



# VITADOMO

SENIORENRESIDENZ  
BELLINZONA – TI

Nr. 12039D

**Bauherrschaft**  
SPS Immobilien AG  
Frohburgstrasse 1  
4600 Olten

**Totalunternehmer**  
HRS Real Estate SA  
Largo Libero Olgiati 73  
6512 Giubiasco

**Architekt**  
DF+Partners  
Via Basso 28  
6900 Lugano

**Bauingenieur**  
Pianifica Ingegneri  
Consulenti SA  
Via Balestra 1A  
6600 Locarno

**Technische Büros**  
**Elektroingenieur:**  
Elektronorm Falconi SA  
Via Ghitello 4  
6834 Morbio Inferiore

**HLKS-Ingenieur:**  
Studio d'Ingegneria Tami  
& Cometta e Associati SA  
Via Luganetto 4  
6962 Viganello

**Bauphysik:**  
Evolve SA  
Viale Stazione 6  
6500 Bellinzona

**Lage des Bauprojektes**  
Via San Gottardo 99-99b  
6500 Bellinzona

**Planung**  
2012–2013

**Realisierung**  
Juli 2014 – März 2016



## LAGE/ GESCHICHTE

Das Vitadomo ist auch bekannt unter dem Namen Turrta. Dies ist ein Übername für Bellinzona, er leitet sich ab von den Türmen der mittelalterlichen Befestigungsanlagen, die bis heute die Silhouette der Hauptstadt des Kantons Tessin prägen. Die neue Seniorenresidenz der Tertium-Gruppe befindet sich zwischen dem Stadtzentrum und dem Kern des nördlichen Vorortes Molinazzo, die

durch die Via San Gottardo, die alte Hauptstrasse zum Gotthard-Pass, miteinander verbunden sind.

Die Parzelle erstreckt sich von der Hauptstrasse in westlicher Richtung bis zur Via Ripari Tondi. In wenigen Schritten ist hier der benachbarte Spazierweg entlang des linken Tessinufers erreicht. Das ebene Grundstück im Talboden war zuvor ungebaut, die Altersresidenz leistet somit einen Beitrag an die Verdichtung und die Belebung



In der Schweiz produziert



CENTRE D'INFORMATION  
ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION





der Agglomeration zwischen Bellinzona und Arbedo.

#### KONZEPT/ARCHITEKTUR

Das Konzept der Seniorenresidenz besteht darin, für jede Lebensphase im Alter eine passende Umgebung zu bieten. Deshalb bietet das Vitadomo sowohl 16 1½-Zimmer-, 47 2½-Zimmer- und 9 3½-Zimmer-Wohnungen für Seniorinnen und Senioren wie auch ein Pflegewohnhaus mit 30 Einzel-Pflegzimmern an. Hinzu kommen eine Arzt- und Physiotherapie-Praxis, ein betreuter Stützpunkt der Pro Senectute, ein öffentliches Bistro/Restaurant und ein Mehrzwecksaal.

Die Mieterinnen und Mieter leben unabhängig, wie in gängigen Mehrfamilienhäusern. Sie profitieren aber von maximaler Sicherheit

und à-la-carte-Dienstleistungen, die neben der Pflegebetreuung auch die Wohnungsreinigung oder den Wäscheservice umfassen können. Ausserdem bietet die Residenz ein organisiertes Gemeinschaftsleben mit diversen Aktivitäten und Veranstaltungen. Die Anlage, die ins allgemeine Wegnetz eingebunden ist, hat teilweise einen öffentlichen Charakter, welcher der ganzen Umgebung zugute kommt und den Austausch mit ebendieser fördert.

