

besser bauen.

besser leben.

DIE SCHLOSSRETTER
AUS GUTEM GRUND
RADIKALER NEUSTART
UNIVERSUM DER GELEBTEN DINGE
FRÜHER STRASSE. HEUTE LEBEN.
ZWISCHEN GESTERN UND MORGEN
DER GROSSE TAUSCH
MITTEN INS HERZ

Von Menschen, die einfach anfangen.



Liebe Leserin,
Lieber Leser,

Es gibt Menschen, die warten darauf, dass sich etwas verändert. Und es gibt Menschen, die selbst damit anfangen.

Sie kaufen ein Schloss, das andere längst aufgegeben haben, und machen daraus ein Zuhause. Sie bauen Deutschlands erstes freitragendes Lehmgebäude, weil sie überzeugt sind, dass Nachhaltigkeit mehr sein muss als ein Schlagwort. Sie klopfen an Türen, hören ihren Bürgerinnen und Bürgern zu und schaffen neue Orte der Begegnung. Sie retten ein Gebäude vor dem Abriss, weil sie darin nicht die Vergangenheit, sondern die Zukunft sehen. Oder sie verwandeln eine Innenstadt, von der viele glaubten, sie habe ihren Höhepunkt längst hinter sich, wieder in das lebendige Herz einer Stadt.

Genau solche Menschen begegnen Ihnen in dieser Ausgabe unseres Magazins.

Lernen Sie Anna Kern und Sebastian Heinzelmann kennen, die einem historischen Schloss neues Leben eingehaucht haben. Besuchen Sie den Campus St. Michael in Traunstein, wo mit Lehm eines der innovativsten Bauprojekte Deutschlands entstanden ist, initiiert von Stiftungsdirektor Wolfgang Dingltreiter. Bürgermeisterin Bettina Bärmann zeigt, wie aus einer guten Idee und viel Beharrlichkeit mit dem „Mittenim“ ein neuer Mittelpunkt für Niederwerrn werden konnte. Luis Mock öffnet die Türen zu seinem einzigartigen Universum in Rott am Inn, in dem Geschichte gesammelt statt entsorgt wird. Architekt Christian Taufenbach und Klimaingenieur Markus Krauss beweisen am ehemaligen Gebäude des Langenscheidt-Verlags, dass der intelligenteste Neubau manchmal der ist, den man gar nicht neu baut. Und Oberbürgermeister a. D. Tobias Eschenbacher erzählt, wie Freising mit Mut, Geduld und einer engagierten Stadtgesellschaft zu einem Vorbild für die Transformation historischer Innenstädte geworden ist. Erfahren Sie, wie Bürgermeister Stefan Jänicke-Spicker und der Haimhauser Kulturkreis die Alte Schlossbrauerei Haimhausen zwischennutzen. Schließlich

besuchen wir noch das Klostercafé und das Bürgergewölbe in Weyarn – zwei Orte, die zeigen, wie wichtig Menschen wie Julian Wollmann und Betty Mehrer für das Leben einer Gemeinde sind.

Was all diese Geschichten verbindet, ist eine einfache Erkenntnis: Gute Baukultur entsteht nicht allein aus Plänen. Sie entsteht durch Menschen, die Verantwortung übernehmen. Die sich einmischen. Die bereit sind, Zeit, Kraft und manchmal auch persönliche Risiken zu investieren, weil sie davon überzeugt sind, dass sich Engagement lohnt.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen und hoffen, dass die folgenden Seiten nicht nur inspirieren, sondern auch Mut machen. Denn jede gelungene Veränderung beginnt mit einem Menschen, der den ersten Schritt macht. Vielleicht mit Ihnen.

A handwritten signature in black ink, reading "Max Bredow".

Ihr Dr. Max von Bredow

*Herausgeber und Geschäftsführer der
Max von Bredow Baukultur GmbH*

Ein Schloss aus dem Dornröschenschlaf wecken, um dann selbst darin zu leben: In Frickenhausen wagten Anna Kern und Sebastian Heinzelmann genau das. Was als beiläufige Anfrage der Gemeinde begann, wurde für das Architektenpaar zu ihrem persönlichsten Projekt. Mit handwerklicher Präzision und viel Mut verwandelten sie das jahrhundertalte Gebäude in ein Zuhause für sich und ihre drei Kinder und gaben dem Ort damit ein Stück Identität zurück.

Die Umgebung des kleinen schwäbischen Frickenhausen ist Anna Kerns Heimat, das Vöhlenschloss eine vertraute Landmarke. Mitten im Dörfle thront es am Schlossberg, und ist doch durch Zäune und Hecken räumlich abgeschirmt. In ihrer Kindheit fährt Anna Kern hier oft vorbei, lugt durch den Garten auf das Grundstück und bewundert die Architektur des jahrhundertalten Gebäudes. Damals wird es noch von einer Familie bewohnt, die es als Wohnhaus nutzt, später wird nur noch eine einzelne Etage unterhalten. Über die Jahre fällt das Gebäude langsam in einen Dornröschenschlaf und die verwitternde Fassade versinkt hinter Efeuranken. Als der letzte Eigentümer 2018 schließlich verstirbt, wünscht die Gemeinde sich ein Wachküssen für ihre Ortsbildprägende Ikone, kann und will das umfangreiche Projekt aber nicht allein stemmen. Sie wendet sich an ein lokales Architekturbüro aus dem Allgäu, das sich auf denkmalpflegerische Restaurierungen und Modernisierungen spezialisiert hat. Es ist das Büro von Peter Kern, Anna Kerns Vater – zu dessen Team mittlerweile auch Anna Kern und ihr Mann Sebastian Heinzelmann gehören. Ob sie jemanden kennen würden, der da Interesse haben könnte, werden sie von der Gemeinde gefragt. „Und da haben wir einen Fehler gemacht“, lacht Anna Kern heute im Rückblick. „Wir haben uns das Schloss einfach mal angeschaut.“

Die Schlossretter





Vom Haus zum Hof zum Schlössle

Gerade hat sich das Paar seinen Lebenstraum erfüllt und einen denkmalgeschützten Bauernhof gekauft, den es zu ihrem zukünftigen Familienzu Hause ausbauen will. Und jetzt? Stellen sie fest, dass sie die Idee, das Schlössle selbst zu übernehmen und zu ihrem Projekt zu machen, einfach nicht mehr loslässt. „Ich war sofort Feuer und Flamme“, sagt Anna Kern. „Ich habe etwas gebraucht“, sagt Sebastian Heinzelmann. Aber ein paar Monate später steht fest: Das Vöhlenschloss wird gekauft, der Bauernhof kann innerhalb der Familie weitergegeben werden. Und Anna Kern und Sebastian Heinzelmann übernehmen das Architekturbüro vom Vater: „Da war auch klar: Dieses Projekt darf nicht schiefgehen.“ Die Leidenschaft ist da, und sie haben viel Expertise – allerdings ist auch für die erfahrenen Architekten ein so alter Bestand eine seltene Baustelle. Aber sie sehen eben auch, dass das Haus mit seinem ursprünglichen Zustand, den großzügigen Räumen und der unverbauten Lage ein ganz besonderes Potenzial birgt. Ein paar Monate dauert es, um die Rahmenbedingungen abzuklopfen und Pläne zu machen. Dann geht es los.

Freigelegte Baugeschichten

„Unser großes Glück war, dass die Vorbesitzer nie viel verändert haben. Wenn sie Einbauten vorgenommen haben, dann haben sie sie vor die Bestandswände gesetzt, sodass wir die historischen Zeitschichten quasi architekturarchäologisch wieder freilegen konnten“, erklärt Sebastian Heinzelmann. Nach dem Rückbau ging es dann darum, erst einmal festzustellen, mit welchen baulichen Herausforderungen bei dem Projekt zu rechnen war. Dafür wurde das gesamte Schloss in einem 3D-Verfahren eingescannt und digital in ein Planformat übertragen. Zusammen mit einem Statiker wurde der Bauzustand untersucht. „Dabei hat sich herausgestellt, dass die Wände nie statisch ordentlich übereinandergelagert worden sind, und auch, dass sich die südliche Außenwand um ganze 25 Zentimeter ausgebaucht hat“, erinnert sich Heinzelmann. Dem Architektenpaar ist klar, welchen planerischen und baulichen Aufwand das bedeutet. Aber es gibt auch positive Erkenntnisse und unerwartete Überraschungen. Der 500 Jahre alte Kalkspatzenputz ist größtenteils so gut erhalten, dass er restauriert werden kann. Beim Entfernen des Efeus wird eine Dachterrasse entdeckt, von deren Existenz keiner mehr wusste. Und beim Anbohren der Hölzer im Dachstuhl und im Tragwerk stellt sich heraus, dass das Schloss ganze 200 Jahre älter ist als bisher angenommen. „Plötzlich hatten wir kein barockes Schloss mehr, sondern eines aus dem späten Mittelalter“, berichtet Anna Kern.

— Anna Kern —

„Und da haben wir einen Fehler gemacht. Wir haben uns das Schloss einfach mal angeschaut.“



Ein neues Schloss für das ganze Dorf

Tatsächlich ist die Bauforschung am Schloss auch eine Auseinandersetzung mit der Geschichte der Region. „In der bayerischen Denkmalliste ist das Gebäude als barockes Pfarrerschloss eingetragen. Eigentlich wurde es jedoch zur Zeit der Bauernkriege errichtet. Mit seinen zwei Türmen und Schießscharten war es eine wehrhafte Wohnresidenz für eine Patrizierfamilie“, erklärt Sebastian Heinzelmann. Durch seine lange Existenz im Ort ist das Vöhlinschloss für die Frickenhausener mehr als nur ein Gebäude – es ist Teil ihrer lokalen Identität. „Für die Menschen hier ist es ‚ihr Schloss‘, mit dem jeder seine eigene Geschichte verbindet. Der eine erzählt, wie er damals beim Pfarrer die Vögel gefüttert hat, der andere, wie er mal diesen oder jenen Raum betreten durfte. Wir wollen das Schloss dem Dorf zurückgeben.“ Von Anfang an kooperieren sie eng mit der Gemeinde, die sie wiederum bei der Organisation von Zuschussmitteln unterstützt. Im Erdgeschoss ist von Anfang an ein Raum eingeplant, den die Gemeinde bei besonderen Anlässen nutzen kann. Während des Umbaus finden immer wieder Tage der offenen Tür statt, bei denen der Schlossberg von interessierten Anwohnern geflutet wird. Dann teilen die beiden die Fortschritte des Umbaus, kleine Bau-Anekdoten und ihre Ideen für die Zukunft.

Was die Restaurierung so besonders macht, ist auch die handwerkliche Umsetzung nach den Standards der Entstehungszeit. Einfach Säcke aufzureißen oder Baustoffe aus dem nächsten Heimwerkerhandel anzukarren kommt für die Architekten nicht infrage. Allerdings sind viele der historischen Techniken heute nicht mehr üblich und traditionelle Materialien kaum noch im Einsatz. Doch Kern und Heinzelmann finden schnell lokale Handwerker, die mit ebenso viel Forschergeist arbeiten wie sie selbst. „Die Putzfirma war sofort daran interessiert, mit uns an der Rezeptur für den handwerklich hergestellten, trocken gelöschten Kalkputz zu arbeiten.“ In der Praxis bedeutet das: Die Rezepte werden immer wieder angerührt, ausprobiert und feinjustiert, bis das Ergebnis stimmt. Schritt für Schritt nähert man sich so dem Ziel. „Der Kalkstampfboden im Erdgeschoss beispielsweise war eine wilde Experimentiererei. Noch am Morgen haben wir mit einem Restaurator die Zuschlagstoffe diskutiert und hätten beinahe rote Ziegel beigemischt. Dann wäre der Boden leicht rötlich geworden. Heute bin ich sehr froh, dass wir uns dagegen entschieden haben“, resümiert Heinzelmann.



s 8 Foto links oben: Celia Uhalde



— Sebastian Heinzelmann —

„Wir wollen das Schloss dem Dorf zurückgeben.“





Foto oben links und oben rechts: Nicolas Felder

Vieles muss direkt auf der Baustelle erarbeitet werden, was für die öffentliche Vergabe eine besondere Herausforderung darstellt. „Wir konnten uns auf das verlassen, was ersichtlich war, beispielsweise die Holzverbindungen, wie Deckenbalkenköpfe konstruktiv ergänzt werden müssen oder wie eine Mauerlatte hergestellt werden muss. Den Rest fängt man an und merkt dann: „Wir brauchen eine andere Lösung.“ Selbst mitten im Umbau werden die Architekten noch überrascht. Im Nebengebäude entdecken sie eine Mauer und eine Laibung, die den vermuteten Ausmaßen des Gebäudes widersprechen. „Mein Vater und ich haben gehant, dass der Raum eigentlich breiter sein müsste“, sagt Kern. „Wir haben dann ganz vorsichtig gemeißelt. Und plötzlich kam ein wunderschön gemauerter, flacher Ofenraum zum Vorschein, der dem ganzen Anbau samt Kamin auch seinen Sinn gab.“ Vor dreihundert Jahren wurde hier ein Brotbackofen installiert, der später aufgrund von Nichtgebrauch versteckt wurde. Kern und Heinzelmann stellten ihn wieder her und revitalisierten damit ein weiteres Element, das heute gemeinschaftsstiftend wirkt. In Zukunft will ein Kollege aus dem Architekturbüro, der eine Leidenschaft für handwerkliches Sauerteigbrot hat, hier backen – und bei Veranstaltungen können frische Pizzen gefertigt werden.

Bei Mondschein geschlagene Dielen

Nach der Grundlagenarbeit begann das Architektenteam mit der Detaillierung – dem Schritt, der das Schloss in ein zeitgemäßes Zuhause für die Familie verwandelte. Für Anna Kern war dabei klar, dass sich die neuen Elemente absetzen müssen, ohne die historische Architektursprache zu stören. „Wir haben uns intensiv mit den Materialien beschäftigt, die auch den ursprünglichen Bauherren zur Verfügung standen, und sie zeitgemäß interpretiert.“ Das Architektenpaar entschied sich für heimisches Eichen- und Fichtenholz und ging dafür sogar persönlich mit dem Zimmerer in den Wald. Denn das, was sie brauchten, gab es in keinem Baumarkt zu kaufen. „Für die Bodenbeläge benötigten wir teilweise Dielen mit einer Länge von 7,80 Metern und einer Breite von 80 Zentimetern. Wir haben die Stämme im Wald ausgewählt, bei Mondschein geschlagen, in Eigenleistung entrindet und das Holz auf dem Grundstück von Annas Eltern gelagert, bis es verarbeitungsfertig war“, erinnert sich Sebastian Heinzelmann. Auch die übrigen Bauelemente wurden sorgfältig ausgewählt und möglichst aus der Region bezogen: handgeschlagene Lehmbo denziegel aus Oberbayern, Nagelfluh aus Brannenburg und Sand aus Frickenhausen.

