

besser bauen.

besser leben.

MAGAZIN FÜR BAUKULTUR

---

IM DIALOG MIT DER NATUR  
ALLA SALUTE  
QUARTIER DER ZUKUNFT  
WARUM ALTE HÄUSER MEHR ALS ALTE HÄUSER SIND  
MIT HOLZ UND VERSTAND  
BAUKULTURTAG

no  
02

# Das geht ja gut weiter!



Liebe Leserin,  
Lieber Leser,

in Ihrer Hand halten Sie die zweite Ausgabe unseres Magazins „besser bauen. besser leben“.

Auch diesmal dreht es sich – wie könnte es anders sein – um interessante Geschichten rund ums Bauen. Auch diesmal stellen wir Ihnen Menschen vor, die wie wir der Überzeugung sind, dass die Herausforderungen, vor denen Gemeinden, Planer, Architekten oder das Handwerk stehen, neues Wohnen und neue Wohnkonzepte zu ermöglichen, nicht durch reines Nutzdenken bewältigt werden können. Sondern dass mehr dazugehört.

Mehr und bessere Ideen – etwa, wenn es darum geht, Häuser zu bauen, die sich perfekt in einen jahrhundertealten Park einfügen – wie die Y-Häuser im Spinnereipark in Kolbermoor von Behnisch Architekten München. Lesen Sie auf den nächsten Seiten, vor welchen besonderen Aufgaben

die Macher standen und welche Überlegungen zur endgültigen Form der Häuser geführt haben.

Mehr Engagement – etwa, um die für die Y-Häuser so typischen geschwungenen Balkone zu schaffen. Einfach war es nicht, so viel sei hier schon ver-raten.

Mehr Unternehmergeist – von Giuseppe Tedesco, Gründer und Macher von „Giuseppe e amici“, dreier großartiger italienischer Restaurants in Rosenheim und Kolbermoor, erfahren wir, wie es dazu kam, dass das erste dieser Restaurants in der Alten Spinnerei eröffnet wurde, und was eine besondere Freundschaft damit zu tun hat.

Mehr Mitsprache – in Bad Feilnbach ist auf dem Gelände eines ehemaligen Kurhotels mit dem „Tannenhof“ ein neues „Quartier der Zukunft“ entstanden. Alles darüber und wie die besonderen Wünsche der Bürgerinnen und Bürger Eingang in die Entwicklung gefunden haben, finden Sie ab Seite 22.

Mehr Liebe zur Region – wie uns Markus Wasmeier beweist, der nicht nur als Skifahrer Außergewöhnliches ge-

leistet hat. Außergewöhnlich ist auch das, was er nach dem Skifahren gemacht hat: sein eigenes Freilichtmuseum zur Bewahrung alter Bauernhäuser der Region.

Mehr Nachhaltigkeit – Sebastian Henghuber, Vorstand der MW Biomasse AG, erklärt uns, wie das Hack-schnitzelheizwerk in Weyarn mehr als 300.000 Liter Heizöl pro Jahr spart und wie viel besser es ist, Energie regional zu erzeugen. Gerade in Zeiten wie diesen.

Abgeschlossen wird unser Magazin mit einem kurzen Blick auf unseren Baukulturtag. An dieser Stelle noch einmal ein herzlicher Dank an alle unsere Besucherinnen und Besucher!

Mir bleibt nur noch, Ihnen eine spannende Lektüre zu wünschen.

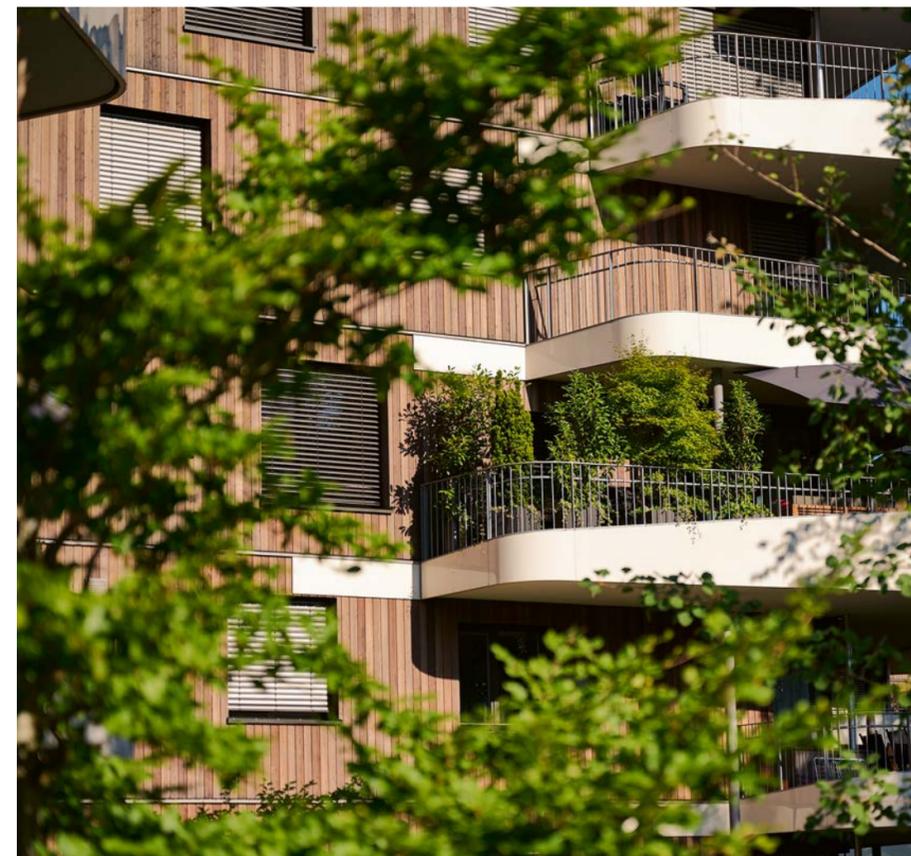
A handwritten signature in black ink that reads "Max Bredow".

Ihr Dr. Max von Bredow

Herausgeber und Geschäftsführer  
der Quest Baukultur GmbH

# IM DIALOG MIT DER NATUR

Dass die Stadtplanung mitten im Ort noch mal die Chance auf einen Neuanfang hat, ist ein seltener Umstand. Das alte Spinnereigelände von Kolbermoor bot mit seiner Modernisierung genau diese Chance. In den historischen Gebäuden etablierte sich in den letzten Jahren ein lebendiges Quartier mit Restaurants, Büros und Wohnraum, zuletzt wurde auch der angeschlossene Spinnereipark mit einer Wohnbebauung vom renommierten Büro Behnisch Architekten revitalisiert. Organisch kragen die drei Arme eines jeden Y-Hauses in den Park und scheinen die Natur und die Geschichte des Ortes zu umarmen.

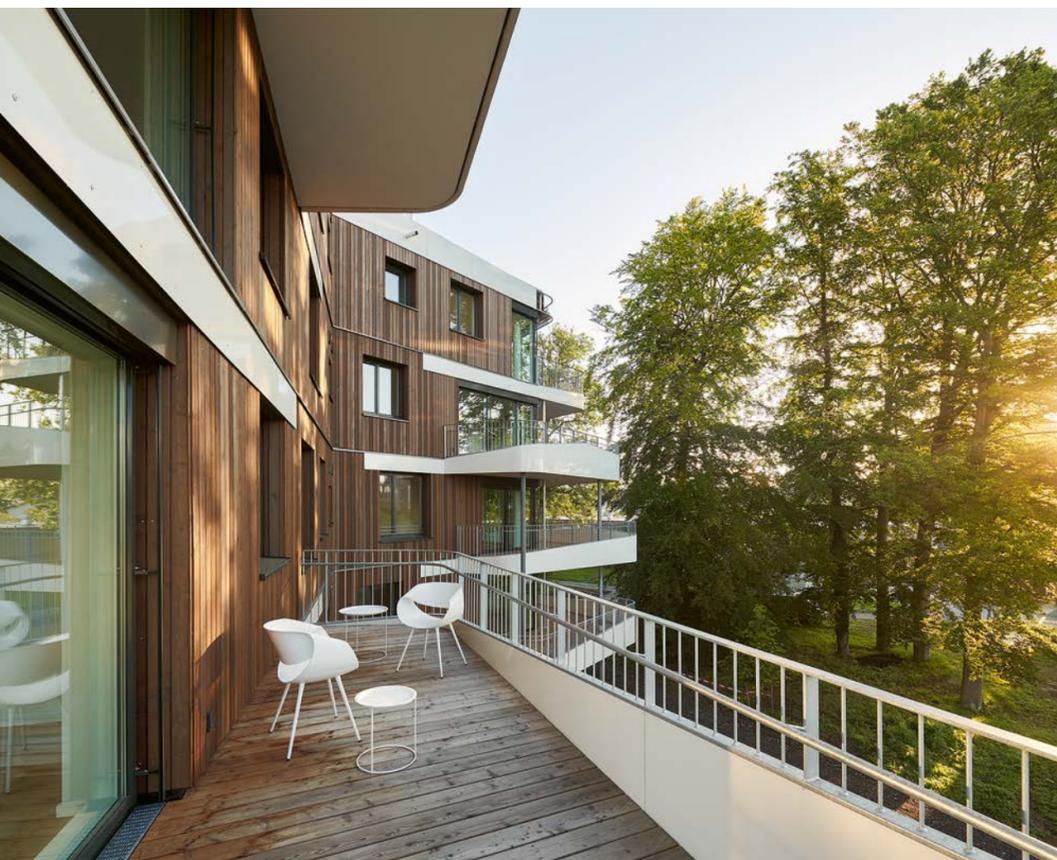
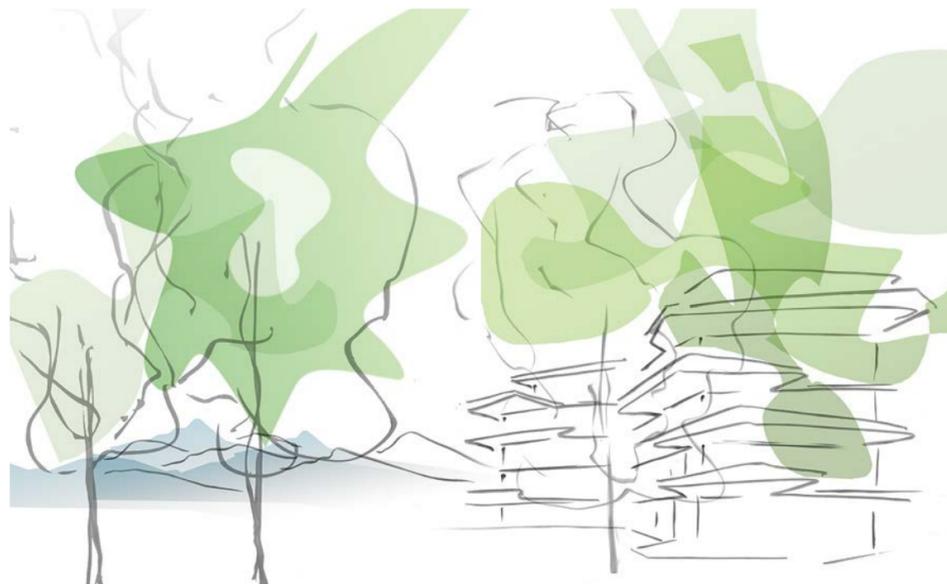


