



## **BAUBESCHREIBUNG TRAVESSA BALLESTER, 1**

---

MEHRFAMILIENHAUS

C/ FERRERÍA ECKE TRAVESSÍA BALLESTER

# **BAUBESCHREIBUNG**

## **STRUKTUR UND FUNDAMENTE**

### **FASSADEN UND AUFTEILUNG IM INNENBEREICH**

Fassaden

Türen und Fenster im Außenbereich

Trennwände und Isolierung

### **INNENAUSBAU**

Eingangsbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Flure

Bäder und Gästetoiletten

Waschräume und Hauswirtschaftsräume

Küchen

Innentreppen der Duplex-Wohnungen

Türen und Fenster im Innenbereich

### **AUSSTATTUNG**

Heizung und Klimaanlage

Wasserleitungen und Sanitäranlagen

Warmwasser

Elektroinstallation

Telekommunikation

### **GEMEINSCHAFTSBEREICHE**

Eingangshalle, Treppenhaus und Treppenabsätze

Dach

Parkplätze

Abstellräume

Bei dem Projekt handelt es sich um die Sanierung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt vier Wohneinheiten (zwei Wohnungen und zwei Duplex-Wohnungen), vier Abstellräumen und drei unabhängigen Parkplätzen.

## **PROJEKT**

Das Gebäude befindet sich im Stadtzentrum, in der Nähe der symbolträchtigen Plaza Mercadal im Viertel Sa Gerreria. Das Gebäude wurde zum Zweck der Sanierung und des anschließenden Verkaufs der Wohnobjekte unter Einhaltung der geltenden Vorschriften erworben.

Das Wohngebäude besteht aus vier Wohnobjekten (davon zwei Duplex-Wohnungen), drei Parkplätzen und vier Abstellräumen.

## **STRUKTUR**

Es handelt sich um die Sanierung eines bestehenden Gebäudes, das sich in einem mittleren bzw. schwachen baulichen Zustand befand und einige strukturelle Mängel aufwies, die verstärkt wurden. Des Weiteren wurden die meisten der bestehenden Böden- und Deckenplatten durch eine Metallstruktur und Fundamente ersetzt, alles in Übereinstimmung mit der technischen Bauordnung und den geltenden Vorschriften.

## **FASSADEN UND AUFTEILUNG IM INNENBEREICH**

### **Fassaden**

Bei der Sanierung der Außenfassade wurden die dekorativen und bestehenden Elemente des Gebäudes so weit wie möglich erhalten und respektiert. Eine generelle Reinigung des gesamten Mauerwerks wurde durchgeführt, um es frei sichtbar zu lassen. Des Weiteren wurden die beschädigten Teile unter Berücksichtigung der gleichen Eigenschaften wie die bestehenden restauriert. Der Sockel des Erdgeschosses wurde bis zur Höhe des Zwischengeschosses mit Naturstein vom Typ Binissalem verkleidet. Der Rest des Gebäudes wurde mit Silikatfarbe P-4000 LOTUS (ähnlich der Farbe Marés) angestrichen.

Die Außenstruktur der Fassade wird von einem bestehenden Sandsteinblock (Marés-Stein) gebildet. Zusätzlich zur Außenstruktur verfügt die Fassade auf der Innenseite über eine Luftkammer mit Wärme- und Schalldämmung, die dem Gebäude einen hohen Komfort und die entsprechenden Energieeinsparungen verleiht. Die Innenstruktur besteht aus laminierten Gipskartonplatten mit einem doppelten Anstrich.

### **Türen und Fenster im Außenbereich**

Die Außentüren und Fenster wurden an die bestehenden Fassadenöffnungen angepasst. Für die Fenster und Balkone haben wir uns für Iroko-Holz-Profile mit dem Woodline Window System der Marke SOLARLUX mit thermischer Trennung entschieden. Um die akustische Isolierung gegen den Straßenlärm zu gewährleisten, sind alle Fenster der Wohnungen dreifach verglast und mit einer Argon gefüllten Zwischenkammer, die ebenfalls die Wärmedämmung verbessert, sowie mit einer Sonnenschutzfolie, die die Sonneneinstrahlung reduziert, versehen.

