Ausgangslage

Die Gemeinde Root ist im Besitz zweier Parzellen im Gebiet Oberwil, auf denen sich unter anderem die ehemalige Kaplanei befindet, welche als "schützenswertes" Kulturobjekt ins Bauinventar des Kantons Luzern aufgenommen wurde. Für die ehemalige Kaplanei ist eine Gesamtrestaurierung nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten geplant, bei der die Konstruktionsgeschichte sowie das Raum- und Baugefüge berücksichtigt werden.

In der ehemaligen Kaplanei ist neuer Wohnraum geplant. Zur Gemeindeentwicklung soll ergänzend zur Kaplanei ein qualitativer Wohnungsbau entwickelt werden. Dieser umfasst eine hochwertige, biodiverse und nutzerfreundliche Freiraumgestaltung und eine ansprechende Architektur.
Um eine gute Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild und eine angemessene Rücksichtnahme auf die siedlungshistorisch bedeutende Umgebung sicherzustellen, wurde das Areal Oberwil mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Ortsbauliches Konzept

Der Weiler Oberwil liegt am alten Kirchweg, der heutigen Oberwilstrasse, an der Hangkante des Rooter Berges. Die bestehenden Gebäude sind entlang der Strasse locker angeordnet. Geprägt ist der Ort durch eine über lange Zeit gewachsene Struktur mit einer kleinteiligen Körnung.

Den vorgefundenen Spuren dieses Ortes folgend ("as found"), wird eine ausgewogene Intervention erreicht. Dabei führt das Vorgefundene durchaus zu neuen Erkenntnissen und Formen.

Zwischen der Mündung der beiden Bachläufe und der Strassenquerung des Hagenmattbaches befindet sich die Kaplanei. An dieser idyllischen Stelle liegt der Zugang zur vorgesehenen Wohnüberbauung. Die Kaplanei selbst leitet von den strassenzugewandten Fassaden über zum neuen gemeinschaftlichen Ankunftsbereich und Plätzchen zwischen Bach und Wiesenhang.

Dem Ortsbild entsprechend, reihen sich die Neubauvolumen als Solitäre, der Hangkante folgend, entlang der Strasse und des Baches. Die vorhandene Körnung wird weitergeführt, die einzelnen Gebäude werden in einer scheinbar gewachsenen Struktur angeordnet. Unterschiedliche Gebäudehöhen und geneigte Dächer bilden zusammen mit der Kaplanei eine harmonische Dachlandschaft, ein Ensemble aus differenziert volumetrisierten Häusern, welche gleichzeitig eine eigene Identität aufweisen.

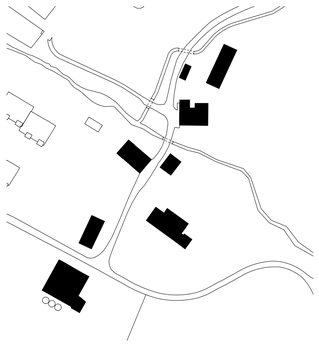
Architektonisches Konzept

Die Kaplanei bleibt als eigenständiges Gebäude erhalten, wird teils rückgeführt, erneuert wo angebracht und soll identitätsstiftend den Ort mitprägen. Der heutige Pavillon wird abgebrochen, der Schopf bleibt bestehen.

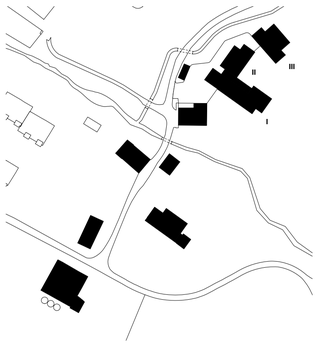
Das erste neue Gebäude nimmt Bezug auf den Pfarrhof und ist wie dieser senkrecht zu den Höhenlinien ausgerichtet. Sein längliches Volumen reicht in den Wiesenhang und gibt der Kaplanei einen räumlichen Hintergrund.
Der zweite Baukörper ist quer zum Hang angeordnet. Zwischen dem ersten und zweiten Gebäude ist eine Fuge ausgebildet, welche als eine Art Laube einerseits die Erschliessung aufnimmt, andererseits den Aussenraum von oben nach unten durchfliessen lässt und eine Verbindung zwischen unterem Ankunftsbereich und oberem Hang schafft.
Der dritte Baukörper ist als Solitär leicht abgesetzt und dem Höhenverlauf des Geländes entsprechend platziert. Die gehöftartige Anordnung definiert einerseits einen "Bachraum", andererseits einen räumlich definierten hangseitigen Aussenraum.

