

**Projekt : WOHNANLAGE IN TOMAS RULLAN**

**Mehrfamilienhaus mit 50 Wohneinheiten, Parkplätzen und Schwimmbad**

**Bauherr : MT IMMOBILIEN CB**

## **BAUBESCHRIEB**

**01.11.2023**

---

Die Baugenehmigung wurde im Dezember 2021 erteilt.

### **1. ENTWURF**

An der Calle Tomás Rullán 24 im Stadtteil La Soledad, Palma de Mallorca, entsteht eine neue Wohnanlage mit begrüntem Innenhof und Swimmingpools. Zusätzlich zum Wohnkomplex wird eine neue Strasse gebaut. Diese trennt den künftigen städtischen Grünraum sowie den künftigen Bau einer öffentlichen Einrichtung.

Der Komplex ist in zwei Einheiten unterteilt, die einen zentralen Raum in Form eines grossen Innenhofes schaffen. Dieser umfasst 2000 m<sup>2</sup> Grünfläche und wird mit Schwimmbädern, Spielplätzen, Solarien und Gärten ausgestattet.

Der erste Block enthält die Zugänge 1 und 2, während der andere Gebäudeteil die Zugänge 3 bis 6 beinhaltet. Zu den Treppenhäusern gelangt man über den zentralen Innenhof, welcher so einen sicheren Zugang zur Bebauung bietet. Jedes Treppenhaus erschliesst maximal 9 Appartements, unterteilt in 2- und 3-Zimmer-Wohnungen (resp. 1 oder 2 Schlafzimmer). Insgesamt umfasst die Wohnanlage 16x 2-Zimmer-Wohnungen und 34x 3-Zimmer-Wohnungen. Zusätzlich wird im Erdgeschoss an der Ecke eine 100 m<sup>2</sup> grosse Gewerbefläche mit direktem Zugang von der Strasse erstellt. Im Untergeschoss des Gebäudes befinden sich 51 Abstellräume, 78 Parkplätze sowie Technikräume. Die Räumlichkeiten im Innen- wie Aussenbereich sind behindertengerecht zugänglich.

### **2. AUSHUB, BAUMEISTER**

Der Aushub umfasst jene Erdarbeiten, welche für die Errichtung der Fundamente und des unterirdischen Bauwerks erforderlich sind. Dazu gehören ebenfalls die Räumung des Geländes sowie die Zugänglichkeit des Baufeldes.

Um den Aushub durchführen zu können, wurde an der Grenze zur Autobahn eine Mikropfahlwand errichtet, um die Sicherheit bei der Ausführung zu gewährleisten.

Das Fundament des Hauses wird als durchgehendes Element ausgeführt. Unter den Pfeilern wird das Fundament zudem gedämmt. Alle Elemente sind durch Verstrebungen verbunden, immer in Übereinstimmung mit den Anforderungen der geotechnischen Studie.

Strukturell besteht der Bau aus Stahlbetonwänden. Im Untergeschoss gibt es statisch bedingt zusätzliche Stahlbetonpfeiler, in den übrigen Stockwerken sind es Metallstützen sowie massive Platten und Waffelplatten.

### **3. FASSADE**

Die Fassade besteht aus unterschiedlichen Elementen. Der grösste Teil des Gebäudes wird jedoch mit einem Fassadenaufbau von 10 cm Wärmedämmung, 14 cm Backstein, 7 cm Gipskartonplatten und 4 cm Steinwolle gebildet.

### **4. FLACHDACH**

Dach: flaches, nicht befahrbares Umkehrdach mit schwerem Kiesschutz. Chova-Lösung.

Überdachter Terrassenboden: begehbare Flachdach mit Natursteinplatten. Chova-Lösung.

## 5. BODENBELÄGE

Garage: rutschfester Betonbelag

Im Gebäude sowie Wohnungen: Feinsteinzeugplatten, Format 60x60 cm

Terrassenböden: Natursteinplatten, Format 60x60 cm

## 6. OBERFLÄCHEN, WÄNDE

### Aussenbereich – Fassade Teil 1

Die Fassade wird teilweise in Sichtbeton ausgeführt, welcher mit zwei Schichten transparenter Lasur geschützt wird

### Aussenbereich – Fassade Teil 2

Der Grossteil der Fassade wird mit beigefarbenem und hellgrauem STO IBERICA Einschichtmörtel ausgeführt.

