

BAUBESCHREIBUNG. BLAU
GARDENS RESIDENCIAL JÁVEA

Inhaltsverzeichnis.

1. Bauausführung

- 1.1. Struktur
- 1.2. Fassade, Trennwände und Zwischenwände
- 1.3. Tischlerei
- 1.4. Sonnen- und Schallschutz
- 1.5. Bodenbeläge und Fliesen
- 1.6. Innenanstriche und Decken
- 1.7. Außenausbau

2. Installationen

- 2.1. Elektrik
- 2.2. Sanitär
- 2.3. Heizung und Klimatisierung
- 2.4. Brandschutz
- 2.5. Lüftung
- 2.6. Vertikale Kommunikation

3. Ausstattung

- 3.1. Küchen
- 3.2. Badezimmer
- 3.3. Zugangskontrolle

4. Außenbereich

- 4.1. Garten
- 4.2. Swimmingpool

1. BAUMATERIALIEN

Die verwendeten Materialien und das Bauverfahren lassen sich wie folgt zusammenfassen: Die hier definierten Modelle und Marken werden zur Validierung der technischen Leistungen verwendet, die durch die spanische Bauverordnung (CTE) in Verbindung mit den regionalen Vorschriften der Stadt Jàvea geregelt sind.

1.1 Struktur

Die Struktur entspricht dem ursprünglichen Projekt der drei Mehrfamilienhausblöcke.

Es handelt sich um ein Projekt aus dem Jahr 2004, daher gelten die Vorschriften der EHE-98. Es besteht aus:

1.1.1 Fundament

Bei einer Sichtprüfung und Besichtigungen der Baustelle wurde festgestellt, dass es sich um ein Flachfundament mit Bodenplatte oder Estrich im Untergeschoss und Kellerwänden handelt, die die gesamte Grundfläche der Gebäude einnehmen.

In beiden Fällen gehen die Pfeiler und Säulen von dieser Etage aus und weisen keine strukturellen Mängel auf.

Der Rest des Komplexes besteht aus einem Estrich im Erdgeschoss und Gartenanlagen, da der Parkplatz nicht die gesamte Fläche des Grundstücks einnimmt und die übrigen Flächen zwischen befestigten und begrünten Bereichen aufgeteilt sind.

1.1.2 Vertikale Elemente

Es handelt sich um Pfeiler und Säulen mit einem Querschnitt von 40 cm aus Stahlbeton. Sie verlaufen sowohl verdeckt und verkleidet in den Wohnungen als auch außen, wo sie im Falle der Säulen ein dekoratives Aussehen verleihen.

1.1.3 Horizontale Elemente

Die Decken bestehen aus 25 cm starken Einwegdecken mit einer geneigten Abdeckung aus nicht belüfteten Trennwänden und geneigten Einwegdecken zur Bildung einer Dachplatte.

1.2 Fassaden, Trennwände und Zwischenwände

Die ursprünglichen Fassaden haben eine durchschnittliche Dicke von 25 Zentimetern und bestehen von außen nach innen aus folgenden Elementen: 2 Zentimeter dicker Kalkputz mit einer Außenwand aus dreifach hohlen Ziegeln, einer etwa 4 cm dicken Wärmedämmschicht aus XPS und einer Innenwand aus doppelt hohlen Ziegeln mit Gipsputz und Innenanstrich des Raumes. Die Fassaden der heutigen Wohnungen sind das Ergebnis einer Verkleidung der ursprünglichen Fassade mit einer 7 cm dicken Plasterboard-Verkleidung mit geringem Wärmedurchgang und einem selbsttragenden Plasterboard-Gerüst mit doppelter Platte.

Die ursprünglichen Trennwände zwischen den Wohnungen sind 20 cm dick und bestehen aus einer doppelten dreifachen Keramikziegelwand mit einer inneren Luftkammer, die auf beiden Seiten verputzt und gestrichen ist. Bei Feuchträumen wird die Deckschicht gefliest. Die Trennwände der neuen Wohnungen werden mit einer doppelten Gipskartonverkleidung mit Steinwollekern ausgeführt.