Die ortsbaulichen Aspekte werden auch im architektonischen Ausdruck weitergeführt. Traditionelle Elemente wie z.B. die Laube werden der heutigen Zeit angepasst, bleiben aber Erschliessungs- und Nutzungszone.
Die drei Häuser nehmen in unterschiedlichen Ausprägungen ländliche und landwirtschaftliche Typologien auf.
Das Wohnhaus als Solitär kennt man vom früheren Stöckli, der Schnitt des Hauses II erinnert an Kornspeicher. Die Gestalt der Fassaden knüpft an die traditionelle Holzbauweise an und führt mit materialbelassenen Oberflächen die rurale Ausformulierung weiter.

Aus Altem und Neuem entsteht ein Ensemble, feinfühlig auf den Ort abgestimmt, in ausgewogener Mischung aus zeitgemässer, ländlicher Wohnform und gebührendem Respekt gegenüber dem geschützten Bestand.



Situation Bestand



Situation Neu

Schwarzplan 1:2000

Nutzungskonzept / Wohnungsmix

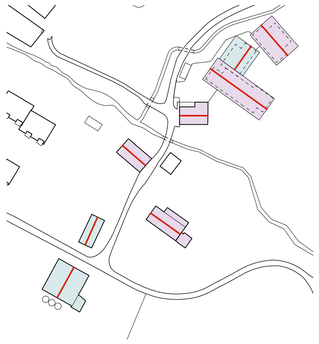
Nördlich der Kaplanei erfolgt die Zufahrt über den neuen Vorbereich, an welchem sich sowohl die Einfahrt zur Einstellhalle als auch die Zugänge zu den Wohnungen befinden. Über die Einstellhalle sind die Wohnungen in den Neubauten mit Lift und Treppen direkt erschlossen, über den gemeinschaftlich genutzten Aussenbereich alle Wohnungen fussläufig. Der zentrale Erschliessungsraum, in Anlehnung an frühere Lauben formuliert, bildet den Zugang zu den Häusern I und II. Der Zugang zum dritten Gebäude erfolgt über das Plätzchen beim Gemeinschaftsraum.

In den drei Neubauten gibt es insgesamt zwölf Wohnungen, welche Dank ihrer Lage in den verschiedenen Häusern spezifische Qualitäten aufweisen.

Im Haus I gibt es fünf 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen, die mehrseitig orientiert sind und auch zur Laube hin mit Fenstern einen Bezug haben.
Im Gebäude II sind vier 3.5-Zimmer-Maisonette-Wohnungen, welche durch ihren Schnitt den Übergang vom Hang zum Bachraum räumlich erfahrbar machen.
Im Haus III befinden sich drei grosszügige, vierseitig orientierte 5.5-Zimmer-Wohnungen.
Alle Wohnungen bieten eine hohe Aufenthaltsqualität mit grossen Wohn-/Essbereichen sowie Loggien, welche nach Süden oder Westen ausgerichtet sind. Ergänzend gibt es im Aussenraum die Möglichkeit, den Vorbereich, die Gärten und die angrenzenden Wiesen zu nutzen.

Der Gemeinschaftraum ist zwischen Haus II und III einladend situiert. Waschküchen, Kellerräume und Veloabstellplätze liegen gut zugänglich im Eingangsgeschoss bzw. 1.OG.

In der Kaplanei werden neu drei Wohnungen ausgebildet. Im Erdgeschoss reicht eine 4.5-Zimmerwohnung über die gesamte Fläche. In den Obergeschossen gibt es eine 3.5-Zimmer-Wohnung in der ursprünglichen Kaplanei und eine 4.5-Zimmer-Wohnung im ehemaligen Schulhaus. Die originale Kammerung kann dabei weitestgehend erhalten bleiben und wird feinfühlig ergänzt; der heute kaum genutzte, hohe Dachbereich wird zum grosszügigen Wohnraum. Der Keller wird für Velos, als Abstell- und Trockenraum genutzt.



Giebelausrichtung

Strassenraum / Bachraum

Wiesenraum

Situationsplan 1:500

Freiraumkonzept

Der Weiler Oberwil zeichnet sich durch die locker entlang dem alten Kirchweg, der heutigen Oberwilstrasse, angeordneten Gebäude aus. Die neuen Wohngebäude führen diese lockere, in die Hangtopografie eingeschriebene Anordnung von Solitärbauten weiter. Dabei entsteht als Ganzes eine zwanglose Gemeinschaft.

Der prägende Landschaftsraum fliesst auch zukünftig weit zwischen die Gebäude hinein. Der ehemals dicht mit Obstbäumen durchsetzte Wiesenhang, regelmässig von Waldzungen und den vielen mit Gehölzen bestockten Bächen in Kammern gegliedert und rhythmisiert, soll auch weiterhin den Siedlungsrand prägen und dem Weiler sein attraktives, ländliches Gesicht geben. Die Wiesenflächen werden als blütenreiche Fromentalwiesen extensiv gepflegt und ergänzen so das Mosaik der ökologisch wertvollen Flächen mit hoher Biodiversität.

