



besser bauen.

MAGAZIN FÜR BAUKULTUR

besser leben.

ENKELTAUGLICH
SENIOREN INS ZENTRUM!
ERFOLGREICH AUF DEM HOLZWEG
BRUTAL LOKAL
SEHNSUCHT LAND
DORFLADEN 2.0

no
04

LADEZONE

LADEZONE

LADEZONE

LADEZONE

LADEZONE

Es bleibt alles anders.



Liebe Leserin,
Lieber Leser,

in Ihren Händen halten Sie die vierte Ausgabe unseres Magazins „besser bauen. besser leben“. Eigentlich ist alles wie immer. Bis auf einen entscheidenden Unterschied: unsere Firma hat einen neuen Namen. Sie heißt nicht mehr Quest sondern Max von Bredow Baukultur GmbH oder kurz: MvB Baukultur.

Lassen Sie mich ein wenig zurückblicken. Mein Schwiegervater Klaus Werndl war nach Verkauf der Werndl Büromöbelfabrik auf der Suche nach dem nächsten unternehmerischen Abenteuer. Folgerichtig hat er sein neues Unternehmen damals „Quest“ getauft – die „Suche“. Ich bin seit 14 Jahren Teil dieser spannenden „Suche“, die letzten 10 Jahre als Geschäftsführer und Gesellschafter.

Ende letzten Jahres habe ich alle Geschäftsanteile der Quest Baukultur erworben und bin nun alleiniger Eigentümer. Das ist kein Neuanfang, sondern eine logische Weiterentwick-

lung: Wir sind und bleiben einer der erfolgreichsten und bekanntesten Immobilienentwickler Oberbayerns und der Metropolregion München. Mit höchsten Ansprüchen bei Gestaltung und Prozessqualität – sozial, ökonomisch und ökologisch –, für deren Erfüllung ich in Zukunft mit meinem Namen bürge: Quest ist jetzt MvB.

Mein Ziel – und das unseres großartigen Teams –: Baukultur in allen Aspekten fördern und Lebensräume schaffen, die das Leben der Menschen bereichern, es nachhaltiger, besser und schöner machen. Dabei wollen wir bleiben, was wir sind: fair, menschlich, unserer Region verbunden und ein geschätzter Partner für alle, die mit uns bauen und arbeiten. Die Reise geht weiter und ich freue mich darauf!

Auf meine Zeit bei Quest blicke ich mit viel Dankbarkeit und guten Erinnerungen zurück. Mein Dank gilt meinem Schwiegervater Klaus Werndl und meinen ehemaligen Mitgesellschaftern, meiner Frau Jessica von Bredow-Werndl und meinem Schwager Benjamin Werndl, die mich auch in Zukunft als Partner bei ausgewählten Projekten begleiten werden. Es bleibt also alles anders.

Auch in unserem Magazin. Wie immer dreht sich auch diesmal alles um Bauen und Baukultur. Erfahren Sie, wie die Architekten Finsterwalder mit der alten „Landmühle“ in Stephanskirchen ihre Vision eines nachhaltigen Zusammenlebens verwirklicht haben. Wie in Garmisch-Partenkirchen mit dem Projekt „Altes Finanzamt“ nicht nur 24 günstige Wohnungen für Senioren geschaffen wurden, sondern auch eine neue Gemeinschaft. Wie ein Verein in Oberbayern dafür sorgt, dass heimisches Holz auch in Zukunft eine Zukunft hat. Wie ein Sternekoch beweist, dass man in den Chiemgauer Alpen nicht nur wunderbar wandern kann. Wie mit den Winklbauer Höfen in Holzkirchen ein integratives Wohnensemble für alle Generationen entstanden ist. Und wieso ein kleiner Ort in Oberbayern jetzt einen der schönsten Supermärkte Oberbayerns hat.

Viel Spaß beim Lesen wünscht Ihnen
wie immer

Ihr Dr. Max von Bredow

Herausgeber und Geschäftsführer
der MvB Baukultur GmbH

entdecken und gestalten



Die Menschen hinter der Landmühle: Rudolf Finsterwalder und Maria José Finsterwalder da Silva //



Wie sähe ein Dorf aus, wenn wir es heute gestalten würden? Die Architekten Finsterwalder haben auf dem Gelände der Landmühle ihre Vision in die Realität geholt. Mit selbst erzeugter Energie, Gemüse aus der solidarischen Landwirtschaft und nachhaltiger Architektur setzt die Landmühle auf geschlossene Kreisläufe – und ist ein Pionierprojekt für nachhaltiges Zusammenleben in der Zukunft.

Rudolf Finsterwalder kommt aus Rosenheim, Maria José Finsterwalder da Silva Araújo wächst in Porto in Portugal auf. Zum Studium zieht sie nach Deutschland, ausgerechnet in die kleine Stadt Rosenheim zwischen München und den Alpen. An der FH im Fachbereich Innenarchitektur lernen die beiden sich kennen. Als der Mauerfall das ganze Land verändert, gehen sie gemeinsam nach Berlin. Nicht nur, um an der TU ein Architekturstudium draufzusetzen, sondern auch, weil sich in der ungeteilten Hauptstadt einzigartige Chancen bieten.



Die Gebäude der Landmühle wurden aus dem Ort heraus entwickelt und fügen sich deshalb ganz natürlich in ihre Umgebung ein. //

“Das war die schönste Zeit fürs Leben und Nachtleben. Das wird es so nie wieder geben auf der Welt”, erinnert sich Rudolf Finsterwalder. Besonders die Architekturszene ist von Umbruch, Abbruch und der Neustrukturierung bestimmt. Eigentlich muss die ganze Stadt neu gedacht und gebaut werden. Projekträume, Galerieräume und Wohnräume sind günstig. Die Geldgeber kommen mit vollen Taschen. „Einmal kam ein junger Investor zu uns, der sagte, er hätte da 500 Millionen, die angelegt werden müssten, er suche ein Projekt. Damals herrschte bei den Entwicklern Goldgräberstimmung“, erinnert sich Rudolf Finsterwalder. Berlin, das war für die Finsterwalders eine kreative Spielwiese, mit vielen Gleichgesinnten in der Kunst- und Kreativszene.

R a u m f ü r V i s i o n e n

Die beiden jungen Architekten arbeiten bei den großen Namen: Max Dudler, Alvaro Siza, Ortner & Ortner. Im Jahr 2000 gründen sie mit Finsterwalder Architekten ihr eigenes Büro.



Bis eines Tages eine Nachricht aus der Rosenheimer Heimat kommt und sie vor eine wichtige Entscheidung stellt: Nach dem Tod des Vaters im Jahr 2002 braucht die Landmühle, die seit 150 Jahren der Familie gehört, eine neue Leitung. Es ist ein weitläufiges Gelände mit so vielen Gebäuden und Nutzungen, dass es lange als eigenständiges Dorf galt und die Gemeinde Stephanskirchen Landmühle als eigenen Ortsteil führt. Rudolf und Maria Finsterwalder sehen den Freiraum, den Bestand, die alten Gemäuer voller Geschichte und das Potenzial für die Zukunft.



Aber auch ihr Leben in Berlin mit mittlerweile zwei Kindern, ihr Netzwerk und die urbane Kultur. Berlin verlassen? Lieber nicht. Die Landmühle aufgeben? Kommt nicht infrage. Für einige Zeit versuchen die Finsterwalders ihr Leben zwischen Berlin und Stephanskirchen aufzuteilen. Ein paar Tage im Monat geht es zur Mühle, um Umbauten und Renovierungen voranzutreiben und Organisatorisches zu erledigen, dann kehren sie nach Berlin zurück.

D o r f s u c h t B e w o h n e r

Die Finsterwalders stellen sich vor, aus der Landmühle mit ihrem historischen Charakter, dem Altbau-Charme und dem zugehörigen Land einen Ort zum Zusammenleben und Zusammenarbeiten, zum gemeinsam Gestalten und gemeinsam Beleben zu machen. Aber sie stellen schnell fest, dass die Bayern anders ticken als die Berliner. Während die Idee des Kollektivs in der Hauptstadt überall verstanden wird, wollen die Menschen im Süden lieber etwas für sich allein. Die Finsterwalders finden vorerst keine Komplizen. „Wir haben uns eine blutige Nase geholt“, beschreibt Rudolf Finsterwalder die Zeit. Aber die beiden geben nicht auf, sie halten an ihrer Vision fest – und an ihrem Grundsatz, sich auf nichts und niemanden einzulassen, der nicht zu ihren Vorstellungen passt. Wie die Industrie-Wäscherei, die einen Standort sucht, oder der Möbelladen, der stilistisch ganz und gar nicht in die Architekten-Welt passt. Die Finsterwalder sagen immer wieder Nein. „Im Nachhinein können wir sagen: Es war sehr klug, dass wir gewartet haben“.

Ein neuer Impuls für die Landmühle kommt mit dem Angebot, auf dem Gelände eine Kletterhalle zu errichten. Mit diesem ersten Neubau setzen die Finsterwalders die Parameter für die weiteren Entwicklungen. Sie wollen, dass nachhaltig gebaut wird, mit Holz aus der Region, mit lokalen Handwerkern, mit architektonischem Anspruch und mit den richtigen Partnern. Als Eigentümer des Geländes haben sie die Entscheidungshoheit: Was wird gebaut, wie wird gebaut und wer baut? Und als Architekten haben sie gleichzeitig die Fähigkeiten, die Planung und Gestaltung selbst zu übernehmen. „Anders als für Investoren war für uns die wirtschaftliche Bilanz erst einmal nicht so wichtig. Unsere Motivation für die Landmühle war immer, hier einen Ort zu schaffen, an dem wir selbst gern leben“, sagt Rudolf Finsterwalder. Deswegen wollen sie selbst mittendrin sein und sind seit 2006 dauerhafte Landmühlen-Bewohner.