Die Garagentore wurden aus Iroko-Holz gefertigt. Die Falttore mit horizontaler Achse sind mit Belüftungsschlitzen (wie in den Vorschriften vorgesehen) versehen.

### **Trennwände und Isolierung**

Für die Unterteilung der Räume in jeder Wohnung haben wir uns für eine Trockenbauweise entschieden, im Gegensatz zum traditionellen Mauerwerkssystem. Um gute thermische und akustische Werte zu erreichen, den Durchgang neuer Installationen zu erleichtern und das Gewicht der alten Decken- und Bodenplatten zu reduzieren, haben wir eine 15 mm dicke laminierte Gipsplatte auf jeder Seite der inneren Metallträgerstruktur der Trennwände angebracht. Somit bildet sich eine Zwischenkammer, in der die Schalldämmung angebracht wurde.

Die Trennung zwischen den Wohnungen erfolgt durch eine Kombination aus Trockenbauwänden und Betonsteinmauerwerk. Dazu wurde ein 15 cm dicker Betonblock italienischer Bauart verwendet, der auf einer Seite mit einer doppelten Gipskartonplatte und einer Zwischenschicht als Schallschutz verkleidet ist. Diese letzte Schicht ist an einer Metallträgerstruktur verankert und bildet eine Zwischenkammer, in der die Schalldämmung angebracht wurde.

Für die Trennung zwischen den Wohnobjekten und den Gemeinschaftsbereichen wurden die vorhandenen Sandsteinmauern (Marés-Stein), die den Treppenhausbereich bilden, beibehalten. Dahinter wurde eine doppelte Gipskartonplatte mit einer Zwischenschicht angebracht, die als Schalldämmung dient. Für die Trennung zwischen den Wohnobjekten und dem Aufzug wurde ein 15 cm dicker Betonblock gewählt, hinter dem eine doppelte Gipskartonplatte mit einer Zwischenschicht als Schallschutz angebracht wurde.

Dieses Trockenbauwandsystem ist sehr nützlich. Somit werden Fugen in den bestehenden Sandsteinwänden und Schallbrücken vermieden, da die Installationen durch den Zwischenraum der Trennwände durchgeführt wurden. Die Wände weisen einen höheren Grad an Perfektion in der Ausführung auf und können mit glatten Farben gestrichen werden.

## **INNENAUSBAU**

### **Eingangsbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Flure**

Der Fußboden besteht aus verleimtem Eichenholzparkett (Natur Brosse) und ist mit einer weiß lackierten Sockelleiste versehen.

Die Wände wurde mit glatter Kunststofffarbe gestrichen.

Es wurde eine Zwischendecke aus laminierten Gipsplatten angebracht, die ebenfalls mit glatter Kunststofffarbe gestrichen wurde. Die Zwischendecke dient ebenfalls als Nische für indirekte Beleuchtung und das Aufhängen von Gardinen in ausgewählten Bereichen.

### **Bäder und Gästetoiletten**

Die Wände der Bäder wurden teilweise mit Zarci-Naturstein verkleidet. Die nicht mit Stein verkleideten Wände wurden mit einer glatten Kunststofffarbe gestrichen.

Die Waschbecken sind von der Marke VALDAMA (Modell TRACK) und wurden auf rustikalen, gebeizten Eichenmöbeln der Marke MIBAÑO (Modell VELICE) angebracht. Die Armaturen sind von der Marke NEVE (Modell BOY).

Alle Bäder sind mit einer wasserabweisenden Duschwanne aus gebürstetem Naturstein der Marke Zarci, Armaturen der Marke NEVE, Linienentwässerung der Marke SCHLÜTER und einer Duschabtrennung ausgestattet. Die Bäder in der Duplex-Wohnung 4A wurden ebenfalls mit Badewannen von DURAVIT (Modell STARCK) ausgestattet, eingebettet in einer Platte aus Zarci-Naturstein. Die Armaturen der beiden Badewannen sind von der Marke NEVE.