Auf historischen Aufnahmen sieht man, dass die Streuobstwiese früher bis an das Schulgebäude herangereicht hat und der Hagenmattbach keine räumliche Zäsur war. Diese Verbindung der Areale soll mit neu gepflanzten Hochstamm-Obstbäumen sowohl auf dem Schulgelände wie auch auf dem eigenen Areal, wenn möglich auch noch weiter in den Hang eingreifend, wieder lesbar werden.

Die Bestockung des Hagenmattbaches wird im Gegenzug in vertretbarem Mass etwas ausgelichtet, grössere Solitärbäume und Hochstaudenfluren im Wechsel mit dichteren Bachufergehölzstreifen schaffen dennoch einen hohen ökologischen Wert und zudem einen attraktiven Spiel- und Erlebnisraum. Der aufgelockerte Pflanzensaum entlang dem Bach schafft eine schöne Verbindung zwischen den Gebäuden und dem Quartiersträsschen.

Vor den Häusern formiert ein Teppich aus Wildpflästerung kleine Plätze und deren Verbindung. Dieser zeitlose Belag, in ländlichen Gegenden früher weit verbreitet, da man mit ihm vorhandene lokale Steine von ganz unterschiedlichen Abmessungen verwenden konnte, ist befahrbar, meistert die unterschiedlichen Gefälle ohne Brüche, schafft mit seinen offenen, vergrünenden Fugen ein angenehmes Klima und ermöglicht wertvoller Pflasterritzenvegetation sich anzusiedeln.

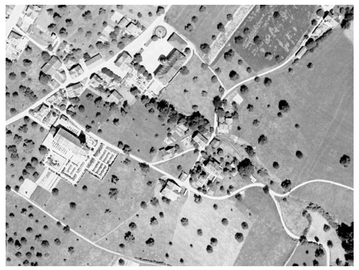
Der gemeinsame Ankunftsbereich aller Häuser wird von einer Hauslinde geprägt. Sie schafft, zusammen mit der niederen Sitzmauer, die den Übergang von der fliessenden Wiese in den Hof akzentuiert, einen Begegnungsort, der allen offensteht. Ein zweiter, kleinerer Platz ergänzt den Gemeinschaftsraum im Freien, direkt am Bach.

Wie in ländlichen Gegenden häufig anzutreffen, liegen hausnah, aber frei in der Wiese positioniert und optimal auf die Besonnung und die Hangtopografie ausgerichtet Gartenintarsien. Sie sind ergänzend zu den privaten Aussenräumen der Wohnungen von allen nutzbar als Gemüse- und Blumengärten oder Gemeinschaftsgärten. Auch kleine Sitzplätze können entstehen, sie müssen sich aber sorgfältig der Hangtopografie einschreiben.

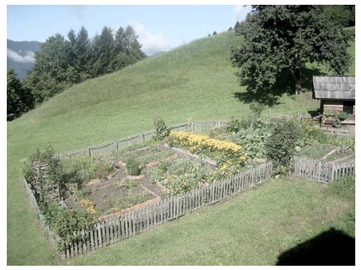
Erreicht werden die Gärten über einfache Wiesenwege. Die beiden speziell schönen, alten Bäume auf dem Areal, die Eiche im Süden am Wilbach und die alte Birne im Norden am Hagenmattbach, werden in das Wiesenwegnetz eingebunden, Sitzbänke und kleine Plätze aus regelmässig geschnittener Wiese schaffen zusätzliche Anziehungspunkte und Rundwegmöglichkeiten.

Der Südgarten vor der Kaplanei wird wieder hergerichtet als Garten und Aufenthaltsort für die Bewohnenden der Kaplanei, denen kein privater Aussenraum direkt bei den Wohnungen angeboten werden kann.