Wenn Peter Kloo, der Bürgermeister von Kolbermoor, über den ehemaligen Zustand des Spinnereiparks spricht, dann fällt das Wort „Wildnis“. Zu den aktiven Zeiten der Spinnerei diente das Gelände den Direktoren als privater Garten, in dem sie einen künstlichen Weiher anlegten und den Abraum nutzen, um einen aus spiralförmigen Wegen bestehenden Schneckenberg aufzuschütten. Die Eigentümer sammelten seltene Bäume,

errichteten einen Minotaurus und bauten einen Tennisplatz. Nach der Stilllegung der Produktion aber fiel auch die Grünanlage hinter einem Zaun in den Dornröschenschlaf. Als die Spinnerei durch Quest saniert wurde und neue Nutzer einzogen, rückte der Park wieder in den Fokus. „Als altes Industrieareal ist die Spinnerei sehr untypisch für ein Stadtzentrum, sie steht mit dem Park quasi ohne Anknüpfungspunkt im urbanen Gefüge.

Das ist durchaus eine gute Voraussetzung, weil man nichts fortsetzen muss – gleichzeitig sind die großen Freiheiten auch eine Herausforderung“, erzählt Max von Bredow. „Dazu kam, dass wir die alten Bäume erhalten wollten. Bei der angedachten Bebauung mit Wohngebäuden stellten wir schnell fest, dass alles, was eckig und quadratisch geplant wurde, schlichtweg klobig aussah.“

Frühe Ideenskizze  
Behnisch  
Architekten



Fotos: Meike Hansen



Auf einem Event traf Klaus Werndl, der Gründer von Quest, auf Stefan Behnisch. Werndl erzählte Behnisch von der Sanierung der Spinnerei – und dem Park, für den er noch nach einer guten planerischen Lösung suchte, und fragte den Architekten um Rat. Stefan Behnisch kann sich noch gut an seinen ersten Kontakt zum Spinnereipark-Projekt erinnern: „Eigentlich ging es zunächst nicht um den Park, sondern um eine Bebauung der Randbereiche, die das Ganze zusammenziehen sollten. Damals war es erst mal nur

eine Idee, dass sich die Häuser vielleicht irgendwann einmal im Park ausbreiten könnten. Wir zeichneten als Platzhalter Y-förmige Chips in die Pläne und um den Baumbestand, die in ihrer Form an kleine Erdnüsse erinnerten“, erzählt Behnisch. Im Norden wurden die sogenannten Conradty-Häuser geplant, im Süden, an der Mangfall, begann man mit dem Bau von Loftreihenhäusern und Mehrfamilienhäusern. Und immer noch lagen in den Plänen die kleinen, skizzierten Erdnüsse zwischen den Bäumen.

***Wenn wir im Spinnereipark Häuser bauen, dann dürfen das keine Kisten sein. Die Gebäude müssen der Natur weichen, nicht umgekehrt.***



*Die großzügigen und formal fließend gestalteten Balkone kragen in die Natur des Parks und werden zur Verbindungszone zwischen Drinnen und Draußen.*



Foto: Meike Hansen

„Im Prozess wurde immer deutlicher, dass die organische Form die Sprache ist, die hier funktioniert“, blickt Behnisch zurück. „Wenn wir im Spinnereipark Häuser bauen, dann dürfen das keine Kisten sein. Die Gebäude müssen der Natur weichen, nicht umgekehrt. Wenn man an einer so prominenten und historisch bedeutenden Stelle baut, dann ist man einer gewissen Qualität verpflichtet.“ Für die Planenden von Behnisch Architekten unter der Leitung von Florian von Hayek war klar dass die Gebäude aus dem Ort heraus entwickelt werden müssen, und dass sie – konsequent naturverbunden – ein Echo der Umgebung sind. Deshalb sind die

Häuser in alle Richtungen orientiert und mit fünf bis sechs Geschossen auch ungewöhnlich hoch. „Wenn wir nur zwei Geschosse hätten, dann würde die elegante Form im hohen Baumbestand nicht wirken. Der Grundriss mit seinen drei Flügeln ermöglicht die Belichtung einer Wohnung von drei Seiten – was für den Wohnungsbau eine sehr untypische Qualität ist – und für eine sehr private und abgeschirmte Atmosphäre auf den Balkonen sorgt. Die Häuser und die Außenbereiche sind so ausgerichtet, dass die Nachbarn sich nicht gegenseitig sehen, sondern volles Naturpanorama haben“, erklärt Hayek.

***Es war klar, dass die Gebäude aus dem Ort heraus entwickelt werden müssen.***



***Florian von Hayek ist Partner bei Behnisch Architekten München. Als Projektleiter verantwortet er mit seinem Team die strukturelle Planung und Architektur des Spinnereiparks.***

**Freie Sicht:**  
Die ungewöhnliche,  
dreiarmige Grund-  
form der Baukörper  
sorgt dafür, dass  
die Alpen oder der  
Park das Panorama  
bestimmen.



Die großzügigen Balkone übernehmen die Aufgabe eines Transitraumes zwischen Wohnrefugium und Grünzone und prägen das Fassadenbild. Sie zeichnen dynamische, weiße Linien auf die Schalung aus sägerauem und vorvergrautem Holz. Ihre Brüstungen steigen auf und ab, lenken die Sichtachsen und schaffen private Zonen. Diese besondere Lösung war auch eine Herausforderung an die handwerkliche Umsetzung. Mit dem Metallbau-Unternehmen Kirner hatten Quest und Behnisch allerdings einen Partner an der Hand, der die millimetergenaue Umsetzung passgenau leisten konnte. „Die geschwungenen Balkone geben den Häusern erst ihren unverwechselbaren Charakter. Sie entstanden

als Skizze, ohne dass damals jemand wusste, ob sie so überhaupt umsetzbar sind. Die meisten hätten den Geländern keine Chance gegeben, weil man der Meinung gewesen wäre, dass es zu kompliziert ist oder zu teuer, oder schlichtweg nicht umsetzbar. Wolfgang Kirner hat mit seiner handwerklichen Expertise Lösungen erarbeitet, die nur im Austausch entstehen können“, meint Max von Bredow. Nur durch diesen Mut, Sensibilität für den Ort und Engagement für das Besondere entstehen Projekte, die nicht nur einen Ort, sondern auch eine ganze Stadt verändern können. Auf die Frage, warum es wichtig ist, sich diese Mühe zu geben, hat Max von Bredow eine eindeutige Antwort: „Bauen verbraucht

sehr viel Ressourcen und Bauen ist irreversibel. Es ist doch ein Unding, wenn sich Menschen 80 Jahre lang was anschauen müssen, was nicht gut ist, nur weil jemand ein paar Stunden zu wenig überlegt hat.“

