



# RESIDENZA MORETTINA

NEUBAU MIETWOHNUNGEN  
LOCARNO – TI

Nr. 12111D

**Bauherrschaft**  
UBS (CH) Property Fund –  
Direct Urban  
Vertreten durch  
UBS Fund Management  
(Switzerland) AG  
Aeschenplatz 6  
4052 Basel

**Totalunternehmer**  
HRS Real Estate AG  
Via San Salvatore 13  
6900 Lugano-Paradiso

**Architekt**  
Charles De Ry Architettura SA  
Via Marco da Carona 9  
6900 Lugano

**Bauingenieur**  
AFRY Svizzera SA  
Via Lischedo 11  
6802 Rivera

**Technische Büros**  
Elektroingenieur:  
Tecnoprogetti SA  
Via Monda 2  
6528 Camorino

Sanitäringenieur:  
Tecnoprogetti SA  
Via Monda 2  
6528 Camorino

Klima- und Energietechnik:  
Bouygues E&S InTec Svizzera SA  
Via Cantonale 43  
6802 Rivera

Akustik und Bauphysik:  
Evolve SA  
Via del Tiglio 2  
6512 Giubiasco

**Landschaftsarchitekt**  
Andrea Branca  
arch. paesaggista HTL/OTIA  
Via delle Vigne 40  
6648 Minusio

**Lage des Bauobjektes**  
Via Pietro Romerio 3  
6600 Locarno

**Planung**  
2016-2017

**Realisierung**  
August 2018- März 2020



## LAGE/ GESCHICHTE

Die Residenza Morettina steht an der Via Pietro Romerio, einer Nebenstrasse im Quartier Campagna, südwestlich der Altstadt von Locarno. Die verkehrstechnische Lage ist ausgezeichnet: Nur wenige Meter entfernt befindet sich der grosse Kreis La Rotonda, der unter anderem den Umfahrungstunnel der Stadt erschliesst. In wenigen Gehminuten erreicht man den Bahnhof, eine Bushaltestelle, und Läden, welche eine umfassende Grundver-

sorgung sicherstellen. Ganz in der Nähe sind auch ein Kindergarten und eine Primarschule. Das ebene Gelände wird durch freistehende Wohnbauten unterschiedlicher Grösse geprägt. Der sechsgeschossige Neubau steht direkt südlich eines siebengeschossigen Mehrfamilienhauses, welche das zuvor unbebaute Grundstück zur alten Hauptstrasse ins Maggiatal abschirmt. Nach Süden und Westen reicht die Sicht in den oberen Geschossen über die angrenzenden Häuser hinweg bis zum Lago Maggiore.



In der Schweiz produziert



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION



## KONZEPT/ARCHITEKTUR

Das Volumen erhebt sich über zwei Untergeschossen mit Einstellhalle. Sein Umriss folgt den Konturen der Parzelle, die von der Via Pietro Romero nach Südosten, in die Tiefe des unregelmässigen Strassengevierts vordringt und dabei leicht an Breite gewinnt. Es ergibt sich eine längliche, trapezartige Form mit mehreren Versätzen und spitzwinkligen Eckbereichen. Sie erstreckt sich über sämtliche Geschosse und verleiht dem Volumen eine klare, dynamisch wirkende Gesamterscheinung. Auf oberirdische Parkplätze wurde verzichtet.

Der Eingang befindet sich in der Südwestfassade. Er wird von der Strasse her durch einen Gartenweg erschlossen, der auch zu einem kleinen Spielplatz mit Sitzbänken am anderen Ende der Parzelle führt. Das Entree geht über in eine Erschliessungszone mit Treppenhaus und Lift auf der gegenüberliegenden Seite des Gebäudes. Jede Etage verfügt über vier unterschiedlich grosse Geschosswohnungen. Drei von ihnen sind jeweils in Eckbereichen angeordnet, alle verfügen über Aussenräume und Balkone, die überdacht sind und sich nach Süden orientieren.

Die Einrichtung der 24 Zweieinhalb- bis Viereinhalbzimmer-Mietwohnungen ist hochwertig; sie bietet grosse Wandschränke und moderne Open-Space-Küchen mit Qualitätsgeräten. Die Badezimmer zeichnen sich durch ein gepflegtes Design aus. Als Bodenbeläge dienen in den Wohn- und Schlafzimmern Parkett, ansonsten wurden Stein- gut-Platten verlegt. Zur Ausstattung gehört auch ein Waschturm.

## ENERGIE/BESONDERHEITEN

Die Heizung und die Warmwasserversorgung erfolgen über eine Wärmepumpe. Sie

nutzt mit der Luft eine regenerierbare Energiequelle. Es wurden spezielle Lärmschutzmassnahmen getroffen. Gemäss kantonalen Regelungen (Normativa RUEn) ist die Wärmepumpe mit einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach gekoppelt. Die Wohnungen sind mit Bodenheizungen versehen. In jedem Zimmer ermöglicht ein Temperaturregler die individuelle Wahl des Innenraumklimas.

Die Organisation der Bauarbeiten wurde erschwert durch die Enge der Zufahrtsstrasse mit Einbahnverkehr. Die Via Pietro Romero dient auch dem öffentlichen Verkehr und liess sich daher nicht sperren. Ausserdem war zu berücksichtigen, dass in der Nachbarschaft weitere Baustellen in Betrieb waren.

## NACHHALTIGKEIT

- Qualitätslabel GEAK Neubau
- Photovoltaik-Anlage

## PROJEKTDATEN

Gesamtkosten (CHF – MwSt. exkl.):	<b>6 403 000</b>
Grundstücksfläche:	<b>1 318 m<sup>2</sup></b>
Gebäudevolumen SIA 416:	<b>10 927 m<sup>3</sup></b>
Geschossflächen insgesamt:	<b>3 500 m<sup>2</sup></b>
Geschosse	
Oberirdisch:	<b>6</b>
Unterirdisch:	<b>2</b>
Wohnungen:	<b>24</b>
Parkplätze	
Oberirdisch:	<b>keine</b>
Einstellhalle:	<b>25</b>