G e p l a n t w i r d n a c h B e d a r f

Wer heute auf die Landmühle kommt, etwa für den wöchentlich stattfindenden Regionalmarkt, der landet in einem spannungsvollen Ensemble aus progressiven Neubauten und sensibel umgenutzten Altbauten, in denen gewohnt, gearbeitet und gelebt wird. Neue Architekturen haben die Finsterwalders mit ihrem auf ökologischen Holzbau spezialisierten Architekturbüro umgesetzt. Häuser wie das energieeffiziente und kostengünstige Smarthaus oder das Gebäude-Duo namens Ginger und Fred, das mit verkippter Geometrie auch als Landmarke für die Landmühle funktioniert, sind immer auch angewandte Architekturforschung.

Zurück in die Zukunft

Der Impuls für den Bau ergab sich meist aus aktuellen Anforderungen. Ginger und Fred beispielsweise wurden geplant, als der Metzger der Landmühlen-Metzgerei eine Wohnung suchte – und nicht pendeln wollte.

Das Gelände der Landmühle hat sich nicht von heute auf morgen entwickelt und es entstand und entsteht nicht am Reißbrett. Die Gemeinschaft wächst dynamisch und natürlich, Synergien entstehen. Nutzungen und Menschen kommen hinzu. Was sich bewährt und gut funktioniert, das bleibt. „Was braucht ein Dorf, damit es heute als Lebens- und als Wirtschaftsort funktionieren kann?“, fragen sich die Finsterwalder. Ihre Antwort, die gleichzeitig zu ihrem Motto geworden ist: „Zurück in die Zukunft“. Die Landmühle orientiert sich an der Struktur eines natürlich gewachsenen Ortes und kombiniert sie mit einem modernen Angebot. Ihr Dorf ist ein Mikrokosmos, der als geschlossener Kreislauf funktioniert und der die hier lebenden Menschen so gut mit allem Notwendigen und der gewünschten Infrastruktur versorgt. Mit der Konsequenz, dass sie die Landmühle nur selten verlassen müssen.

Zum Yoga auf die Wiesen und die Tenne

Die heutige Bevölkerung auf dem Land hat Ansprüche an ihre Dörfer, die über Metzger, Bäcker und Tante-Emma-Laden hinausgehen. Kinderversorgung, Freizeitangebote wie Yoga und Kletterhalle, eine Bar und Co-Working Spaces gehören deshalb zum Gelände der Landmühle. Der Markt holt die Lebensmittelversorgung und Gäste in den Ort. Die landwirtschaftlichen Flächen mit zwei Hektar solidarischer Landwirtschaft, die Obst und Gemüse in Permakultur anbaut, sowie fünf Hektar Weide tragen zur Grundversorgung bei. Sogar der Strom wird auf dem Gelände erzeugt. Dafür wurde die alte Turbine der Mühle modernisiert – und versorgt heute insgesamt 300 Haushalte. Es ist ein Konzept, das mit seiner zirkulären Wirtschaftsweise die Zukunft mitdenkt. Als enkeltauglich beschreiben das die Finsterwalder. Sie sind von Architekten zu Generalunternehmern geworden, die Verhandlungen führen, Bauanträge stellen, als Vermieter fungieren und Vorträge halten. Die Landmühle ist ein Lebensprojekt. „Es gibt Menschen, die denken vielleicht, dass dumm ist, was wir hier machen. Wir hätten schließlich das Gelände mit Wohnbebauung zupflastern und auf die Bahamas gehen können“, lacht Rudolf Finsterwalder. „Aber das wäre für uns ein unerfülltes Leben.“



Nachhaltigkeit ist für Finsterwalder Architekten ein wichtiger Faktor beim Bauen. Viele der Gebäude sind aus Holz, auch weil es ein traditionelles und lokales Material ist. „Hier in Bayern ist das Know-how für den Holzbau einfach da“, meint Rudolf Finsterwalder. //





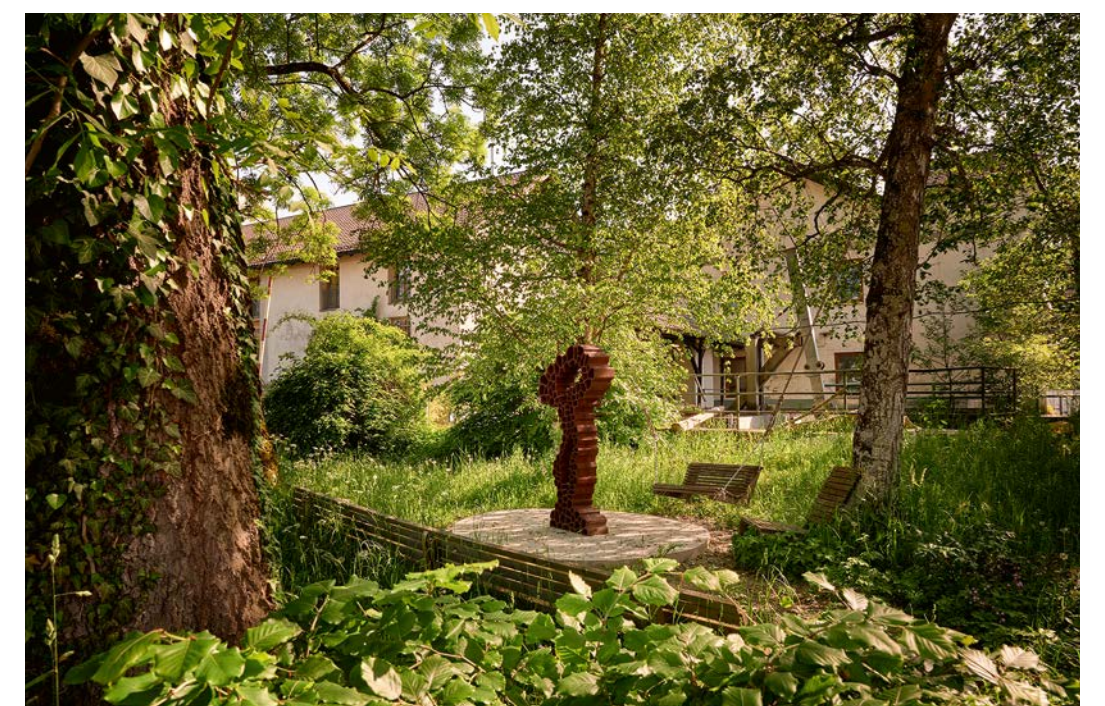
K u l t u r a u f s D o r f

Kann es Orte wie die Landmühle also nur geben, wenn es Menschen wie Maria und Rudolf Finsterwalder gibt? Mittlerweile werden die Finsterwalders immer wieder von Gemeinden angesprochen, die beeindruckt sind von der alternativen Struktur des Geländes und seiner sozialen Dynamik. Auch sie hätten gern etwas mehr Landmühlen-Atmosphäre.

Rudolf Finsterwalder sieht ein Problem darin, dass die Planungen von Gemeinden vorab am Schreibtisch entstehen und meistens das Produkt eines gemeinsamen Nenners sind. Die Landmühle profitiert davon, dass die Finsterwalders mit viel Engagement und ohne Kompromisse ihre Vision verfolgt haben, auch gegen Widerstände. „Die Gemeinden müssten an den Punkt kommen, wo sie nicht mehr mit 20 Leuten im Gemeinderat etwas entscheiden, dass dann womöglich nach der nächsten Wahl von 20 anderen Menschen wieder umgeworfen wird. Sie müssten einem Planenden vertrauen und auch Verantwortung übergeben. Dann könnte er eine Vision langfristig entwickeln und umsetzen.“

Bei den Finsterwalders in der Landmühle bedeutet langfristig mindestens lebenslang. Als Nächstes planen sie eine Bio-Bäckerei, ein vegetarisches Restaurant und die Modernisierung der alten Tenne, die zu einer Veranstaltungshalle werden könnte. Dann könnte es in der Landmühle auch größere Kinoabende oder kleine Konzerte geben. Denn auch und gerade auf dem Dorf wollen die Bewohner abends etwas miteinander erleben. Rudolf Finsterwalder, der einst auch wegen der Clubkultur nach Berlin gezogen ist, weiß, dass ein Kulturangebot auch sozialer Klebstoff für die Gemeinschaft ist.

Die Landmühle ist ein Lebensprojekt





Senioren ins Zentrum!



Fotos: Sebastian Schels

Foto: Susi Knoll



Garmisch-Partenkirchen steht für Berge, Urlaub und bayerische Dorfidylle. Neben der Eigenschaft als Touristen-Magnet ist die Gemeinde aber auch Heimat für viele Senioren: Gut ein Drittel der Einwohner ist über 55 Jahre alt. Vor welche besonderen Herausforderungen das die Stadtentwicklung stellt und wie Garmisch-Partenkirchen im Spannungsfeld von Luxus-Urlaubern und Altersarmut ihren ganz eigenen Weg findet, erzählt die Bürgermeisterin Elisabeth Koch. Dank einer Spende der LongLeif-Stiftung über 57 Millionen Euro hat Garmisch-Partenkirchen zuletzt ein engagiertes und einzigartiges Seniorenprojekt mitten im Herzen der Gemeinde umgesetzt – ein Startschuss für weitere Vorhaben für Menschen im Dritten Alter.

**Frau Koch, können Sie uns ein wenig über die Demografie in Garmisch-Partenkirchen erzählen?
Welche Rolle spielt der Tourismus?**

Unser Ort hat 28.000 Einwohner. Hauptschlüsselgewerbe ist der Tourismus, der wiederum zu einem großen Niedriglohnsektor führt, denn im Hotel- und Gaststättengewerbe werden keine exorbitanten Löhne gezahlt. Viele Seniorinnen und Senioren kommen aus der Zeit, wo der Tourismus florierte, aber nicht auf die Renten aufgepasst wurde. Wir sind deshalb durchaus auch mit Altersarmut konfrontiert.



Wie ist die Wohnsituation für die Garmisch-Partenkirchener?