***Die geschwungenen  
Balkone geben  
den Häusern erst  
ihren unverwechsel-  
baren Charakter.***

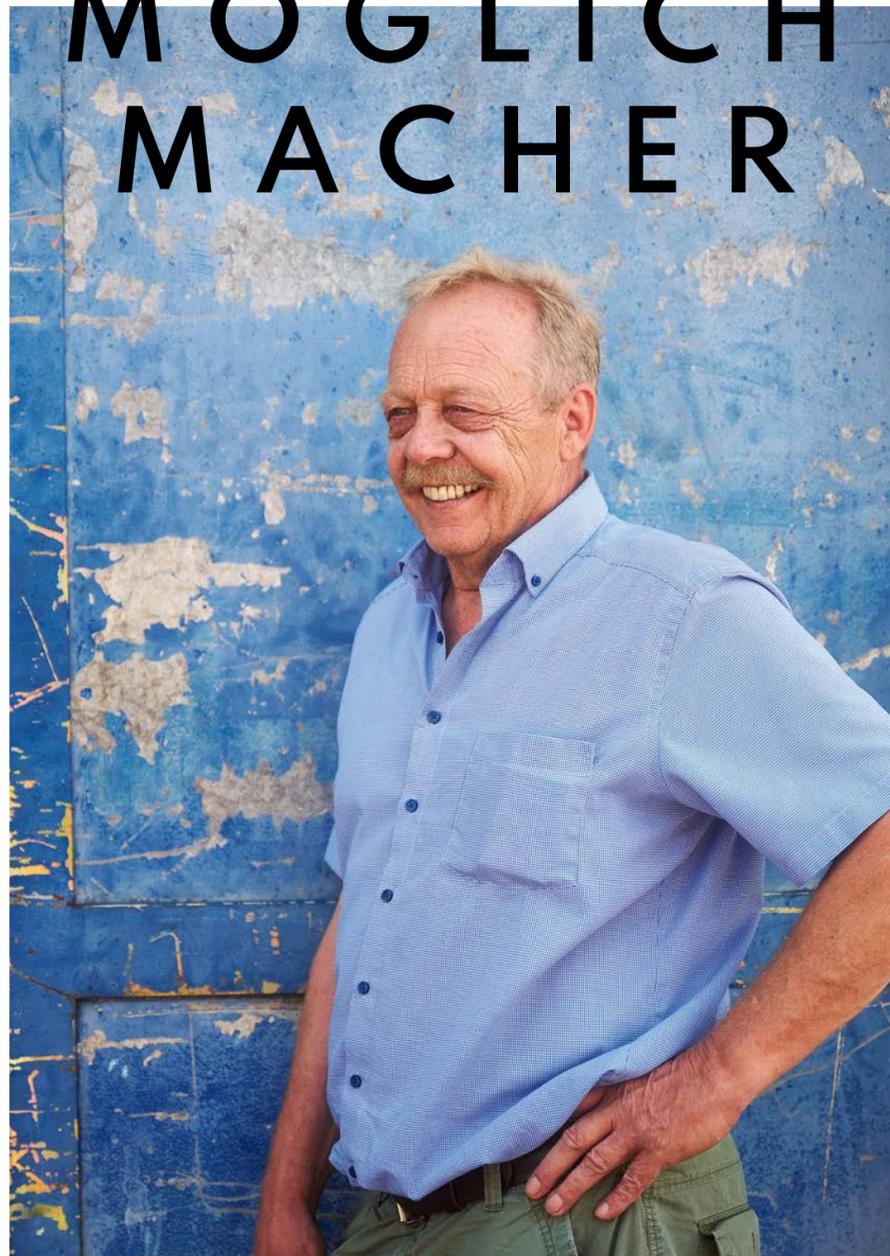


Foto: Meike Hansen



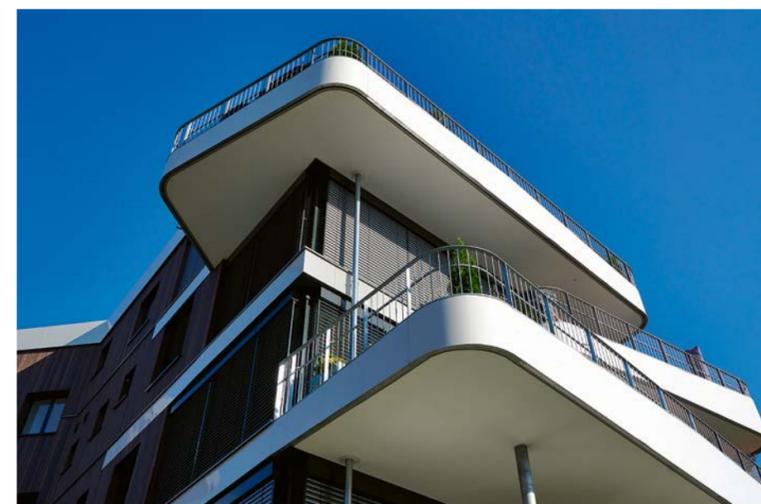
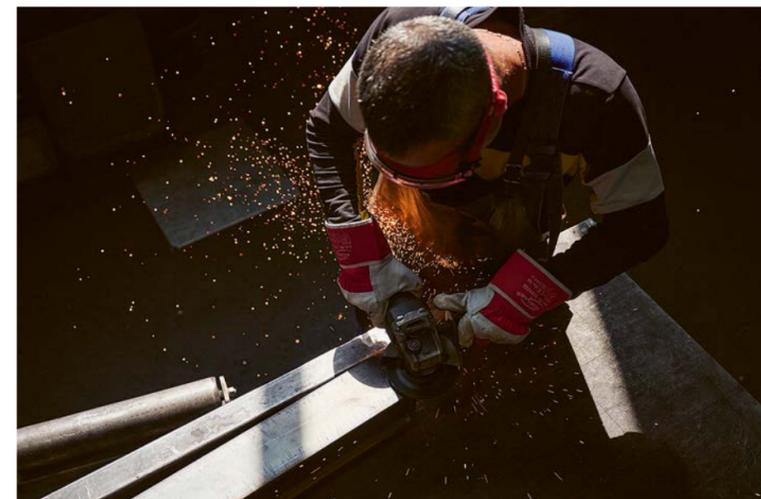
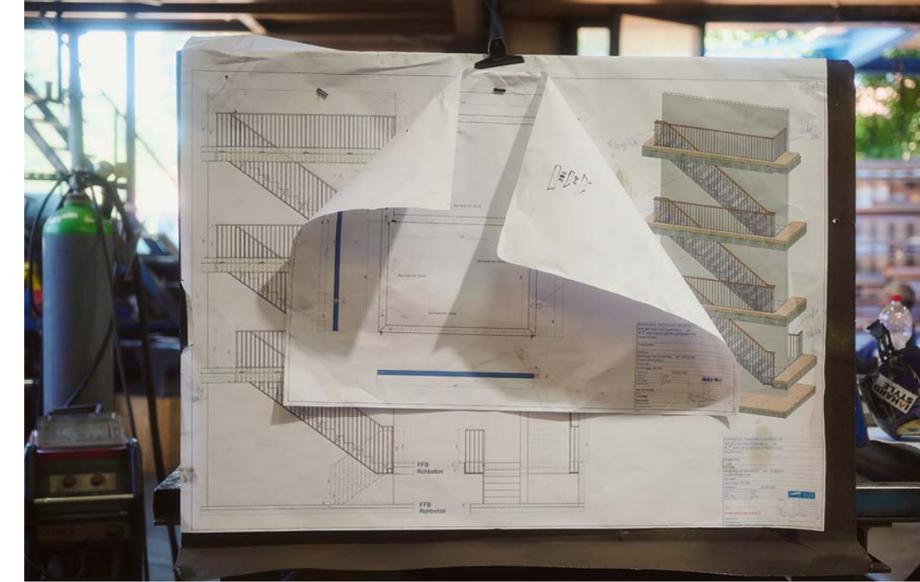
Die Y-Häuser im Spinnereipark

# DER MÖGLICH MACHER

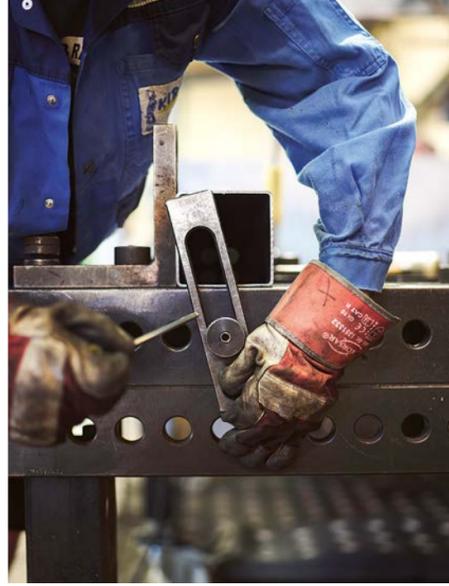


Seit 1987 gibt es den Metallbaubetrieb Kirner in Bad Endorf. Schon früh hat sich Wolfgang Kirner auf Geländer, Tore und Treppen spezialisiert und sich auch im Wandel der Zeit konsequent dem traditionellen Schlosserhandwerk verpflichtet.

In seiner Werkstatt und im engen Austausch mit den Planenden entstanden die geschwungenen Brüstungen der Y-Häuser, die auch davon erzählen, wie Handwerk und moderne Architektur im Zusammenspiel zu ganz besonderen Lösungen kommen.



*Kein Balkon der Y-Häuser ist wie der andere. Um die konstruktive Herausforderung zu meistern, wurde mit der Unterstützung von 3D-Programmen millimetergenau konstruiert. Wolfgang Kirner fertigte jedes Gerüst dann individuell in seiner Werkstatt.*



*Wolfgang Kirner setzt auf traditionelles Handwerk und langjährige Expertise. Trotzdem ist er technologisch immer mit der Zeit gegangen. Auch dank seines Maschinenparks findet er für jede noch so komplexe Herausforderung eine passende Lösung.*

Herr Kirner, wie hat sich das Schmiedehandwerk im Laufe der Zeit verändert?

Gerade Geländer sind heute nicht mehr so gefragt wie früher, bei den Materialien wird der Edelstahl viel mit Holz kombiniert. Bei Schweißtechnik selbst wird viel mehr mit Maschinen gearbeitet. Die technischen Innovationen sind ein laufender Prozess – und der wird wohl auch nie enden. Mir ist wichtig, das Schmiedehandwerk zu pflegen und gleichzeitig mit der Zeit zu gehen.

Wie lange arbeiten Sie schon mit Quest?