— Sebastian Heinzelmann —

„Unser großes Glück war, dass die Vorbesitzer nie viel verändert haben.“



Synergie mit dem Ort

Seit 2019 modernisieren die beiden die 510 Quadratmeter Nutzfläche, die sich auf fünf Etagen verteilen. Hinzu kommen 800 Quadratmeter Garten. Für Heinzelmann und Kern, die aus einem Reihennittelhaus hierhergezogen sind, ist allein die schiere Größe ihres neuen Zuhauses manchmal überwältigend. „Manchmal komme ich in einen Raum und denke: Ach, hier war ich schon zwei Wochen nicht mehr. Da fasst man sich schon an den Kopf“, lacht Anna Kern. Sie sind nicht nur Schlossherren geworden, sondern haben auch Verantwortung für einen Ort übernommen, der viel Arbeit bedeutet – und zugleich viel zurückgibt, weil sie ihn teilen. Zuletzt haben sie den Garten angelegt und die drei alten Apfelbäume, die schon immer hier standen, durch 3.000 Blumenzwiebeln, Stauden und ein Magerbeet mit Heilkräutern ergänzt. Im Sommer initiierten die beiden mit dem Team von Kern Architekten im Schloss eine Veranstaltungsreihe zum Thema Baukultur mit Rundgängen, Workshops und Konzerten. „Das Engagement geht aber nicht nur von uns aus“, berichtet Anna Kern. „Es hat sich eine lebendige Synergie mit dem Dorf entwickelt. Man unterstützt uns, ist aber auch unabhängig vom Schloss aktiv geworden. Es wurden Vereine gegründet und man beschäftigt sich rege mit Baukultur oder auch Gartenbau.“ Der Umbau war also nicht nur ein Bauprojekt, sondern hat auch eine sich verändernde Dorfdynamik in Gang gesetzt. Und auch das Leben von Kern und Heinzelmann hat das Schloss im positiven Sinn auf den Kopf gestellt. Während sie noch vor einigen Jahren eine Zukunft auf einem Bauernhof pflanzen, bewegen sie sich heute zwischen Rundturm, Südflügel und Rittersaal. Wie fühlt es sich eigentlich an, jeden Abend ein Schlosstor aufzuschließen? „Eine gewisse Ehrfurcht ist geblieben“, sagt Anna Kern. „Ich glaube, in einem Haus, das schon so viel gesehen hat, ist man immer auch Gast.“

— Anna Kern —

„Eine
gewisse
Ehrfurcht
ist
geblieben.“



EIN PROJEKT ÜBER EINE ZUKUNFT DES BAUENS,
DIE IN DER VERGANGENHEIT LIEGT.

AUS GUTEM GRUND



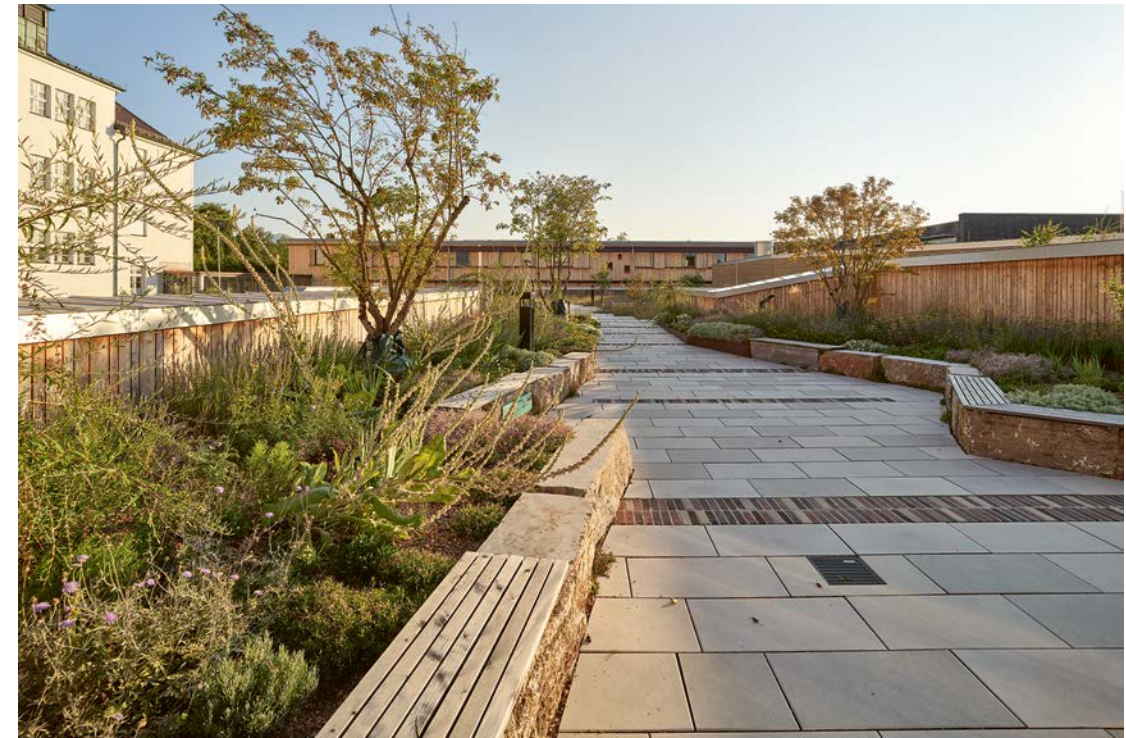
Der Campus St. Michael in Traunstein ist ein architektonisches Experiment mit Signalfunktion. Das erste freitragende Lehmgebäude Deutschlands verbindet radikale Nachhaltigkeit mit sinnlicher Raumqualität und zeigt, wie wohnwarm und selbstverständlich sich mit der lange vernachlässigten Ressource bauen lässt. Initiiert und getragen wurde das Projekt von Stiftungsdirektor Wolfgang Dinglreiter und seinem Mut, Engagement und Innovationsgeist.



Revolutionen beginnen nicht immer mit einem Knall. Manche wachsen leise heran und verschieben allmählich unsere Sicht auf die Dinge. Lehm ist einer unserer ältesten Baustoffe, wurde mit der Industrialisierung verdrängt und mit den Jahren vergessen. Ziegel, Beton, Gips und Stahl gelten als moderner, sind schneller zu verarbeiten und kommen standardisiert aus dem Baustoffhandel. Dabei verfügen lokale Erden über eine ausgezeichnete

Ökobilanz und eine sinnlich-warme Raumwirkung. Wer einmal einen aus Lehm errichteten Raum betritt, spürt das sofort: Lehm atmet. Er nimmt Feuchtigkeit auf und gibt sie wieder ab, lässt die Luft leicht mineralisch riechen und sorgt für ein kühles Klima. Ein Raum aus Lehm beruhigt, erdet und begeistert. Derzeit lässt sich beobachten, dass Lehm in der Baubranche wieder an Bedeutung gewinnt – nicht als nostalgische Rückkehr, sondern als leise

beginnende Materialverschiebung. Erste Pionierbauten zeigen, dass sich auf dem Boden der alten Baukultur eine neue entwickeln könnte. Dass der Werkstoff bislang kaum eingesetzt wurde, liegt weniger an seinen Eigenschaften als an fehlender struktureller Unterstützung sowie am fehlenden individuellen Mut, anders zu denken und Bauvorhaben jenseits eingespielter Routinen anzugehen.



Mit Mut, Herz und den Händen

Wolfgang Dinglreiter ist mutig. Als Direktor leitet er die Stiftung Erzbischöfliches Studienseminar St. Michael Traunstein, eine kirchliche Stiftung des öffentlichen Rechts. Sie trägt das Jungeninternat Studienseminar St. Michael und den gesamten nachhaltigen Bildungscampus. Seit fast hundert Jahren steht das historische Gebäude, und diese Zeit ist nicht spurlos an ihm vorübergegangen. Doch Dinglreiter sah im Alter des Baus keine Last, sondern eine Möglichkeit zur Weiterentwicklung. Seine Vision: ein Bildungscampus mit neuer Organisation und neuer Architektur.

„Gemäß unseren Werten wollen wir Nachhaltigkeit und Schöpfungsverantwortung in den Mittelpunkt stellen“, sagt er. Bei der Kindergärtnerei St. Oswald auf dem Campusgelände und dem neuen Internatswohnheim setzte St. Michael deshalb auf Holz als Baumaterial. Daneben sollte außerdem ein Campuszentrum mit Tagungsräumen, Inklusionscafé, Dachgarten, Mensa sowie einem Arbeitsraum für Unternehmensgründer errichtet werden. Als Wolfgang Dinglreiter für diese Bauaufgabe einen Architekten oder eine Architektin sucht, wird ihm Anna Heringer vorgestellt, die gerade einmal 30 Kilometer entfernt in Laufen lebt. Seit über 20 Jahren arbeitet Anna Heringer als Botschafterin für den

Werkstoff Lehm, den sie als sinnvolle und zeitgemäße Antwort auf ökologische, wirtschaftliche und soziale Fragen des Bauens versteht. Realisiert hat sie bislang vor allem Schulen, Ausbildungsstätten und Begegnungsräume in Asien und Afrika. In Europa hingegen wurde ihre Arbeit zwar medial gewürdigt und vielfach ausgezeichnet, jedoch nicht unbedingt als auf die hiesige Architekturpraxis übertragbar gesehen. Dinglreiter ist begeistert von der engagierten, lebendigen Architektin, ihrer Mission und dem Werkstoff Lehm. Gemeinsam mit der Leitung der Erzdiözese München-Freising wird beschlossen, mit ihr zu bauen.



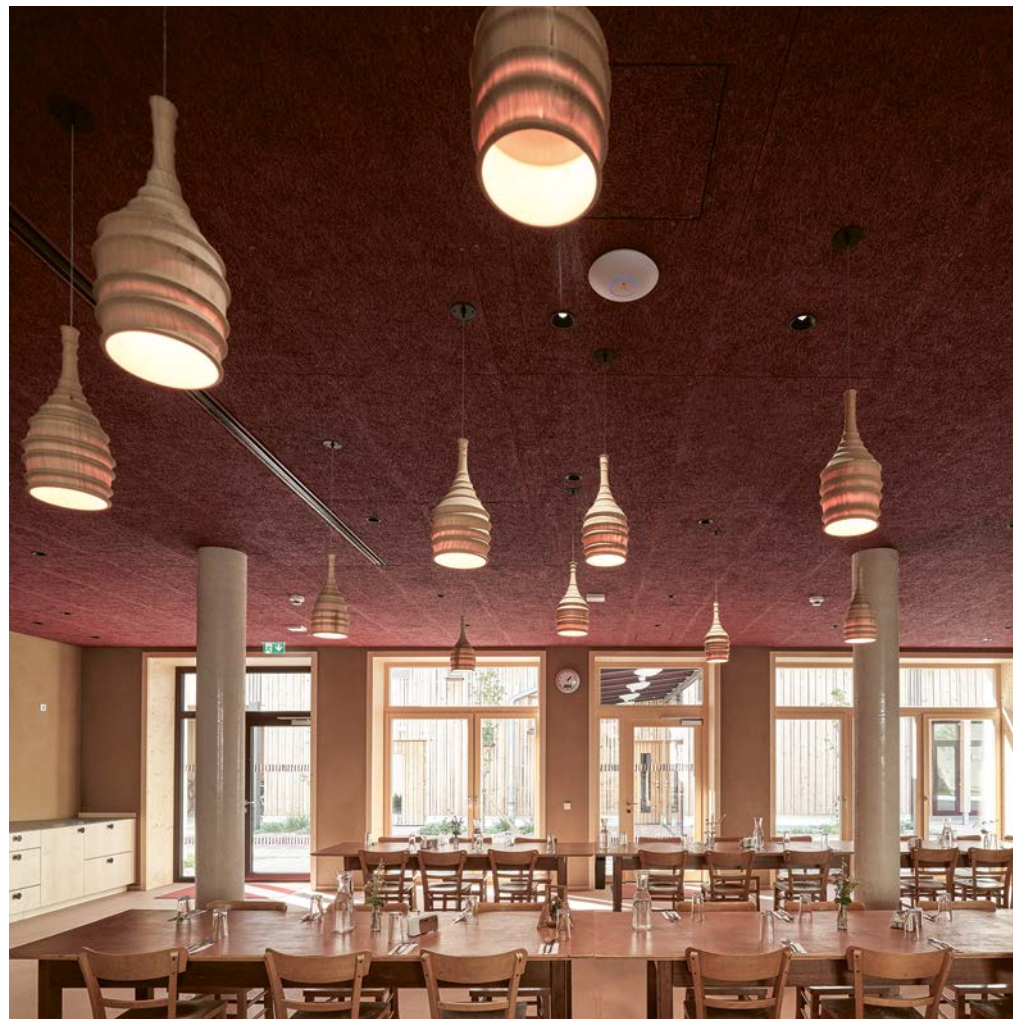
Gemeinschaft der Visionäre

Heringer schlägt für den Campus einen freitragenden Stampflehm-bau vor. Er soll das Herz des Geländes werden und ein Zeichen setzen: dass gute Architektur mit Lehm sehr wohl funktioniert und die Zukunft direkt im Baugrund liegt. Dinglreiter ist sofort überzeugt. „Der Entwurf ist vierfach nachhaltig: ökologisch, ökonomisch, sozial und spirituell. Er zeugt von unserem Umweltverständnis und unseren Werten, indem er unsere Grundlagen bewahrt und sich als Teil der Natur begreift. Und er

bringt die Menschen ins Staunen, konfrontiert sie und lässt sie etwas erleben – einfach, weil viele Menschen noch nie einen Lehm-bau gesehen haben.“ Mit der Realisierung wird Martin Rauch betraut, ein langjähriger Projektpartner Heringers, Keramikkünstler, versierter Lehm-bauexperte und Gründer des Unternehmens „Lehm Ton Erde“. In seiner großen Werkhalle im österreichischen Schlins in Vorarlberg fertigt Rauch massive Stampflehmelemente, die wie industrielle Bauteile direkt an den Standort gebracht und dort gefügt werden können. Bisher hat das in Deutschland jedoch noch niemand in großen Dimensionen gewagt.

Einzelne Wände, Anbauten – ja. Aber ein freitragendes, weit spannendes Gebäude wie der Campus ist eine Revolution.