Die ursprünglichen Innenwände sind 10 Zentimeter dick und bestehen aus einer doppelten Hohlziegelwand, die auf beiden Seiten verputzt und gestrichen ist. In Feuchträumen wird die Endbeschichtung aus Fliesen bestehen. Die Wände der neuen Wohnungen werden die gleiche Dicke haben, jedoch mit einer selbsttragenden Gipsstruktur mit doppelter Gipskartonplatte auf jeder Seite.

1.3 Tischlerei

Außen

Die Außenfenster und -türen bestehen aus anthrazitfarbenen lackiertem PVC mit thermischer Trennung und Doppelverglasung 4be/16/4 mm, Klasse 3.

Die Öffnung erfolgt je nach Lage als Klapp- oder Schiebefenster. Der Griff ist ausreichend weit von der vertikalen Wand entfernt, um Stöße und Einklemmen zu vermeiden.

Innen

Die Innentüren sind einflügelig, aus MDF-Platten und weiß vorlackierten Abdeckleisten mit Aufhängungs- und Verschlussbeschlägen.

Alle Türen haben die Maße 203 x 72 x 4, außer in Fällen, in denen sie an die Raumform angepasst werden müssen, wie z. B. in Dachräumen, Badezimmern oder Abstellräumen unter den Treppen von Maisonette-Wohnungen.

Zugang zu den Wohnungen

Die Eingangstüren zu den Wohnungen sind normgerechte, einflügelige, gepanzerte Holztüren mit den Maßen 90 x 203 x 7 cm in weißer Farbe, mit 3-Punkt-Verriegelung und Beschlägen aus Edelstahl. Dazu gehören auch eine Gummi- und Filzdichtung mit Türspion, Türknauf und Türgriff.

Abstellräume, Parkplätze

Tür aus verzinktem Blech mit den Maßen 72 x 205 cm, mit Kurbel und Schloss.

Parkplatz

Zugangstüren zu den Wohnblöcken, Brandschutztüren EI-60, 80 x 205, aus verzinktem Stahlblech, mit Kurbel und Schloss.

1.4 Sonnenschutz und Schallschutz

Die Schlafzimmer werden mit motorisierten Rollläden ausgestattet.

1.5 Bodenbeläge und Fliesen

Der Innenboden der Wohnungen, einschließlich Badezimmer und Küche, besteht aus Feinsteinzeug der Marke **PORCELANOSA MATIKA BONE**, Größe 100 x 100 mm, mit Sockelleisten aus dem gleichen Material. Die Badezimmer werden mit **PORCELANOSA MATIKA BONE** 33,3 x 100 mm gefliest.



MATIKA BONE (100 x 100 mm)



MATIKA BONE (33,3 x 100 mm)

Auf den Außenterrassen der Wohnungen und in den Gemeinschaftsbereichen werden Bodenbeläge, Stufen und Sockelleisten der Marke PORCELANIA, Modell **TECHSTONE MINK** 100x100 mm, verlegt, die rutschfest sind.



TECHSTONE MINK (100 x 100 mm)

Die Wohnungen mit Innentreppe werden mit dem gleichen Material wie die Trockenbereiche verkleidet, nämlich mit dem Bodenbelag **MATIKA BONE von PORCELANOSA**.

Die Handläufe aller Treppen des Projekts (innen und außen) bestehen aus leicht zu greifenden Rundrohren mit vertikalen Stangen gemäß DBSUA aus weiß lackiertem Stahl.

1.6 Innenanstriche und Decken

In den Räumen, in denen dies möglich ist, wird eine durchgehende Zwischendecke aus Gipskartonplatten angebracht, die den Einbau von Einbauleuchten und linearer LED-Beleuchtung sowie die Installation von Klimakanälen erleichtert. Im Badbereich wird eine abnehmbare Zwischendecke angebracht. Diese werden mit mattweißer Kunststofffarbe, RAL 9003 oder ähnlich, gestrichen.

1.7 Außenausstattung

Für den Außenbereich wird eine mattweiße Zementputzbeschichtung auf die Fassaden und Mauern aufgetragen. Mit dunkleren Bereichen in Cremefarbe.

Das Dach behält die Farbe der ursprünglichen Dachziegel, ein helles Rot.