Aufgrund unserer außergewöhnlich schönen Lage sind wir ein begehrter Standort mit sehr hohen Grundstückspreisen. In Garmisch-Partenkirchen haben wir viele Ferienimmobilien. Das ist Wohnraum, der für teures Geld erworben wird und dann den Großteil des Jahres leer steht. Das können wir niemandem verbieten, aber diese Wohnungen werden dem Mietmarkt entzogen. Daraus ergeben sich extrem teure Mieten, die kaum einer mehr bezahlen kann. Wir hätten Wohnraum genug, aber wir haben kein Werkzeug, mit dem wir der Dynamik entgegensteuern könnten.

Mit dem Projekt „Altes Finanzamt“ konnten sie 24 günstige Wohnungen für 33 Senioren bereitstellen. Dahinter steht eine einzigartige Geschichte, denn finanziert wurde das Projekt durch eine Stiftung: die LongLeif der Familie Leifheit. Wie kam es dazu?

Das Ehepaar hatte in Garmisch-Partenkirchen seinen Zweitwohnsitz – und hat sich hier sehr wohl gefühlt. Sie haben der Marktgemeinde über eine gemeinnützige Stiftung nach schweizerischem Recht 57 Millionen Euro vermacht, mit der Auflage, dass die Gelder für Senioren eingesetzt werden.

Wie konkret waren denn die Verwendungsvorschriften durch die Stiftung?

Das war für uns die eigentlich größte Herausforderung, denn der Stiftungszweck war weit gefasst. Die Forderungen lauteten: Erstens werden Seniorinnen und Senioren adressiert, zweitens kommen die aus Garmisch-Partenkirchen und drittens bewegen die Projekte sich im Bereich der Wissenschaft oder Pflege oder beinhalten die Errichtung von Seniorenheimen und -wohnungen. Das hört sich erst einmal nach einem weiten Feld an, war dann aber in der Umsetzung durchaus eng. Wir haben uns permanent gefragt: Ist das, was wir planen, im Sinne der Eheleute Leifheit?

Wie sind Sie dann vorgegangen?

Wir haben aus dem Gemeinderat heraus einen Expertenrat gegründet, mit einem Leitspruch von Günther Leifheit als Maßstab: Es muss dem Menschen dienen. 57 Millionen hören sich natürlich toll an – aber sie bedeuten auch eine große Verantwortung. Wir haben viel diskutiert und dann mit den Geldern das Alte Finanzamt erworben. Es steht neben dem Alten Zollhaus, einem 700 Quadratmeter großen Grundstück, das der Marktgemeinde bereits gehörte. Das Finanzamt wurde restauriert und beherbergt heute eine Drehscheibe für die Senioren. Auf dem Gelände des Alten Zollhauses wurde neuer Wohnraum für das selbstbestimmte Leben geschaffen, inklusive einem Wohncafé, in dem sich die Bewohner treffen oder auch Besuch empfangen können. Es geht bei dem ganzen Projekt aber nicht um die Pflege: Wir haben hier rollstuhlgerechte, barrierefreie und einkommensgeförderte Wohnungen für teils finanzschwache Seniorinnen und Senioren.



Denkmalgeschützte Häuser sind für eine Gemeinde identitätsstiftend, aber bei der Sanierung eine Herausforderung. Neben der Renovierung des Baubestands musste das Alte Finanzamt energetisch überholt werden, die technische Ausstattung wurde zeitgemäß angepasst und als ein öffentliches Gebäude war ein Ziel beim Umbau auch die Barrierefreiheit.

Wer durfte in die Wohnungen einziehen?

Wir hatten sehr viele Bewerbungen. Bevorzugt wurden Bürger aus der Marktgemeinde. Ein weiteres Kriterium war, dass sie aus einkommensschwachen Verhältnissen kamen. Und dann haben wir uns auch angeschaut, wie sich die Bewerber für den Ort und die Allgemeinheit eingebracht haben. Viele haben sich ihr Leben lang sozial engagiert. Eine Mieterin etwa hat ihre schwerbehinderte Tochter bis zu ihrem Tod gepflegt und erhielt dann die Möglichkeit, hier eine Wohnung zu beziehen – in einer Lage, die sonst kaum zu bezahlen wäre.

Fotos: Sebastian Schels

Foto: Ostler, Josef, Hrsg., Garmisch und Partenkirchen 1870 - 1935, der Olympiaport entsteht, ADAM-Druck, Garmisch-Partenkirchen, 2000, Jahresband 8, Mohr - Löwe - Route, Verein für Geschichte, Kunst- und Kulturgeschichte im Landkreis Garmisch-Partenkirchen e.V.

Wo stehen das Alte Finanzamt und der Wohnneubau?

Das ist das Schöne und auch Einzigartige an dem Projekt: Es liegt mitten im Ort, direkt an der Fußgängerzone, direkt neben dem Kurpark, direkt am ÖPNV, direkt neben Supermärkten. Durch die großen Fenster schauen die Mieter quasi direkt in die Stadt, sie können zu Fuß in den Kurpark, wo im Sommer jeden Tag ein anderes Konzert stattfindet. Sie können in die Fußgängerzone, mal auf einer Bank sitzen oder in die Eisdiele gehen. Die Menschen können hier „dabei sein“. Für viele ging das jahrelang nicht, weil viele der Sozialwohnungen ganz weit am Orts-ende liegen.

Wie haben Sie sich für die Nutzung als Senioren-Standort entschieden?

Das Alte Finanzamt stand unter Denkmalschutz und durch die baulichen Voraussetzungen war klar, dass Wohnen hier nicht möglich ist. In das Gebäude mussten also wieder Büros einziehen. Ganz klar war aber, dass auf dem Gelände daneben Wohnen stattfinden würde.



Wurden die Bürger in den Planungsprozess miteinbezogen?

Einen Bürgerbeteiligungsprozess haben wir in dem Fall nicht gemacht, weil er gar nicht notwendig war. Es stand von Anfang an außer Frage, dass die Idee, hier Wohnraum zu schaffen, passend ist und von der Bevölkerung mitgetragen wird. Die Bürger wünschen sich ja mehr Wohnraum. Nur müssen wir als Gemeinde in der Regel sagen: Gebt uns Grundstücke, dann bauen wir.

Warum ist es so schwierig, in Garmisch-Partenkirchen neuen Wohnraum zu schaffen?

Die Kommune darf nur nach Gutachtenpreis erwerben. Und in Garmisch-Partenkirchen wird schon seit Jahren kein einziges Grundstück mehr nach Gutachtenpreis verkauft, sondern wesentlich darüber. Beim Alten Zollhaus, wo heute das Wohngebäude steht, hatte die Gemeinde Vorkaufsrecht, dadurch war es vergleichsweise günstig. Beim Alten Finanzamt war das leider nicht so, da hat dann die Stiftung den Kauf ermöglicht.

Was können Sie aus dem Projekt für die Zukunft ableiten?

Wenn heute ein Neubau entsteht, dann muss er grundsätzlich bezüglich seiner energetischen Versorgung überdacht werden. Und eine weitere Selbstverständlichkeit ist die Barrierefreiheit. Und ich halte die einkommensgeförderte Wohnbauerrichtung für ideal – weil sie zu mehr Gerechtigkeit in der Verteilung führt.

Wie funktioniert das in der Praxis?

Bei der LongLeif hat das über einen Wohnberechtigungsschein funktioniert. Er weist die Einkommenssituation aus und wird von Sozialträgern ausgestellt. Auf Grundlage des Einkommens eines Alleinstehenden oder Paares wird der Quadratmeterpreis der Miete für den Haushalt festgelegt. Das halte ich für gerecht.



Das Projekt wurde im April 2023 frisch bezogen. Wie haben sich denn die Menschen eingelebt?

Für viele beginnt hier ein neues Leben mit einer neuen Dynamik. Eine Bewohnerin etwa, der ein Fuß abgenommen werden musste, konnte in ihrer alten Wohnung das Haus kaum verlassen, weil das Gebäude nicht barrierefrei war. Heute fährt sie mit ihrem Elektrorollstuhl selbstständig mit dem Aufzug direkt in den Innenhof und kann in den Kurpark. Es gibt auch ein Quartiersmanagement, das mit den Bewohnern und Bewohnerinnen die Gemeinschaft organisiert, vom gemeinsamen Kuchenbacken bis zum Treffen im Garten.

Am Alten Finanzamt wurde nicht nur Wohnen geschaffen, sondern auch eine Gemeinschaft.