Rauch hat seine eigene Werkhalle als Pionier im eigenen Forschungsfeld ebenfalls freitragend gebaut. „Aber die Bauvorschriften in Deutschland kennen Herrn Rauch und seine Arbeit nicht“, sagt Dinglreiter. „Was wir da geplant haben, fiel ganz klar in die Kategorie experimentell.“ Da Lehm im letzten Jahrhundert kaum eine Rolle im Bauwesen gespielt hat, fehlen gewachsene Erkenntnisse, getestete Grenzen und materialtechnische Innovationen.





„Allein die Genehmigungen waren Knochenarbeit für Anna Heringer und das bei der Realisierung begleitende Architekturbüro Romstötter Hoffmann“, erinnert er sich. Und auch der folgende Bauprozess war unkonventionell. Heringer plant nicht nur ökologisch und entwickelt ihre Projekte aus dem Ort heraus, sondern sie baut partizipativ. Für sie steht fest, dass auf diese Weise die Bindung an das Gebäude gestärkt wird, die Menschen im Prozess Selbstwirksamkeit erfahren und Wissen geteilt und weitergegeben wird. Heringer bildet mit den Stiftungsangestellten und Campus-Partnern Teams, lässt sie in den noch feuchten Ton greifen und das Material unmittelbar erleben. Außerdem vergibt sie konkrete Bauaufgaben. „Wir haben heute eine Lehm-schnecke im Gebäude,

eine große organische Form, in die sich die Mitarbeitenden hineinsetzen können. Die wurde an drei Wochenenden von uns errichtet“, erinnert sich Dingreiter. Insgesamt wurden über 1500 Tonnen Lehm verbaut – das Gegengewicht von 390 afrikanischen Elefanten.

Mit allen Sinnen

Dingreiter findet, dass Lehm ein passendes Material für ein kirchliches Bauwerk ist. „Nicht ohne Grund gibt es das geflügelte Wort des ‚Sich-Erdens‘. Es geht darum, zu unseren Lebensgrundlagen zurückzukommen, ein Verständnis für die Natur zu entwickeln und aus dieser Haltung heraus Dinge zu verändern.“ Zudem passt der Werkstoff auch zur Organisation und zur Funktion des Gebäudes.

Anna Heringer hat den Grundriss bewusst asymmetrisch gestaltet, um Aufenthalts- und Begegnungsräume mit unterschiedlichen Stimmungen zu schaffen. Die Räume sind teilweise schräg angelegt und lösen sich von der klassischen rechtwinkligen Geometrie. Immer wieder öffnen sich kleine Rückzugs-nischen neben weiten Arbeitsflächen. Die breiten Fensterbänke aus Holz werden mit Polstern zu Sitz-alkoven. Außerdem wurden zwei Höfe integriert, die über die großen Fenster zu einem Teil der Innenräume werden. „Das Gebäude soll das antrainierte Koordinatensystem von ‚links, rechts, geradeaus‘ herausfordern. Hier kann man sich auch mal verlaufen und dann etwas entdecken“, beschreibt Dingreiter.





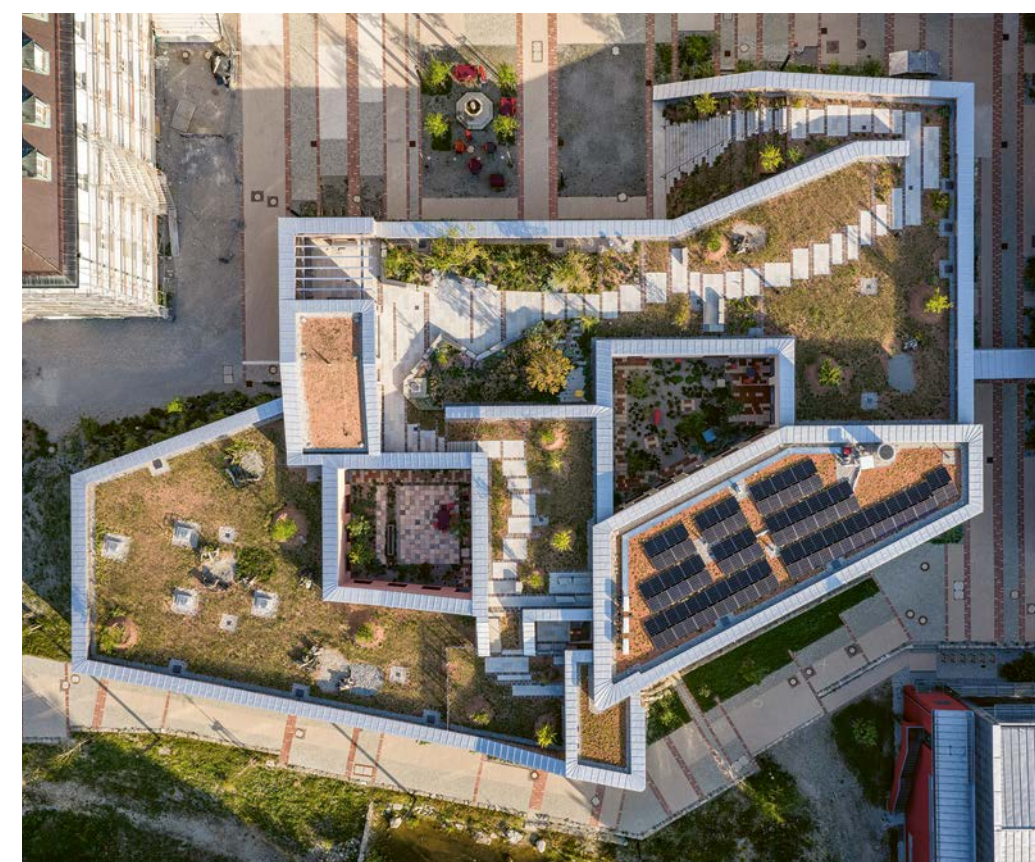
Auch wenn die Mitarbeitenden durch die Beteiligung am Bauprozess langsam in das Gebäude hineingewachsen sind, war der finale Bezug ein besonderer Moment: der Augenblick, in dem sie das Haus und seine Qualitäten über den ganzen Tag hinweg erleben konnten. „Wenn man in dieses Gebäude hineingeht, dann spürt man sofort das Bedürfnis, es haptisch zu erfassen. Die gesamte Atmosphäre ist beeindruckend: Im Sommer ist es kühl, im Winter wohlig warm, und es riecht sehr angenehm“, fasst Dingreiter sein erstes Jahr im Haus zusammen. Er hat auch schon erste Anekdoten erlebt. „Einer unserer Kollegen hat einen Hund. Als er ihn zur Arbeit mitbrachte,

war der Hund plötzlich nicht mehr stubenrein. Er hat den Lehm-Ka-sein-Boden als Natur interpretiert. Jetzt haben wir das Problem, dass der Hund tagsüber woanders untergebracht werden muss.“ Auch außerhalb des Campus hat das Leuchtturmprojekt bereits viel Aufmerksamkeit erzeugt. Immer wieder kommen andere Bauherren, Architekten und Nachbarn auf dem Campus vorbei.

Mission Lehm

Stolz zeigte sich auch Kardinal Marx, der zur Eröffnung am 17. November 2025 vor Ort war und das Gebäude einweihete. Der Campus

Sankt Michael zeige exemplarisch, wie sich Kirche gemeinsam mit der gesamten Gesellschaft auf den Weg mache, um Zukunft wegweisend positiv zu gestalten, befand er beim Ortstermin. Für Wolfgang Dingreiter ist die „Missionsarbeit“ für den Lehm damit längst nicht abgeschlossen. Es werden bereits regelmäßige Campus-Touren durchgeführt. „Das fertige Gebäude hat einen sehr inspirierenden Geist. Ich wünsche mir, dass die Menschen das erleben – und ich beobachte immer wieder, dass der Besuch etwas mit ihnen macht. Vielleicht können wir hier den Impuls geben, dass andere sich auch an so einen Bau herantrauen.“





Markus Krauss und Christian Taufenbach

Was passiert, wenn ein Gebäude nicht als Altlast, sondern als Ressource begriffen wird? Der Umbau des ehemaligen Langenscheidt-Verlags durch den Deutschen Alpenverein erzählt von einem anderen Umgang mit dem Bestand. Statt auf Abriss und Neubau setzt das Projekt auf Transformation. Und wie jede gute Geschichte hat auch diese ihre Helden: Architekt Christian Taufenbach und Klimaingenieur Markus Krauss beweisen, dass Fortschritt auch bedeutet, den Bestand von gestern sinnvoll weiterzudenken und mit dem lokalen Klima zu arbeiten statt dagegen.

RADIKALER NEUSTART



Foto links unten: PK Odessa / Schels, Lanz



Fotos: PK Odessa / Schels, Lanz

E

igentlich sollte die Abrissbirne das Leben des alten Langenscheidt-Gebäudes im Norden Münchens beenden. Mit seiner schmucklosen Rasterfassade, der metallisch glänzenden Gebäudehaut und seinem brutalistisch anmutenden Volumen galt es kaum als architektonisches Schmuckstück. Eine klassische Schrottimobilie, bei der der scheinbar unausweichliche Rückbau für einen günstigen Verkaufspreis sorgte. Doch dann erwarb ausgerechnet der Deutsche Alpenverein das Stahlbetonvolumen als neuen Bürostandort – und suchte nach einem geeigneten Architekturbüro für den planerischen Umgang mit dem silbernen Koloss. Zufällig sitzt der Ressortleiter der Abteilung Hütten und Wege, Robert Kolbitsch, eines Tages mit Christian Taufenbach zusammen, dem Gründer von Element A Architekten. Taufenbach selbst ist nicht nur Mitglied im Alpenverein, sondern betreut auch als Referent selbst eine Hütte und hat bereits mehrere nachhaltige Umbauprojekte verantwortet. Er ist der Typ „Wo ein Wille ist, ist auch ein Weg“. Jemand, der sich resolut jedem „Das geht doch gar nicht“ entgegenstellt. Sein Argument: Mit den richtigen Ideen und den passenden Partnern lässt sich nahezu jedes alte Bürogebäude in ein Open-Plan-Office mit hoher Raumqualität verwandeln.

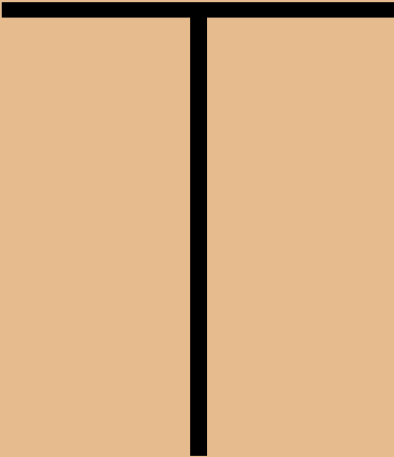
Zwischen Abriss und Neustart

Aber der Langenscheidt-Bau ist auch eine besondere Herausforderung. Denn größer könnte der Kontrast zwischen dem Zustand des alten grauen Hauses und dem Werteprofil des agilen grünen Verbandes kaum sein. Für Taufenbach gibt es nur eine Konsequenz: statt abzureißen muss umgebaut werden. Nur so lässt sich im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung – und entsprechend dem zentralen Satzungsziel des Vereins als Naturschutzorganisation – die im bestehenden Gebäude gebundene „graue Energie“ erhalten. Gemeint sind all jene Leistungen und Ressourcen, die bereits in die ursprüngliche Errichtung eingeflossen sind: menschliche Arbeitskraft, Transportwege und Energie ebenso wie Materialien wie Zement, Glas oder Stahl. Wird ein Gebäude abgerissen, geht dieses „Depot“ verloren; wird es modernisiert, kann es weiter genutzt werden. „Ich habe viel Erfahrung mit Gebäuden aus dieser Zeit. Die haben fast alle das gleiche Problem“, stellt er fest



und rechnet gleich vor: „Wir haben da eine lichte Höhe von 2,50 Metern, plus 25 Zentimeter für die abgehängte Decke und 5 Zentimeter Bodenaufbau. Früher hatte man nur Heizung und Strom, heute braucht man einen Hohlraumboden für Technik, wie die Lüftung. Selbst wenn man die abgehängte Decke entfernt, ist es schwer, die geforderten 2,75 Meter Raumhöhe der Arbeitsstättenrichtlinie nicht zu unterschreiten.“ Doch Taufenbach hat auch sofort eine Lösung parat, die zwar radikal klingt, aber perfekt zur DNA des Alpenvereins passt: „Wir verzichten auf eine komplexe und energieintensive Gebäudetechnik und besinnen uns auf einfache Lösungen.“

Das neue Haus
der Berge

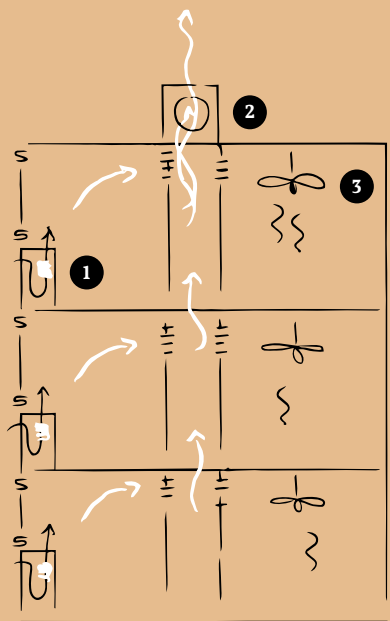


aufenbach kennt ein Unternehmen, das das möglich machen kann. Bereits bei zwei anderen Projekten hat er mit Transsolar und dem Klimaingenieur Markus Krauss zusammengearbeitet. Transsolar verfolgt das Ziel, Technik zu minimieren, indem auf passive Strategien wie natürliche Belüftung, Verschattung, Nachtkühlung und intelligente Geometrien gesetzt wird — und bei jedem Projekt aufs Neue nach der individuell besten Lösung geforscht wird. „Unser Spezialgebiet sind Simulationen, wir kommen eigentlich aus der Physik, aus der Wissenschaft. Wir können jede energetische Maßnahme für ein Gebäude sehr genau auf ihre Wirksamkeit hin untersuchen und unterschiedliche Szenarien vergleichen. So lässt sich spezifisch entscheiden, ob etwas sinnvoll ist“, erklärt Markus Krauss von Transsolar. Dabei bevorzugt das Unternehmen Low-Tech, im besten Fall sogar rein mechanische Lösungen. Für den Alpenverein entwickelte Transsolar gemeinsam mit dem Architekturbüro ein innovatives Lüftungselement, das bei Bedarf kühle Luft ins Gebäude führt und über bestehende Schächte über das Dach abführt. Dort sitzt ein Ventilator, der je nach Klima und Wetter stärker oder schwächer läuft – oder sich ganz abschaltet. Im Sommer wird die kühle Nachtluft genutzt, um die Temperatur im Gebäude zu senken. „Bei besonders heißen Außentemperaturen können zusätzlich Deckenventilatoren eingeschaltet werden, was die gefühlte Temperatur reduziert. Das ist eine Maßnahme, die in Südostasien absolut üblich ist. Wir hatten inzwischen schon Sommer mit Temperaturen von bis zu 36 Grad – und konnten überprüfen, dass es funktioniert“, sagt Krauss.

