

Rössli in Root

Sanierung Altbau; Anbau und Wiederbelebung Dorfbeiz «Rössli»

Lage: Das Restaurant Rössli befindet sich, zusammen mit den beiden von der Stiftung Abendrot erstellten Neubauten, im Zentrum von Root; einem typischen „Strassendorf“. Die Anlage ist mittels öffentlichem Verkehr und motorisiertem Individualverkehr sehr gut erschlossen.

Objekt: Das Restaurant Rössli ist Teil eines übergeordneten Gestaltungsplanes, welcher eine „Dorfreparatur“ und Wiederbelebung des heute vernachlässigten, aber ursprünglich historischen Kerns der Gemeinde bezweckt. Der historische Holzbau des Restaurant Rössli wurde denkmalgerecht energetisch saniert und um einen Wohntrakt erweitert. Die Pächter des Restaurant «Rössli», neu: «Rössli hü», haben im Februar 2019 den Betrieb aufgenommen. Mit einem neuen Betriebskonzept wird auf kreative Weise Altbewährtes und Neukreiertes in Verbindung gebracht. Somit ist eine attraktive Gartenwirtschaft als zentrale Dorfbeiz auferstanden.

Im Anbau entstanden acht besondere Mietwohnungen: fünf 2½- (davon zwei Maisonette-Wohnungen), eine 3½-Zimmer-Wohnung sowie zwei 4½-Zimmer-Wohnungen. Charme und Charakter der vergangenen Zeiten, wie alte Holzbalken, blieben erhalten und wurden mit einem modernen Ausbau kombiniert.

Planungs- und Projektstand: Das Nebengebäude (sogenannte Trotte) soll mittel-bis längerfristig umgebaut oder mit einem kleinen Ersatzneubau ersetzt werden.



Standort	Luzernerstrasse 7, 6037 Root
Baujahr	2017-2019
Kauf Abendrot	2013
Anlageform	Alleineigentum
Anlagevolumen	CHF 3.63 Mio. (Stand 31.12.2023)
Nutzungsart	7 Wohnungen mit total 600m ² , Restaurant Rössli hü (500 m ² HNF)

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

B	B	Fassade: Neubau	2019
	B	Fenster: Neubau	2019
	B	Dach: Neubau	2019
	B	Primärenergie: Fernwärme (KVA, ohne fossilen Anteil)	2019
	A	Nutzung: Nutzungsstruktur, Umfeld und Mikrolage etc. gut	

«Investoren-Beitrag»

2	1	Bewusste Minimierung Grauenergie durch sanfte Sanierung best. Bausubstanz
	2	Weitgehende Kooperation mit Gde. Root und Hauptnutzerin (Rest. Rössli)
	2	Langfristige Sicherung von Restaurantnutzung in historischem Bau

Bemerkungen:

* nach gewichteten Kriterien / ** dominantes Kriterium

Zu den Bewertungskategorien für Bestandesimmobilien und/oder Immobilienprojekte:

Der «Impact» beschreibt die soziale und ökologische Wirkung, welche eine Bestandesimmobilie oder ein geplantes Projekt im regulären Betrieb aufweisen resp. anstreben. Die Skala reicht von X «verursacht möglicherweise Schäden» bis zu C «fördert Lösungen für benachteiligte Personen oder die Umwelt» (siehe Bewertungsskala rechts).

X	verursacht möglicherweise Schäden
A	verursacht keine aussergewöhnlichen Schäden
B	hat positiven Einfluss auf Anspruchsgruppen
C	fördert Lösungen

Der «Investoren-Beitrag» beschreibt das konkrete und aktive Engagement der Besitzerin und/oder Bauherrin einer Bestandesimmobilie oder eines Immobilienprojektes für eine positive Wirkung der Immobilie sowie deren Nutzung und Betrieb für Mensch und Umwelt (siehe Bewertungsskala rechts)

0	setzt kein Zeichen, dass ihr Impact wichtig ist
1	setzt Zeichen, dass ihr Impact wichtig ist
2	...Impact wichtig und engagiert sich aktiv
3	...Impact wichtig, investiert in strukturschwachen Markt
4	...Impact wichtig, investiert in strukturschwachem Markt & engagiert sich aktiv
5	...Impact wichtig, ist bereit unter Marktrendite zu investieren
6	...Impact wichtig, ist bereit unter Marktrendite zu investieren & engagiert sich aktiv

Quellen: Für die Beurteilung des angestrebten Impacts und des Investoren-Beitrags folgt Abendrot der Methode des Impact Management Project (www.impactmanagementproject.com).