Foto: Sebastian Schels

Foto: Quirin Leppert



Die Architektur

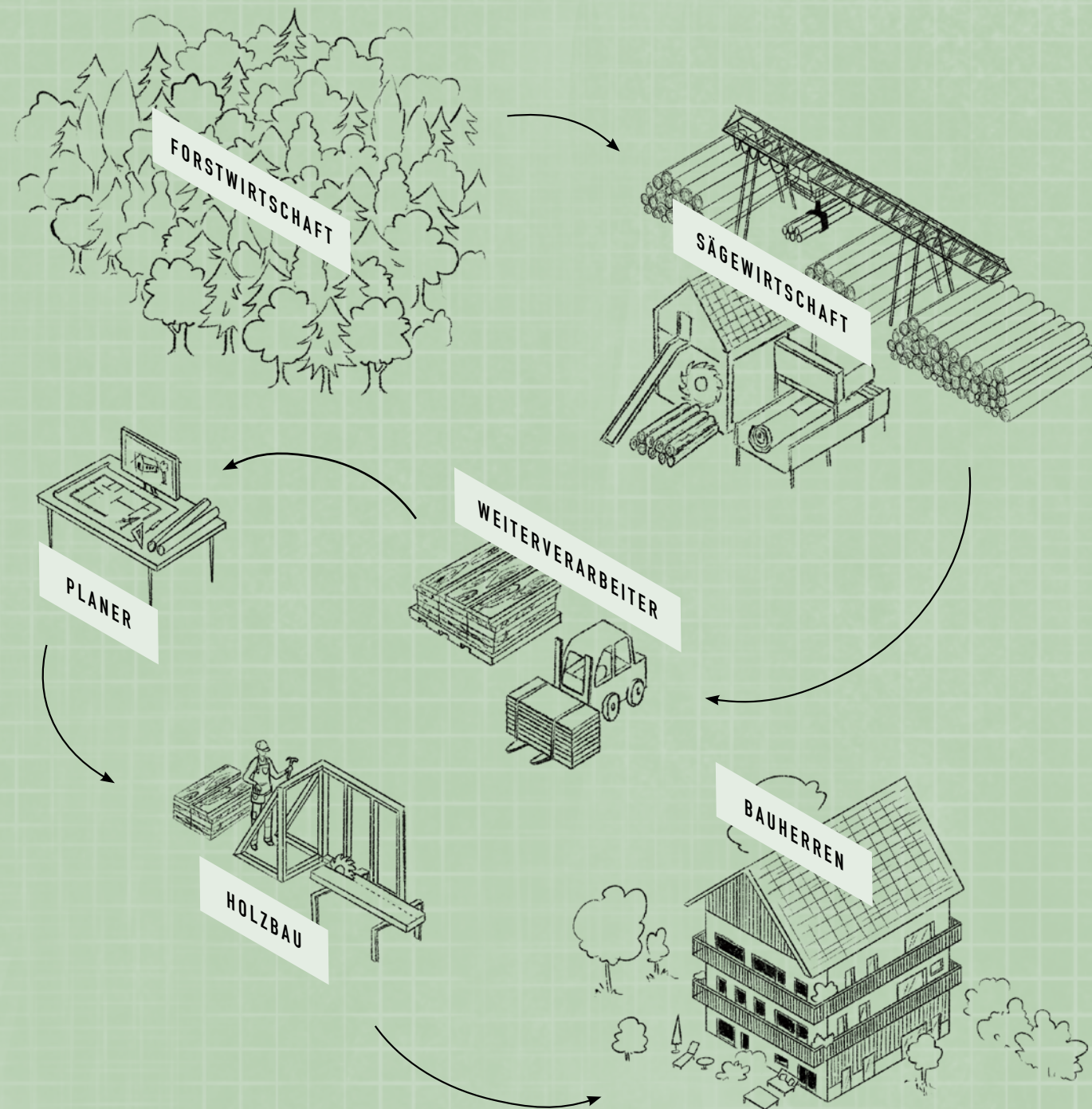
Das denkmalgerecht sanierte Alte Finanzamt mit seinem Seniorenzentrum und der Wohnkomplex auf dem Gelände des Alten Zollhauses wurden von H2M Architekten aus München/Kulmbach entworfen. Der Vorteil des Projektes – die zentrale Lage – war für die Planenden gleichzeitig auch die größte Herausforderung.

„Das Grundstück mitten in der Altstadt ist sehr klein, gleichzeitig sollten hier so viele Wohnungen wie möglich entstehen. Und das Alte Finanzamt ist ein tolles Denkmal, setzt aber auch Maßstäbe für die Gestaltung einer Nachbararchitektur“, erzählt die Projektleiterin Gabriele Bruckmayer.

H2M plante als schlüssige Ergänzung einen zweiten Solitär, der sich polygonal in das Grundstück einschmiegt. Dazwischen entsteht ein Gemeinschaftshof, der zum Treffpunkt für die Bewohner und Bürger wird. Die Wohnungen selbst holen die Qualität der Lage von Garmisch-Partenkirchen außerdem in den Innenraum. „Unsere Idee war, dass das Gebäude keine Vorder- und Rückseite hat. Aus allen Wohnungen und von den Balkonen hat man einen tollen Ausblick auf die rund um die Gemeinde liegenden Berge.“

WIE EIN VEREIN IN OBERBAYERN DAFÜR SORGT,
DASS HEIMISCHES HOLZ AUCH IN ZUKUNFT EINE GROSSE ZUKUNFT HAT.

Erfolgreich auf dem Holzweg



Hätte man die Waldbesitzer, Säger, Weiterverarbeiter, Holzhändler, Zimmerer, Architekten und kommunalen Bauherren der fünf Landkreise Rosenheim, Berchtesgadener Land, Traunstein, Mühldorf und Altötting noch vor Kurzem gefragt, ob sie sich jemals vorstellen könnten, einmal im selben Verein mitzumachen, wäre die Antwort wahrscheinlich ein allgemeines Kopfschütteln gewesen. Das hat sich geändert mit der Gründung des Vereins „Wir bauen auf heimisches Holz e.V.“. Weil gute Zusammenarbeit einfach schlauer ist.

Wie so oft wurde „schlau“ aus Umständen geboren, die es nötig machten, Dinge schlauer anzugehen als zuvor. Im Falle der Zimmerer waren es die dramatisch gestiegenen Kosten für Holz auf dem Weltmarkt.

Tatsächlich ist die bayerische Holzwirtschaft abhängiger von der Weltwirtschaft, als man im ersten Moment glauben würde. Für bestimmte Kapazitäten oder Spezifikationen waren (und sind) die heimischen Zulieferer oft schlicht zu klein oder technisch nicht in der Lage. Bedeutet: das Holz und die Bauteile kommen von irgendwoher, nur nicht aus der Region. Zweitens zwingt die Abhängigkeit vom Weltmarkt die Säger und Zimmerer, bei den Weltmarktpreisen mitzugehen – und die haben sich während der Coronakrise für manche Produkte verdoppelt. Auch wenn die regionalen Zulieferer theoretisch einspringen und so den Preisdruck reduzieren könnten, ist das in der Vergangenheit oft wegen fehlender technischer Möglichkeiten gescheitert. Diese zu schaffen, etwa durch neue Maschinen, bedeutet in jedem Fall ein größeres Investment, welches Betriebe nur dann eingehen, wenn sie einigermaßen sicher sein können, dass sie sich aufeinander verlassen können, wenn die Weltmarktpreise wieder sinken.



„Wir haben schon das Gefühl, dass wir durch den Verein den einen oder anderen Auftrag mehr bekommen. Man traut sich wieder, über den Tellerrand hinaus zu schauen, und hat eine bessere Perspektive für die Zukunft.“

// Georg Baumgartner //
Holzwerk Baumgartner



„Die Waldbesitzer betreiben seit Jahrhunderten nachhaltige Waldwirtschaft. Der Wald produziert den Rohstoff Holz hier in der Region. Mit der fachlichen Arbeit von Waldbauern, sei es durch Entnahme von alten Bäumen oder der wichtigen sorgfältigen Pflege, wird gewährleistet, dass Jungbäume zukunftsfähig wachsen können; für die nächsten Generationen sowie als wertvoller CO₂-Speicher. In alten Bäumen bleibt CO₂ gebunden, wenn es verbaut wird. Das ist perfekter regionaler Klimaschutz!“

// Alois Kalteis //
1. Vorsitzender der Waldbesitzer-
Vereinigung Rosenheim

Und zu guter Letzt: Sehr viel bayerisches Holz wird aus der Region heraus verkauft, anstatt direkt in der Region verarbeitet zu werden. „Was völlig in Ordnung ist, weil z. B. in Südostoberbayern derzeit gar nicht so viel Holz eingeschnitten werden kann, wie aus dem Wald nachhaltig entnommen werden könnte.“, so Jorun Klinger-Illner, 1. Vorstandsvorsitzende des Vereins „Wir bauen auf heimisches Holz e.V.“. „Aber wenn es uns gelingt, dass die Sägewerke und Betriebe hier vor Ort ihre Kapazitäten hochfahren, dann ist auch der Forst bereit, mehr Holz in der Region zu behalten. Was im Sinne einer nachhaltigen Wertschöpfungskette für alle ein Gewinn wäre.“

Alle diese Punkte sind nicht neu. Was allerdings neu ist, dass sich 2022 mit dem Verein „Wir bauen auf heimisches Holz e.V.“ schlaue Menschen vom Fach zusammengeschlossen haben, um sie gemeinsam anzugehen. Die Gründungsgeschichte des Vereins geht dabei auf das Jahr 2021 zurück, als rund 40 Interessenten aus Forst und Holz mit einem „Letter of Intent“ eine allgemeine Zusammenarbeit befürworteten. Unterstützt wurden die Initiatoren im weiteren Verlauf von Michaela Kaniber, der bayerischen Staatsministerin für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

Im Frühjahr 2022 nahmen rund 200 Branchenprofis an einem Beteiligungsprozess teil, moderiert von der Firma nonconform ideenwerkstätten, um Ideen zu sammeln und die Aufgaben des zu gründenden Vereins zu formulieren. Das Ergebnis: die Akteure entlang der Wertschöpfungskette Forst und Holz bis hin zu Architekten, Bauträgern und Kommunen in Südostoberbayern sollen durch den Verein verknüpft und ermutigt werden, verstärkt auf heimische Rohstoffe zu setzen und durch regionale Holzverwendung zu mehr Klima- und Ressourcenschutz beizutragen.

„Das Wichtigste dabei ist Vertrauen“

sagt Jorun Klinger-Illner. „Damals, bei einem der ersten Treffen im Juni 2021, saßen die Vertreter vom Forst, die Säger und die Zimmerer mit verschränkten Armen und heruntergezogenen Mundwinkeln da. Das ganze erste Jahr war eigentlich eine riesige vertrauensbildende Maßnahme, damit man überhaupt zusammenarbeitet. Überspitzt könnte man zu damals sagen: Für die Zimmerer ist Holz eckig, für den Forst ist Holz rund und niemand von ihnen interessiert sich wirklich dafür, was danach oder davor damit passiert. Und nur aufgrund des Vertrauens haben die Akteure der Wertschöpfungskette dann gesagt: ‚Hey, ich bin dabei. Das ist das einzig Richtige, nur so können wir alle zusammen überleben.‘ Und später kamen dann so Sätze wie: ‚Das ist ja Wahnsinn, wie das funktioniert, so gut haben wir seit 30 Jahren nicht miteinander geredet.‘“



„Als Hersteller von Konstruktionsvollholz sind wir in der Wertschöpfungskette zwischen den Sägewerken und den Zimmereibetrieben. Durch den Verein lernen sich alle Beteiligten besser kennen, das Verständnis wächst – und in meinen Augen stärkt das die Verlässlichkeit in einem volatilen Markt.“

// Josef Huber //
Huber & Sohn

leisten, es lässt sich wunderbar verarbeiten und passt als Baumaterial perfekt nach Oberbayern.