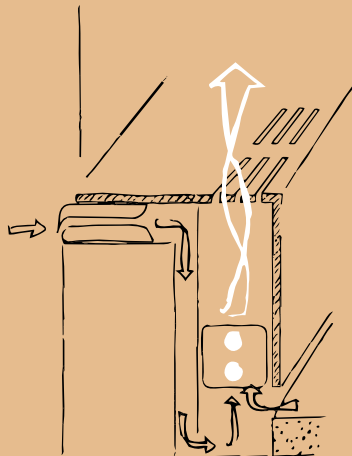


Foto links unten und rechts oben: PK Odessa / Schels, Lanz

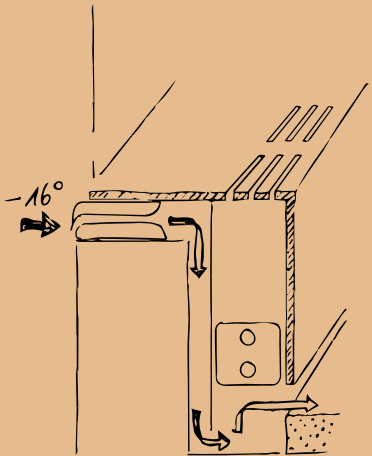
Skizzen: Transsolar



1 // dezentrale Lüftungsbox
2 // Abluftventilator Tag/Nachlüftung
3 // Deckenventilator

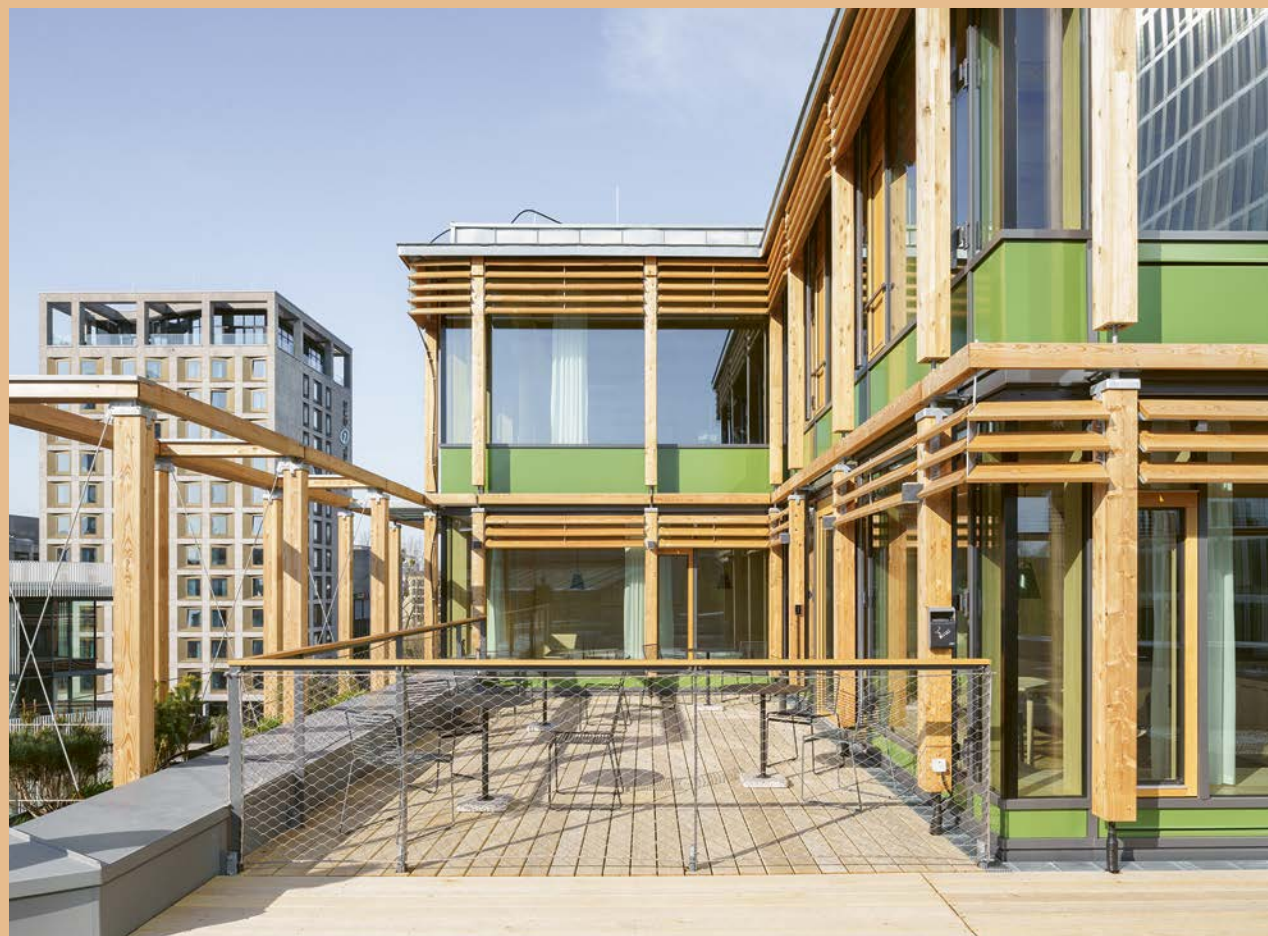


Detail dezentrale Lüftungsbox
Normalbetrieb

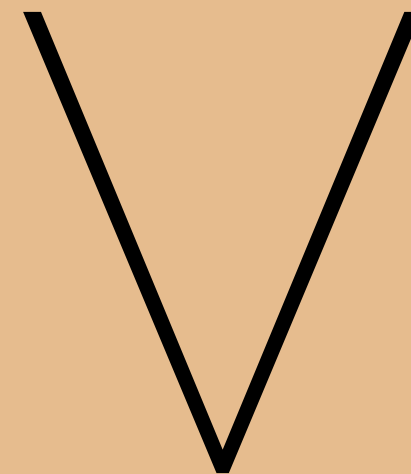


Detail dezentrale Lüftungsbox
Frostschutzbetrieb

Das zentrale Klimatelement steckt in der Fassade: In die Brüstungen integrierte Lüftungselemente führen Außenluft mit konstantem Volumenstrom in die Büros. Über thermischen Auftrieb und zwei innenliegende Schächte wird die Luft durch das Gebäude geführt; im Sommer ermöglicht das System die nächtliche Auskühlung. Zusammen mit den freigelegten Betondecken, die als thermische Speichermasse dienen, entsteht ein Low-Tech-Klimakonzept, das die Architektur selbst zur Klimaanlage macht.



Ein Gebäude,
das sich neu
erfindet.



on außen ist dem „Haus der Berge“, in dem der Deutsche Alpenverein seit mittlerweile fünf Jahren arbeitet, nicht anzusehen, dass es einen Kern aus den 1980er-Jahren besitzt. Viele halten das Bürogebäude für einen Neubau. Das Team von Element A Architekten hat ihm eine zweite Haut aus Holz und Glas verliehen und es um zwei Geschosse aufgestockt. Damit wirkt es in seiner Nachbarschaft in der Parkstadt Schwabing, in der sich Glas-Stahl-Büros aneinanderreihen, wie ein architektonisches Einhorn. Im Inneren setzt sich dieser besondere Charakter fort: Wer das Gebäude betritt, gelangt in ein luftiges, begrüntes und bis unter das Dach reichendes Atrium. Es ist nicht nur ein Aufenthaltsbereich mit der lichtdurchfluteten Qualität einer Orangerie, sondern zugleich ein Luftraum zu den Büros, der thermisch puffert. Das Haus begeistert jedoch nicht nur Besuchende, sondern auch die Mitarbeitenden. „Ein Büro mit einer solchen Raumqualität ist immer auch ein Argument für das Unternehmen. Die Menschen fangen gern hier an und kommen dann auch gern an den Arbeitsplatz“, meint Taufenbach.

Umbauen und Weiterbauen

Der Alpenverein hat gut daran getan, einen Standort zu entwickeln, der dem eigenen Menschenbild und Wertesystem entspricht – und war zugleich mutig genug, große Ideen und viele individuelle Lösungen umzusetzen. „Meiner Ansicht nach war der wichtigste Vorteil bei diesem Projekt, dass der Bauherr wirkliches Interesse daran hatte, etwas anders zu machen. Ansonsten würde das Gebäude heute nicht so dastehen“, befindet Markus Krauss. Der Bestand wurde vom DAV nicht als Last verstanden, sondern als Chance mit ökologischem, räumlichem und wirtschaftlichem Potenzial. Nach Einschätzung von Christian Taufenbach lag der Umbau trotz der komplexen Eingriffe 40 Prozent unter den Kosten eines Neubaus mit vergleichbarem Ausbaustandard. Gerade darin liegt die eigentliche Signalwirkung des Projekts: Die verbreitete Vorstellung, dass nachhaltige Strategien mit Verzicht einhergehen, hat sich hier nicht nur als falsch erwiesen, sondern beinahe ins Gegenteil verkehrt. Das Haus der Berge zeigt, dass die Stadt der Zukunft weniger neu gebaut werden muss – sondern vor allem klüger weitergebaut.



Foto links und rechts oben: PK Odessa / Schels, Lanz

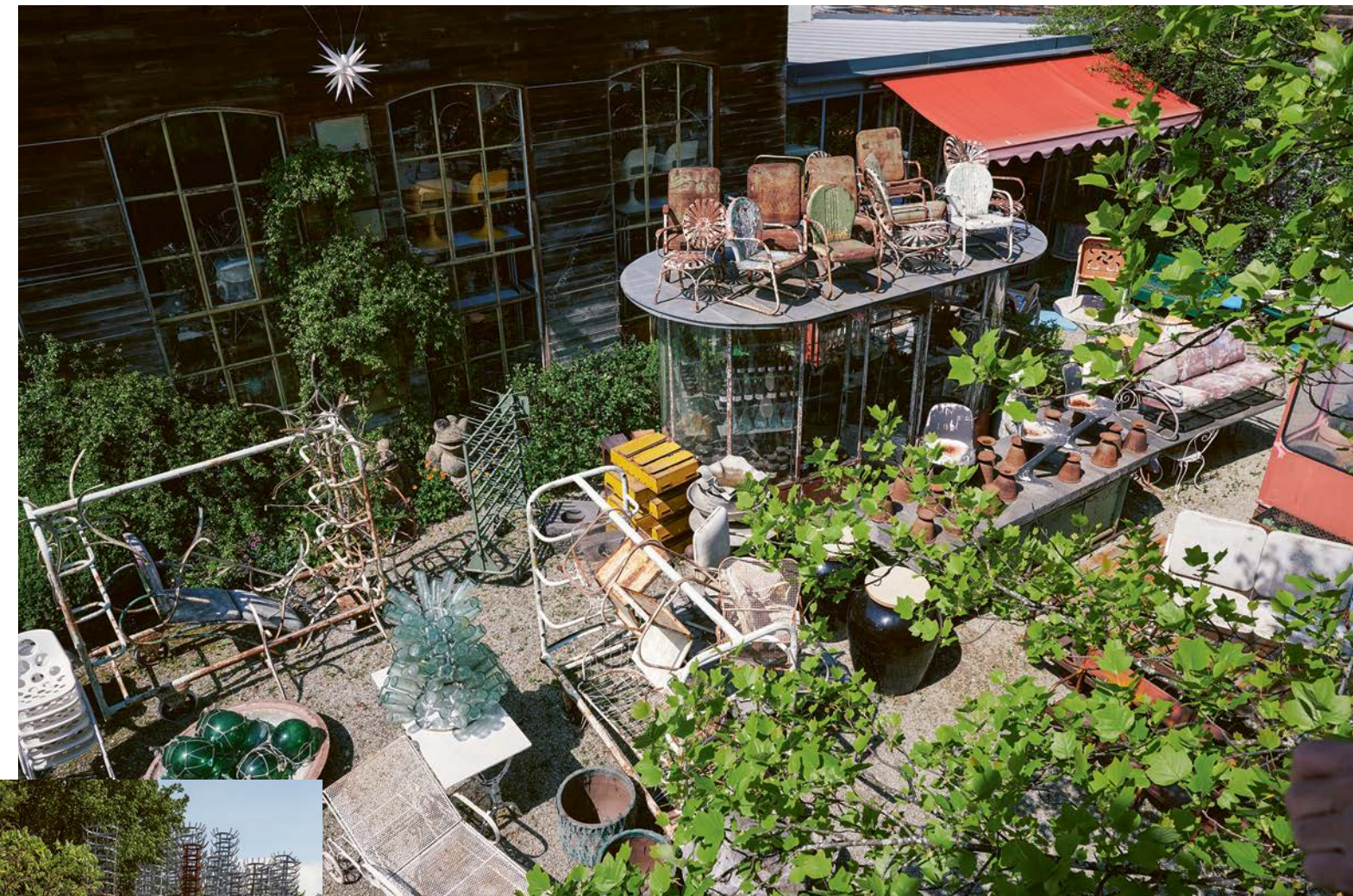


Im kleinen Rott am Inn verbirgt sich ein Ort, den hier niemand so erwartet: eine der umfangreichsten Sammlungen von Vintage-Möbeln, Kuriositäten und historischen Objekten. Sie gehört Luis Mock. Seit Jahrzehnten bringt er Fundstücke aus ganz Europa auf sein Gelände, restauriert sie und trägt ein ständig wachsendes Archiv zusammen. Das „Luis“ ist ein persönlicher Kosmos, den sein Gründer als gefragter Raumgestalter nutzt, um Interieurs mit Patina und Geschichte zu schaffen.



Universum der gelebten Dinge





Wenn man Luis Mock fragt, wie er zu seinem Unternehmen gekommen ist, zuckt er mit den Schultern. „Ich mache, was ich mache. So ist das einfach.“ Natürlich ist es nicht ganz so einfach. Doch man versteht schnell: Luis Mock ist jemand, der seiner Intuition vertraut – und der eigenen Tatkraft. Sein Grundstück liegt zwischen Rosenheim und Wasserburg, am Rand der kleinen Gemeinde Rott am Inn. Wer ihn dort besuchen will, folgt einer schmalen Straße bis an die östliche Siedlungsgrenze.