### Innenräume – Bäder

Die Wände werden mit einer hochwertigen, weissen Wohnraumfarbe gestrichen. Teilbereiche werden zudem mit Feinsteinzeugplatten im Format 60x60 cm belegt.

### Innenräume – Wohnbereiche und Küche

Alle Wände werden mit einer hochwertigen, weissen Wohnraumfarbe gestrichen.

## 7. TRENNWÄNDE

### Wohnungstrennwände:

22 cm Trennwände, Aufbau: 70 mm Gipskartonwand (2 Platten à 13 mm und 46 mm Steinwolldämmung), 8 cm Backstein, 70 mm Gipskartonwand

### Innenwände:

10 cm Trennwände, Aufbau: 2 Gipskartonplatten à 13 mm, 46 mm Steinwolldämmung, 2 Gipskartonplatten à 13 mm

## 8. FENSTER

Aussenseitig Aluminium, lackiert in einem Branton

Schiebefenster: Produkt Schuco ASE 47 IB Sight

Flügel Fenster: Produkt Schuco AWS 65

## 9. TÜREN

Die Wohnungstüren werden mit erhöhtem Einbruchschutz und Sicherheitsschloss ausgeführt. Die Oberflächen bestehen aus lackiertem MDF in Weiss.

Die Zimmertüren sind aus lackiertem MDF in weiss gefertigt. Die Bäder sind mit einem Türschloss ausgestattet.

## 10. KÜCHEN UND GERÄTE

Die Küchen werden von der renommierten italienischen Firma SCIC erstellt.

Armatur: Blanco Mila-S mit Auszugsbrause, Inox

Becken: Blanco Andano 600-U, Edelstahl

Abdeckung: Gres Pasta Piena Klasse 2, Dicke 12 mm, Fokos Sale, matte Oberfläche  
Fronten: Technosurface Supermatt, Greige AP2  
Griffleisten: Gun Metal Grey H.3  
Sockel: Gun Metal Grey H.8  
Kühlschrank: Einbau-Kühl-Gefrierkombination, Electrolux KNT2FF18T, 2-türig  
Geschirrspüler: Electrolux, KESC7320L, vollintegriert  
Kochfeld: Electrolux, EIL 63443, Induktion  
Dampfabzugshaube: falmecc, Virgola Black no-drop  
Backofen: Electrolux KODGS20  
Kücheneinteilung gem. Detailplänen.

## 11. SANITÄRBEREICHE

### Installationen

Die Installation von Kalt- und Warmwasser sowie die Rücklaufleitungen werden aus Polypropylenrohren mit Absperrventilen in jedem Nassbereich ausgeführt. Die Rückführung des Brauchwassers entspricht den technischen Vorschriften zur Energieeinsparung.

Mit dem Alterma-System wird über eine Ausseneinheit das Wasser individuell für die Fußbodenheizung, das Warmwasser und die Klimatisierung aufbereitet.

Jedes Badezimmer wird mit einer Dusche, einem Waschbecken, einem Spiegel und einer Toilette ausgestattet.

### Apparate

Toiletten: wandhängend, mit verdecktem Unterputz-Spülkasten. Alle dazugehörigen Elemente (Spülsystem, WC, Drücker) werden von Geberit bezogen.

Waschbecken: Wandwaschtisch mit passendem Unterschrank, Waschtischarmatur in Chrom

Duschsystem: mit Thermostat, Handbrause und Regenbrause, Farbe Chrom

Duschwanne: Material SMC (duroplastisches Polyesterharz), Serie GT, rechteckig, Farbe Weiss

Spiegel: über dem Waschtisch wird an der Wand ein Spiegel angebracht

Die Duschen werden mit einer festen Verglasung sowie je nach Grösse mit einer schwenkbaren Glastür abgetrennt. Alle Gläser bestehen aus gehärtetem Sicherheitsglas.

Garnituren: ein Handtuchhalter sowie ein WC-Rollenhalter, Farbe Chrom

## 12. ELEKTRO, BELEUCHTUNG UND HAUSTECHNIK

Die Elektroinstallationen für den Betrieb des Hauses werden entsprechend den geltenden Vorschriften umgesetzt. Die Installationen erfolgen im Innen- wie auch im Aussenbereich. Zudem werden Telefonanlagen, Antennen, Videosprechanlagen und Überwachungskameras installiert.