„Für unseren Verein ist es dabei wichtig, sich auf das zu fokussieren, was wir in der Region herstellen können“, betont Jorun Klinger-Illner. „Wichtig ist, die Kapazitäten unserer Säger zu nutzen, wo es geht. Im Holzhausbau, bei Aufstockungen oder Nachverdichtung können wir regional viel bieten. Holz ist ein leichtes Material, das sich optimal für so eine Aufstockung auch im städtischen Kontext eignet. Beim mehrgeschossigen Holzbau Richtung Hochhaus z. B. sind wir trotz allem auf Ab- und Zuflüsse von außerhalb der Region angewiesen, genauso wie die Verwendung anderer Baumaterialien an den Stellen, an denen sie Vorteile gegenüber Holz haben.“

Mittlerweile ist der Verein branchenweit anerkannt, aufs Beste vernetzt und die Zahl der Mitglieder wächst stetig. In zahlreichen gut besuchten Veranstaltungen wurden und werden seit der Gründung die vielen unterschiedlichen Aspekte im Holzbau und der Kreislaufwirtschaft mit Holz beleuchtet, unter reger Einbindung von Profis aus den Kommunen, Praktikern aus den Betrieben und dem Forst, Architekten, Planern, Forschern und Strategen – hier entstehen außerdem viele neue Partnerschaften und Netzwerke. Auch die Kooperation mit Hochschulen und Architekten wird ständig intensiviert. Denn neben der großen Aufgabe, die Zusammenarbeit der Holzprofis zu verbessern und ihnen mit handfestem Know-how zur Seite zu stehen, ist die zweite große Herausforderung, den Holzbau in der Region voranzutreiben. Als nachwachsender Rohstoff kann Holz einen entscheidenden Beitrag zum Klimaschutz



„Am Baustoff Holz führt kein Weg vorbei. Weil Holz besondere Ansprüche an die Planung stellt, ist es wichtig, sich untereinander auszutauschen. Genau dazu ist der Verein da.“

// Catherina Wagenstaller //
Guggenbichler + Wagenstaller

„Gerade in Städten wie München könnten wir überall noch ein Geschoss draufsetzen. Und das geht wunderbar mit Holz aus der Region.“



„Durch den Verein wird Holzbau bekannter, das ist auch gut für unseren Betrieb. Und ganz praktisch sparen wir Zeit in der Planung und kommen schneller zum Erfolg!“

// Franz Wörndl //
Holzbau Wörndl

Bei vielen Städten und Kommunen, Bürgermeistern und Gemeinderäten rennt der Verein mit seinen Ideen offene Türen ein. Aber wie sieht es bei den Architekten aus? Hier bleibt laut Jorun Klinger-Illner noch einiges zu tun. „Der Holzbau hat sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten extrem weiterentwickelt. Diese Entwicklung hat viele Herausforderungen. Ein Hauptfokus liegt darin, dass ein Holzgebäude sehr aufwendig in der Planung ist, aber schnell im Bau. Das bedeutet, dass die Arbeit der Architekten im Vergleich zu anderen Baumaterialien sehr intensiv ist. An der Technischen Hochschule Rosenheim werden Holzbau-Ingenieure ausgebildet, die den Baustoff bestens kennen. An der Technischen Universität München arbeitet man ebenso intensiv an der Fokussierung auf den Baustoff Holz. Koryphäen wie Architekt Professor Herman Kaufmann oder Prof. Dr.-Ing. Stefan Winter investieren viel in die Ausbildung der jungen Architekten und Bauingenieure. Aber in der Fläche trauen sich viele Architekten nicht an den Holzbau, da er viele Herausforderungen birgt, die man kennen muss. Hierzu gibt es inzwischen eine unabhängige kostenlose Holzbau-Fachberatung, die Planer und Architekten unterstützen soll.“

Ein Netzwerk für Architekten

Für Vereinsmitglied Architektin Catherina Wagenstaller ist Holz jedenfalls schon jetzt das Material der Wahl. „Ich glaube, alleine der Nachhaltigkeit wegen führt gar kein Weg am Holz vorbei. Holz stellt allerdings bis ins Detail ganz spezielle Anforderungen.“

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden und das Wissen um Holz und seine Verarbeitung zu vertiefen, baut der Verein gerade ein Netzwerk von Architekten auf. So soll das Bewusstsein dafür geschärft werden, dass auch die Architekten einen wichtigen Part im Wertschöpfungskreislauf spielen und aufgerufen sind, schon in der Planung zusammen mit den heimischen Sägern schlaue Lösungen zu entwickeln, die dann in der Region verwirklicht werden können.

„Ein Holzhaus, dessen Hölzer um die halbe Welt gereist sind: das ist für mich einfach nur Greenwashing. Daran stört mich so ziemlich alles“, so Catherina Wagenstaller. „Im Kern geht es um viel mehr: um die Weiterführung einer Tradition. Schließlich ist Holz nicht ohne Grund einer der ältesten Werkstoffe der Welt, nicht nur bei uns in Bayern. Das sollte man nicht verwechseln mit Rückschrittlichkeit. Tradition bedeutet nicht, dass wir die Zeit wieder zurückdrehen wollen. Es geht nicht um die Weitergabe der Asche. Sondern im Gegenteil: die Weitergabe des Feuers.“

Wer mehr über den Verein „Wir bauen auf heimisches Holz e.V.“ erfahren will, schaut hier: wir-bauen-auf-heimisches-holz.de



„Durch den Verein wächst das Verständnis der Akteure der Wertschöpfungskette zueinander und es bilden sich wertvolle Netzwerke. Am Ende führt das zu einer Zusammenarbeit, die gut ist für die Kommunen und die gesamte Region.“

// Christoph Vodermaier //
Bürgermeister von Riedering

brutal lokal

Im Rhythmus der Natur – Die neue „Stubn“ in den Chiemgauer Alpen



Foto: Lukas Freitag

Foto rechts unten: Carina Pilz

Auf Schutzhütten kommen Wanderer traditionell zum Schlafen und freuen sich, wenn es noch eine Brotzeit gibt. Die Frasdorfer Hütte in den Chiemgauer Alpen hat das Konzept auf den Kopf gestellt: Die Gäste kommen für das Essen und bleiben auch mal über Nacht. Das liegt an dem nicht unbekannten Küchenchef Maximilian Müller und seiner Alpenküche, aber auch an den urig-modern eingerichteten Zimmern.

Bei der „Stubn“ können die Gäste nicht einfach vorfahren. Sie müssen sich das Essen quasi verdienen, durch eine kleine Wanderung. Was nach einer Herausforderung für einen Restaurantbesuch klingt, ist eigentlich sein magischer Auftakt. Denn ob winters oder sommers, mittags oder abends, bei Wind, Schnee, Sonne, Nebel oder Niesel – nach dem etwa einstündigen Aufstieg über gut 300 Höhenmeter bringen die Gäste die vor der Hütte liegende Natur schon mal mit. Sie haben die Kühe grasen sehen, die Wiesen und die Kräuter gerochen, vielleicht das Panorama bewundert. Die Frasdorfer Hütte liegt auf 945 Metern in den Chiemgauer Alpen, mitten im Grünen und doch nur eine Fahrstunde von München entfernt. Erbaut wurde die „Frase“ 1937. Von 2019 bis 2022 wurde die historische Schutzhütte nach Plänen des auf Bauen im Bestand spezialisierten Architekten Philipp Möller behutsam renoviert. Die Fassade hat ein paar neue Lärchenschindeln bekommen und auf dem Dach sitzt eine Solaranlage. Komplet überholt wurde aber vor allem das Innenleben. Wichtig war den Betreibern innen wie außen die Zusammenarbeit mit lokalen Handwerkern, der Einsatz regionaler Ressourcen – und der Erhalt im Sinne der traditionellen Baukultur. Der Restaurantbetrieb heißt jetzt Stubn, statt Schlafsaal gibt es Doppel- und Familienzimmer und der wichtigste Grund, warum die Menschen die Hütte besuchen, ist das Essen.





Das Land ist die wichtigste Ressource der „Stubn“.