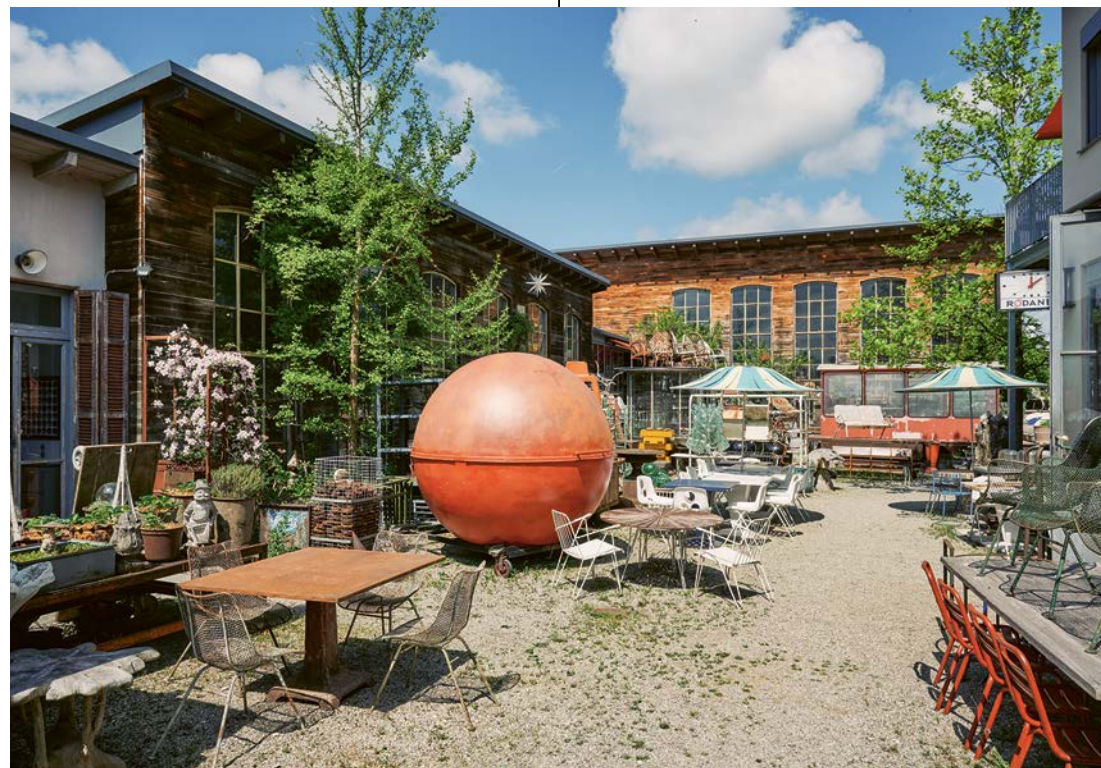
Hinter Häusern und Zäunen öffnet sich eine andere Welt: das „Universum“. Ein Ensemble aus Wohnhaus, Werkstatt mit aufgestockter Atelierebene, zwei großen Lagerhallen, einem Atelier, einem Caravan mit glänzender Aluminiumhaut und improvisierten Bauten aus Fundholz. Dazwischen stehen alte Fahrkabinen, Telefonzellen und ein verwitterter Kiosk, umgeben von Bäumen und Feldern.

Mittendrin stapeln sich die Dinge: Stühle auf Tischen, Lampenschirme in Körben, Kisten auf Kisten. Was für fremde Augen chaotisch erscheinen mag, folgt einer eigenen Ordnung und ist nur ein Vorgeschmack auf das, was in den Lagern dahinter wartet: Designikonen, Wundersames, Historisches und sorgfältig Zusammengestelltes. Es ist das Lebensprojekt eines Freigeistes und ein Ort des Staunens.

Vom Sammler zum Gründer

Die Sammlung des „Luis“ ist bekannt. Wenn es darum geht, authentische Orte mit historischen Objekten einzurichten, führt für viele kein Weg an Luis Mock vorbei. Renommierete Interior-Designer, internationale Modehäuser, Szene-Restaurants, Boutique-Hotels oder kuratierte Messen – das Who's who der Gestaltungswelt sucht bei ihm nach dem Besonderen. Doch wer ist dieser Luis Mock eigentlich? Unternehmer, Visionär, Sammler von Einzigarti-

gem und Schöpfer eines Objektarchivs, das beinahe magisch wirkt. „Nach der Schule wollte ich eigentlich Schreiner werden“, erzählt er. „Aber das ging damals nicht, weil ich Linkshänder bin und die Maschinen auf Rechtshänder ausgelegt waren.“ Stattdessen absolviert Mock eine Ausbildung zum Kunstglaser – obwohl der Beruf schon damals als aussterbend galt. Mit Anfang zwanzig wird sein erstes Kind geboren. Um Geld zu verdienen, arbeitet Mock zunächst für ein großes Modeunternehmen. Dem Handwerk bleibt er dennoch treu: Nach Feierabend baut er Türen und Fenster aus alten Häusern aus, sammelt Möbelstücke und fertigt daraus Neues. Erst für sich selbst, dann für Freunde – bis die ersten Aufträge von allein kommen. Auch sein Arbeitgeber erkennt früh sein Gespür für Räume und Materialien. Bald verantwortet Mock den Bau von Messeständen und den Ladenausbau des Unternehmens.



„Ich mache, was ich mache. So ist das einfach.“



Die fünf hohen Fenster der großen Lagerhalle stammen aus der Alten Spinnerei in Kolbermoor vor der Modernisierung. In all den selbstgebauten Gebäuden auf seinem Gelände sind Fundstücke verbaut und erhalten so ein zweites Leben.





Kreativer Kosmos

Aus dem einen Kind werden vier und weil die Familie viel Platz braucht, ziehen sie in ein altes Schulhaus. Luis Mock gibt die Festanstellung auf und macht seine Leidenschaft zum Beruf: Er restauriert Möbel und plant Interieurs. Wenig später entdeckt er in Rott am Inn eine große Wiese, die zum Verkauf steht. Wieder ist es vor allem ein Bauchgefühl. „Ich wusste überhaupt nicht, was daraus werden würde. Ich wusste nur: Das ist ein schöner Platz, hier kann etwas entstehen.“ Zunächst baut er ein Lager, dann eine weitläufige Werkstatt mit meterlangen Werkbänken, schließlich ein Wohnhaus. Weil die Kinder mittlerweile ausgezogen sind, gestalten Luis Mock und seine Frau den Ort ganz nach ihren Vorstellungen. „Bis auf die Hülle des Hauses habe ich alles selbst gebaut“, sagt er. Außen folgt das Wohnhaus einer modernen Kubatur, innen setzt Luis Mock auf alte Türen, historische Materialien und Fundstücke mit Geschichte. Mock lebt und arbeitet jetzt mitten in seinem Kosmos. Das Gelände in Rott am

Inn ist Werkstatt, Lager, Wohnort und kreatives Zentrum zugleich – ein Ort, an dem alle Fäden zusammenlaufen. Inzwischen arbeiten auch seine beiden Söhne Lukas und Tobias im Betrieb. „Erst kam Tobias zurück, nach seiner Schreinerlehre. Lukas wollte eigentlich nur übergangsweise aushelfen und ist dann geblieben“, erzählt Mock. „Jetzt sind wir ein Familienbetrieb mit zwei Generationen. Es ist schön zu wissen, dass das hier weitergehen wird.“

Dem Gefühl folgen

Ob er weiß, wie viele Möbel, Objekte und Dinge sich inzwischen auf dem Gelände befinden? Und ob es dafür ein Archiv gibt nach 35 Jahren Sammeln? „Mein Kopf ist mein Archiv“, sagt Luis Mock. „Sobald ich eine Projektvision entwickle, weiß ich wieder, wo die Dinge liegen oder stehen, die ich dafür brauche.“ Jedes Objekt ist mit einer Erinnerung verknüpft, oft mit dem Ort seines Fundes.



„Mein Kopf ist mein Archiv.“

Seit rund 40 Jahren ist Mock in Europa unterwegs – in Frankreich, Belgien, den Niederlanden, England, gelegentlich auch in Übersee. Getrieben von Neugier und dem Nervenkitzel des Entdeckens. „Ich liebe das Große, das Schwere, das Serielle“, sagt er. „Für mich ist es spannender, hundert schöne Stühle zu haben als einen einzelnen. Und oft sind es die unscheinbar einfachen Dinge, die mich begeistern.“ Seine Auftraggeber schätzen das Einzigartige und den Moment des Unerwarteten, den seine Interieurs mitbringen. Dabei hat Luis Mock das Privileg, sich seine Aufgaben aussuchen zu können. Von fünf Anfragen nimmt er vielleicht eine oder zwei – im Zweifel auch mal drei an: wenn das Gefühl stimmt. Der Ort ist ihm wichtig, aber auch die Menschen, die gemeinsame Vision, das Vertrauen. „Jedes Projekt ist eine Reise, bei der man einen Bauherrn braucht, der bereit ist, mitzugehen“, sagt er. „Meist beginnt es mit einer Idee oder einem zentralen Objekt, um das wir eine Welt bauen, aus altem und zeitgenössischem Design. Eine feine, intuitive Abstimmung, die im Prozess wächst.“

Hausmeister auf Lebenszeit

Fällt es ihm nicht manchmal schwer, die Dinge wieder gehen zu lassen? „Manchmal tut es im Herzen weh. Aber wenn ich weiß, dass etwas den richtigen Platz bekommt, geht es im Guten“, sagt Luis Mock. „Wir leben in einer perfekten, durchstrukturierten Welt. Wir brauchen Umgebungen und Räume, in denen wir uns wohlfühlen. Die brauchen die alten Dinge. Durch sie spürst du dich, weil sie eine Seele haben.“ Mock ist vor allem daran gelegen, dass diese alten Dinge wieder in den Alltag zurückfinden. Er versteht sich als Vermittler zwischen Vergangenheit und Gegenwart der Objekte. Indem er Möbel und Fundstücke restauriert, bringt er ihre Spuren zum Leuchten und gibt ihnen ein zweites Leben. Und anders als klassische Interieurdesigner, begleitet Luis Mock seine Projekte oft auch über die Fertigstellung hinaus. Wenn ein neuer Tisch gebraucht wird oder ein Bereich umgestaltet werden soll, führt kaum ein Weg an ihm vorbei. „Ich bin quasi ein Hausmeister auf Lebenszeit“, sagt er und lacht. Ob er ein Lieblingsprojekt habe? Die Antwort kommt prompt: „Tango tanzen.“



„Ich liebe das Große, das Schwere, das Serielle“



Früher

Straße.

Heute

Leben.

// Tobias Eschenbacher in einem seiner Lieblingscafés mitten in der Innenstadt

----- Man kann Innenstädte auch einfach sterben lassen. Ein Laden weniger, ein Auto mehr. Noch eine Straße, die man lieber überquert, als auf ihr zu bleiben. Und irgendwann ist sie weg, die Mitte. Zumindest das, was sie einmal war. Dazu die immer gleichen Diskussionen darüber, dass „früher alles besser war“. Freising hat sich für das Gegenteil entschieden. Und zwar ziemlich konsequent. So konsequent, dass Freising heute weithin als leuchtendes Beispiel einer gelungenen städtebaulichen Transformation gilt.

W

Wer heute durch die Freisinger Innenstadt geht, merkt schnell: Hier ist etwas passiert. Nicht laut. Nicht spektakulär im klassischen Sinne. Aber spürbar. Die Straße ist kein Durchgang mehr, sondern ein Ort. Die Fassaden wirken plötzlich wie Bühne statt Hintergrund. Menschen bleiben stehen. Setzen sich. Reden. So fühlt sich das an, was Stadtplaner gerne „Aufenthaltsqualität“ nennen – und was im echten Leben einfach bedeutet: Man bleibt freiwillig. Dass Freising für genau diese Entwicklung ausgezeichnet wurde, ist kein Zufall. Es ist das Ergebnis eines langen Prozesses. Eines, das hätte scheitern können. Oder anders gesagt: eines, das einen ziemlich guten Dirigenten gebraucht hat.

----- „Man muss die Perspektiven kennen.“ -----

Tobias Eschenbacher ist Oberbürgermeister a. D. von Freising. Und er ist nicht der klassische Verwaltungsprofi. Er war Kaufmann. Er war Gastronom. Und als solcher war er immer mittendrin in dieser Stadt. „Ich habe in der Innenstadt gearbeitet, gewohnt und gelebt. Ich hatte eine kleine Kaffeebar in der Hauptstraße – da lernt man zwangsläufig halb Freising kennen. Und die Gastronomie-Kollegen rechts und links sowieso“, sagt er. „Ich kenne die unterschiedlichen Perspektiven – und das hilft natürlich.“ Was erst mal nach einem netten Lebenslauf klingt, ist in Wahrheit ein entscheidender Faktor. Denn wer einmal selbst einen Laden geführt hat, weiß ziemlich genau, was passiert, wenn plötzlich Baustellen vor der Tür entstehen. Und warum Veränderung nicht immer sofort Begeisterung auslöst.



Foto rechts: Dirk Daniel Mann

Z

„Zumal“, sagt Tobias Eschenbacher, „die Veränderungen nicht gerade klein waren. Aber wir wollten es – wenn schon, denn schon – richtig machen. Es gab zwar auch vorher immer mal wieder Versuche, die Innenstadt zu transformieren, aber die waren mit einer Menge Kompromisse behaftet. Es ist halt nicht so leicht, es allen recht zu machen.“

Die Transformation der Innenstadt begann daher nicht mit Baggern. Sondern mit Zuhören. Zwei Jahre lang wurde geplant, diskutiert, gestritten. Bürgerversammlungen, Stammtische, Ausstellungen. Ein eigener Innenstadtbeirat. „Alles, was man vorher abhandelt, fällt einem hinterher nicht auf die Füße“, sagt Eschenbacher. Das klingt unspektakulär. Ist aber genau der Punkt. Denn genau hier scheitern viele Projekte: Sie sind fertig gedacht, bevor sie gemeinsam gedacht wurden.

Erstens das. Zweitens – es braucht Zeit. Konkret: Von den ersten Planungen im Jahre 2009 bis zur Fertigstellung im Jahr 2025 so um die 16 Jahre. Das ist immer noch deutlich schneller als ein Bahnhof in Stuttgart, aber, so Tobias Eschenbacher: „Die haben auch Tunnel. Wir nicht. Unser Problem ist eher, dass Freising im Bereich der sogenannten Münchner Schotterebene liegt. Das ist eigentlich ganz robust, aber manchmal trotzdem relativ feucht. Besonders das Asam-Gebäude war in der Beziehung nicht ganz einfach. Das stand auf alten Eichenbalken, war seit 300 Jahren nie saniert worden, wurde teilweise auch schon abgestützt. Da mussten wir von Grund auf an die Statik ran.“

Aber, wie immer im Leben, zählt am Ende das Ergebnis. Probleme sind dazu da, überwunden zu werden. Und da war das Asam-Gebäude nur eines von vielen. Allein die schiere Größe der übrigen Aufgaben hätte andernorts dazu geführt, ein solches Projekt gar nicht erst in Angriff zu nehmen. Am Marienplatz, dem historischen Zentrum Freisings, beginnt die etwa 800 Meter lange Hauptstraße, die komplett umgebaut werden sollte: Autos raus, Busse raus, Freilegung der Moosach – ein Flüsschen, das seit dem 19. Jahrhundert unter der Straße verlief. „Das wurde damals aus hygienischen Gründen eingekastelt.“ Mach das mal den Geschäftsleuten an der Hauptstraße klar: keine Autos mehr! Oder den gut und gerne 5.000 Bewohnerinnen und Bewohnern der Innenstadt!