Das Projekt, errichtet in konventioneller Massivbauweise, besteht aus drei freistehenden, im Grundriss fünfeckigen Bauten mit Flachdächern. Das Trio ist von einem parkartigen Gelände umgeben, eine gemeinsame Einstellhalle stellt im Untergeschoss eine Verbindung zwischen den Häusern her. Die Rampe in diese Halle befindet sich an der rückwärtigen Via Ripari Tondi, zur Via



San Gottardo orientiert sich eine direkte, ebenerdige Zufahrt aufs Areal. Sie erschliesst einen kleinen Vorplatz mit Besucherparkplätzen beim mittleren, dreigeschossigen Gebäude. In dessen Erdgeschoss befinden sich die Gemeinschaftsräume, das Bistro und der Empfang des darüberliegenden Pflegeheims.

Vom Gehsteig der Hauptstrasse sind die Praxisräume im Erdgeschoss des fünfgeschossigen östlichen Hauses direkt erschlossen. Über einen gedeckten, ins Volumen integrierten Eingangsbereich werden die beiden Treppenhäuser zu den Wohnungen erreicht. Diese Vertikalerschliessungen sind auch von der Seite des kleinen Parks direkt zugänglich. Das westliche Haus, dessen Eingang an der Via Ripari Tondi liegt, ist viergeschossig und dient ausschliesslich zu Wohnzwecken.

Alle drei Bauten besitzen je zwei zentrale, benachbarte Treppenkerne. Diese verlaufen parallel zu verschiedenen Fassaden der fünfeckigen Umrisse und sind somit zueinander verdreht. Ihre Ausrichtung bestimmt die orthogonale Anordnung der tragenden und trennenden inneren Wandelemente in den betreffenden Gebäudehälften. Dort, wo diese Wandelemente in einem spitzen Winkel auf die umlaufenden Brüstungsbänder der Fassadenfluchten treffen, öffnen sich keilförmige Loggien. Sie bieten eine herrliche Aussicht in die nahe Bergwelt.

### BESONDERHEITEN

Für die Architektur der Seniorenresidenz war ein angemessener Ausdruck zu finden, der Schlichtheit und Anmut vereint, zudem musste sowohl in den Häusern wie auch im Aussenraum die Barrierefreiheit garantiert werden. Die prägnante Erscheinung von Brüstungen und Deckenstirnen bei den drei horizontal ausgerichteten Häusern wird durch die Putzstruktur und die Farbgebung ihrer Oberflächen den vertrauten Bauten der Region angeglichen. Das Vitadomo zeigt



Erdgeschoss





dadurch eine gestalterische Eigenständigkeit und gleichzeitig die vertraute Gelassenheit und Lebensfreude südalpiner Regionen.

Die ruhige Serenität vermitteln auch die Oberflächen im Inneren der Häuser: Keramikplatten an Boden und Wänden, Glasfasertapeten, Natursteinabdeckungen in der Küche und schlichte, solide Beschläge suggerieren gleichzeitig Anmut und Pflegeleichtigkeit beim Unterhalt der Wohnungen. Die Zurückhaltung bei der Farbgebung in den Wohnungen erlaubt es den Mieterinnen und Mietern, mit eigenen Einrichtungs- und Dekorationsgegenständen in einem freundlichen, neutralen Umfeld ein intimes Zuhause zu schaffen.

Neben der Barrierefreiheit sorgen auch Notruftasten in allen Zimmern für die Generationengerechtigkeit des Vitadomo. Sie schaffen die Gewissheit, dass bei Bedarf schnell Hilfe zur Stelle ist. Zu den technischen Annehmlichkeiten gehören Waschmaschinen auf allen Wohnebenen und Bodenheizungen in allen Wohnräumen.

#### PROJEKTDATEN

Gesamtkosten:	CHF 21 Mio
Grundstücksfläche:	7116 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen SIA 416:	35975 m <sup>3</sup>
Geschossflächen insgesamt:	8945 m <sup>2</sup>
Geschosse	
Oberirdisch:	3-5
Unterirdisch:	1
1½-Zimmer-Wohnungen:	16
2½-Zimmer-Wohnungen:	47
3½-Zimmer-Wohnungen:	9
Einzel-Pflegezimmer:	30
Bistro:	1
Praxen:	2
Parkplätze	
Oberirdisch:	14
Einstellhalle:	60