Fotos: Carina Pilz

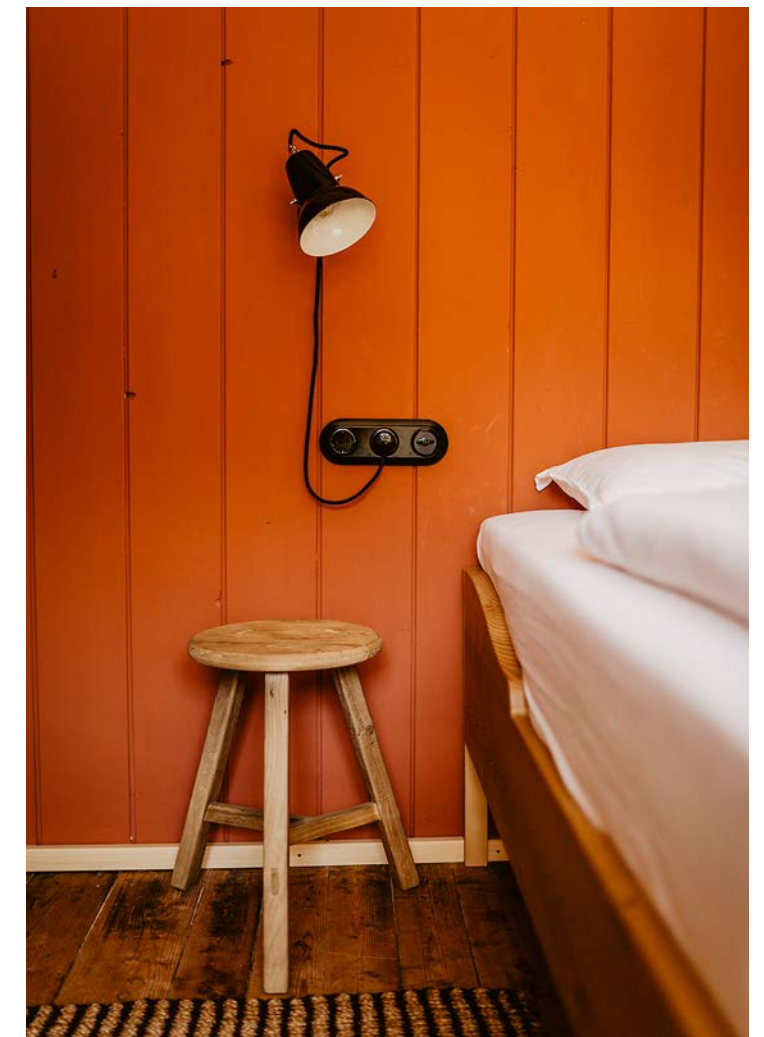
Aus Kreuzberg in die Alpen

Verantwortlich für die Küche ist Maximilian Müller. Müller ist in der Region aufgewachsen – und wollte genau deshalb einst weg von hier. Weg vom Land und irgendwohin, wo etwas passiert. Wie Berlin. Hier arbeitete er zuletzt zwei Jahre als Souschef im „Nobelhart & Schmutzig“, einem Restaurant, das mit seinem kulinarischen Konzept selbst in der abgeklärten Kreuzberger Gastro-Szene noch Furore machen konnte. „Brutal lokal“ beschreibt das mit einem Michelin-Stern ausgezeichnete Restaurant seine Haltung zu den Produkten auf den Tellern. Es wird nur mit dem gekocht, was aus dem Berliner Umland kommt. Müller ist im „Nobelhart & Schmutzig“ verantwortlich dafür, ein Netzwerk aus Bauern und Produzenten aufzubauen, Vergessenes und Übersehenes aufzuspüren und exzellente Qualität zu erkennen. Eines Abends ist Ludwig Kramer-Klett zu Gast, selbst Gastronom in der Hauptstadt und kulinarischer Avantgardist. In seinen Restaurants „Katz Orange“ und „Oh Panama“ wird nach dem farm-to-table-Prinzip gekocht. Cramer-Klett hat damals aber auch schon die nächste Vision im Gepäck: Er will aus der Frasdorfer Hütte, die ebenso wie die umliegenden Wiesen seiner Familie gehört, eine richtig gute bewirtete Hütte machen. Mit Müller, der die Region kennt, als Küchenchef. Müller sagt zu.

Im Rhythmus der Natur

Seitdem lebt Maximilian Müller wieder auf dem Land. Auch hier sucht er jetzt rund um die Stubn nach den besten lokalen Produkten. Mit dem Umzug aber haben sich seine Ressourcen verändert. „Brandenburg ist ja quasi Wüste. In den Stubn kochen wir Alpenküche, inspiriert von Rezepten aus Slowenien, Österreich und Frankreich. Man muss sich den Chiemsee und die vorgelagerten Berge ja nur ansehen, um zu verstehen, was für einen Schatz wir hier haben.“ Einige der Produkte kommen aus den Betrieben der Familie Cramer-Klett und von Bauern aus der Umgebung. Aber auf dem Hüttenland stehen auch ein paar eigene Kühe, in zwei Hochbeeten wächst selbst angepflanztes Gemüse. Mit einigen Produzenten hat die Stubn den Anbau bestimmter Pflanzen gemäß des regionalen Kalenders und Vorkommens geplant, besonders gern geht Müller in den Wald. Hier sammelt er mit seinem Team Blüten, Knospen oder Holz, aus dem Auszüge hergestellt werden.

Vergessenes und Über- sehenes auf- spüren und exzellente Qualität erkennen.





So ursprünglich wie die Zutatenliste ist in der Stubn auch die Zubereitung der Produkte. Die Feuerstelle spielt in der Küche eine Hauptrolle, in der Stubn wird gegrillt und geräuchert. Dabei versteckt Müller sich nicht hinter Wänden – der kulinarische Werkraum ist Teil des Gastraums und der Holzofen einseitig verglast, so dass die Gäste die Handgriffe der Koch-Crew verfolgen können.

Von Nachbars Kuh und aus dem eigenen Garten

Das Neue und Überraschende des Menüs entsteht aus der sensiblen Kombination der ausgezeichneten Zutaten. Diese Haltung gegenüber den Dingen spiegelt sich im Interieur. Es stammt aus der Feder von Nora Witzigmann. Sie ist eine der renommiertesten deutschen Innenarchitektinnen, die es immer wieder schafft, aus Hotels und Restaurants charakterstarke Orte zu machen. Die Stubn hat sie so inszeniert, wie sich der aus der urbanen Hektik kommende Gast eine „Stubn“ vorstellt. Hüttenromantik. Heimeligkeit. Lagerfeuermomente. Holzbänke. Aber: Kein Alpenkitsch. Stattdessen: Ehrliche Materialien. Traditionell ist das Leben in den Bergen asketisch. Die Besinnung auf das Wesentliche findet sich auch in den Räumen der Stubn, im Gastraum wie in den Gästezimmern. Sie sind von unbehandeltem Holz dominiert; mal sind es alte Balken, dann wieder die neuen Einbauten, wie die langen, auch übers Eck laufenden Bänke oder das Mobiliar, wie die schweren Tische mit dicken Beinen. Hier und da bricht ein Quadrat der alten Steinmauer durch die weiß verputzten Wände. Die Lichtinszenierung macht das, was Licht im besten Fall tun sollte: Es fällt nicht auf, aber schafft Atmosphäre.

In den Stubn geht es eben nicht nur ums Essen, es geht auch um gemeinsame Momente. Die sich zwischen denen ergeben, die sowieso schon miteinander hergekommen sind, aber vielleicht, mit fortschreitendem Abend, mit den zuvor Fremden. Nach dem Abendessen geht es in die gemütlichen Gästezimmer, die Luxus nicht unter goldenen Wasserhähnen verstehen, sondern im Urgemütlichen verankern. Sie zitieren die Bergfolklore mit einfachen Waschschüsseln und Melkschemeln, gewebten Textilien und historischen Zeichnungen.

Man muss sich den Chiemsee und die vorgelagerten Berge ja nur ansehen, um zu verstehen, was für einen Schatz wir hier haben.

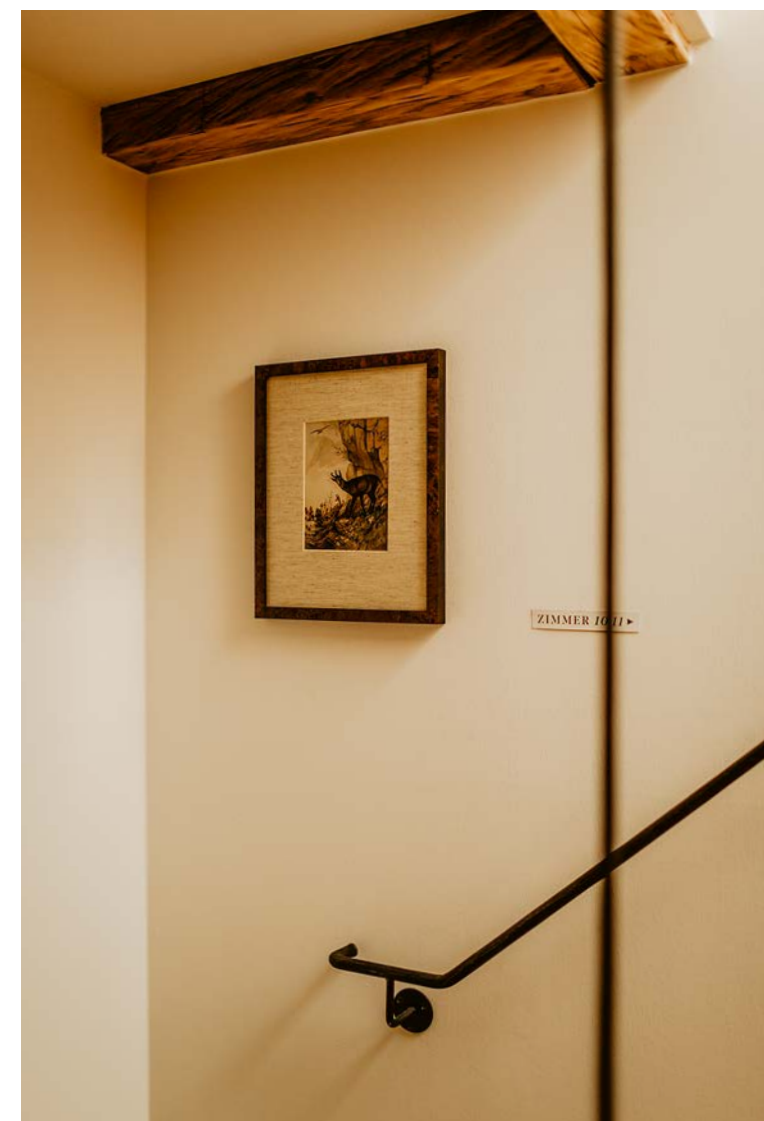


Foto: Esther Meinel Zottl

Fotos rechts unten / rechts oben: Daniel Breidt / Foto links oben: Corina Pilz



Kein Alpenkitsch. Stattdessen: ehrliche Materialien.