„Wer sagt, dass es immer einfach sein muss“, sagt Tobias Eschenbacher. „Ein Riesenproblem war für viele am Anfang die Sache mit den Autos. Wie, die sollen nicht mehr durch die Hauptstraße fahren? Und was ist mit den Parkplätzen? Und was mit dem Lieferverkehr? Nun war das aber sowieso so, dass ein großer Teil des Hauptstraßenverkehrs überhaupt nichts zum guten Geschäftsklima beigetragen hat. Eher das Gegenteil. Eine Menge Leute sind einfach nur durchgefahren, um Wege abzukürzen. Außerdem ist es uns in zahlreichen Bürgergesprächen gelungen, Kompromisse zu finden, sodass am Ende alle zufrieden waren. Ich bin eh der Meinung, dass man am besten fährt, wenn man nicht immer glaubt, man habe recht, sondern sich auch andere Meinungen anhört. Jedenfalls haben wir jetzt 90 Prozent Autoverkehr weniger, und was ich so höre, ist, dass niemand wieder zurück zum alten Zustand will.“



Foto: Simon Burko

----- *Vom Verkehrsraum zum Lebensraum* -----



D

Das sichtbarste Ergebnis dieser Arbeit ist die neue Innenstadt. Früher: Straße. Heute: Platz. Der Unterschied liegt im Detail – und ist doch fundamental: Keine klassische Bordsteinkante mehr. Ein durchgehender, niveaugleicher Raum. Granitpflaster statt Asphalt. Deutlich weniger Verkehr. Die Moosach ist freigelegt, auf Stufen am Rand sitzen bei schönem Wetter dicht gedrängt die Freisingerinnen und Freisinger, essen Eis, ratschen und schauen der Moosach zu, wie sie vor sich hinfließt. „Manchmal ist es hier so voll, dass man für den Platz auf einer Stufe beinahe eine Reservierung braucht“, lacht Eschenbacher. „Aber das zeigt ja, dass aus der alten Hauptstraße voller Autos mittlerweile Freisings öffentliches Wohnzimmer geworden ist. Wir haben zwar noch keine offizielle Untersuchung darüber, aber was mir die Geschäftsleute und Ladenbesitzer so zurückspielen, ist, dass die Geschäfte besser laufen als zuvor. Einfach, weil sich Menschen jetzt viel lieber auch länger in der Innenstadt aufhalten. Die Stadt gehört wieder den Menschen. Und nicht den Autos.“

Was in vielen Städten gerade als Zukunftsmodell diskutiert wird – Stichwort „15-Minuten-Stadt“ – ist in Freising längst Realität geworden. Alles ist erreichbar. Alles ist nah. Alles gehört zusammen. Arbeiten, Einkaufen, Leben, Begegnung. Nicht als Konzept auf dem Papier. Sondern als Alltag.

Auch die Fassaden erstrahlen in neuem Glanz. „Wir hatten das Glück, dass die Veränderungen und Umbauten von den Bürgerinnen und Bürgern größtenteils positiv bewertet wurden. Und so waren sie oft Ansporn für die Hausbesitzer und Geschäftsleute, auch gleichzeitig ihre Fassaden zu sanieren. Natürlich haben wir gerne dabei geholfen.“

----- *Das Asam-Gebäude:* -----

 ----- *Vergangenheit mit Zukunft* -----

Parallel zur Transformation der Innenstadt wurde eines der bedeutendsten Gebäude der Stadt neu gedacht: das Asam-Gebäude. Es wurde sorgfältig generalsaniert. Mit Respekt vor der Geschichte – und einem klaren Blick nach vorne. Denn genau darum geht es bei gelungener Stadtentwicklung: nicht alles neu machen. Sondern das Bestehende so weiterentwickeln, dass es wieder Bedeutung bekommt.

H

Heute ist es wieder kultureller Mittelpunkt Freisings, ein Ort für Kunst, Theater, Musik. Denn natürlich wurde auch der alte Theatersaal auf den neuesten Stand gebracht – „fit für die nächsten 300 Jahre“, wie Tobias Eschenbacher stolz anmerkt. „Hoffentlich!“

----- *Wenn eine Stadt an sich selbst glaubt* -----

Was Freising besonders macht, ist nicht nur das Ergebnis. Sondern der Weg dorthin: Eine engagierte Stadtgesellschaft. Ein Bürgermeister, der die Sprache der Beteiligten spricht. Und die Bereitschaft, sich auf einen langen Prozess einzulassen. Und vielleicht ist das die wichtigste Erkenntnis: Innenstädte verändern sich nicht durch Pläne. Sondern durch Menschen, die sie gemeinsam verändern wollen. Schritt für Schritt. Mit Geduld. Und mit einer klaren Haltung:

----- *Die Mitte*
gehört uns allen -----



Foto: Simon Burko



Foto: Hermann Reichenwallner

Was passiert, wenn ein traditionsreicher Ort seine ursprüngliche Funktion verliert? 400 Jahre lang braute die Schlossbrauerei Haimhausen Bier, dann folgte der Leerstand. Heute wird der historische Ort durch eine Zwischennutzung neu belebt. Sie schafft Räume für Kultur, Begegnung und Gemeinschaft und zeigt, dass Wandel lange vor dem ersten Spatenstich beginnen kann.

Z w i s c h e n g e s t e r n u n d m o r g e n

Das historische Rokokoschloss am westlichen Siedlungsrand von Haimhausen ist das offensichtliche Schmuckstück der Gemeinde, aber nicht das einzige. Zum Ensemble gehört auch die ehemalige Schlossbrauerei mit ihrem architektonisch markanten Sudhaus, das mit seinen vier Stockwerken über der Dorfstraße thront und von einer langen Geschichte erzählt. Gut 400 Jahre lang wurde hier Bier produziert, bis mit der Schließung der Brauerei im Jahr 2019 das Ende für Kessel, Fässer und Steuerungselemente kam. Die Stilllegung des Betriebs mit seinen retro-futuristischen Apparaten aus den 1970er-Jahren machte aus ihm vorerst einen Lost Place. Dabei hat die Brauerei für die Gemeinde eine historische Bedeutung, die über ihre bauliche Substanz hinausgeht: räumlich, weil sie an prominenter Stelle zwischen Schloss und Ortskern liegt; sozial, weil sie über Generationen Treffpunkt, Arbeitgeber und öffentlicher Ort war; und identitätsstiftend, weil sie das Ortsbild Haimhausens bis heute prägt und für viele Bewohnerinnen und Bewohner ein Stück Ortsgeschichte verkörpert.



Vom Lost Place zum Zukunftsquartier

Stefan Jänicke-Spicker ist Bürgermeister von Haimhausen, wurde hier geboren und hat die Brauerei immer als Teil des öffentlichen Lebens wahrgenommen: „Einmal im Jahr gab es auf dem Gelände ein Brauereifest, das die Haimhausener zusammengebracht hat. Und auch sonst kamen viele hierher, um ihr Bier direkt ab Werk zu kaufen oder im Restaurant der Schlossklausen zu essen.“ Mit dem Ende des Brauereibetriebs stellte sich die Frage nach einer neuen Zukunft für das Areal. Die besondere Herausforderung: das Sudhaus und die Schlossklausen denkmalgerecht weiterzuentwickeln.



Foto: Carina Pilz

Das Areal erhielt ein neues Nutzungskonzept. Vorgesehen sind ein Café im historischen Sudhaus, öffentliche Räume, Büroflächen und Wohnungen, eingebettet in ein konsequent autofreies Quartier. Die Architektur orientiert sich mit breiten Giebeln, steilen Dächern, einer symmetrischen Fenstersetzung und viel Holz an der regionaltypischen Baukultur des Dachauer Landes.

Zwischennutzung als Impuls für Gemeinschaft

Doch bis aus diesen Plänen gebaute Realität wird, ist noch einiges zu tun. Zwischen dem Moment, in dem ein Gebäude seine bisherige Nutzung verliert, und dem Zeitpunkt, an dem es saniert, umgebaut oder durch einen Neubau ersetzt wird, liegt häufig eine lange Zeitspanne. Gutachten werden erstellt, Entwürfe entwickelt, Planungen abgestimmt und Genehmigungen eingeholt. Ist ein Bebauungsplanverfahren notwendig, kann dies mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sieht in temporären Nutzungen ein Instrument, mit dem leer stehende Räume aktiviert werden können. Zugleich können sie Veränderungen sichtbar machen und die Akzeptanz neuer Entwicklungen in der Stadtgesellschaft erhöhen. Als die Pläne für das Quartier 2025 bei einer Klausurtagung des Gemeinderats vorgestellt werden, ist auch der spätere Bürgermeister Stefan Jänicke-Spicker als Gemeinderat dabei. Er schlägt vor, die Räumlichkeiten bis dahin mit den Ideen der Bürgerinnen und Bürger zu bespielen. Und bekommt dafür noch vor Ort grünes Licht.



Foto: Carina Pilz



Foto: Carina Pilz



Gegenüber der Brauerei und nur durch die Dorfstraße getrennt, befindet sich das ebenfalls denkmalgeschützte Ledererhaus, in dem der Haimhauser Kulturkreis seinen Sitz hat. Seit 1984 fördert der Verein das kulturelle Leben in Haimhausen, veranstaltet Ausstellungen, aber auch Musik- und Theaterabende. Zudem entwickelt er Formate, die den Wandel des Ortes reflektieren und mitgestalten. Mit der Öffnung des Geländes für temporäre Formate hatte auch der Verein sofort Veranstaltungsideen. „Der Kulturkreis hat ein Fest organisiert, das sehr positiv aufgenommen wurde. Auch die Feuerwehr feierte dort ihr 155-jähriges Bestehen mit einem fünftägigen Fest und richtete die Halle in vielen Stunden Arbeit festlich her“, erinnert sich Jänicke-Spicker.

Mehr als ein Provisorium

Zwischennutzung ist mehr als eine Übergangslösung. Denn wo Gebäude leer stehen, entsteht aus stadtplanerischer Sicht eine Art temporärer Grauraum. Ohne Aktivitäten können „Geisterhäuser“ oder „Geisterquartiere“ entstehen, die durch ihre fehlende soziale Dynamik auch negative Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft haben können. Leerstand ist jedoch auch ein schlafendes Potenzial. Zwischennutzungen können Initiativen, Vereinen, Kulturschaffenden, jungen Unternehmen oder sozialen Projekten Raum geben – Akteuren also, die auf dem regulären Immobilienmarkt oft keine bezahlbaren Flächen finden. Mindestens ebenso bedeutsam ist die soziale Wirkung: Wo Menschen zusammenkommen, entstehen Austausch, Identifikation und gesellschaftlicher Zusammenhalt. Auf diese Weise stärken Zwischennutzungen ein lebendiges Milieu, in dem Kreativität, ehrenamtliches Engagement und Eigeninitiative wachsen können – und das oft über die eigentliche Zwischennutzung hinaus nachwirkt.



Foto: Carina Pilz

Eine temporäre Nutzung wie die der Alten Schlossbrauerei ist eine Investition in das soziale Gefüge eines Ortes. Sie zeigt, dass Entwicklung nicht erst mit dem fertigen Bauprojekt beginnt, sondern bereits dann, wenn Menschen beginnen, einen Ort neu zu nutzen und zu gestalten. Diese Erfahrung hat auch Stefan Jänicke-Spicker gemacht: „Wenn man stärker kooperiert, entstehen Synergien, von denen alle profitieren. Die Feuerwehr hat sich etwa zuletzt mit der Dorfmusik ausgetauscht. Daraus ist ein Zusammenwirken entstanden, bei dem man sich gegenseitig unterstützt.“

Veränderung als gemeinsame Geschichte

„Es ist wirklich eine tolle Gelegenheit, dass wir die Brauerei aktuell so frei und flexibel nutzen können. Bei Veranstaltungen ist sie ein Ort, an dem man jederzeit zusammenkommen und sich austauschen kann. Haimhausen hat viele engagierte Menschen, und diese Form der Nutzung trägt dazu bei, das Gemeinschaftsgefühl weiter zu stärken. Die Identität eines Ortes entsteht nicht nur durch Gebäude, sondern vor allem auch durch die Menschen“, resümiert Jänicke-Spicker.



Foto: Karin Lübbers

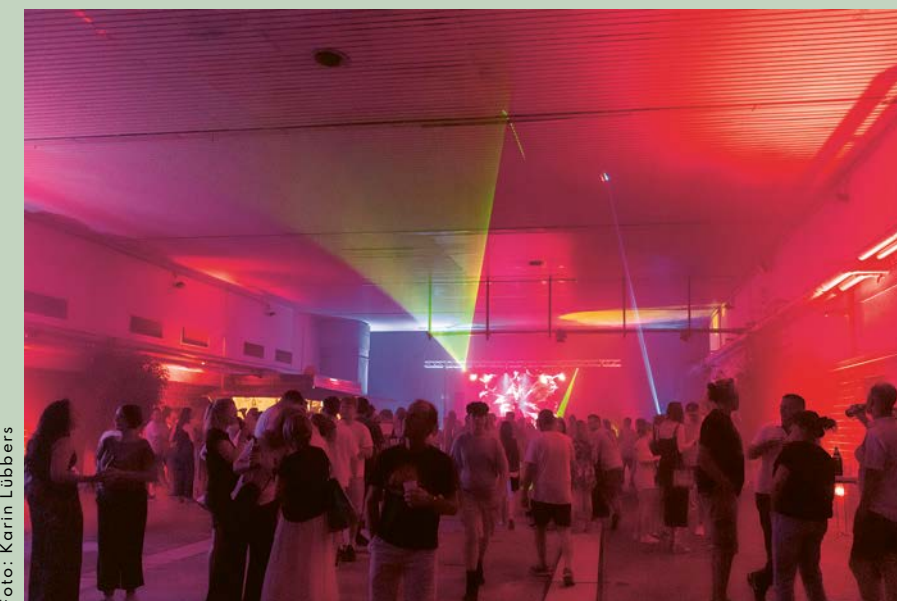


Foto: Karin Lübbers

Dass diese Entwicklung bereits begonnen hat, zeigt das vielfältige Programm auf dem Gelände: Der Kulturkreis veranstaltet dort die „Nachtschicht“, richtet die Haimhauser Art aus, im Herbst folgt ein Weinfest mit der Dorfmusik. Indem die Haimhausener die alte Schlossbrauerei auch auf dem Weg zum neuen Quartier nutzen und erleben, bleiben sie mit ihr verbunden. „Veränderung ist immer auch ein Schritt ins Unbekannte“, meint Jänicke-Spicker. Wenn ein Ort jedoch die Möglichkeit bekommt, Erinnerungen zu bewahren, sich weiterzuentwickeln und durch neue Nutzungen weitere Geschichten zu schreiben, ist Veränderung kein Bruch, sondern ein gemeinsamer Aufbruch.