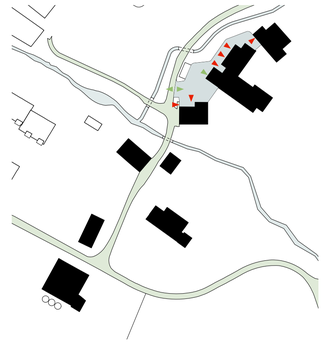
Streuobstwiese



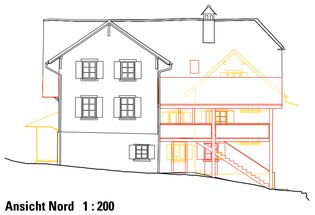
Historische Luftaufnahme Weiler Oberwil



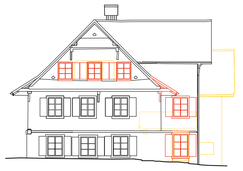
Gartenintarsie



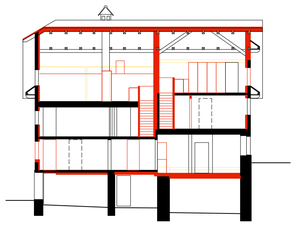
Erschliessungskonzept



Ansicht Nord 1 : 200



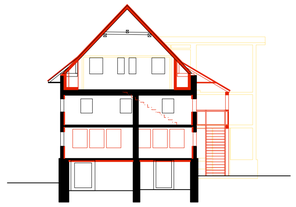
Ansicht Ost 1 : 200



Schnitt D–D 1 : 200

Ansicht Süd 1 : 200

Ansicht West 1 : 200



Schnitt E–E 1 : 200

Historische Bausubstanz

Die ehemalige Kaplanei gehört zur siedlungshistorisch bedeutenden Baugruppe Oberwil. An idyllischer Lage, oberhalb des heutigen Kirchenbezirks, bildet das Haus zusammen mit dem Pfarrhof und dem Ofenhaus ein räumlich stimmiges Ensemble, dessen Identität für Root von grosser Bedeutung ist.
Das Gebäude ist in mehreren Bauphasen entstanden. Der westliche Hausteil stammt aus dem 17. Jahrhundert, der östliche Anbau wurde 1808 als neues Schulgebäude erstellt. Im 19. und 20. Jahrhundert wurden zwei Quergiebel errichtet. Als erstes Schulhaus von Root kommt der Kaplanei lokalhistorische Bedeutung zu. Ins Bauinventar wurde sie als schützenswertes Kulturobjekt aufgenommen.

Für die ehemalige Kaplanei ist eine Gesamtrestaurierung nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten geplant, bei der die Konstruktionsgeschichte sowie das Raum- und Baugefüge berücksichtigt werden.
Alle Eingriffe im Zusammenhang mit dem Einbau der drei Wohnungen und der Instandsetzung werden abgestimmt auf die historische Bausubstanz vorgenommen. Da der Zustand noch nicht umfassend bekannt ist, sind weitere Untersuchungen ratsam, um mit angemessener Sorgfalt auf den Bestand reagieren zu können. Wo keine ausreichenden Informationen vorliegen, dienen ähnliche Bauten als Referenz.

Das jetzige Erscheinungsbild ist durch mehrere Anbauten und Veränderungen im Inneren und Äusseren geprägt, die von unterschiedlicher Bedeutung sind. Bausubstanz und Gefüge sind teils strapaziert, bedürfen einiger Anpassungen, werden aber in der Grundsubstanz als trag- und somit sanierungsfähig eingeschätzt.

Zur Klärung des Volumens wird die jüngste Erweiterung abgebrochen, um die zwei ursprünglichen Gebäudeteile – die Kaplanei und das Schulhaus – wieder ablesbar zu machen.
Der Kernbau aus dem 17. Jahrhundert erhält talseitig sein ursprüngliches Erscheinungsbild zurück. Im Erdgeschoss wird die Reihenbefensterung wiederhergestellt. Die neue Erschliessung in Form einer Laube erfolgt in Anlehnung an evtl. früher Dagewesenes.
Der Anbau von 1808, als erster Schulbau auch lokalhistorisch bedeutend, wird gemeinsam mit dem Annex, der auf dem originalen Sockel errichtet wurde, erhalten. Jüngere Bauteile werden entfernt, bestehende Fenster freigelegt, das Dach wird in ursprünglicher Fassung ergänzt und gesamthaft mit neuen Biberschwanzziegeln eingedeckt. Es ist anzunehmen, dass die ursprüngliche, heute verdeckte Ausfachung mit Kanthölzern oder Bohlenbrettern erneuert werden muss. Verputzte Flächen werden materialidentisch ersetzt. Bei allen Massnahmen wird versucht, so viel Substanz wie möglich zu erhalten und Neues sensibel einzufügen.
Mit einer Innendämmung und einem Glasersatz wird das Gebäude energetisch ertüchtigt, bei Bedarf werden einzelne Fenster ersetzt. Historische Täfer werden nach Möglichkeit wiederverwendet. Beim repräsentativen Raum im spätbarocken Stil, der über massive Bruchsteinwände verfügt, wird zugunsten des Substanzerhalts auf eine Innendämmung verzichtet. Alle neuen Einbauten werden den Charakter des Gebäudes berücksichtigend ausformuliert.