2. INSTALLATIONEN.

2.1 Elektrizität

Die Elektroinstallation wird in Rohren verlegt und in den Trennwänden der Räume und/oder in der Zwischendecke versenkt. Als Referenz dienen die spezifischen Bestimmungen der Niederspannungsrichtlinie. Vom Hauptverteiler aus werden für jeden der Stromkreise, in die die Wohnung unterteilt ist, Fehlerstromschutzschalter installiert, die den Vorgaben der REBT entsprechen, mit mindestens 9 Stromkreisen.

Die Schalter sind von *Niessen Sky* in weißer Ausführung und versorgen die Wohnungen mit einem kompletten TV- und FM-Stromkreis sowie mit Rohrleitungen für Telefon- und ADSL-Leitungen.

2.2 Sanitär

Das Sanitärnetz wird mit vernetzten Polyethylenrohren (PE-X) mit Absperrventilen in allen Nassbereichen, d. h. in Küche und Bad, verlegt. Mit Kaltwasserleitungen vom Zähler und Warmwasserleitungen vom Speicher. Die Warmwasserleitungen werden entsprechend geschützt und isoliert, um Wärmeverluste durch die Leitungen zu vermeiden.

2.3 Heizung und Klimatisierung

Die Wohnungen werden mit einer Klimaanlage (zum Heizen und Kühlen) ausgestattet. Die Außenanlagen der Klimaanlage werden auf dem dafür vorgesehenen Dachbereich untergebracht, während jede Wohnung über eine Innenanlage verfügt.

Bei Maisonette-Wohnungen werden zusätzliche Innengeräte auf jeder Etage installiert.

2.4 Brandschutz

Jeder Flur wird mit einer Notbeleuchtung ausgestattet, die den Ausgang an der Decke mit einer Diana Flat LED LDF3100C mit einer Lichtleistung von 100 Lumen kennzeichnet. Außerdem wird auf jeder Etage oder alle zwei Etagen ein tragbares ABC-Pulver-Feuerlöschgerät der Wirksamkeitsklasse 21A-113B mit 6 kg Löschmittel angebracht, das an der Innenwand aufgehängt und mit einem photolumineszierenden Schild der Größe 210 x 210 mm gekennzeichnet ist.

2.5 Belüftung

Mechanische Absaugung

Absaugsystem für Feuchträume und Küchen mit Abzugshauben vom Typ Soler&Palau silent 100. Für Küchen mit Wandabzugshauben.

2.6 Vertikale

Kommunikation

Aufzüge

Pro Block wird ein Aufzug mit 4 Haltestellen und einer Fahrstrecke von 9 Metern des Modells CITY SCM mit Innenabmessungen von 1000 x 1300 x 2100 mm installiert.

Die Innenausstattung besteht aus Edelstahl mit rutschfestem Boden und umfasst eine Tastatur, einen Spiegel und einen Haltegriff im Inneren. Die Beleuchtung erfolgt über LED-Deckenleuchten.

3. AUSSTATTUNG.

3.1 Küchen

Die Küchenmöbel bestehen aus Unterschränken und Oberschränken mit einer 19 mm starken Spanplattenbasis. Sie sind mit Melaminpapier in einheitlicher Farbe oder Holzimitat mit Oberflächenstruktur beschichtet. Die Kanten sind mit ABS-Leisten in der gleichen Farbe wie die Front versehen, die mit hochfestem PUR-Kleber an den Kanten befestigt sind.



Außenausführung #01: **BISÓN**



Außenausführung #02: **EICHE CLEAR**



Innenausführung: **ZINK**

Küchenarbeitsplatte Krion mit gerader Kante, 12 mm, Wandverkleidung bis zu den Hängeschränken in gerader Linie, Platte und Aufkantung 28 cm hoch in gerader Linie zum Spülbecken. Kurze Aufkantungen 5 cm hoch, gerader Anschluss an die Arbeitsplatte. Aussparung für Edelstahlspülbecken unter der Arbeitsplatte und Aussparung für Kochfeld.



Ausführung der Arbeitsplatte: **SNOW WHITE 1100**

Mit folgenden Elektrogeräten und Ausstattungen:



MIKROWELLE BALAY, 3CG6112X3 mit 20 Litern Fassungsvermögen und 800 W maximaler Leistung.



BALAY-BACKOFEN, 3HB4000X2 aus Edelstahl mit 71 Liter Fassungsvermögen, Klapptür



FILTERANLAGE BALAY, 3BF263NX, integriert und verdeckt in den Oberschränken aus Edelstahl.