Die Farben der Wände und des von ortsansässigen Handwerkern auf Maß geschreinerten Interieurs geben sich pudrig, von Kieselgrün bis zu einem erdigen Bordeaux. Der Morgen wird durch die großen Fenster begrüßt – denn die beste Tapete ist hier schließlich die Natur.

Wo sich Stadt und Land gute Nacht sagen

Das neue Treiben auf der Frasdorfer Hütte – samt neuem Koch – wurde von der lokalen Bevölkerung erst einmal kritisch beäugt. Berlin Kreuzberg, Hipster-Küche, Michelin-Sterne. Was will der auf dem Berg? Aus seiner Anfangszeit, als das Restaurant noch im Umbau war und er schon vor Ort, hat Müller einige lustige Geschichten parat. „Einmal war ich in den Bergen wandern und habe eine Frau aus dem Dorf getroffen. Wir gingen ein Stück gemeinsam und plauderten. Ob ich gehört hätte, was da auf die Hütt'n kommt?, fragte sie. Ich habe mir dann jede Menge Vorbehalte dem „Berliner Sternekoch“ gegenüber angehört. Dann habe ich geschmunzelt und gesagt: 'Woast was? Der Berliner Sternekoch – des bin i.' Dass der Berliner Sternekoch Dialekt spricht und eigentlich von hier stammt – damit hatte sie nicht gerechnet.“

Einige Landbewohner haben Vorbehalte, wenn sie hören, dass eine Handvoll Großstädter auf „ihren Bergen“ Unternehmungen plant. Ist da Achtung vor der Tradition und der Natur? Wollen die Neuen das Landleben nur konsumieren und nichts von Wert zurückgeben? Projekte wie die Stubn, die ganz bewusst die lokale Struktur einbeziehen und Netzwerke etablieren, die rurale Wirtschaft und Landwirtschaft fördern, zeigen, dass es gut gehen kann, wenn der Respekt da ist. Menschen wie Maximilian Müller sind wieder bereit fürs Land – und das Land durchaus bereit für ihre Ideen.



SEHN -

Die Winklbauer Höfe setzen auf Baukultur

SUCHT

mit Tradition und Zukunftssinn.

LAND

Wie und wo wollen die Menschen morgen leben? Eine Antwort geben aktuelle Statistiken. Aus denen lässt sich ablesen: Aus Ballungsgebieten wie beispielsweise München ziehen zuletzt mehr Einwohner weg als zu. Dörfer und Kleinstädte erfahren einen Aufschwung. Die Gründe liegen auf der Hand. Es ist der Direktanschluss an die Natur, der die Menschen aufs Land zieht. Berge, Wälder oder Seen liegen ebenso vor der Haustür wie der eigene oder kollektiv bewirtschaftete Garten. Zum Grün kommen die Nachbarn: Das Leben in kleinen Gemeinden kann mit einer guten sozialen Infrastruktur punkten. Man trifft sich auf Dorffesten oder im Verein, pflegt lokale

Traditionen, verbringt Freizeit miteinander und unterstützt sich. Es gibt viel Raum zum Spielen und sichere Schulwege – und seit das Homeoffice Einzug gehalten hat, ist das Wohnen fernab der Metropole für viele auch mit dem Arbeitsplatz vereinbar. Das Land erlebt einen Imagewandel, der die aktuelle Generation zum Bleiben bewegt und andere zum Standortwechsel motiviert. Mit den Winklbauer Höfen baut die Max von Breckow Baukultur GmbH in der Marktgemeinde Holzkirchen ein Wohnensemble, das alle guten Eigenschaften des Landwohnens vereint und den Menschen und seine Nachbarn in den Mittelpunkt stellt.





Das Grundstück der Winkelbauerhöfe ist an vier Seiten von Bebauung umschlossen und ist somit ein gutes Beispiel für eine sinnvolle Nachverdichtung.

Die neue Landkultur wird von den Menschen geprägt, die das Leben auf dem Land oder im Umland gemeinsam nach ihren Vorstellungen gestalten. Wenn hier gebaut wird, dann gilt es die Ansprüche der Bewohner zu kennen und perspektivisch mitzudenken. Als die MvB Baukultur die Möglichkeit erhielt, ein 7500 Quadratmeter großes Grundstück mitten in Holzkirchen zu erwerben, sah sie die einmalige Chance, ein innovatives, ganzheitliches, nachhaltiges und zukunftsorientiertes Wohnquartier zu entwickeln. Die Idee: Leben auf dem Land; grün, ruhig und mit Respekt vor den Traditionen und dem gewachsenen Ort – aber auch mit vielen Annehmlichkeiten und Privilegien, die sich durch das Wohnen in einem Gebäude-Ensemble möglich machen lassen. Die Vision für die Winkelbauer Höfe ist eine traditionelles Dorfstruktur, mit einem autofreien Grünraum zwischen den Wohngebäuden und dem Holzkirchner Bürger im Fokus. Denn der Wohnraum wird durch das steigende Interesse der Münchner auch in Holzkirchen immer knapper. Für viele Bürger war der Umzug im Ort oft nahezu unmöglich, vor allem wenn er mit einer Reduzierung der Wohnfläche verbunden sein sollte. Die Winkelbauer Höfe kommen mit der Chance, eine neue Dynamik in den lokalen Wohnraummarkt zu bringen – vor allem, weil den Holzkirchner Bürgern ein Vorverkaufszeitraum eingeräumt wird, um den lokalen Markt zuerst zu bedienen.

Entschleunigung inklusive



Wo möglich wird auf heimisches Holz gesetzt; sowohl bei der Fassade als auch im Innenausbau. Holz ist ein wichtiger CO₂-Speicher, ein besonders nachhaltiger Baustoff und sorgt außerdem für ein angenehmes Raumklima.





Die Winklbauerhöfe entstehen mit einer groß angelegten Bürgerbeteiligung. Transparenz und die Möglichkeit, mitzugestalten, sind Teil des Vorgehens.



Christoph von Oefe
N-V-O Nuyken von Oefe Architekten

Um den Istzustand und die Bedürfnisse vor Ort besser zu verstehen, hat das Projektteam in Zusammenarbeit mit den nonconform Ideenwerkstätten die Bewohner Holzkirchens vor Beginn der Planung nicht nur nach ihren Erfahrungen und Erwartungen gefragt, sondern auch aktiv in den Entwurfsprozess eingebunden. In einem Bürgerbeteiligungsverfahren konnten die Holzkirchner in den Austausch mit den beteiligten Architekten und Landschaftsarchitekten gehen. Dazu gab es einen Vor-Ort-Termin, aber auch eine digitale Plattform, die den langfristigen Austausch ermöglichte. Die Bewohner Holzkirchens wurden dafür aber erst einmal in die Rahmenbedingungen eingeführt, die auch die Planenden zu berücksichtigen haben. Wie beispielsweise die Geschossflächenzahl. Sie legt fest, wieviel Wohnfläche insgesamt auf einem Baugrund und im Verhältnis zu seiner Fläche entstehen darf. Am städtebaulichen Modell konnten die Bürger verschiedene Bebauungsszenarien selbst erproben: Wie sieht das Quartier aus, wenn die Baukörper zweigeschossig und kleinteilig angeordnet sind, wie verändert sich die Struktur bei drei Etagen? Schnell war klar: eine mehrgeschossige Bauweise lässt mehr Grünraum zu und gibt mehr Freiheit bei der Positionierung der Gebäude.

Ein integratives Wohnensemble für alle Generationen

„Wir haben am Modell schnell festgestellt, dass eine Bebauung, etwa mit Einfamilienhäusern, nicht zielführend ist“, berichtet der verantwortliche Architekt Christoph von Oefe vom Büro N-V-O. „Also haben wir eine Hofgruppe vorgeschlagen. Weil das eine im ländlichen Oberbayern geläufige Typologie ist – und weil der Hof mit seinen länglichen, regionaltypischen Gebäuden die Nachbarschaft zusammenführt.“ Darüber hinaus ist ein Ensemble wie die Winklbauer Höfe die passende Ergänzung für den Bestand, denn die Gemeinde hat ein Strukturproblem, das typisch ist für viele kleine, ländliche Gemeinden. Einfamilienhäuser sind ausreichend vorhanden, aber es gibt kaum Wohnformen für Singles, Paare, Senioren oder junge Familien. Die freistehenden Häuser in den Gemeinden werden oft von Senioren bewohnt, die sie als einst Familienzu Hause gekauft haben. Nach dem Auszug der Kinder müssen sie viel Wohnraum sauber halten, Bausubstanz kostenintensiv instand halten, beheizen, große Gärten pflegen und Schnee räumen. Junge Familien, dringend auf Platz angewiesen, finden nichts. Ein Wohnangebot für Senioren und junge Familien fördert deshalb die Durchmischung. 14 Wohnungen in den Winklbauer Höfen sind explizit für Senioren im sogenannten betreuten Wohnen vorgesehen und die meisten der insgesamt 77 Wohnungen haben nicht mehr als 80 Quadratmeter. „Oft wird gedacht, dass Einfamilienhäuser die gewünschte Wohnform auf dem Land sind. Nur von denen gibt es genug. Nicht vorhanden sind Wohnformen, die barrierefrei sind und der Vereinsamung vorbeugen. Oder die zu jungen Menschen passen, die auf dem Land bleiben wollen“, sagt Christoph von Oefe.

