

# Verdichtetes Bauen in Perfektion – Wohnüberbauung Hagenmatt, Root

Die 35-jährige Überbauung an der Hagenstrasse wurde einer beispielhaften Totalsanierung unterzogen. Die modernen, hellen Mietwohnungen der sanierten Wohnblocks bieten ausgezeichnete Wohnqualität. Unter dem Aspekt verdichteten Bauens entstanden zudem sechs neue Reiheneinfamilienhäuser in Holzbauweise, die sich nahtlos ins architektonische Gesamtbild der Überbauung einfügen.

Verdichtetes Bauen ist ein Gebot der Stunde. «Es geht darum, mittels Aufstockungen, Anbauten oder Ergänzungsbauten aus bestehenden Flächen mehr Wohnraum zu schaffen und so den Landverschleiss einzudämmen», erläutert Andreas Gasser, Inhaber des Luzerner Immobilienunternehmens »Die Liegenschaftsverwalter AG«. Bei der Überbauung Hagenmatt, Anfang der 80er Jahre errichtet, traf man auf ideale Voraussetzungen zur Nachverdichtung.



Kinderfreundlich und grosszügig – Überbauung Hagenmatt mit sanierten Wohnblocks aus Baustappe 1 (Ansicht Hagenstrasse).



Augenfällige Unterschiede zwischen nicht sanierten und sanierten Wohnblocks (Ansicht Hagenmattstrasse).

Da keine Ausnutzungsreserve bestand, war die enge und umfassende Begleitung durch die Verantwortlichen der Gemeinde Root umso wichtiger. So wurde eine Volksabstimmung möglich, mit dem Ziel, die Liegenschaft in eine Sonderbauzone zu überführen.

## Klare Ziele

Die Siedlung in Root umfasst knapp 160 Wohnungen. Nach 35 Jahren drängte sich eine umfassende Sanierung auf. Die Wohnungen mit ihren immer noch zeitgemässen Grundrissen sollten dabei durch kleine bauliche Massnahmen attraktiver gestaltet werden. Als weitere Projektziele erwähnt Andreas Gasser die angemessene Verdichtung der Überbauung,

eine erneuerte Gebäudeerscheinung, einladende Aussenräume sowie die energetische Optimierung.

## Mehr Wohnkomfort

Die Energieziele wurden mit technischen Massnahmen wie z. B. dreifach verglasten Fenstern oder der Ausserbetriebnahme der Ölheizung und dem etappierten Anschluss ans EWL-Fernwärmesystem erreicht. Darüber hinaus wurde der Wohnkomfort markant gesteigert: üppige Balkonverlängerungen, Bodenheizungen, zusätzliche Nasszellen oder moderne Küchen mit zeitgemässen Geräten stehen exemplarisch dafür. Mieter Rudolf Glawion zeigt sich begeistert:

**«Die Sanierung hat uns klare Mehrwerte und ein echtes Stück Lebensqualität gebracht.»**

## Sanierungskompetenz

Die PP Baumanagement AG aus Kriens zeichnet für die Gesamtprojektleitung, Kostenplanung und Bauleitung, verantwortlich. In der Baustappe 1 wurde die Bausubstanz der betroffenen Wohnblocks bis auf die Tragstruktur entkernt. Zudem erfolgten statische Ertüchtigungsmassnahmen. «Wir sind stolz darauf, dass wir das enge Kostenbudget des Projekts sogar noch unterschreiten konnten und überdies eine sehr kurze Bauzeit von nur acht Monaten erreicht haben», freut sich Inhaber Robert Beul. Die



Perfekt in die Landschaft integriert.

Mieter jener Wohnblocks, welche erst in den folgenden Baustappen saniert werden, sind voll des Lobes darüber, dass ihre Wohnqualität während der gesamten Sanierungszeit nicht beeinträchtigt wurde.

## Neubauten in Schweizer Holz

Im Rahmen der ersten Baustappe realisierte die Strüby Konzept AG aus Seewen SZ sechs neue Reiheneinfamilienhäuser im Holzsystembau, dies nach den Vorstellungen der »Liegenschaftsverwalter AG«. Die Häuser sind geschickt in den

bisher nicht optimal genutzten Überbauungs-Innenflächen platziert und überzeugen durch die Kombination von Wohnkomfort mit Energieeffizienz. Die Gebäudehülle ist Minergie-tauglich, die Häuser kommen ohne Unterkellerung aus und sind mit begrünten Flachdächern versehen. Im Innern schaffen grosszügige Fensterfronten viel Licht und hochwertige Innenausbauten sorgen für hohe Wohnqualität. Grosse Dachterrassen runden das Konzept ab. «Das hohe Realisierungstempo gehört zu den Vorteilen des



Optimal genutzte Innenflächen durch Reihen-EFH Neubauten in Holz.

## FACTS

**Bauvorhaben**  
Totalsanierung

**Bauherrschaft**  
Schürch Immobilien AG,  
Luzern

**Planungs-Leitworte**  
Nachverdichtung, Wohnkomfort, Energieeffizienz

**Investitionsvolumen**  
Rund 35 Mio. Franken

**Umbauzeit**  
8 Monate für Etappe 1

**Baustappen 2 / 3**  
Start ist erfolgt, bzw. im Herbst 2017

Holzsystembaus», erklärt Pius Kneubühler, CEO der Holzbauspezialistin. Die Bauteile werden vorgefertigt, so dass auf der Baustelle direkt die Montagearbeiten beginnen können.