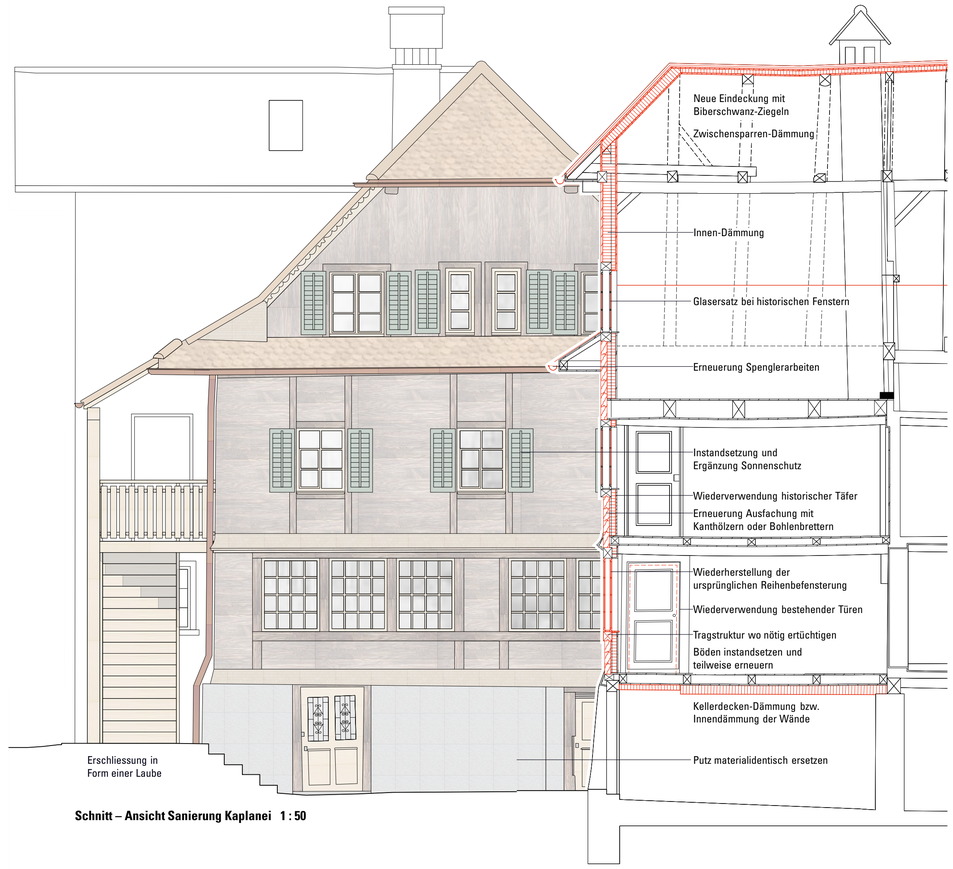
Wohngebäude Hitzkirch-Dorf 1696 [LU]

Technik / Nachhaltigkeit

Die neuen Gebäude erfüllen alle gesetzlichen Anforderungen an die Gebäudehülle sowie den Minergie-Standard, der sommerliche Wärmeschutz ist durch ausstellbare Markisen gewährleistet, die eine angenehme Stimmung erzeugen. Es ist eine Bodenheizung vorgesehen.

Die Wärmeerzeugung wird über eine Wärmepumpe erfolgen. Erdsonden können hierbei als saisonaler Wärmespeicher dienen, welcher im Sommer mit Abwärme aus dem Gebäude aktiv regeneriert wird und dabei die Wohnräume über die Fussbodenheizung sanft kühlt. Dadurch wird das Temperaturniveau im Untergrund langfristig stabilisiert und die Systemeffizienz garantiert. Das Brauchwarmwasser wird von der gleichen Wärmepumpe über eine Frischwasserstation bereitgestellt. Auf dem Dach kann optional eine integrierte Photovoltaikanlage installiert werden, welche einen Teil des Strombedarfes deckt. Um die Minergie-Anforderungen zu erfüllen, werden die Wohnungen mit einer kontrollierten Lüftung versehen.