*Diejenigen
fragen,
die sich
auskennen*



Eine regionale Hof-Typologie, gebaut mit regionalen Partnern

Die Baukultur der Winklbauer Höfe orientiert sich an den lokalen Traditionen und der regionalen Architektursprache, bezieht Ressourcen aus der unmittelbaren Umgebung und profitiert vom Bewährten. „Die lange Gebäudeform ist kein einfaches Zitat, sondern eine Essenz unserer Baukultur. Sie ist wirtschaftlich konzipiert, klar in der Formensprache und menschenfreundlich in ihrer Struktur. Die Architektur eines Hofes ist traditionell einfach – aber die Häuser sind in ihrer Holzbauweise von hoher Qualität, mit einem einladenden und gemütlichen Wohnkomfort“, beschreibt es Christoph von Oefe. Das ganze Gelände der Winklbauer Höfe wird als Ensemble behandelt, mit vier langen Wohngebäuden aus Holz und einem quadratischen, verputzten Gebäudeblock mit Natursteinsockel, der gemeinschaftliche Aufgaben aufnimmt. In seinem Erdgeschoss liegt das Café, eine Paketannahmestelle und es können Lastenfahräder und Autos ausgeliehen

werden. Zwischen den Gebäuden ergibt sich ein grüner und autofreier Außenraum, der von den Wohngebäuden „umarmt“ wird: Ein geschützter und privater Garten, in dem die Menschen sich begegnen und sich aufhalten können. Wer auf dem Land wohnt, sucht die Natur – und ist bemüht, sie zu erhalten. MvB hat sich der Idee verschrieben, das nachhaltigste Quartier Bayerns zu gestalten – in Holzbauweise mit ortsansässigen Handwerkern, mit regionalen Baustoffen, mit Photovoltaik zur Eigenstromproduktion, Geothermie, Carsharing und Elektromobilität.

Kooperativ und nachhaltig

Dass die Winklbauer Höfe für die Gemeinschaft gestaltet wurden, ist überall spürbar. Es wird ein Inklusionscafé mit angeschlossenem Co-Working Space geben, das als Nachbarschaftstreff dient und auch für kleine Veranstaltungen genutzt werden kann, einem Yogaraum und zwei Gästezimmern mit Bad, die den Gästen und Freunden der Anwohner als kurzfristige Übernachtungsmöglichkeit zur Verfügung stehen. Die drei Innenhöfe zwischen den Gebäuden bringen die Anwohner auf Spiel- und Grillplätzen zusammen und die gemeinschaftlichen Gärten laden zu kollaborativer Gemüse- und Blumenpflege ein. Wie die Nachbarschaft von gemeinschaftlichen Lösungen profitieren kann, zeigt auch das Mobilitätskonzept. Die gute Infrastruktur des Quartiers macht ein (eigenes) Auto nicht unbedingt notwendig. Supermärkte, Metzger, Bäcker, Ärzte, Schulen – alles ist fußläufig erreichbar und Pendler

können mit der nahen S-Bahn alle 20 Minuten nach München fahren. Wer doch einmal auf Individualverkehr angewiesen ist, kann sich ein Lastenfahrrad oder Auto in der angegliederten Sharing-Station ausleihen.

Kollektiv und Rückzug

Der gelungene Spagat zwischen Kollektiv und Rückzug ist das Besondere an den Winklbauer Höfen – und zeigt die einzigartige Qualität des Landlebens. Das sieht auch Architekt Christoph von Oefele so: „Es muss auch gewährleistet sein, dass ich meine Tür hinter mir zuziehen kann. Aber das informelle Potenzial ist in den Winklbauer Höfen ganz entscheidend: In den grünen Höfen beispielsweise begegne ich den Menschen zufällig – oder ich gehe bewusst hinaus, um hier gemeinschaftlich etwas zu erleben. In einem solchen Austausch entsteht Kreativität, er ist der Impuls, gemeinsam Neues zu kreieren und Ideen zu entwickeln.“ Das Dorfleben, die Landkultur und die Zukunft werden durch die Gemeinschaft der Menschen gestaltet – aber sie brauchen einen „guten Boden“ – wie den einer integrativen, kommunikativen und nachhaltigen Baukultur.

Das nachhaltigste Quartier Oberbayerns



Ein Ort in Oberbayern beweist,
dass ein Supermarkt nicht sein muss
wie ein Supermarkt.

Dorfladen 2.0



Bürgermeister Wöhr holt gerne die Sonntagssemeln und Baguettes.



Der Klosteranger und das Kloster aus dem 12. Jahrhundert im kleinen Ort Weyarn sind nach Umbau und Sanierung heute Mittelpunkt eines lebenswerten neuen Quartiers. Sieben Mehrgenerationenhäuser sowie 45 Reihen- und Doppelhäuser ermöglichen ein lebendiges Miteinander von Jung & Alt. Ein autofreier Grünraum verbindet Gemeinschaftsflächen wie z. B. eine Streuobstwiese, einen Generationengarten, Treffpunkte unter Bäumen, Kinderspielflächen oder eine Boulebahn. Wichtiger Teil der Planung war außerdem ein neuer Supermarkt, fußläufig in der Nähe, der als Vollsortimenter der Versorgung der alteingesessenen Weyarner und der neuen Bewohner des Klosterangers dienen sollte.

Für den Markt galten dieselben architektonischen Regeln wie für die Bebauung des Klosterangers: Baumaterialien aus der Region, eine hohe Nachhaltigkeit und der Anschluss an ein regionales Hackschnitzelwerk zur Energieversorgung. Dazu kommt der Mut zu einer Gestaltung, die sich bewusst von einem „normalen“ Supermarkt unterscheidet.

Nähert man sich von der Autobahn, fällt der Markt kaum auf, so geschickt integriert er sich in die Landschaft. Und von der Rückseite, von Süden her, ist er praktisch unsichtbar: Statt hinter einer hässlichen Zweckbauten-Fassade verbirgt er sich unter einem begrünten künstlichen Hügel. Nicht wenige Kinder aus Weyarn erproben sich hier zum ersten Mal auf ihren Skiern, außerdem wird der Hügel begeistert zum Schlittensfahren oder Radfahren benutzt. Gleichzeitig funktioniert er als Lärmschutz für die

Lkw, die den Markt beliefern und das jetzt sozusagen „unterirdisch“ tun.

„Der Markt dient einer nachhaltigen Stärkung der Nahversorgung der Region. Wichtig war es, die perfekte Stelle für ihn auszusuchen“, so der Weyarner Bürgermeister, Leonhard Wöhr. „Nämlich direkt am Kreisel der Staatsstraße. So dass er nicht nur zu Fuß von den Bürgern aus der Ortsmitte erreicht werden kann, sondern auch gut angebunden ist an die Nachbargemeinden.“ Die Standortfrage war auch deshalb entscheidend, weil der Supermarkt durch seine Lage dazu beitragen sollte, die Ortsmitte Weyarns als Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens zu stärken, und da gehört Einkaufen nun einmal dazu. Supermärkte oder Einkaufszentren irgendwo an der Peripherie haben einen großen Nachteil: die Zentren veröden, der sogenannte „Donut-Effekt“. In Weyarn sollte das Gegenteil erreicht werden, der „Krapfen-Effekt“: eine Ortsmitte voller Leben.

„Es war außerdem eine besondere Herausforderung, den Markt in den Klosteranger zu integrieren. Und man sollte die Kirche noch sehen.“ Apropos Kirche: Am Sonntag steht der Supermarktparkplatz selbstverständlich allen Gottesdienstbesuchern zur Verfügung. Für Bürgermeister Wöhr ein Zeichen dafür, dass der Markt in den fünf Jahren seines Bestehens gut von den Bürgerinnen und Bürgern angenommen wurde. Auch die Gestaltung wurde allgemein für gut befunden, was zu der Frage führt: Was denken denn die anderen Bürgermeister in der Umgebung? Sind sie möglicherweise neidisch auf das gelungene Projekt?

„Ich will mal so sagen“ – Bürgermeister Wöhr antwortet diplomatisch –: „Es gibt viele, die Gefühle äußern.“ Alles andere hätte uns auch gewundert.

Marktleiter Stefan Odenbach jedenfalls kann sich keinen schöneren Arbeitsplatz vorstellen. „Ich hatte Glück“, sagt er. „Als der neue Supermarkt ausgeschrieben wurde, habe ich mich sofort beworben und am Ende die Ausschreibung gewonnen.“ Er freut sich jeden Tag über die gelungene Architektur, die seinen Kunden ein ganz besonderes Einkaufserlebnis bietet. „Es ist jetzt nicht so, dass die Menschen deshalb mehr oder anders einkaufen“, sagt er, „aber es macht sich trotzdem bemerkbar“. Und auch er schwärmt von der Lage: „Bei uns kauft der ganze Ort, aber mittlerweile kennt man uns darüber hinaus, viele unserer Kunden kommen von außerhalb. Auch viele Touristen, wir sind ja im Prinzip an der Hauptstraße zum Schliersee.“ Wenn möglich, setzt Stefan Odenbach auf regionale Produkte. „Wir

sind zu einhundertprozentig selbstständig und haben den großen Vorteil, dass wir mit vielen regionalen Lieferanten sprechen und die Konditionen verhandeln können, um sie dann mit ins Sortiment zu nehmen“. Außerdem unterstützt Stefan Odenbach die freiwillige Feuerwehr, Vereine und Firmen aus der Region, den Kindergarten und den Tennisverein. Kein Wunder, dass der Markt mittlerweile bestens in das Ortsleben eingebunden ist. Stolz erzählt er, wie er zum Geschäftsstart vom Bürgermeister das Schild des alten Dorfladens überreicht bekam, den der neue Markt ersetzen sollte. „Wir sind jetzt der neue Dorfladen. Sozusagen der Dorfladen 2.0!“

Bleibt nur noch eine letzte Frage an Bürgermeister Wöhr. Ist er denn selbst schon mal mit dem Schlitten den Supermarkthügel hinuntergesaust? „Das nicht“, sagt er lachend. „Vielleicht probiere ich es einmal mit meinem Radl, wie die Kinder!“



**„Wir sind jetzt der neue Dorfladen.
Sozusagen der Dorfladen 2.0!“**

MvB



MAX VON BREDOW BAUKULTUR GMBH
SPINNEREINSSEL 3B / 83059 KOLBERMOOR
+49 8031 90 11 90
WWW.MVB-BAUKULTUR.DE

besser leben.