Mit Klaus Wernndl habe ich vor fast 20 Jahren am Projekt Kunstmühle gearbeitet. Manche Ideen wurden damals als unmöglich verworfen – und ich habe es dann doch umsetzen können. Dadurch hat sich schnell ein großes gegenseitiges Vertrauen entwickelt. Wenn ich etwas zusage, dann ist darauf Verlass.

Wie funktioniert die Zusammenarbeit in der Praxis?

Alle Beteiligten, die Gewerke, die Architekten und die Planer, arbeiten Hand in Hand. Viele Entscheidungen entstehen dadurch auch im Prozess: Was geht technisch, statisch oder gestalterisch – und was nicht? Im Austausch werden Ideen weitergesponnen und gemeinsam versucht man die optimale Lösung zu finden.

Die geschwungenen Balkongeländer der Y-Häuser waren eine besondere Herausforderung. Wie sind Sie damit umgegangen?

Ich dachte sofort: Das wird enorm schwierig. Bei den Bauteilen ging es um Millimeter. Da funktioniert die Umsetzung nur im Dialog, indem immer wieder neu geplant, gezeichnet und diskutiert wird. Schwierig war auch die Kostenplanung, denn wenn etwas so anspruchsvoll ist, liegt man schnell ganz weit daneben. Aber wir haben alles gut hinbekommen.

Die ersten Häuser stehen. Was denken Sie über das Ergebnis?

Das ist ein Vorzeigeprojekt – auch für mich als Handwerker. Wenn man mit seiner Werkstatt eine so besondere Aufgabe und Herausforderung realisieren kann, dann macht das einfach Freude. Für mich ist das ein Leuchtturmprojekt, das ich meinen Kunden immer wieder als Beispiel dafür zeige, was wir leisten können.



QUARTIERSGESCHICHTEN

# Alla Salute

Wie eine besondere  
Freundschaft dahintersteckt,  
dass Italien jetzt mitten  
in Bayern liegt.



Es gibt Menschen, die glauben, das Geheimnis hinter dem besonderen Klang einer Stradivari sei, dass das Holz für sie bei Mondschein gefällt wurde.

Es gibt natürlich noch eine andere mögliche Erklärung – die Geigen sind deshalb so gut, weil sie von Stradivari sind.

Vielleicht liegt die Wahrheit aber auch in der Mitte. Vielleicht braucht außergewöhnlicher Erfolg beides. Den Macher. Und das Geheimnis.

Wie im Falle von Giuseppe Tedesco. Er ist der Macher, Gründer und Geschäftsführer von „Giuseppe e amici“, dreier wunderbarer italienischer Restaurants in Kolbermoor und Rosenheim. Und das Geheimnis ist die Geschichte einer besonderen Freundschaft, die ihn mit der Firma Quest und der Alten Spinnerei in Kolbermoor verbindet.

### **Der Macher: Ein Junge aus Kalabrien**

Aufgewachsen ist Giuseppe in Kalabrien. Es folgt der Umzug der Familie nach Deutschland in eine kleine Ortschaft in Oberbayern, da ist Giuseppe zehn Jahre alt. Der Onkel hat ein Restaurant, in dem Giuseppe alsbald beginnt, auszuhelfen – Teller waschen, Getränke machen, Pizzas und Salate vorbereiten.

#### Dann war der Weg in die Gastronomie also vorgezeichnet?

„Im Grunde, ja“, sagt Giuseppe. „Mir hat das total Spaß gemacht. Aber natürlich musst du bei uns erst was Vernünftiges lernen. Die Mama hat gesagt, jetzt machst du eine Lehre als Heizungsbauer. Und nach zweieinhalb Jahren hat mein Onkel gemerkt, so richtig Lust hatte ich dazu nicht. Er hat gesagt, du bist der geborene Gastronom, komm und arbeite bei uns.“



#### Wie ging's weiter?

„2004 ruft mich meine Schwester an und sagt, hilfst du uns, in unserem Dorf in Niederbayern ein Lokal aufzubauen? Ich habe da angefangen, meine Schwester und meinen Schwager unterstützt und als der Laden lief, habe ich mich in Rosenheim nach etwas Neuem umgeschaut, und so bin ich in die L'Osteria gekommen.“

#### Und da warst du dann Betriebsleiter.

„Genau. Ich war verantwortlich für 23 Leute. In der L'Osteria habe ich dann Jessica von Bredow-Werndl und Benjamin Werndl von Quest kennengelernt, sie waren Gäste von mir. Danach habe ich ihren Vater Klaus Werndl kennengelernt ... Und irgendwann sagte der Klaus, hast du Lust, dich selbstständig zu machen? Wir haben da ein schönes Gelände, die Alte Spinnerei. Und so fing hier alles an.“

### **Das Geheimnis: Freundschaft**

Spricht man mit Giuseppe über seine Freundschaft zu Klaus Werndl, merkt man schnell: diese Freundschaft ist für ihn etwas ganz Besonderes.

„Von Klaus werde ich immer sagen, der ist mein Vorbild und mein väterlicher Freund. Von ihm habe ich sehr, sehr viel gelernt. Klaus ist neben meiner Frau und meinem Partner Francesco mein wichtigster Ratgeber. Ich habe gleich gefühlt, dass wir beide auf einer Wellenlänge liegen. Zusammen haben wir diese tolle Geschichte hier erschaffen und mittlerweile haben wir hier in der Woche 3500 Gäste. Und wir sind eigentlich immer zu sechsendneunzig Prozent ausgebucht.“

#### Als ihr angefangen habt, sah hier allerdings alles noch ganz anders aus.

„Da war hier nichts. Null. Niente. Das ganze Gelände war über Jahre Leerstand. Wir haben aber gesagt, okay, wir fangen einfach an. Wir haben gewusst, wir können hier etwas Einzigartiges erreichen.“

Schau dir nur mal die Architektur an. Wie kunstvoll die Mauern gebaut sind, wie toll die Ziegel sind. Diese Fassaden, das ist Leben. Und normalerweise wird so was wie hier erst mal plattgemacht, aber Quest ist es eben wichtig, es zu erhalten und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Das ist die Kunst und deswegen sind sie so erfolgreich.





Unten gibt es noch ein Gewölbe, das könnte man sich heute gar nicht mehr leisten, so zu bauen. Und jetzt schau dich nur mal auf der Terrasse um, mit dem Kräutergarten und gleich daneben diese wunderschönen Olivenbäume und Platanen.“

Eines stimmt allerdings auch – Ambiente kann man nicht essen. Dreh- und Angelpunkt eines jeden guten Restaurants ist natürlich immer das Essen.

„Ganz klar. Du kannst ja die schönste Lokalität haben – das Essen muss in Ordnung sein, der Service muss gut sein und die Leute müssen gerne kommen. Wenn du hier auf der Terrasse sitzt, sitzt du in Italien. Du schaltest eine Stunde ab, wie im Urlaub. Das ist pure Liebe.“

### Apropos „Essen“. Was darf's denn sein?

Mittlerweile ist es 1 Uhr mittags und allen Beteiligten wird schlagartig bewusst, dass man ja tatsächlich auf der Terrasse eines wunderbaren Restaurants sitzt. Geschickt lenken wir das Gespräch auf Giuseppe's Lieblingsessen. Was kocht und isst ein Kalabreser in Bayern, wenn es mal typisch kalabresisch sein soll?

„Das Geheimnis der italienischen Küche“, klärt uns Giuseppe auf, „ist, dass sie einfach ist. Und der Inbegriff von Einfachheit nennt sich Spaghetti Primavera. Und so werden sie gemacht.“

### Spaghetti Primavera alla Giuseppe

„Also. Die Basis ist ein klassisches Spaghetti aglio e olio. Gutes Olivenöl, jede Menge Knoblauch, Petersilie, Peperoncini. Irgendwann bin ich mal mit meinem Freund Francesco um die Häuser gezogen, und als wir dann mitten in der Nacht zu Hause waren und Hunger hatten, haben wir genau das gekocht. Ich hatte noch 200 Gramm Rinderfilet, das mit angebraten und fertig.“

### Aber wieso Primavera? Müssten da nicht noch ...

„Richtig. Die Tomaten. Wir haben alles rein getan, was im Kühlschrank war. Rucola, Kirschtomaten und Rinderfilet. Ein leichtes Gericht. Es ist leicht wie der Frühling, wenn alles blüht. Habt ihr Lust, das mal zu essen?“

Haben wir. Und wir können nur bestätigen – es schmeckt vorzüglich. Unsere Primavera waren allerdings mit Scampi. Die waren gerade im Kühlschrank.

Lieber Giuseppe! Danke für deine Zeit und dein Essen!



### Giuseppe findet:

Es gibt nur eine Gegend auf der Welt, die es mit der Schönheit Bayerns aufnehmen kann: Kalabrien. Wie schön Kalabrien ist, sieht man seiner Meinung nach am besten auf YouTube im Video „Alla Salute“ des berühmten Sängers Jovanotti. „Das wurde gleich um die Ecke von meinem Dorf gedreht. Da will man doch sofort hin, oder?“

---

TANNENHOF 2.0

====

# Quartier der Zukunft

*Was passiert, wenn die Bürgerinnen und Bürger die Gestaltung und Bauplanung ihrer Gemeinde mitbestimmen können?*

*Im kleinen Bad Feilnbach, das am Fuße des Wendelsteins liegt, hat man in einem Bürgerbeteiligungsverfahren die Einwohnerinnen und Einwohner nach ihren Wünschen gefragt – und dann das junge Architekturbüro HKF aus Tegernsee mit der Umsetzung beauftragt.*

*Entstanden ist ein generationsübergreifendes Quartier mitten im Dorf – inklusive „Bad Feilnbacher Wohnzimmer“ für alle Bürgerinnen und Bürger, „Bibliothek der guten Dinge“ und einer ambulant betreuten Wohn-gemeinschaft.*

---





Mit lokalen Materialien und einer ortstypischen Bauweise geht das ganze Quartier sensibel auf den Bestand und auf die Wünsche der Bad Feilnbacher Bürgerinnen und Bürger ein. Dazu gehören die Holzfassaden und die einheitlich hohe Dachlandschaft, die einen freien Blick auf den Wendelstein ermöglicht.



