilung erfolgt die weitere Versorgung des Gebäudes über dezentra-



le Unterverteilungen, die sternförmig angeschlossen werden. Die Installation erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik. Die Installationsgeräte werden den Betriebs- und Umgebungsbedingungen gemäß als Standardflächenprogramm ausgewählt.

#### **445 Beleuchtungsanlagen**

Nach Flucht- und Rettungswegplanung werden Notleuchten nach den Vorgaben des Fachplaners - in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Bauordnungsamt - installiert.

Auf den Fluren und im zentralen Treppenhaus wird eine rollstuhlgerechte, über Bewegungsmelder gesteuerte energiesparende Beleuchtung, nach Beleuchtungsberechnung des Fachplaners, installiert.

#### **446 Blitzschutz- u. Erdungsanlagen**

Das Gebäude wird mittels Fundamenterder geerdet. Elektrisch leitende Teile (Installationsrohre, Badewannen etc.) werden in den Potentialausgleich einbezogen. Zum Schutz der elektrischen Anlagen und Geräte wird ein Überspannungsschutz in der Hauptverteilung installiert.

#### **450 Fernmelde- u. Informationstechnische Anlagen**

##### **451 Telekommunikationsanlagen**

Für den stationären Bereich wird eine ISDN-Zentrale mit frei programmierbarer Amtsberechtigung für bis zu 30 Teilnehmern eingerichtet. Die Anschlussdosen der Teilnehmer werden sternförmig über Telefonleitungen von der Zentrale versorgt.

##### **452 Such- und Signalanlagen**

##### **455 Fernseh- u. Antennenanlagen**

Der TV-Programmempfang erfolgt über das Vor-Ort vorhandene Koaxialnetz. Wohn- und Aufenthaltsbereiche werden mit Anschlussdosen versehen die mittels sternförmigem Koaxialkabelnetz mit der durch das örtliche Koaxialnetz versorgten Verstärkeranlage verbunden sind. Eine Kopplung mit dem Telekommunikationsnetz ist möglich.

##### **456 Gefahrenmelde- u. Alarmanlagen**

Es wird eine Bandmeldeanlage nach den Vorgaben des Fachplaners - in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und dem Bauordnungsamt - eingerichtet.

##### **457 Übertragungsnetze**



## 460 Förderanlagen

### 461 Rollstuhl und krankentragengerechte Aufzuganlage

Maschinenraumloser seilhydraulisch angetriebener Aufzug für 13 Personen bzw. 1000 kg geeignet. Die Kabinenwände und -decke in Edelstahl nach Vorgabe Architekt. Ein waagerechtes rollstuhlfahrgerechtes Tableau, ein senkrechtes Tableau, 2 Seiten mit Spiegel und Handläufe in Edelstahl. 3 Haltestellen.

### 470 Nutzungsspezifische Anlagen

Es wird eine zentrale Steuerungs- und Regelungstechnikanlage installiert. Sie erfasst das Verbrauchsverhalten der Nutzer über Außen-, Heizkreis-, Zu- und Ablufttemperaturfühler sowie Schaltkontakte an Fenstern und Türen. Sie steuert und regelt, gestützt durch ein Tages- und Wochenzeitprogramm, energieoptimiert die Wärmeerzeugung und -verteilung sowie die Lüftungsanlage und die Luftmengenverteilung zur kontrollierten Be- und Entlüftung des Gebäudes.

### 471 Küchentechnische Anlagen

Haushaltsübliche Küchenzeile mit Spüle, Elektroherd, Spülmaschine, Kühlschrank, Mikrowelle und Küchendunst-Abzugshaube. Die Dünste der Abzugshauben werden über spezielle wärmegeämmte, luftdicht schließenden Mauerkästen nach draußen geführt.

### 472 Wäscherei- u. Reinigungsanlagen

Waschmaschine und Kondensattrockner in den Küchen, Spitzboden oder Bädern.

## 500 Außenanlagen

### 510 Geländeflächen

Pflanzflächen mit Mutterboden angedeckt. Untergrundvorbereitung für befestigte Flächen mit RCL- Material oder gleichwertig.

### 520 Befestigte Flächen

Mit Betonpflaster im Splittbett verlegt.  
ca. 300m<sup>2</sup> , ca. 300m<sup>2</sup> Grünflächen.

### 530 Baukonstruktion in Außenanlagen



1 Geräteschuppen in Holzkonstruktion. Fahrrad- und Müllabstellplatz überdacht und eingezäunt als leichte Stahlkonstruktion.

**540 Technische Anlagen in Außenanlagen**

ca. 3 Mast- und ca. 6 Pollerleuchten je nach Erfordernis. Außensteckdosen.

*(Regenwasserzisternen zur Auffangung und Nutzung von Regenwasser.im Gewerk Rohbau enthalten)*

**550 Einbauten in Außenanlagen**

1 Hochbeet mit Kräuterbepflanzung.

**570 Pflanz- und Saatflächen**

Rasen, Bodendecker und Hecken als Sichtschutz. Hochbeet mit Kräuterbepflanzung. Obstbäume.

---

Aufgestellt Bottrop 31.07.2008

Ergänzt 06.10.2008

Ergänzt 19.11.2008 (Punkt 336, 345)

Ergänzt 09.04.2009

Ergänzt 24.04.2009 (Cze.)

Der Architekt