Die WCs sind weiß und von der Marke DURAVIT (Modell VERO AIR). Sie sind mit einem Soft-Close-Deckel und GEBERIT SIGMA Spülkasten in weiß versehen.

Es wurden Zwischendecken aus laminierten Gipsplatten mit Kunststofffarbe angebracht.

In den Gästebadezimmern sind weiße WCs der Marke DURAVIT (Modell VERO AIR) mit Soft-Close-Deckel und Spülkasten GEBERIT SIGMA in weißer Farbe verbaut. Die Waschbecken der Marke VALDAMA (Modell CUT) sind auf Möbeln aus gebeizter rustikaler Eiche der Marke MIBAÑO (Modell VELICE) angebracht. Die Armaturen sind von der Marke NEVE (Modell BOY).

### **Waschräume und Hauswirtschaftsräume**

Die Waschräume sind mit Zarci-Naturstein und passenden Sockelleisten ausgestattet. Die Wände wurden mit einem doppelten Anstrich aus weißer Kunststofffarbe versehen.

## **Küchen**

Die Küchen wurden mit dem gleichen Boden wie das Wohnzimmer versehen, da es sich um einen offenen Wohn-Ess-Küchenbereich handelt. Die Wände wurden mit einem doppelten Anstrich aus weißer Kunststofffarbe gestrichen. Die Zwischendecke wurde ebenfalls aus laminierten Gipskartonplatten mit einem glatten Kunststoffanstrich gefertigt.

Alle Küchen sind möbliert und haben ein modernes Design mit Ober- und Unterschränken der Marke MOBALCO (Modell NUBIA GL).

Die Möbelfronten aus weiß lackiertem MDF und die Innenseiten sind aus wasserfesten Platten mit Melaminbeschichtung. Die Oberschränke sind mit LED-Leisten ausgestattet, die den Arbeitsbereich besser ausleuchten.

Die Arbeitsplatte ist aus gestocktem, auf altgemachtem und imprägniertem Zarci-Naturstein gefertigt.

Die Küchen wurden mit Folgendem ausgestattet:

- Induktionskochfeld BORA Puro
- Backofen MIELE H 2860 B
- Mikrowelle MIELE M 7244 TC
- Geschirrspüler MIELE G 5050 SCVi
- Spülbecken BLANCO SUBLINE 500 U Silgranit mit Mischbatterie BLANCO LINUS-S Chrom.

Alle Küchen sind mit einem Abluftrohr von 160 mm Durchmesser ausgestattet, das von der Zwischendecke der Küche zum Dach führt.

## **Innentreppen der Duplex-Wohnungen**

Die Innentreppe der Duplex-Wohnungen besteht aus einer Metallstruktur mit Eichenstufen, ähnlich wie der Parkettboden. Die Handläufe wurden aus Metall gefertigt und wie der Rest der Struktur in Weiß mit einer Rostschutzgrundierung gestrichen.

Die Struktur hat eine Metall-Optik und ist minimalistisch gehalten. Die Treppenabsätze bilden sich durch die eigene Metallstruktur der Treppe.

## **Türen und Fenster im Innenbereich**

Die gesicherte Eingangstür zu den Wohnobjekten ist weiß lackiert und besteht an der Außenseite aus Holz und ist mit einem Edelstahlknäuf versehen.

Die Innentüren sind aus einer massiven MDF-Platte mit weißer Lackierung 9010 und Griffen aus rostfreiem Stahl gefertigt, was der Wohnung ein elegantes und originelles Design verleiht. Die Türen wurden mit Scharnieren versehen, außer an den Stellen wo Schiebetüren zur Verbesserung der Nutzungsbedingungen angebracht wurden.

Die Einbauschränke haben Schrankfronten aus weiß lackierten MDF-Platten (Farbe 9010) mit integrierter Griff und Scharnier. Die Innenseite wurde mit Melamin ausgekleidet, bestehend aus Modulen mit einem Hochschrank und Kleiderbügelschiene, sowie aus Modulen mit Einlegeböden.