Das neue Ensemble auf dem ehemaligen Grundstück des Tannenhofes liegt zentral im Ortskern von Bad Feilnbach. Ohne Autos, mit offener Durchwegung und einladenden Treffpunkten gibt es dem öffentlichen und nachbarschaftlichen Miteinander Raum, ermöglicht Austausch und Rückzug.

Das Bad im Ortsnamen hat die Gemeinde Bad Feilnbach den umliegenden Mooren zu verdanken, seinen guten Ruf als Kurort traditionellen Gasthäusern wie dem Tannenhof. Das „Schwarze Gold“ brachte kontinuierlich Kurgäste in den Ort, bis die Krankenkassen die Leistungen stark einschränkten und der Besucherstrom abbrach. Für viele Kurhotels, wie auch den Tannenhof, bedeutete das das Aus. 2002 schloss das Haus, dann stand es brach, zuletzt wurde das im Ortskern gelegene Areal als Parkplatz genutzt. Denn die Familien Steinbichler und Schulz, die den Kurbetrieb einst geführt hatten, wollten sichergehen, dass an diesem für Bad Feilnbach so wichtigen Ort etwas Gutes entsteht. Als Max von Bredow vor einigen Jahren mit der Idee für den neuen Tannenhof an sie herantrat, ließen sie sich überzeugen. Teil seines Plans: Die Bürgerinnen und Bürger nach ihren Visionen fragen.

## Die Bad Feilnbacher nach ihren Visionen fragen



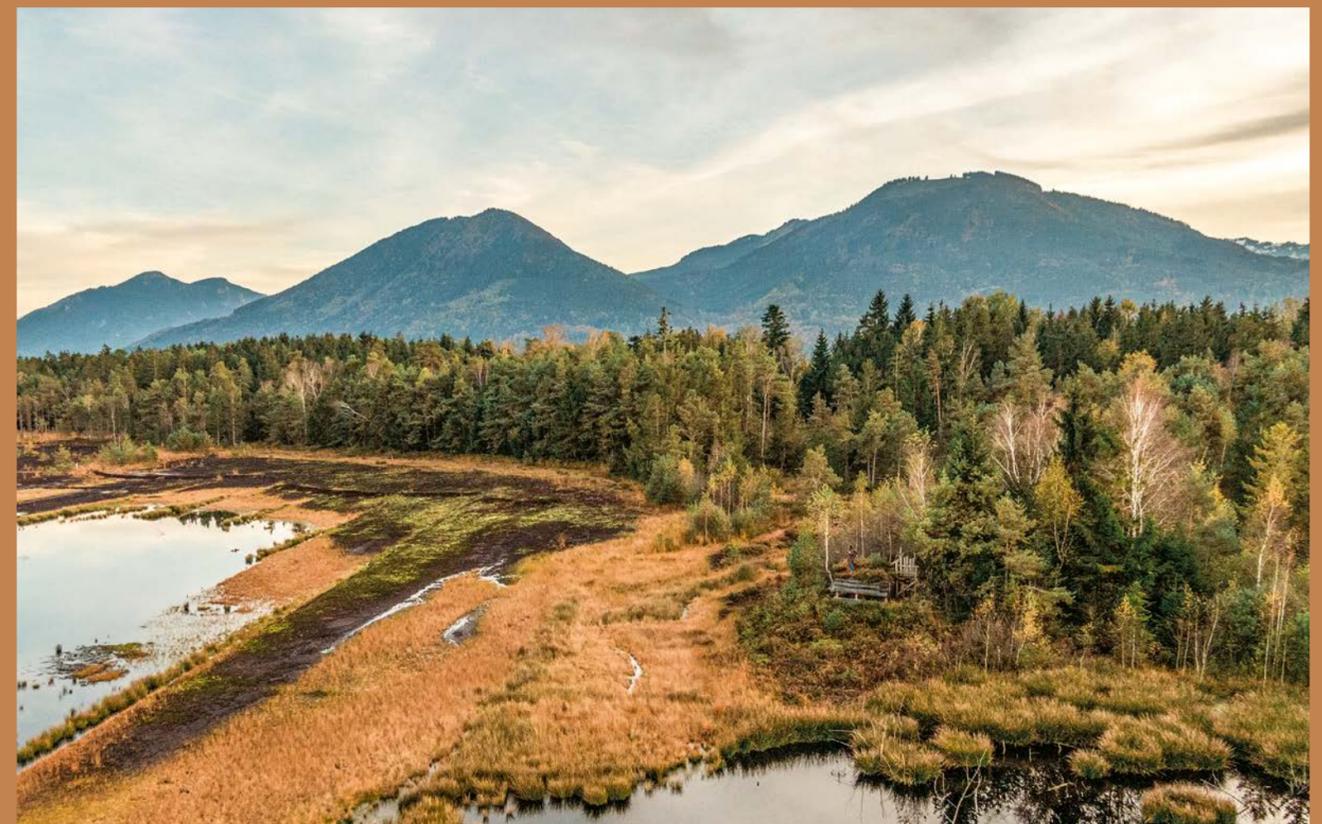
Das Tannenhof-Team von HKF Architekten



Ansicht vom alten Tannenhof

Karolin Knote, Markus Hölzl und Johannes Fischholz führen zusammen ein Architekturbüro am Tegernsee. Die Architekten sind Fürsprecher des alten, natürlich gewachsenen Dorfs. Nicht aus Romantik, sondern wegen ihrer emotionalen Qualität, den kollektiven Begegnungsräumen und dem narrativen Charakter von Bautraditionen. Sie glauben fest daran, dass sich diese lang bewährten Qualitäten auf zeitgenössische Architekturprojekte übertragen lassen. Mit HKF Architekten hat Quest einen kongenialen Partner für den neuen Tannenhof gefunden, der gemeinsam mit dem Wiener Büro nonconform auch den partizipativen Prozess mit den Bürgerinnen und Bürgern begleitet hat. „Wir haben mit verschiedenen Gruppen Workshops veranstaltet, in denen in Brainstormings Ideen gesammelt wurden. Da waren Schulklassen dabei, Familien und auch die ältesten Anwohner. Am Ende haben wir dann ein Modell gebaut, in dem wir alle geforderten Funktionen auf dem Gelände positioniert haben.“

**Der Wunsch-  
katalog war  
weniger  
ausgefallen,  
als mancher  
von einem  
so offenen  
Prozess  
erwartet hat**



Das Moor in der Region um Bad Feilnbach am Wendelsteingebirge ist von hoher Qualität und wurde in den Kurhotels als Badetorf für die Moorbäder genutzt. Dazu wurde er aufbereitet, einmalig verwendet und schonend in die Natur zurückgeführt.

Markus Hölzl erzählt, dass sich viele vor allem einen einladenden Charakter und Aufenthaltsqualität gewünscht haben. „Da kamen keine wahnwitzigen Ideen, sondern alles war recht bodenständig. Für viele war wichtig, dass das Gelände ein angenehmer Durchgangsraum wird, weil man vielleicht auf der anderen Seite zum Supermarkt möchte. Gleichzeitig hat man sich natürliche Materialien wie Holz und einen an den lokalen Traditionen orientierten Baustil gewünscht“. Aber es gab auch Erkenntnisse, die unerwartet waren. „Schüler haben uns erzählt, dass sie eigentlich gern in ein Café gehen würden – sich die Getränke aber nicht leisten können. Sie wollten einen Raum, in dem sie nicht konsumieren müssen oder aus dem sie verscheucht werden“, erzählt Max von Bredow. „Den Blickwinkel hat man als Erwachsener oft nicht mehr“. Das Feedback der Schülerinnen und Schüler hat zu einem der wichtigsten Pfeiler des neuen Tannenhof geführt: einem Wohnzimmer für alle.

Das großzügige „Bad Feilnbacher Wohnzimmer“ dient als zentraler und sozialer Treffpunkt, ist aber nicht der einzige kommunikative Raum. Weil die Garage unterirdisch angelegt wurde, sind die Autos aus dem Quartier verschwunden. Hochbeete, die gemeinschaftlich bepflanzt werden können, ergänzen den öffentlichen Raum und die privaten Gärten. Ratschbankerladen zum Plausch ein und die „Bibliothek der guten Dinge“ ist die lokale Perspektive auf die Ökonomie des Teilens. Hier können die Bürgerinnen und Bürger Dinge zur Verfügung stellen und ausleihen, die sich nicht jeder selbst anschaffen möchte – wie eine Bohrmaschine oder ein Fondue-Set. Auch darin steckt ein Beitrag zur Wohnqualität, weil es Stauraum spart.

Überhaupt ist der neue Tannenhof der Idee verpflichtet, dass gewinnt, wer teilt: Ähnlich wie das gemeinschaftliche Wohnzimmer lagern die beiden Büros des Geländes Funktionsfläche aus dem privaten Wohnraum aus. Kinder werden in der Tagesstätte betreut, eine ambulant betreute Wohngemeinschaft richtet sich an Menschen, die in ihrem Alltag auf Hilfe angewiesen sind. Der Tannenhof ist für alle da. Für Max von Bredow steht das Projekt exemplarisch für das Motto, das er sich mit Quest gesetzt hat. „Hier konnten wir verwirklichen, was wir unter *besser bauen. besser leben.* verstehen. Nicht einfach nur tolle Wohnungen, sondern ein lebendiges neues Quartier.“

## Das ganze Quartier ist eine Einladung



Eine Feier, ein Nachbarschafts-Meeting, ein Spieleabend: Wenn die Menschen im Tannenhof zusammenkommen, können sie das „Bad Feilnbacher Wohnzimmer“ nutzen. Gewünscht haben sich den kollektiven Treffpunkt übrigens die Bürgerinnen und Bürger – das Wohnzimmer ist ein Ergebnis des Beteiligungsverfahrens.