BALAY-INDUKTIONSKOCHFELD, 3EB864FR mit 17 Kochstufen und einer Gesamtleistung von 4600 W.

3.2 Badezimmer

Die Ausstattung der Badezimmer wird von der Marke PORCELANOSA geliefert. Mit den folgenden Elementen, deren Maße und Anzahl je nach Badezimmer variieren. Siehe kommerzielle Planunterlagen.

WASCHBECKEN

- Hängendes Waschbecken Modell Marne.
- Unterer Schrank für hängendes Waschbecken Modell Marne und Verkleidung aus Wengé mit einer Schublade in Breiten von 80 bis 100 Zentimetern.
- Matte schwarze Einhebelarmatur.
- Druckknopf-Ablaufventil im Waschbecken.

DUSCHE

- Duschwanne Slate in Weiß mit Stone-Finish, Ablauf und Abdeckung aus verchromtem Stahl.
- Thermostatische Duschsäule Smart mit integriertem Wachsthermoelement, Duschkopf, Duschstange mit verschiebbarer Handbrausehalterung und Multifunktions-Handbrause. Mattschwarze Oberfläche.
- Duschwand aus gehärtetem Glas mit verchromten Befestigungen und Zierleisten sowie abgeschrägten Kanten.

TOILETTE

- Weißes, *randloses* Urban-Stand-WC mit unterem Spülkasten.
- Gedämpfter Sitz.

3.3. Zugangskontrolle

An den Zugangstüren zum Grundstück wird es einen kleinen Überdachung geben, um vor Witterungseinflüssen zu schützen, von wo aus der Nutzer mit einem Schlüssel oder durch Anklopfen an der dafür vorgesehenen Video-Gegensprechanlage Zugang zum Wohnkomplex erhält.

Das Zugangstor besteht aus einem opaken Stahlflügeltor mit Sicherheitsschloss und Kolben, das über die Video-Gegensprechanlage geöffnet werden kann. Die Farbe wird von der DF festgelegt.

An den Zugängen wird eine Videotürsprechanlage installiert, über die jede Wohnung von innen geöffnet werden kann. Die Videotürsprechanlage der Wohnungen ist vom Typ FERMAX VEO DUOX PLUS 9445.

Aus Sicherheitsgründen wird außerdem ein Konvexspiegel im oberen Bereich des Parkplatzzugangs angebracht, um die Sicht bei der Benutzung der Rampe zu verbessern.

4. AUSSENBEREICH.

4.1 Garten

Die Außenanlagen werden mit Wegen ausgestattet, die zum Poolbereich und zu den Ruhe- und Spielbereichen führen.

Die vorgeschlagene Gartengestaltung sieht die Verwendung von einheimischen Pflanzenarten des mediterranen Klimas vor, um den Bewässerungs- und Pflegeaufwand zu minimieren und eine angemessene Anpassung an die Küstenumgebung sowie an die für das Grundstück typische Sonneneinstrahlung und Salzbelastung zu gewährleisten.

Vorrang haben einheimische Arten, die gegen Hitze, sommerliche Trockenheit und die Meeresumgebung resistent sind, wie z. B. gezackter Lavendel, Rosmarin und Sukkulente; Pflanzen, die pflegeleicht sind und wenig Wasser benötigen.

Die Bepflanzungen werden mit Pflanzenmulch oder Zierkies ergänzt, um die Verdunstung zu reduzieren und die Feuchtigkeitsspeicherung im Boden zu fördern. Die Bewässerungsanlage wird als Tropfsystem installiert, um eine effiziente Wassernutzung zu gewährleisten.

4.2 Swimmingpool

Der Pool verfügt über einen flacheren Bereich, der mit dem tieferen Teil verbunden ist.

Die Verkleidung des Pools erfolgt mit Mosaikfliesen des Modells **5708 NATURE BALI MT** von VIDREPUR und einer Einfassung aus Naturstein mit abgeschrägten Kanten in Cremefarbe. Treppen aus Edelstahl und Filtersystem mit *Skimmern*. Die Technik befindet sich neben dem Pool in einem Schacht mit Revisionsklappe.



Ausführung des Pools: **NATURE BALI MT; 25 x 25 cm.**

Für die Badegäste wird eine Rasenfläche angelegt.

„Version 05 – 17. November 2025“.