## **AUSSTATTUNG**

Das Gebäude wurde mit einer hocheffizienten Ausstattung versehen: aerothermische Energie für die Erzeugung von Warmwasser, Fußbodenheizung und Klimaanlage mit den entsprechenden Leitungen, Temperaturregelung über programmierbare Thermostate und Fernbedienung.

## **Heizung und Klimaanlage**

Das Heizsystem besteht aus einer Fußbodenheizung in allen Räumen des Wohnobjekts. In den Gemeinschaftsbereichen des Gebäudes gibt es keine Fußbodenheizung.

Eine hocheffiziente Wärmepumpentechnologie wurde für die Klimatisierung der Wohnungen und die Warmwassererzeugung eingesetzt.

In den Wohn- und Schlafräumen wurden Klimaanlagen installiert. Um die Raumluftqualität in den Wohnungen zu gewährleisten und zur Energieeinsparung beizutragen, wurde das Gebäude mit einem

intelligenten Doppelstrom-Lüftungssystem mit individueller Wärmerückgewinnung pro Wohnung ausgestattet. Diese Technik macht es überflüssig, die Fenster zu öffnen, um die Luft zu erneuern. Dies ist ein Vorteil, der zu einer verbesserten Akustik führt: Straßengeräusche dringen nicht in die Wohnung ein, und das Auftreten von Schimmel, Feuchtigkeit, Gerüchen, biologischer und äußerer Verschmutzung wird verhindert. Darüber hinaus spart die Wärmerückgewinnungsanlage Energie, indem sie die Außenluft effizient klimatisiert.

Die externen Anlagen wurden auf dem Gemeinschaftsdach des Gebäudes in einem separaten Technikraum untergebracht, um die Lärmbelästigung zu minimieren.

### **Wasserleitungen und Sanitäranlagen**

Für die Verlegung der einzelnen Wasserleitungen wurden Polypropylenrohre verwendet. Die Installation umfasst Wasseranschlüsse für jede Sanitäranlage in den Badezimmern und für Waschbecken, Geschirrspüler und Waschmaschinen in den Küchen sowie für die Waschräume.

Die Wohnungen haben ein allgemeines Absperrventil und separate Absperrventile in jeder Nasszelle.

Das Entwässerungssystem besteht aus PVC. Um den unangenehmen und unbehaglichen Lärm, der in den Fallrohren entstehen kann, zu dämpfen, wurden die Rohre schallgedämmt, wobei die Fugen und Bodenplatten behandelt wurden, um eine minimale Schallübertragung zu erreichen.

### **Warmwasser**

Für die Klimatisierung der Wohnungen und die Warmwasserzeugung wird eine hocheffiziente Wärmepumpentechnologie eingesetzt.

### **Elektroinstallation**

Die Wohnungen sind mit den gesetzlich vorgeschriebenen Elektro- und Telekommunikationsanschlüssen ausgestattet, wobei die Elektroinstallation den elektrotechnischen Niederspannungsvorschriften entspricht. Die Beleuchtung in den Bädern, Fluren, auf der Terrasse und in der Küche ist mit LED-Leuchten ausgestattet, was sich direkt auf die Energieeinsparungen auswirkt.

In allen Wohnungen wurden LED-Einbauleuchten in der Diele, im Flur, in den Schlafzimmern, in den Bädern und in der Küche installiert.

Die Terrassen wurden entsprechend ihrer Größe an verschiedenen Stellen mit Beleuchtung ausgestattet. Alle elektrischen Elemente sind von der Marke JUNG.

Lichtdesign von DAVIDE GROPPI, MODULAR, MINUDE, FLOS, KREON.

### **Telekommunikation**

Die Wohnungen sind mit Sprach-/Daten- und TV/FM-Anschlüssen im Wohnzimmer, in der Küche und in den Schlafzimmern ausgestattet. Zudem wurde Glasfaserkabel vom Telekommunikationsbereich des Gebäudes bis hin zu den Wohnungen verlegt. Außerdem sind die Wohnungen mit einem Video-Türöffnungssystem ausgestattet, das mit dem Eingangsbereich des Gebäudes verbunden ist.