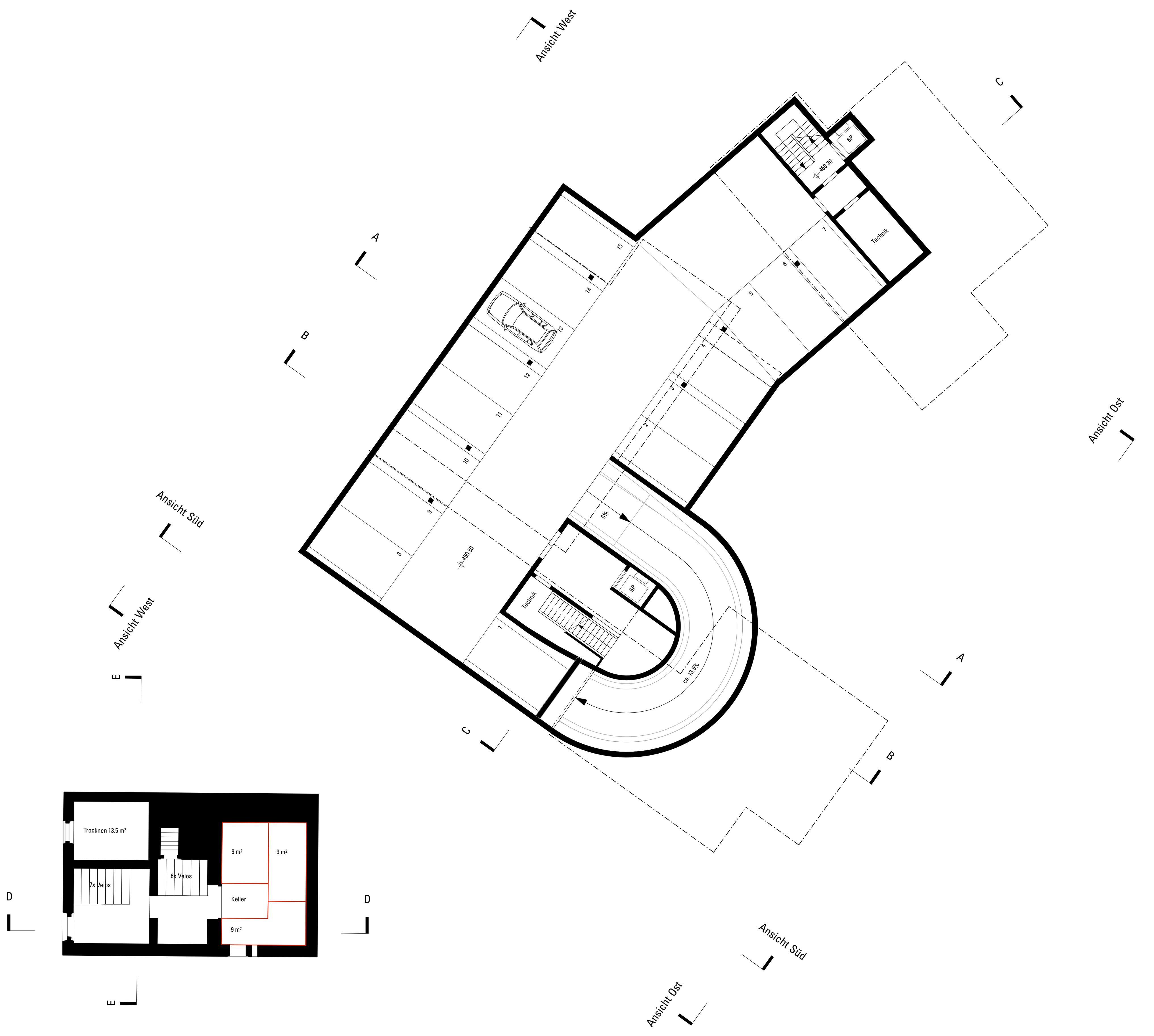
Der angestrebten Nachhaltigkeit entsprechend, werden sowohl an der Fassade als auch im Innern langlebige Materialien vorgeschlagen, die ein gutes Verhältnis von Kosten zu Nutzen aufweisen