RESIDENZA STEP TOWER

VORMALS VALLE MAGGIA CENTER
LOCARNO – TI

Nr. 12126D

Bauherrschaft
Credit Suisse Funds AG
vertreten durch
CS Asset Management
(Schweiz) AG
Construction Switzerland-Eastern,
WDIR 121
Kalandergasse 4
8045 Zürich

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

Architektur
Mino Caggiula Architects SA
Viale Cassarate 1
6900 Lugano

Bauingenieur
AFRY Svizzera SA
Via Lischedo 11
6802 Rivera

Technische Büros
Elektroingenieur
Elettroconsulenze Solcà SA
Via Penate 16
6850 Mendrisio

HLKS-Ingenieur
VRT Visani Rusconi Talleri SA
Centro Carvina 2
6807 Taverne

Akustik und Bauphysik
EcoControl SA
Via Rovedo 6
6604 Locarno

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

Lage des Bauobjektes
Via Valle Maggia 13 / Via Galli 8
6600 Locarno

Planung
2017 – 2018

Ausführung
Dezember 2019 – Dezember 2021

LAGE/GESCHICHTE

Die Überbauung steht auf einem ebenen, rechteckigen Grundstück. Dieses erstreckt sich von der Hauptstrasse ins Maggiatal nach Süden bis zur nächsten Querstrasse und befindet sich mitten im dichtbebauten Quartier Campagna, wenige Schritte westlich der Altstadt. Zuvor standen hier mehrere kleinere Wohn- und Gewerbebauten. Sie wurden jetzt durch eine kompakte Struktur ersetzt, welche das Raumangebot optimal ausnutzt und dennoch auf den im Quartier vorherrschenden Massstab reagiert. Die kleinteilige Fassade des Neubaus mit ihren tief liegenden, übereinander leicht versetzten französischen Fenstern leistet einen wichtigen Beitrag an diese selbstbewusste Eingliederung in die Nachbarschaft.

KONZEPT/ARCHITEKTUR

Das Projekt besteht aus zwei separaten Wohnbauten, die an die beiden Strassenräume grenzen. Sie erheben sich auf einem Sockelgeschoss, das sich über die ganze Länge des Grundstücks erstreckt. Es beherbergt die Filiale eines Detailhändlers, deren Eingang an der Hauptstrasse liegt, ausserdem Büros und Lagerräume. Neben dem Zugang zum Verkaufslokal stehen westlich des Sockelgeschosses Aussenparkplätze zur Verfügung. Östlich von ihm führt eine Rampe in die Tiefe; sie erschliesst die unterirdische Einstellhalle. Die Fassade an der Hauptstrasse ist aus der Flucht zurückversetzt, vor ihr wurden Bäume gepflanzt. Bäume in separaten Pflanztrögen reihen sich auch entlang der Rücksprünge zwischen den Wohnhäusern und dem begrünten Dach des Sockelgeschosses. Entlang der westlichen Parzellengrenze verläuft eine prägnante Hecke.

© Architectes.ch

Der Nordturm an der Via Valle Maggia besitzt sechs Etagen, der Südturm an der Via Domenico Galli deren drei. Die Geschosswohnungen mit eineinhalb bis viereinhalb Zimmern sind über innenliegende Treppenhauskerne erschlossen. Fast alle von ihnen verfügen über einen Eckbalkon. Die Attikawohnung im Nordturm ist von einer bepflanzten Fläche umgeben. Die Aussicht reicht hier bis zum Lago Maggiore. Alle Einheiten sind mit einer digitalen Steuerung ausgerüstet, die sich über das Smartphone bedienen lässt. Die Wohnungstüren besitzen digitale Schlösser; sie können mittels eines Badges oder ebenfalls mit dem Smartphone ver- und entriegelt werden. Auch die Kommunikation mit der Hausverwaltung kann auf digitalem Weg erfolgen. In der Einstellhalle steht eine Wallbox zum Laden von Elektroautos zur Verfügung.

ENERGIE/BESONDERHEITEN

Der Step Tower entspricht den Standards Minergie® und Greenproperty, die für Nachhaltigkeit und Energieeffizienz stehen. Die Heizung und die Produktion von Warmwasser erfolgt über Luft-Luft-Wärmepumpen, die im Sommer auch ein «Free Cooling» ermöglichen. Spezielle Lärmschutzmassnahmen verhindern Ruhestörungen. Gemäss kantonalen Regelungen (Normativa) ist die Wärmepumpe mit einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach gekoppelt. Die Bodenheizungen in den Wohnungen senken im Sommerbetrieb die Ziel-Temperatur in den Wohnungen gegenüber dem Winterbetrieb um 2-3 Grad.

Eine besondere Herausforderung bei diesem Projekt war der Untergrund. Er erwies sich als sandig und musste mit einem Geogitter und einer zweilagigen 0,45er Granulatmischung saniert und gewalzt werden. Ausserdem mussten sich die Verantwortlichen auch intensiv mit den Bedürfnissen der Nachbarschaft auseinandersetzen.

NACHHALTIGKEIT

- Standard Minergie®
- Greenproperty

PROJEKTDATEN

Gesamtkosten (CHF)	**18,3 Mio** (exkl. MwSt.)
Grundstücksfläche	**2912 m²**
Gebäudevolumen SIA 416	**26100 m³**
Geschossflächen insgesamt	**7360 m²**
Geschosse	
- unterirdisch	**1**
- Sockelbau	**1**
- Block A	**6**
- Block B	**3**
Verkaufsfläche im EG	**800 m²**
Mietwohnungen	**44**
- 1,5 Zimmer	**8**
- 2,5 Zimmer	**23**
- 3,5 Zimmer	**9**
- 4,5 Zimmer	**4**
Anzahl Wohnungen	
- 2½, 3½ und 4½ Zimmer	**60**
Parkplätze	
- oberirdisch	**28**
- Einstellhalle	**50**

©Architectes.ch

Architekturbau EDIDA SA 1020 Renens – © L. Guillemin November 2021
8203/RZ – Gedruckt auf zertifiziertem FSC-Papier aus vorbildlicher Waldwirtschaft – Fotos: René Dürr