Jede Wohnung wird mit einer Video-Gegensprechanlage mit Touchscreen von Golmar Nexa und Art 7W/G2 ausgestattet. Auch am Eingang jedes Treppenhauses sowie an den beiden Eingängen des Komplexes werden Video-Gegensprechanlagen installiert, ebenfalls von Golmar Nexa.

Die Schalter und Steckdosen sind von der Firma Schneider, Modell D-Life in Weiss.

In den Innenräumen sorgen Einbauspots in Weiss für eine gute Ausleuchtung. In den Badezimmern wird zudem eine Wandleuchte über dem Spiegel angebracht.

Der gesamte Garten wird mit Lampen der Firma Redo Group beleuchtet. Auch die Rampe und die Terrassen werden mit Lampen ausgestattet, sodass in allen Bereichen genügend Licht vorhanden ist.

### **13. PHOTOVOLTAIK**

Es werden über 100 Photovoltaikpaneele auf dem Dach montiert, um den Anforderungen der geltenden Vorschriften zu entsprechen und die Warmwasseraufbereitung, die Fußbodenheizung, die Klimaanlage sowie die Gemeinschaftsdienste (Schwimmbad) zu versorgen.

### **14. KLIMATISIERUNG, HEIZUNG**

Alle Wohnungen werden mit einer Klimaanlage mit individueller Steuerung (Alterma) ausgestattet. Die Innengeräte werden in den Nassräumen installiert und über Kanäle zu den Auslassgittern geführt. Jeder Raum verfügt über einen Thermostat und kann so reguliert werden.

Fussbodenheizung Uponor oder ähnliches in allen Wohnungen.

### **15. GARTEN**

Das Projekt sieht einen mediterranen Garten vor, der pflegeleicht gestaltet ist. Mehrere bestehende Bäume werden auf dem Grundstück erhalten. Im hinteren Teil des Grundstückes werden zudem Laubbäume und Lorbeerbäume gepflanzt, die als akustische und visuelle Barriere zur Autobahn dienen. Im zentralen Teil des Gartens werden blühende Pflanzen und Stauden gepflanzt. Die Flora wird so weit als möglich mit einheimischen Pflanzen erstellt.

### **16. SCHWIMMBAD**

Der Pool ist in zwei Bereiche unterteilt, einen für Erwachsene (19.2 x 6 m und 1.5 m tief) und einen für Kinder (6 x 6 m und 0.6 m tief). Die beiden Becken sind aus Sicherheitsgründen voneinander getrennt, um zu verhindern, dass Kinder versehentlich in das Erwachsenenbecken gelangen.

Um den Pool herum wird eine Terrasse mit Plattenbelag erstellt. Diese steht mit dem begrünten Innenhof in Verbindung und lädt dazu ein, auf dem Rasen oder unter den Bäumen zu verweilen.

Der Pool wird mit Feinsteinzeugplatten verkleidet, welche der Rutschfestigkeit für Nassbereiche entsprechen. Über Leitern aus rostfreiem Stahl gelangt man ins Wasser. Zudem gibt es einen hydraulischen Aufzug, um auch Menschen mit einer Behinderung den Zugang ins Wasser zu ermöglichen. Direkt neben dem Pool gibt es zudem eine Aussendusche.

Die Reinigung des Poolwassers erfolgt über eine Salzelektrolyseanlage. Diese ermöglicht eine verbesserte Wasserqualität ohne Einsatz von Chemikalien.

### **17. AUFZÜGE**

Typ: Schindler, Ausführung in Edelstahl.

Die Innenwände werden in gebürstetem Edelstahl ausgeführt, zudem wird an der Rückwand ein grosser Spiegel angebracht. Am Boden wird dieselbe Feinsteinzeugplatte verlegt, wie sie auch in anderen Bereichen der Überbauung zum Einsatz kommt. Die Türen sowie Aussenfronten des Aufzuges werden ebenfalls aus Edelstahl gefertigt, um ein einheitliches Gesamtkonzept zu erhalten.

### **18. BRIEFKÄSTEN**

Briefkästen „Ocean Evo Joma“ für den Aussenbereich, eloxiertes Aluminium, Oxido Mexican, lackiert, mit Lasergravur auf der Klappe.