und für Betrieb und Unterhalt sinnvoll sind.



Schnitt – Ansicht Sanierung Kaplanei 1 : 50

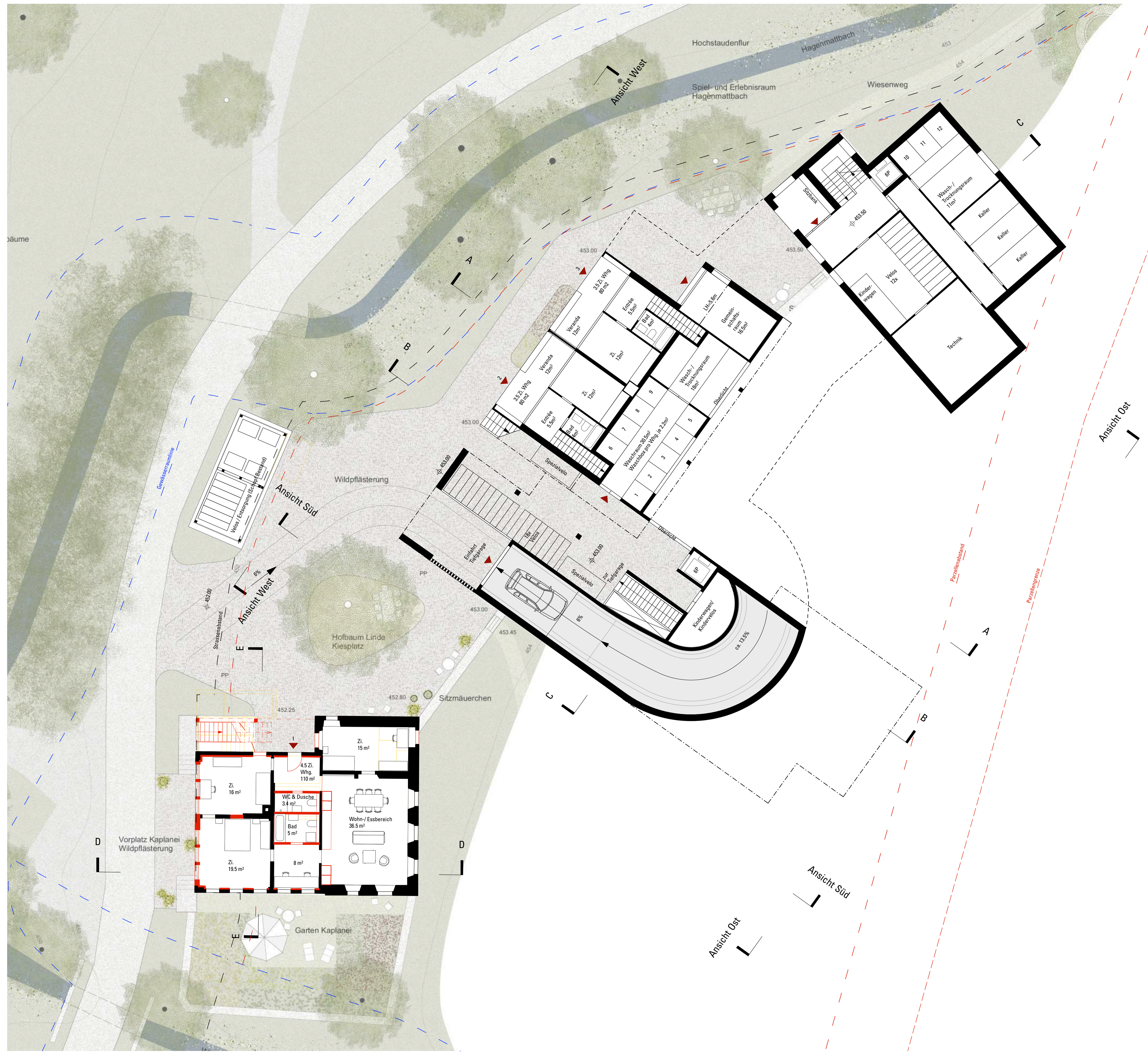
Projektwettbewerb – Oberwil Root – Neubau Wohnungen und Sanierung ehemalige Kaplanei