DER KULTURKREIS

Der Haimhauser Kulturkreis steht seit über 40 Jahren für kulturelles Engagement, Begegnung und gelebte Gemeinschaft. Durch die Zwischennutzung der Alten Schlossbrauerei kann der Verein neue Räume für Kunst, Austausch und gemeinsames Erleben temporär nutzen. Die Vorsitzende Marja-Leena Varpio spricht über die Kraft von Kultur, Tradition und Transformation.



Welche Vision hat der Kulturkreis?

Wir möchten kulturelle Werke allen Bürgerinnen und Bürgern in Haimhausen zugänglich machen, Menschen für Kunst begeistern und sie auch zu eigener kreativer Aktivität anregen.

Welche Ziele verfolgen Sie als Kulturverein mit der Zwischennutzung der Alten Schlossbrauerei?

Mit der Zwischennutzung schaffen wir Raum für kulturelles Leben und Begegnung. Gleichzeitig entsteht ein Ort des Austauschs. Mit der Kunstaussstellung Haimhauser Art bieten wir die Möglichkeit, sich intensiv mit Werken der bildenden Kunst auseinanderzusetzen. Damit sprechen wir auch junge Familien, Kinder und Jugendliche an. In der Vorbereitung engagieren sich viele Ehrenamtliche, die die Veranstaltungen mitgestalten und dabei selbst kreativ tätig werden.



Foto: Karin Lübbers



Wo sehen Sie die Verbindung zwischen der historischen Identität des Ortes und dem aktuellen Zwischennutzungsengagement?

Haimhausen verfügt über eine lebendige Kunst- und Kulturszene, die die Identität des Ortes seit vielen Jahren prägt. Seit über vierzig Jahren lebt der Haimhauser Kulturkreis diese Tradition und organisiert bis zu dreißig Veranstaltungen im Jahr. Wir möchten die Bevölkerung für die bedeutende Geschichte des Ortes sensibilisieren. Persönlichkeiten wie Sigmund von Haimhausen, Gründer der Akademie der Wissenschaften, und Viktorine von Butler, eine der ersten Sozialreformerinnen, haben hier gewirkt. Auch die über 400 Jahre alte Schlossbrauerei steht in enger Verbindung mit dieser Geschichte. Wir sind sehr dankbar, dass wir dieses historische Ensemble im Rahmen unserer Veranstaltungen sichtbar und erlebbar machen können.

Die Haimhauser Art 2026 greift ebenfalls das Thema Transformation auf. Parallel dazu wird das Areal der alten Schlossbrauerei transformiert: Es geht darum, Altes loszulassen und Neues entstehen zu lassen. Was bedeutet Transformation für uns – als Menschen, in der Kunst, als Gemeinschaft und als Ort?

„Panta rhei“ – alles fließt, das einzig Beständige ist die Veränderung. Sie erfordert von uns Gelassenheit und Zuversicht. Wir wünschen uns eine Lobby für die Kultur, um ein lebendiges und vielseitiges Kulturangebot in die Zukunft zu führen. Räume für Kultur schaffen Möglichkeiten zum Austausch und für ein lebendiges Miteinander. Mit unserem großen persönlichen Engagement für kulturelle Projekte möchten wir künstlerische Kreativität und gestalterische Fähigkeiten fördern, Neues ermöglichen, aber auch Bewährtes bewahren und Traditionen erhalten. Ein Verständnis für die reiche Geschichte Haimhausens ist wichtig für die Identität des Ortes. In unserem großen Team bringen wir unterschiedliche Interessen zusammen und schaffen durch persönliches Erleben ein Gegengewicht zur virtuellen Welt. Gerne möchten wir auch die wachsende Bevölkerung Haimhausens für unser kulturelles Angebot begeistern und sie in die örtliche Gemeinschaft einbinden.



Inwiefern ist die Zwischennutzung eine Chance oder ein Geschenk für Sie?

Für die Möglichkeit der Zwischennutzung des Brauereigeländes sind wir sehr dankbar. Wir können beliebte und etablierte Veranstaltungen anbieten, die von der Bevölkerung rege besucht werden. Man kommt ins Gespräch, knüpft neue Kontakte und fördert auf diese Weise die kulturelle Entwicklung – vielleicht gewinnen wir dadurch auch neue Mitglieder. Das gute soziale Miteinander motiviert den Haimhauser Kulturkreis zu weiteren spannenden Projekten.

In Niederwerrn begann die tiefgreifende Veränderung der Gemeinde nicht mit einem Entwurf, sondern mit dem Mut, an Türen zu klopfen. Die Bürgermeisterin Bettina Bärmann und der Architekt Stefan Schlicht von Schlicht Lamprecht Kern haben mit dem „Mittenim“ einen neuen Ort der Begegnung geschaffen, der aus den Wünschen der Bürgerinnen und Bürger entstanden ist, lokale Baukultur fortschreibt und nur durch Bärmanns Beharrlichkeit aus einer guten Idee gebaute Wirklichkeit werden ließ.

Der große Tausch



Illustration: Astrid Shemilt



Im Jahr 2014 klingelt Bettina Bärmann, damals Bürgermeisterin der Gemeinde Niederwerrn, bei einem Haus östlich des alten Ortskerns. Ob sie kurz hereinkommen dürfe, fragt sie die Eigentümerin. Und dann: „Könnten Sie sich vorstellen, Ihr Haus zu verkaufen?“ Mit dieser Frage nimmt ein Projekt seinen Anfang, das Niederwerrn nachhaltig verändern wird. Tatsächlich beginnt die Geschichte des heutigen Mittenim, des neuen Ortszentrums der Gemeinde, jedoch schon einige Monate früher. Nachdem der amerikanische Militärstandort im benachbarten Schweinfurt aufgelöst worden war, wurde zum strukturellen Ausgleich ein Städtebauförderprogramm mit intensiver Bürgerbeteiligung aufgelegt. Einer der zentralen Wünsche der Niederwerrner: eine neue Ortsmitte. Denn während die Gemeinde über Jahrzehnte in Richtung Schweinfurt gewachsen war, hatte der historische Ortskern durch Abrisse, Umbauten und Neubauten seine Lebendigkeit und Seele eingebüßt, wurde kaum mehr als sozialer Treffpunkt genutzt und mit der Zeit funktionslos. „Es stellte sich also die Frage, wo eine neue Mitte entstehen könnte“, erinnert sich Bettina Bärmann. „Relativ schnell kristallisierte sich das Gebiet an der Schnittstelle zwischen Altort und neuer Siedlung heraus.“ Mit Gemeindebücherei, Schule und Seniorenheim befanden sich dort bereits wichtige öffentliche Einrichtungen – und damit auch Leben. Allerdings war keines der Grundstücke im Besitz der Gemeinde. Also macht sich die Bürgermeisterin selbst auf den Weg. Sie klingelt an Haustüren, spricht mit Eigentümerinnen und Eigentümern und wirbt für ihre Idee.

MIT LANGEM ATEM

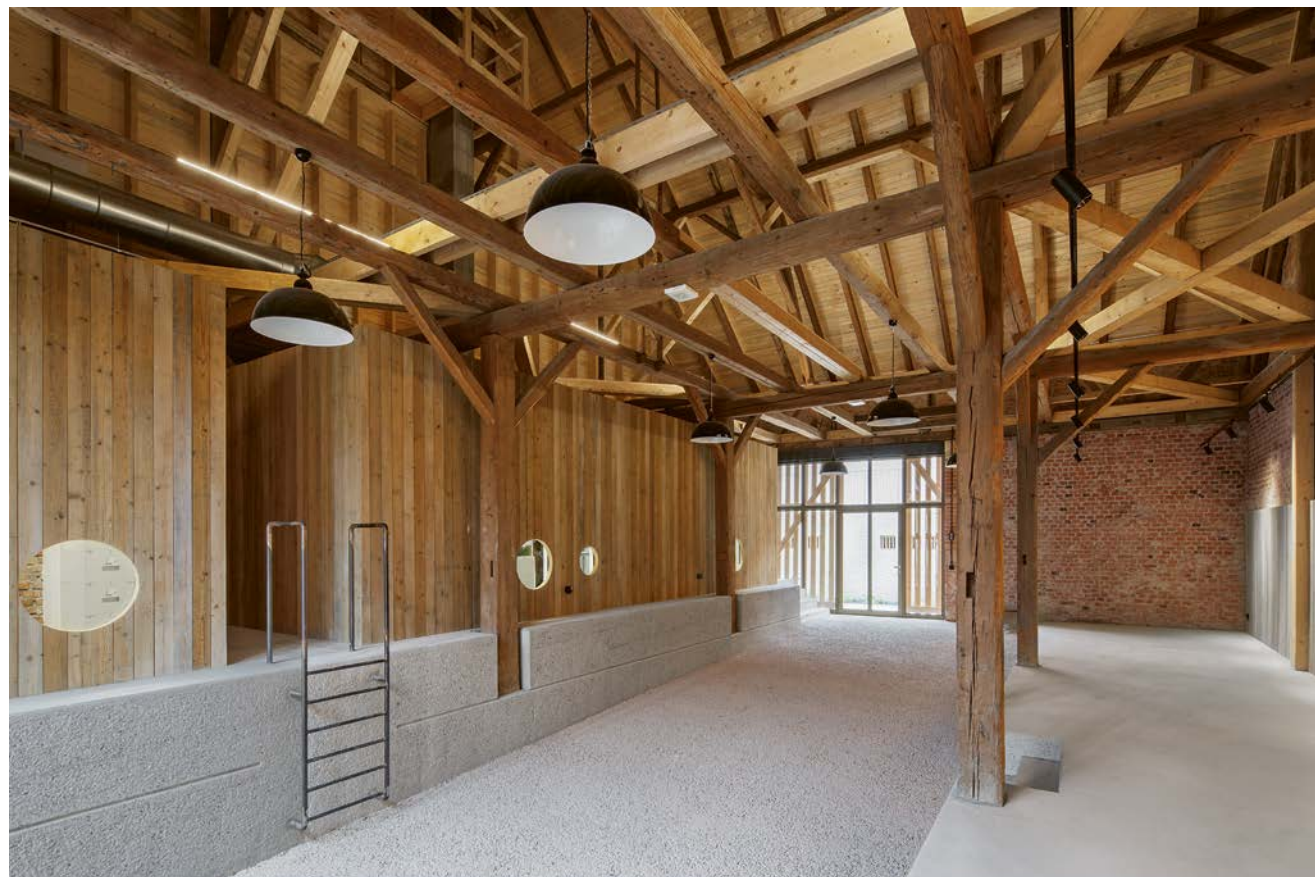
Bettina Bärmann verbindet ihre Vision mit einem konkreten Versprechen: Eine neue Ortsmitte wäre ein Gewinn für die gesamte Gemeinde. Doch Überzeugungsarbeit allein genügt nicht – sie muss den Eigentümerinnen und Eigentümern auch eine Perspektive bieten. Deshalb sucht sie für jeden Einzelnen eine Lösung, die zu dessen Lebenssituation passt. Die Wünsche sind so unterschiedlich wie die Menschen selbst. Ein junges Ehepaar möchte ruhiger wohnen. Eine alleinstehende Frau kann sich den Umzug ins Seniorenwohnen vorstellen. Ein älterer Mann wäre bereit, Scheune und Schweinestall abzugeben – allerdings nur unter der Bedingung, lebenslang in seinem Haus bleiben zu dürfen. Geld spielt dabei kaum eine Rolle. Bis auf einen Eigentümer möchten alle lieber tauschen als verkaufen. Also vermittelt die Bürgermeisterin Ersatzgrundstücke, organisiert Häuser oder Wohnungen und hilft dabei, einen Platz im Seniorenheim zu finden. Mit jedem erfolgreichen Tausch wird das Vorhaben allerdings komplexer. „Das war wie ein Puzzle“, erinnert sich Bärmann. „Ich habe unzählige Gespräche geführt und insgesamt zehn Grundstücke erworben, um die neun zusammenhängenden Flächen für die neue Mitte zusammenzubekommen.“

s 62 Foto links oben: Sebastian Schels / Alle anderen Fotos: Stefan Meyer



„ICH HABE UNZÄHLIGE GESPRÄCHE
GEFÜHRT UND INSGESAMT
ZEHN GRUNDSTÜCKE ERWORBEN,
UM DIE NEUN ZUSAMMENHÄNGENDEN
FLÄCHEN FÜR DIE NEUE MITTE
ZUSAMMENZUBEKOMMEN.
DAS HAT GEDAUERT.“

Bettina Bärmann



Das hat gedauert.“ Gleichzeitig wächst im Ort die Unterstützung für das Projekt. Bei jeder Bürgerversammlung legt Bärmann offen, welche Grundstücke bereits gesichert sind und welche noch fehlen. „Die Leute kennen sich untereinander“, erzählt sie. „Da haben Nachbarn irgendwann selbst Argumente bei den Eigentümern vorgebracht, damit wir vorankommen.“

PARZELLEN - PATCHWORK

Von Beginn an standen der Architekt des „Mittenim“, Stefan Schlicht, und die Stadtplanerin Evi Mohr Bettina Bärmann zur Seite. Seit 2017 begleiten beide Niederwern bei der städtebaulichen Entwicklung des Ortes. Gemeinsam mit Bärmann und den Bürgerinnen und Bürgern haben sie den künftigen Standort der neuen Ortsmitte bestimmt und die Bedürfnisse gesammelt und sortiert. „Vereinsräume, Standesamt, Bürgersaal, Ladenmuseum und vor allem auch öffentliche Räume – wie der Platz für Feste, an dem auch die für Unterfranken typischen Tänze stattfinden können – waren geäußerte Wünsche, die wir dann auch vertortet haben“, erinnert sich Schlicht. Doch wie plant man ein Ensemble, wenn das endgültige Grundstück noch gar nicht feststeht? „Noch bevor wir alles zusammenhatten, war klar, dass wir hier kein Statement setzen, sondern auf den Ort eingehen und seine Identität bewahren wollen“, erläutern Schlicht und Mohr. Entsprechend seien viele gestalterische Entscheidungen früh getroffen worden: das rote Satteldach, die senkrecht geteilten Holzfenster und die Fassadenstruktur, die sich an der Körnung historischer Putzstrukturen orientiert. Das „Mittenim“ knüpft damit bewusst an die lokale Baukultur an und verbindet sie mit zeitgemäßen, nachhaltigen Strategien. Gebaut wird zirkulär: In allen Betonbauteilen, von der Konstruktion bis hin zur Fassade, steckt recycelter Beton einer abgerissenen Autobahnbrücke aus den 1970er-Jahren. Die Holzbretter der Schalung wurden als Innenverkleidung weiterverwendet, und selbst die Klinkersteine eines abgetragenen Stalls wurden gebürstet und andernorts wieder verbaut. „Wir haben hier verwendet, was wiederzuverwenden möglich war. Und die Gemeinde ist diesen Weg vorbildhaft mitgegangen – eine Seltenheit“, sagt Stefan Schlicht.