# Die Gemeinde musste umdenken

*Heidrun Schulz ist auf dem Tannenhof aufgewachsen, genauso wie ihr Sohn Maximilian. Bis zur Schließung arbeitete sie im Kurhotel. Sie erzählt vom Leben mit den Gästen, den Folgen der Gesundheitsreform und warum ihre Familie im Sinne des Ortes das Grundstück nach der Schließung nicht an den Erstbietenden abgegeben hat.*



Heidrun Schulz mit ihrem Sohn Maximilian

*Frau Schulz, wie war Ihre Kindheit auf dem Tannenhof?*  
Sehr unbeschwert. Ich war immer umgeben von Menschen, die nach mir gesehen und mit mir gespielt haben. Später habe ich in den Ferien in allen Abteilungen des Kurhotels gearbeitet.

*Welche Bedeutung hatte der Tannenhof für Ihre Familie?*

Er war unser Leben. Meine Großeltern haben das frühere Kurheim Ehrl 1962 gekauft, umgebaut und entsprechend erweitert. Um 1972 kamen Neubauten hinzu und wir hatten dann insgesamt etwa 100 Betten. Meine Mutter hat das Kurheim vorübergehend allein geführt, bis ich nach meinem Studium mit eingestiegen bin. Mein Sohn ist hier genauso aufgewachsen wie ich.

*Woher kamen die Kurgäste?*

Begonnen haben wir mit den Kriegsversehrten und Witwen, später wurden Verträge mit den Krankenkassen über Rehamaßnahmen und vorbeugende Kuren zum Erhalt der Arbeitskraft geschlossen – das war die Hochzeit der Kuren. Unsere Gäste kamen aus ganz Deutschland.

*Wie hart hat Sie und den ganzen Ort damals die Gesundheitsreform getroffen?*

Überaus hart! Es gab die Gesundheitsreform in zwei Schritten – zuerst wurde das Intervall von einer Kur zur nächsten von drei auf vier Jahre ausgedehnt, zum anderen die Aufenthaltsdauer von vier auf drei Wochen gekürzt – das bedeutete einiges an Einbußen. Und viele Gäste wollten keine Eigenleistungen zahlen. 2002 haben wir unser Haus geschlossen. Wegen der rückläufigen Zahl an Kurgästen musste leider ein Geschäft nach dem anderen schließen – und die Auswirkungen haben dann auch alle Bewohner von Bad Feilnbach spürbar getroffen. Die Gemeinde musste umdenken: weg vom reinen Kurort, hin zu einem lebendigen, interessanten Ort für den „Alltags“-Urlauber.

*Wie kam es, dass Sie sich für eine Revitalisierung des Areals zusammen mit Quest entschlossen haben?*

Meinen Eltern und Großeltern hat der Gedanke gefallen, dass hier etwas entsteht, von dem der Ort profitiert – es war ihnen sehr wichtig. Wir hätten das Grundstück schon früher für eine Bebauung verkaufen können, aber sie waren an einer „reinen“ Bebauung, ohne dass auch Gemeindebürger etwas davon haben, nicht interessiert. Das Konzept von Quest hat ihnen sehr zugesagt. Es war eine gute Basis für eine neue Entwicklung.

*Freuen Sie sich auf den Tannenhof 2.0?*

Ja sehr – wir sind sehr gespannt, wie die Idee, die dahintersteckt, umgesetzt und dann auch gelebt wird – denn das hängt natürlich auch von den zukünftigen Bewohnern ab.



# Warum alte Häuser mehr als alte Häuser sind

---

**Den Kampf gegen Zehntelsekunden hat er längst hinter sich gelassen. Mittlerweile denkt Markus Wasmeier eher in Jahrhunderten. Hier erzählt er uns, was ihn antreibt, uralte Bauernhäuser vor dem Verfall zu retten.**

---

**M**it Sicherheit darf man sich Markus Wasmeier als Menschen vorstellen, der das, was er anpackt, mit voller Überzeugung und ganzer Kraft umsetzt. Anders wird man weder einer der erfolgreichsten Skifahrer der Welt – Weltmeister im Riesenslalom 1985, zweimaliger olympischer Goldmedaillengewinner im Super-G und Riesenslalom 1994 – noch erfüllt man sich nach Karriereende den großen Traum, mit der Gründung eines eigenen Freilichtmuseums das kulturelle und bäuerliche Erbe seiner bayrischen Heimat am Schliersee zu erhalten.

Mittlerweile umfasst das Museum 22 liebevoll restaurierte bis zu 500 Jahre alte Gebäude – von Bauernhof bis Stadl bis

zur eigenen Kapelle –, beschäftigt etwa 80 Menschen und wird außerdem bevölkert von Hunden, Katzen, Hühnern, Schafen, Kühen. Auch für Leib und Seele wird bestens gesorgt: Man kann im Museum wunderbar essen und – ganz wichtig! – trinken: Die eigene Brauerei braut Bier nach traditioneller Art, in Handarbeit, ganz so wie früher.

Die erste Frage an Markus Wasmeier kann eigentlich nur sein: Wieso gründet jemand sein eigenes Freilichtmuseum? Was man an dieser Stelle vielleicht noch erwähnen sollte – die Gebäude waren ja nicht an Ort und Stelle, sondern wurden woanders abgebaut, dann zum Gelände transportiert und wieder aufgebaut. Muss man auch erst mal machen.

Markus, woher kommt dein Interesse an alten Bauernhöfen? Da steckt ja sicher mehr dahinter als der Spaß, Balken durch die Gegend zu schleppen, oder?

Ja sicher. Es war so, dass ich, als ich mit 31 Jahren meine Karriere beendet habe, meine Landschaft oder meine Heimat wieder ganz anders entdeckt habe. Denn ich war vorher ja doch dreihundert Tage im Jahr unterwegs. Allerdings habe ich privat schon mit elf Jahren mit meinem Vater zusammen einen Hof transferiert und wieder aufgebaut. Und da bin ich im Grunde schon mit diesem Virus infiziert worden. Die Arbeit mit alten Gebäuden hat mich von Anfang an fasziniert. Oder, als ich mit 16 meinen ersten Dachstuhl gemacht habe, da war ich schon extrem stolz darauf.

Du wohnst selbst in einem alten Haus, das du dir wieder aufgebaut hast, oder?

Das stimmt. Während der Olympiade in Calgary habe ich mein eigenes Haus, einen Hof aus dem 14. Jahrhundert, transferiert und daran weitergearbeitet, wenn ich nicht gerade trainiert habe. Zu der Zeit sind mir drei alte, schon verfallene Gebäude aufgefallen, und dann habe ich einfach mal losgelegt. Ich wollte diese Häuser retten. Schon rein vom handwerklichen Gesichtspunkt – die waren so schön, so einzigartig, die durften einfach nicht verschwinden. Und schon da hatte ich den Gedanken, diese Häuser in ein Museum zu versetzen.

Gibt es Dinge, die diese alten Häuser besser machen als Häuser von heute?

Aber ja. Die Häuser sind ja oft schon 500 Jahre alt. Da hat sich natürlich ein bestimmter Baustil bewährt, vor allem in unserer Region mit den typischen weit ausladenden Vordächern, die bei Wind und Wetter den besten Schutz bieten, auch für die Grundmauern. Das wird von der modernen Architektur leider oft überhaupt nicht mehr berücksichtigt, da gibt's ja gar keine Vordächer mehr. Das Ergebnis: Bei unserer Wetterlage hier am Schliersee ist so ein Haus nach zehn Jahren kaputt. Nachhaltig geht anders.

Was sonst, würdest du sagen, können wir von der Bauweise dieser Häuser lernen?

Auf jeden Fall eine Menge zum Punkt Nachhaltigkeit. Es wurde immer gebaut aus den Materialien, die rund ums Haus zu finden waren. Runde Steine aus dem Bachbett für Bodenbelag. Sand- und Bruchstein für die Keller. Und dann natürlich Holz. Das gab es eigentlich immer in unmittelbarer Nähe. Gedichtet wurde mit Moos – das wurde im Wald gesammelt. Wenn das ein guter Zimmerer

# Die Arbeit mit alten Gebäuden hat mich von Anfang an fasziniert.



Federvieh bei der traditionellen Lieblingsbeschäftigung: Picken und Gackern.





gemacht hat, war das absolut dicht. Es gab viele und kleine Räume, was fürs Beheizen und vom energetischen Gesichtspunkt viel günstiger war.

Was könnte man sich von den alten Techniken für heute abgucken? Ist zum Beispiel Holz tatsächlich das Material der Zukunft? Was ist deine Meinung zu solchen Themen?

Holz ist definitiv ein Zukunftsbaustoff, er ist rein von der Nachhaltigkeit „greifbar“ und man muss ihn nicht von China rüberfahren. Ja, und das Tolle an den alten Häusern ist auch, die haben den Charme, die haben eine einmalige Seele und du kannst sie mit der heutigen Technik so super sanieren, dass du dir sehr, sehr viele Kosten sparen kannst.