"as found"



Grundriss Niveau –1 1 : 200

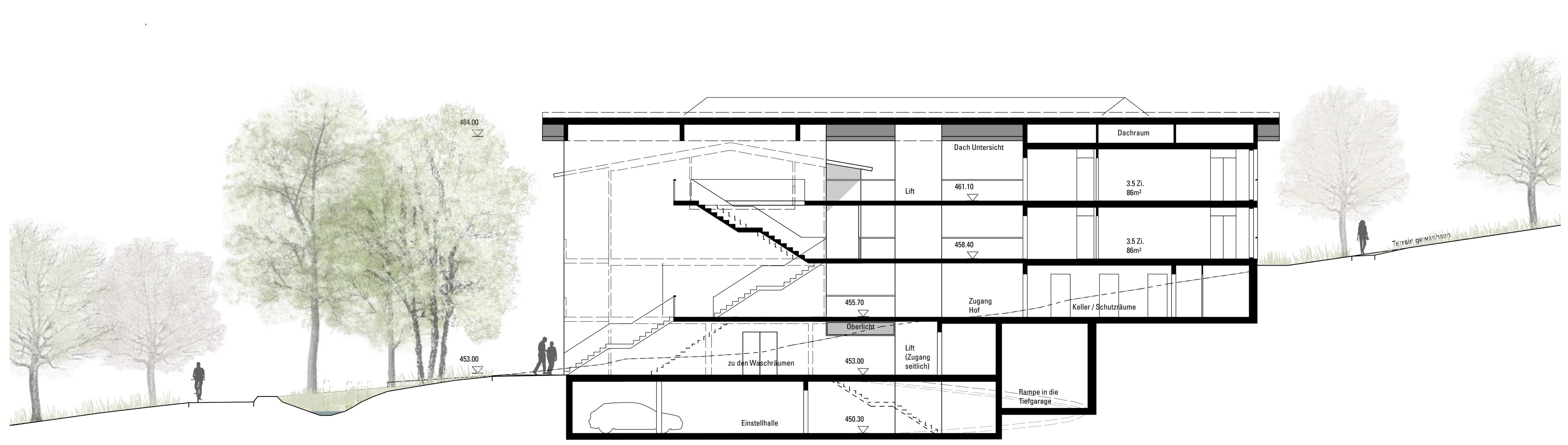
N-1



Grundriss Niveau 0 1 : 200

N0

Ansicht Süd 1 : 200

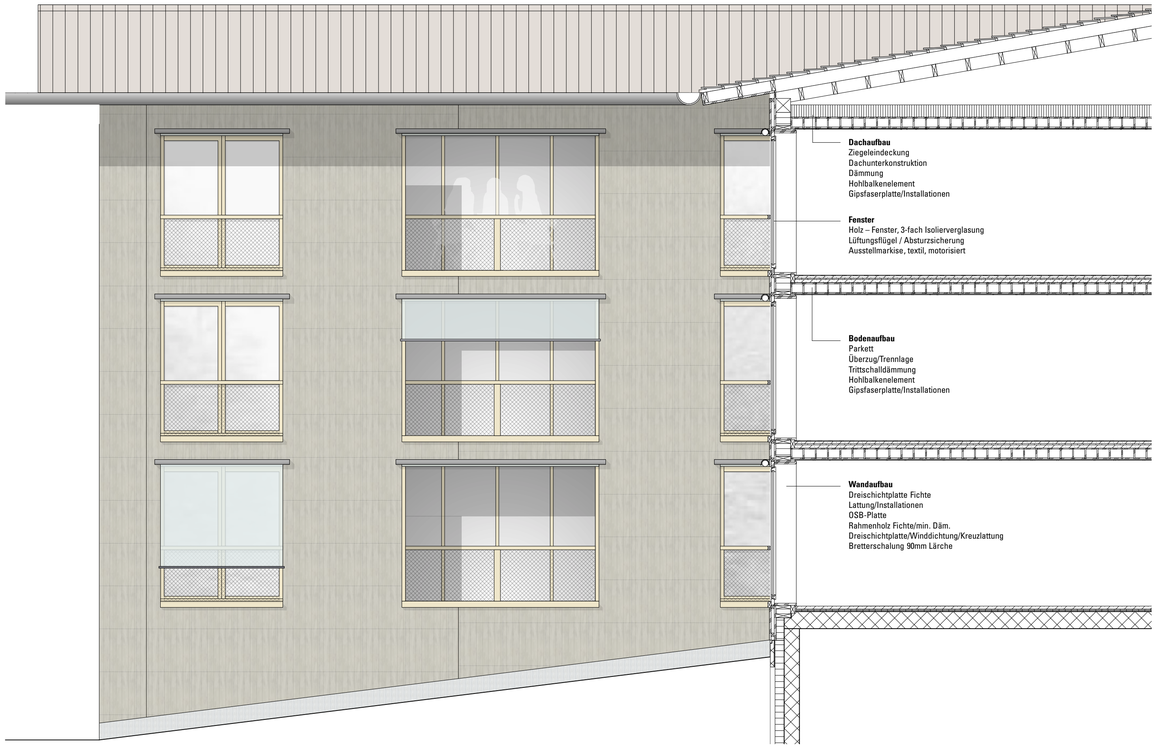


Schnitt B–B 1 : 200

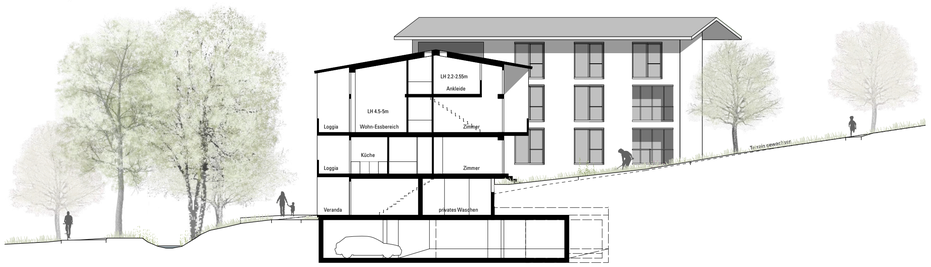
Hochstaudenflur
Hagenmattbach
Spiel- und Erlebnisraum Hagenmattbach
Wiesenweg
Spielwiese
Ansicht West
Ansicht Süd
Ansicht Ost
Wildpflästerung
Hofbaum Linde Kiesplatz
Sitzmäuerchen
Gartenintarsie
Vorplatz Kaplanei Wildpflästerung
Garten Kaplanei
Sitzer-Kanten 39 m
Lager 19 m²
Lager 18 m²
Lager 15 m²
Lager 12 m²
Lager 10 m²
Lager 8 m²
Lager 7 m²
Lager 6 m²
Lager 5 m²
Lager 4 m²
Lager 3 m²
Lager 2 m²
Lager 1 m²
Waschen 6 m²
Waschen 5 m²
Waschen 4 m²
Waschen 3 m²
Waschen 2 m²
Waschen 1 m²
Trocknen 6 m²
Trocknen 5 m²
Trocknen 4 m²
Trocknen 3 m²
Trocknen 2 m²
Trocknen 1 m²
Gemeinschaftsraum 32 m²
Gemeinschaftsraum 33 m²
Gemeinschaftsraum 34 m²
Gemeinschaftsraum 35 m²
Gemeinschaftsraum 36 m²
Gemeinschaftsraum 37 m²
Gemeinschaftsraum 38 m²
Gemeinschaftsraum 39 m²
Gemeinschaftsraum 40 m²
Gemeinschaftsraum 41 m²
Gemeinschaftsraum 42 m²
Gemeinschaftsraum 43 m²
Gemeinschaftsraum 44 m²
Gemeinschaftsraum

Grundriss Niveau 3 1 : 200

N3



Schnitt – Ansicht Neubau 1 : 50



Schnitt A–A 1 : 200

Schnitt C–C 1 : 200