EINE VISION WIRD WIRKLICHKEIT

Im Sommer 2024 wurde das neue Bürgerzentrum eröffnet. Es setzt sich aus Bestandsbauten wie einem alten Stall und den Neubauten des Architektur- und Stadtplanungsbüros Schlicht Lamprecht Kern zusammen. Darin untergebracht sind ein Café, ein Ladenmuseum, ein Trauungssaal und ein Bürgersaal. Dazwischen liegen Plätze und ein Fußweg, der das Ensemble erschließt, neun Meter Höhenunterschied





überwindet und den Altort mit der neu gewachsenen Siedlung verbindet. Am Abend ist der Platz regelmäßig belebt und fast selbstverständlich voll. Wer einen Tisch im Café möchte, reserviert gerade an den Wochenenden oft zwei Wochen im Voraus. Seit dem ersten Klingeln der Bürgermeisterin bis zur Eröffnung sind zehn Jahre vergangen, eine lange Zeit für ein Bauprojekt und ein politisches Wagnis für die Bürgermeisterin Bettina Bärmann. „Immer wieder kamen die Menschen auf mich zu und haben gefragt: Frau Bärmann, wird das noch was mit unserer neuen Mitte? Da braucht man einen langen Atem. Jetzt höre ich oft, dass sich das Warten gelohnt hat – und sehe jeden Tag, wie der Ort heute brummt“, sagt sie.

Ohne diesen langen Atem, darin sind sich viele einig, wäre das Projekt kaum denkbar gewesen. Und genau dieser Durchhaltewille ist es auch, der Niederwerrn von anderen Ortsentwicklungsprojekten unterscheidet. Ob sie zwischendurch nie gezweifelt habe, ob das Projekt scheitern könnte, ob Grundstücke fehlen oder die Amtszeit nicht ausreiche? „Doch natürlich“, sagt sie nachdrücklich. „Aber wenn die Politik die Nerven verliert, dann entsteht auch nie etwas Großes.“ Seit 2026 ist sie nicht mehr im Amt. Doch dass ihr Herzensprojekt der neuen Mitte nicht nur angenommen wurde, sondern das Gesicht des Ortes verändert hat – und darüber hinaus das Selbstbild einer ganzen Gemeinde –, das erlebt sie weiterhin jeden Tag. „Früher wurde Niederwerrn oft als Schlafgemeinde wahrgenommen, weil viele zum Arbeiten nach Schweinfurt fahren. Heute kommt der ganze Landkreis zu uns, um hier das Café zu besuchen, sich trauen zu lassen oder unsere Dorffeste zu besuchen.“





Mitten ins Herz

Es gibt Orte, die mehr sind als nur ein Punkt auf der Landkarte. Orte wie das Klostercafé in Weyarn. Hier ist nicht einfach nur ein Café – hier schlägt das Herz einer ganzen Gemeinde. Nicht zuletzt wegen zweier ganz besonderer Menschen: Julian Wollmann, leidenschaftlicher Geschäftsführer des Klostercafés, und Betty Mehrer, gute Seele und Organisatorin des Seniorentreffs im angrenzenden Bürgergewölbe.

Das kleine Dorf Weyarn liegt ungefähr genau dort, wo Oberbayern am schönsten ist, und wird von etwa 3.900 höchst zufriedenen Weyarnerinnen und Weyarner bewohnt. Seit der Sanierung und der behutsamen Erweiterung der historischen Klosteranlagen aus dem 12. Jahrhundert – um sieben Mehrgenerationenhäuser, 45 Reihen- und Doppelhäuser und einen Supermarkt – dürfte ein nicht zu unterschätzender Grund für die allgemeine Zufriedenheit auch das zentral gelegene Klostercafé nebst Bürgergewölbe sein. Betreiber Julian Wollmann ist sich jedenfalls sicher: „Wir sind, das kann man sagen, eigentlich die Ortsmitte.“ Das stimmt zwar nur halb – technisch gesehen liegt das Café, bei einem Blick auf die Karte, nicht ganz in der Mitte, allerdings auch nicht weit von ihr entfernt. Aber hier geht es ohnehin nicht um exakte Geografie, sondern um ein Gefühl. Und dann – das muss man ohne Wenn und Aber anerkennen – hat Julian Wollmann völlig recht.



Zwischen Cappuccino und Dorfleben

”

Als Julian Wollmann die Leitung des Klostercafés übernahm, war er gerade mal Mitte zwanzig. „Das Klostercafé zu führen, so jung – das war schon nicht ohne. Ich wusste: Jetzt gibt es keine Ausreden mehr. Aber genau das hat mich gereizt. Und ich war einfach unglaublich stolz, dass man mir die Leitung zugetraut hat“, erinnert er sich. Das Café wurde für ihn schnell mehr als nur ein Arbeitsplatz. Es war ein Ort, an dem er gestalten, entscheiden und wachsen konnte. „Am Anfang stehst du da und denkst: Hoffentlich klappt alles. Und dann merkst du Schritt für Schritt, dass es funktioniert. Dieses Gefühl vergisst man nicht. Ich habe im Klostercafé gelernt, was es heißt, den Überblick zu behalten – auch wenn es stressig wird. Man entwickelt eine ganz andere Beziehung zu so einem Ort, wenn man ihn selbst führt.“

Heute ist das Klostercafé aus Weyarn nicht mehr wegzudenken. Man trifft sich zum Frühstück oder Mittagessen, schaut auf einen hausgemachten Kuchen vorbei und genießt das Leben. Im Moment ist zwar schon um 17 Uhr Feierabend, aber wenn es nach Julian Wollmann geht, muss es dabei nicht bleiben: „Wir haben jetzt schon ein- bis zweimal im Monat sogenannte Burgerabende mit hausgemachten Burgern. Ich kann mir gut vorstellen, dieses Format in Zukunft noch

auszubauen. Generell wäre es spannend, das Café-Angebot weiterzuentwickeln. Es gab ja auch schon erste größere Veranstaltungen in Zusammenarbeit mit der Gemeinde, zum Beispiel die Eröffnung des Radwegs nach Miesbach oder verschiedene Jubiläumsfeiern von Vereinen. Auch mit dem Deutschen Orden machen wir ganz viel. Der ist bei uns in der Nachbarschaft und betreibt deutschlandweit Kliniken zur Suchthilfe. All das zeigt, welches Potenzial im Café steckt. Ich denke, da geht noch mehr – dass das Café noch stärker für gemeinschaftliche Veranstaltungen genutzt wird und sich weiter als Treffpunkt für den Ort etabliert.“ Zumal das Café, wie Julian nicht ohne Stolz hinzufügt, immer häufiger Ausgangspunkt interessierter Begehungen ist – „weil der Klosteranger sehr viele Preise gewonnen hat und immer wieder als Beispiel hergezeigt wird. Eine ganz witzige Geschichte dazu: Meine Eltern sind im Allgäu, genauer gesagt in Wildpoldsried, aufgewachsen. Eines Tages bekomme ich einen Anruf mit der entsprechenden Vorwahl und denke mir erst: ‚Das ist ja lustig‘. Am Ende stellte sich heraus, dass es die Schulfreundin meiner Mutter war, die inzwischen in der Gemeinde arbeitet. Sie kamen dann tatsächlich vorbei, um sich alles anzusehen. Wir hatten auch schon Leute aus Wien da, die sich alles angeguckt haben! Von wegen gelungener Kombination von Denkmalschutz und Neubebauung.“ Apropos Denkmalschutz – spielt der im täglichen Cafébetrieb eine Rolle, muss auf irgendetwas besonders geachtet werden? „Nein, alles bestens. Alles läuft ohne Probleme.“

“

Das Café ist ein Ort, an dem ich gestalten, entscheiden und wachsen kann





Das Wohnzimmer von Weyarn

”

„Alles bestens“ ist es auch für Betty Mehrer, die sich als Quartiersmanagerin und Gemeinderätin mit viel Engagement um die Seniorinnen und Senioren der Gemeinde kümmert. Konkret darum, dass im Bürgergewölbe neben dem Café regelmäßig Veranstaltungen und Treffen für die älteren Mitbürger Weyarns stattfinden. „Ich bin bei der katholischen Stiftung Liebenau angestellt und wurde von der Gemeinde Weyarn für die Senioren- und Quartiersarbeit ausgeliehen,“ erzählt sie. „Mein Schwerpunkt liegt ganz klar auf der Arbeit mit älteren Menschen. In diesem Zusammenhang organisieren wir verschiedene Angebote: gemeinsame Mittagessen, Kaffeetreffen und Informationsveranstaltungen. Diese finden überwiegend im Bürgergewölbe statt. Neben den regelmäßigen Seniorentreffen gibt es Spieleabende, Treffen von Arbeitskreisen, Ausstellungen, Geburtstagsfeiern, Hochzeiten oder auch Trauerfeiern.“

Hier entsteht ein ganz natürliches Miteinander

Besonders lobt Mehrer die enge Zusammenarbeit mit dem Klostercafé. „Wir haben bewusst entschieden, dass die Bewirtung im Bürgergewölbe über das Café läuft. Das bedeutet auch, dass wir Infrastruktur teilen – beispielsweise die sanitären Anlagen. Man geht durch das Café, um sie zu nutzen. Das funktioniert nur, weil wir ein großes Vertrauen zueinander haben. Die Kooperation ist sehr eng und basiert auf klaren Absprachen. Wenn wir zum Beispiel ein Mittagessen für Senioren anbieten, stimmen wir Termine und Menü direkt mit dem Café ab. Die Finanzierung wird gemeinsam getragen: Die Teilnehmenden zahlen einen vergünstigten Preis, die Gemeinde gibt einen Zuschuss, und auch das Café beteiligt sich daran.“

So kostet ein Mittagessen inklusive Getränk für die Senioren derzeit rund sieben Euro, während die Gemeinde zusätzlich einen Betrag beisteuert. Das ermöglicht es, dass wirklich alle teilnehmen können.“ Angebote wie diese seien für ältere Menschen enorm wichtig, betont Betty Mehrer: „Wir sprechen oft über Vereinsamung im Alter. Gerade wenn Menschen allein leben, fehlt häufig der Anlass, rauszugehen oder sich selbst etwas zu kochen. Hier bieten wir eine Möglichkeit, gemeinsam zu essen, sich auszutauschen und wieder Teil einer Gemeinschaft zu sein. Dies gilt besonders für Menschen, die ihren Partner verloren haben. Viele tun sich schwer, allein wieder Anschluss zu finden. Die Treffen im Bürgergewölbe schaffen einen geschützten Rahmen, in dem das leichter gelingt.“ Das Klostercafé sei in diesem Zusammenhang von entscheidender Bedeutung, fügt sie hinzu. „Die Senioren kennen den Julian und die Räumlichkeiten, was Hemmschwellen abbaut. Viele kommen zunächst zu den organisierten Treffen und nutzen später auch eigenständig das Café. Außerdem entstehen durch die räumliche Nähe automatisch Kontakte zu anderen Besucherinnen und Besuchern. Man begegnet sich, kommt ins Gespräch oder bleibt nach einer Veranstaltung noch auf einen Kaffee. Dadurch entsteht ein ganz natürliches Miteinander. Der Klosteranger selbst unterstützt das zusätzlich: Durch seine Lage und Gestaltung lädt er dazu ein, sich dort aufzuhalten – auch wenn man nicht direkt dort wohnt.“

Der Klosteranger zeigt damit exemplarisch, wie aus Architektur ein lebendiges Quartier werden kann. Nicht durch spektakuläre Einzelmaßnahmen, sondern durch das konsequente Zusammendenken von Raum, Nutzung und Gemeinschaft. Das Klostercafé und das Bürgergewölbe sind dabei keine getrennten Einrichtungen, sondern zwei Seiten derselben Idee: ein Ort, an dem Menschen zusammenkommen – selbstverständlich, offen und generationenübergreifend.

“



Gute Architektur braucht ein gutes Tragwerk.

Projekte, Referenzen
und Einblicke:



shortlist
Ingenieur:innen



Shortlist entwickelt Tragwerksplanung und Statik
für anspruchsvolle Bauvorhaben – mit besonderer
Expertise im Holzbau und nachhaltigem Bauen.

shortlist-ing.de

Schnitzer& | Doelker& Wir digitalisieren Planen. Bauen. Betreiben.

In einer zunehmend digitalen Welt ist es entscheidend,
den Wandel aktiv zu gestalten und zu nutzen.

Wir beraten und begleiten Unternehmen bei ihren
Digitalisierungsprojekten von der Planung bis
zum Betrieb in allen Phasen der Veränderung.

www.schnitzerund.de | www.doelkerund.de



DENKEN. PLANEN. BAUEN. MIT HOLZ.

Traditionelles Handwerk, ehrliche Materialien und moderne Holzbautechnik verbinden wir zu etwas, das für viele Jahre gemacht ist. Vom Privathaus bis zum Kindergarten, von der Schule bis zum kommunalen Bauprojekt – wir arbeiten mit Holz und mit viel Erfahrung in unserem Handwerk.

Dabei zählt für uns nicht nur, was heute entsteht, sondern auch was bleibt. Mit Leidenschaft für Holz. Mit Verantwortung für gutes Bauen.

AUSBlicKE NEU ERLEBEN

Unsere Fenster schaffen Verbindungen – zwischen nachhaltigem Bauen, modernem Design und der Schönheit der Natur. Für Ausblicke, die begeistern und Werte, die bleiben.

**Natürlich. Beständig.
Visionär.**



MvB



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

ISSN 3052-5594

besser leben.