Alle Schlafzimmer, Wohn-Esszimmer und Küchen sind mit Fernseh-, Telefon-, Internet- und Glasfaseranschlüssen ausgestattet. Des Weiteren wurden die Wohnobjekte mit dem KNX Hausautomationssystem mit Grundfunktionen ausgestattet, die gegebenenfalls erweitert werden können.

### **GEMEINSCHAFTSBEREICHE**

Die Gemeinschaftsbereiche unterliegen einer besonderen Pflege, die im Folgenden beschrieben wird:

#### **Eingangshalle, Treppenhaus und Treppenabsätze**

Die Eingangstür besteht aus verstärktem Iroko-Holz und Sicherheitsglas.

Die Fußböden wurden mit gestocktem Zarci-Naturstein und passenden Sockelleisten versehen. Die Wände wurden mit glatter Kunststofffarbe gestrichen. Die Innenausstattung der Schränke in den Gemeinschaftsbereichen wurde mit Iroko-Holz verkleidet.

Alle Gemeinschaftsbereiche wurden mit einer Zwischendecke aus laminierten Gipsplatten mit

Kunststoffanstrich versehen.

Die Beleuchtung wird durch Anwesenheitsdetektoren aktiviert und nach Zonen und Etagen differenziert, um somit den Energieverbrauch zu reduzieren.

Der Aufzug verfügt über automatisch öffnende Edelstahltüren in der Kabine und ist mit einem Alarm ausgestattet. Die Abmessungen entsprechen den Vorschriften für Barrierefreiheit.

Für die Kommunikation zwischen den Wohnungen und dem Eingang wurde eine Video-Gegensprechanlage installiert.

## **Dach**

Das Dach wurde so konstruiert, um die Dichtigkeit zu gewährleisten und das Eindringen von Wasser und Feuchtigkeit zu vermeiden.

Die Wohnungen 1 und 2 haben über die Gemeinschaftstreppe vom Treppenabsatz im 3. Stockwerk Zugang zum Dach. Die Duplex-Wohnungen haben einen direkten Zugang von ihren Wohnungen zu ihren privaten Terrassen und verfügen über einen Hauswirtschaftsraum-Abstellraum im Dachbereich. Alle Terrassen verfügen über LED-Beleuchtung und eine Steckdose. Für maximale Sicherheit wurden diese Freiflächen außerdem mit rutschfesten, Zarci-Natursteinfliesen und passenden Sockelleisten ausgestattet.

## **Parkplätze**

Das Gebäude verfügt über drei Parkplätze. Es handelt sich um Privatparkplätze, die unabhängig voneinander sind. Zwei Parkplätze haben über ein separates Treppenhaus Zugang zu einem privaten Kellerbereich.

Die Parkplätze haben ein ferngesteuertes motorisiertes Zufahrtstor mit Einklemmschutz.

Die Parkplätze sind mit grauem Keramikboden gepflastert.

Die Parkplätze haben zudem eine Ladestation für Elektroautos vorinstalliert.

## **Abstellräume**

Das Gebäude verfügt über vier Abstellräume. Zwei Abstellräume sind von zwei der Parkplätze aus zugänglich und befinden sich im Untergeschoss des Gebäudes. Die anderen beiden Abstellräume befinden sich im Erdgeschoss.

Die Abstellräume sind mit einer Brandschutztür versehen.

## **VERSICHERUNG UND SICHERHEITSKONTROLLEN**

In Übereinstimmung mit den geltenden Vorschriften wurde eine zehnjährige Versicherung in Bezug auf die Stabilität und Struktur des Gebäudes bei einer führenden Versicherungsgesellschaft abgeschlossen. Des Weiteren wurde eine technische Kontrollstelle beauftragt, um die Arbeiten in allen Phasen zu überwachen.

Um die Qualität der Konstruktion des Gebäudes zu gewährleisten, wurden während der gesamten Bauarbeiten Qualitätskontrollen der Materialien sowie Kontrollen und Prüfungen der Anlagen durch ein unabhängiges zugelassenes Labor durchgeführt.