Kommen wir noch einmal auf das Museum. Hat das irgendwie einen Einfluss auf die Leute? Insofern, dass mehr Menschen sagen, wir sollten mehr für den Erhalt unserer alten Häuser tun?

Das sind bei uns in erster Linie Privatpersonen, die zum Beispiel geerbt haben oder sich ein altes Haus gekauft haben. Ja, und die erkundigen sich natürlich dann sehr stark. Wie haben wir es gemacht? Weil – wir haben ja als Beispiel auch das Gasthaus mit der Verwaltung, und da ist alles historisch geblieben. Obwohl natürlich Heiz- und Küchentechnik auf dem neusten Stand sind, was mit den modernen Möglichkeiten wunderbar geht, ohne dass man die Struktur zerstört.

Zum Schluss noch eine Frage: Was ist für dich der wichtigste auch baukulturelle Grund, die alten Häuser zu erhalten, neben ihrer offensichtlichen Schönheit?

In einem Wort: Identität. Identität geht nicht nur vom Menschen aus, seiner Sprache, seinem Dialekt. Sondern auch von der Landschaft und der Architektur. Das ist nicht nur für die Einheimischen wichtig, sondern auch für alle unsere Besucher. Wollen wir in einer Welt leben, in der alles überall gleich aussieht? Wer nach Griechenland fährt, will, dass es dort aussieht wie in Griechenland. Und in Spanien soll es aussehen wie in Spanien. Du willst die Häuser sehen, die in die Landschaft passen. Das Kulturgut, das die Landschaft prägt. Und ich wünsche mir, dass jeder versteht, dass es nicht rückständig ist, dieses Gut zu bewahren. Sondern ganz im Gegenteil: wichtig für die Zukunft.

**Gedichtet  
wurde mit Moos –  
das wurde im  
Wald gesammelt.**

Das Markus Wasmeier Freilichtmuseum Schliersee  
Wer noch nicht da war, sollte unbedingt mal hin, wer schon da war, kann gerne noch mal kommen. Mit etwas Glück erzählt Ihnen dann Markus Wasmeier noch alles das, was nicht mehr in dieses Interview gepasst hat. Infos unter [www.wasmeier.de](http://www.wasmeier.de)



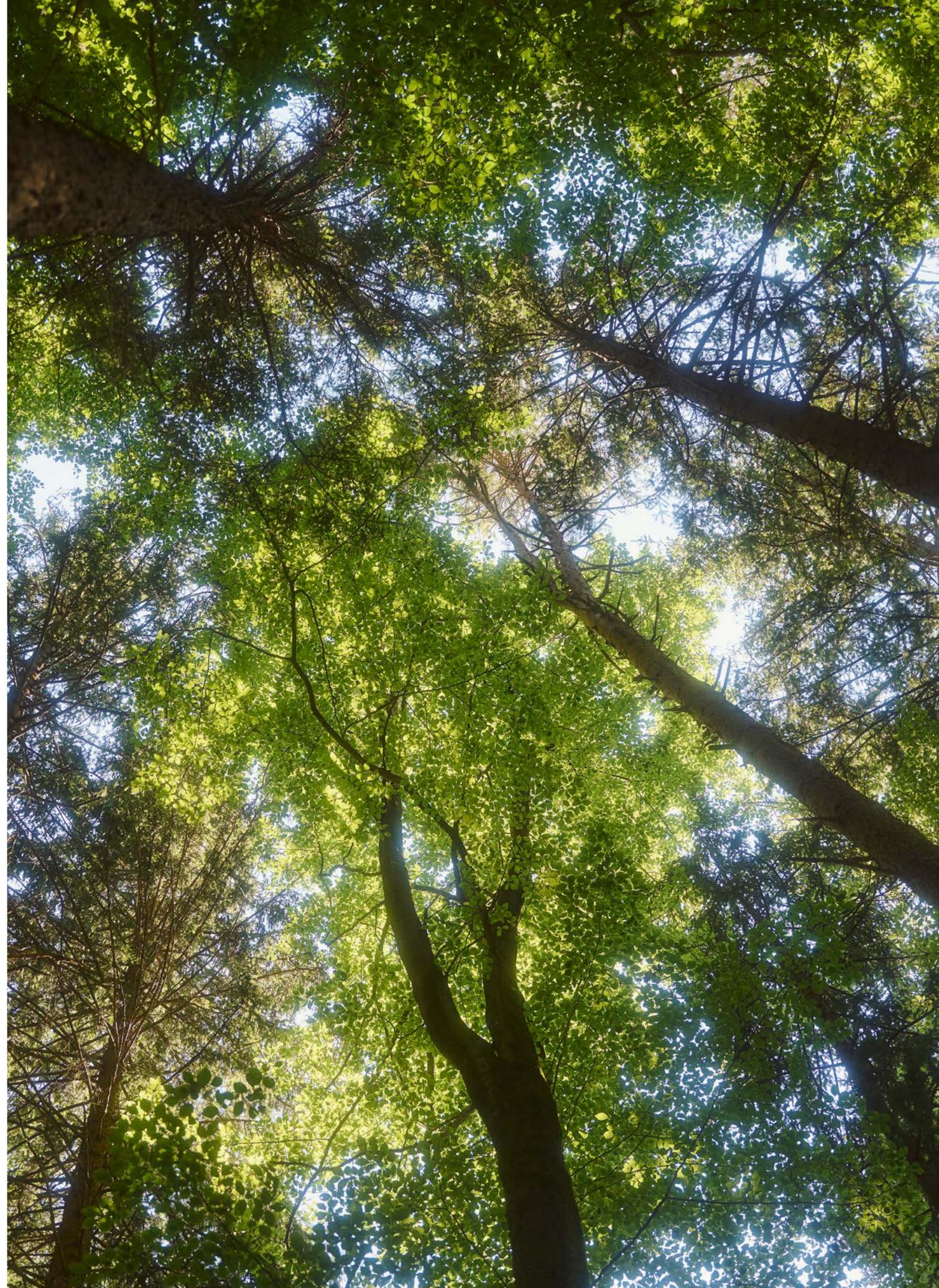
// Sebastian Henghuber, Vorstand der MW Biomasse AG

# MIT HOLZ UND VER- STAND

---

Gerade in der aktuellen Situation zeigt sich: Regional erzeugte Energie vermindert Abhängigkeiten und muss nicht über tausende Kilometer transportiert werden. Das kommt nicht nur denen zugute, die sie nutzen, sondern auch denen, die sie produzieren. In der Gemeinde Weyarn ist man mit dem Bau des Hackschnitzelheizwerks diesen Weg schon 2014 gegangen.

---



Mit dem Umbau und der Sanierung des historischen Klosterangers und des Klosters der Gemeinde Weyarn in den Jahren 2013 bis 2014 entstand mit fünf Mehrgenerationenhäusern nicht nur eine neue Mitte für Weyarn, sondern es galt, ganz besondere Anforderungen zu berücksichtigen. Im Klosteranger treffen zwei unterschiedliche Gebäudetypen in unmittelbarer Nähe aufeinander – die denkmalgeschützten Altbauten mit bestehenden Heizungssystemen und hohem Wärmebedarf auf der einen, die Neubauten mit geringerem Wärmebedarf auf der anderen Seite. Aus dieser Konstellation ergab sich die Notwendigkeit für eine innovative Energieversorgung des gesamten Ensembles. Am Ende sollte eine Infrastruktur aufgebaut werden, die eine regionale, CO<sub>2</sub>-neutrale Wärmeversorgung möglich macht.

***Dies war auch im Sinn der Gemeinde, die sich das Ziel gesetzt hat, bis zum Jahr 2025 ihren Energiebedarf zu 100 % aus erneuerbaren Energien zu decken.***

„Und so kam es, dass wir in Weyarn ein Hackschnitzelheizwerk gebaut haben. Wir, das heißt die MW Biomasse AG, sind ja 2006 aus dem Zusammenschluss der regionalen Forst- und Landwirtschaft entstanden, um mithilfe von Wärme aus nachhaltig erzeugtem Holz die regionale Energiewende voranzutreiben“, sagt Sebastian Henghuber, Vorstand der MW Biomasse AG, die das Hackschnitzelheizwerk betreibt.

„Im Grunde ist das Hackschnitzelheizwerk das Resultat einer Bürgerbeteiligung. Das Ziel: Aufbau eines nachhaltigen Nahwärmenetzes für den Klosteranger mithilfe von Waldrestholz. Dabei sollte die gesamte Wertschöpfungskette vom Baum im Wald bis hin zur warmen Badewanne in einer Hand liegen.“

Der Arbeitskreis Energie hatte dem Gemeinderat schon länger vorgeschlagen, eine solche Anlage zu bauen. Das Projekt auf dem Klosteranger gab letztlich den Ausschlag für den Bau. Und nach einer Bauzeit von nur fünf Monaten war es dann soweit!“

### ***Regional statt irgendwo***

„Für den wirtschaftlichen Betrieb eines solchen Werkes muss die benötigte Wärme in einem guten Verhältnis zur Leitungslänge stehen“, so Sebastian Henghuber. „Konkret heißt das: Ein Hackschnitzelheizwerk sollte möglichst in der Nähe sein. Auch deshalb, weil Hackschnitzel ein regionales Gut sind. Unsere Hackschnitzel stammen aus den nachhaltig bewirtschafteten Wäldern der Gemeinde Weyarn und den angrenzenden Gemeinden. Allein im Gemeindegebiet wächst soviel Holz nach, dass aus dem Waldrestholz davon die Anlage viermal versorgt werden könnte. In der Regel haben wir einen Lieferradius um das Heizwerk von ca. zehn bis 15 Kilometer. All das führt dazu, dass vor allem die Region und die Holzwirte vor Ort profitieren. Wir stärken den ländlichen Raum und haben verlässliche Preisentwicklungen bei der Wärmelieferung.“

### ***Besser als nur CO<sub>2</sub>-neutral***

Hackschnitzel sind immer ein Nebenprodukt aus der Waldbewirtschaftung. Dem Wald wird nur so viel Holz entnommen, wie auch wieder nachwächst. Die Stämme werden in Sägewerken zu Brettern und Balken verarbeitet, das Restholz zu Holzpellets und Hackschnitzeln. Bei der energetischen Nutzung des Waldrestholzes gibt das Holz wieder genau so viel CO<sub>2</sub> ab, wie es während des Wachstums aus der Atmosphäre entnommen hat.



„Eigentlich ist eine nachhaltige Energieversorgung mit Holz sogar besser als nur CO<sub>2</sub>-neutral“, so Sebastian Henghuber. „Ein nachhaltig bewirtschafteter Wald sorgt langfristig tatsächlich für eine CO<sub>2</sub>-Verminderung!“

Neben der guten Umweltbilanz und den offensichtlichen Vorteilen für die regionale Wertschöpfung gibt es aber noch einige andere wichtige Punkte, die für das Hackschnitzelheizwerk in Weyarn sprechen.

„Erstens liegt das Werk nicht in den Händen irgendwelcher anonymer Betreiber. Sondern es gehört Menschen von hier“, sagt Sebastian Henghuber. „Um das Heizwerk kümmert sich ein Weyarner Landwirt. Bei der MW Biomasse AG sind zwei gelernte Heizungsbauer angestellt, die alle Anlagen warten und die Land- und Forstwirte vor Ort anlernen und unterstützen.“

Zweitens bedeutet das: Wir sind nah dran an den Leuten, wenn mal was ist. Es gab zwar noch keinen Tag, an dem die Wärmeversorgung ausgefallen ist. Aber es gab natürlich schon Tage, an denen die Hackschnitzelheizung gewartet wurde oder auch ein Defekt repariert werden musste. Da ist es gut, wenn die Menschen, die das wieder reparieren, nicht erst von sonst woher kommen müssen.“

Drittens reduzieren wir Abhängigkeiten. Aus meiner Sicht haben wir in vielen Bereichen wissentlich die Augen vor den Risiken verschlossen, weil das Gas gerade so günstig war.“

### ***Das kann nur Holz***

„Das Ergebnis spricht für sich“, sagt Sebastian Henghuber nicht ohne Stolz. „Die angeschlossenen Haushalte auf dem Klosteranger, der ebenfalls angeschlossene Kindergarten, das Rathaus und einige Gebäude mehr sparen mehr als 300.000 Liter Heizöl pro Jahr!“

# B A U

# K U L

# T U R

# T A G

WEIL ES UM MEHR  
ALS BAUEN GEHT

**W**ie wollen wir in Zukunft leben? Wie muss sich Architektur weiterentwickeln, z.B. im Hinblick auf den schonenden Umgang mit unseren Ressourcen? Wie müssen Städte und Gemeinden planen, um das Veröden der Ortsmitten zu stoppen und Leben zurück in die Zentren zu bringen? Wie berücksichtigen wir regionale und traditionelle Besonderheiten und wie gelingt es uns, diese gleichzeitig zeitgemäß zu interpretieren?

Wer heute nachhaltig baut und plant, vor allem, wenn es dabei um größere Projekte geht, kommt nicht umhin, sich mit Fragen wie diesen verstärkt auseinanderzusetzen. Mittlerweile hat sich glücklicherweise auch allgemein das Bewusstsein dafür entwickelt, wie wichtig es ist, eine Architektur zu fördern, die sich der lebendigen kulturellen Identität unserer Region verpflichtet sieht.

Dreh- und Angelpunkt dafür ist „Baukultur“. Und dies sind die wichtigsten Punkte:

**1.** Baukultur stellt sich der ökologischen Verantwortung, dem hohen Ressourcen- sowie Landverbrauch mit effektiven Lösungen entgegenzuwirken. Dies beinhaltet den Einsatz von erneuerbaren Baustoffen und die Bebauung bereits versiegelter Flächen.

**2.** Baukultur will ökonomische und soziale Anforderungen miteinander vereinen und Lebensräume schaffen, die ein gutes Zusammenleben ermöglichen. Baukultur beteiligt Bürger, Nachbarn, Bürgermeister und Gemeinden an Planungsprozessen, nimmt ihre Ideen auf und lässt diese in die Gestaltung mit einfließen.

**3.** Baukultur steht für eine Gestaltung, die sich in ein gewachsenes Umfeld einfügt, für eine nachhaltige und gut gemachte Architektur ohne vordergründige Showeffekte.

Um die Idee „Baukultur“ weiter voranzutreiben und mit Leben zu füllen, haben wir mit dem „Quest Baukulturtag“ ein jährliches Event ins Leben gerufen.

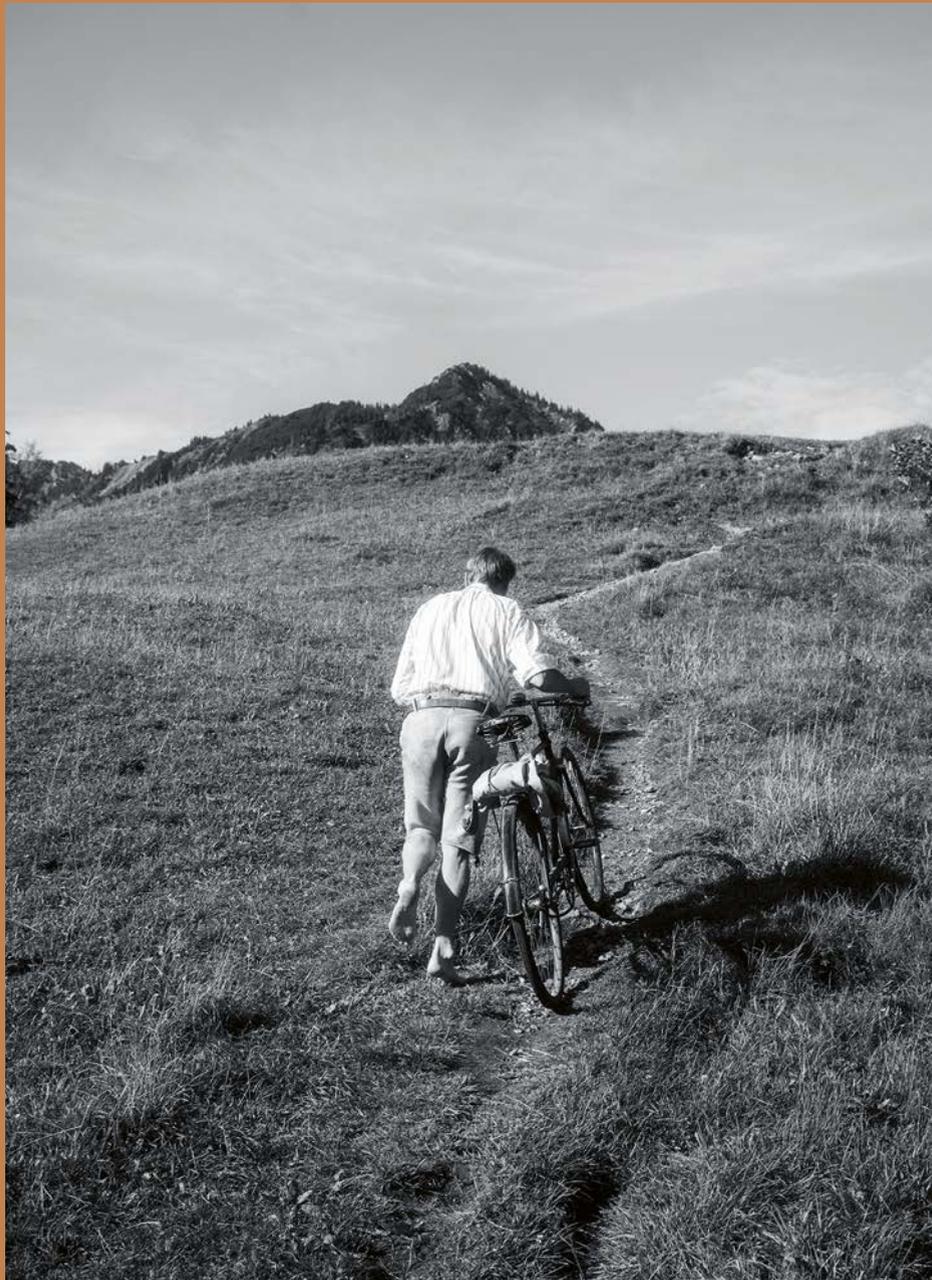
Das Ziel: Machern, Visionären, Handwerkern, Architekten, Bürgermeistern, kurz allen Interessierten soll die Möglichkeit gegeben werden, sich über Baukultur auszutauschen, neue Verbindungen zu knüpfen und neue spannende Entwicklungen kennenzulernen.

Besuchen Sie uns ganz bequem im Internet, wenn Sie mehr zum Thema Baukultur und unseren Baukulturtag erfahren wollen: [www.baukulturtag-quest.de](http://www.baukulturtag-quest.de)

Oder, wie wär's: Kommen Sie doch das nächste Mal einfach vorbei und erleben den Baukulturtag live vor Ort. Wir würden uns freuen!



quest



QUEST BAUKULTUR GMBH  
SPINNEREINSSEL 3B / 83059 KOLBERMOOR  
+49 8031 90 11 90  
WWW.QUEST-BAUKULTUR.DE

besser leben.