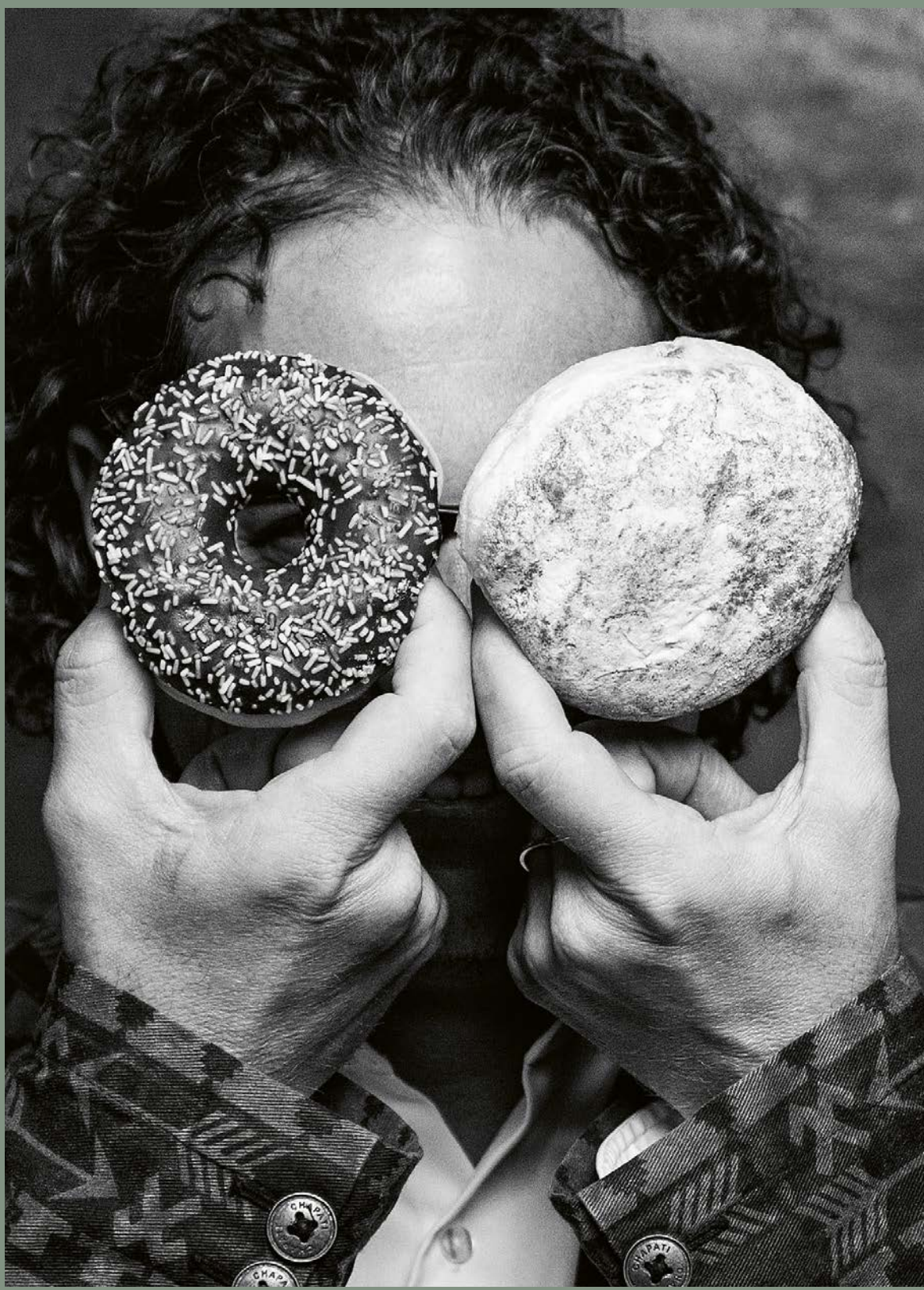


besser bauen.



SCHOCKVERLIEBT  
PIONIER IM EIGENEN FELD  
VON DONUTS UND KRAPPEN  
WANDEL DURCH ERHALT  
TAUSCHEN

no  
OI

besser leben.

---

# Das fängt ja gut an!

Das erste Editorial im neuen Jahr – im ersten Magazin von Quest.

Liebe Leserin, lieber Leser,

auf den nächsten Seiten dreht sich alles um das schönste Thema der Welt – jedenfalls für uns. Ums Bauen und alles, was dazugehört.

Wir sind die Quest Baukultur GmbH, ein bayerisches Familienunternehmen aus dem schönen Kolbermoor, tief verwurzelt in der Region, und lieben von ganzem Herzen, was wir tun. Wir lieben gute Architektur, wir schätzen gutes Handwerk und wir geben uns nicht mit Allerweltslösungen zufrieden.

Wir sehen uns in der Verantwortung, die Schönheit unserer Heimat zu bewahren und – so pathetisch es möglicherweise klingt – die Welt ein Stück

besser zu machen. Der Schlüssel dazu ist „Baukultur“. Nicht ohne Grund ist „Baukultur“ seit Kurzem auch fester Bestandteil unseres Firmennamens. Baukultur bedeutet: Es ist nicht nur wichtig, was wir bauen. Sondern auch, wie wir ein lebenswertes Umfeld schaffen.

Wie vermeiden wir es, unnötig Flächen zu versiegeln? Wie müssen neue Wohnkonzepte beschaffen sein, etwa um ein generationsübergreifendes Zusammenleben zu ermöglichen? Wie revitalisieren wir ganze Ortskerne neu und verhindern die Verödung der Zentren – ein Problem, das viele Gemeinden haben und dessen Lösung der Anstrengung aller bedarf, vom Bürgermeister über die Gemeinde bis hin zum Architekten. Und – last but not least – wie schaffen wir Akzeptanz bei den Bürgerinnen und Bürgern, ganz besonders dann, wenn es um den Bau größerer Quartiere geht? Schließlich wollen wir nichts bauen, was nicht zu Land und Leuten passt.

Über all dies sprechen wir in diesem Magazin – mit den Machern, Architekten, Bürgermeistern, ebenso mit Menschen, die in unseren Häusern

wohnen. Wir hoffen, Ihnen einen ersten Einblick in unsere Arbeit geben zu können. Und natürlich hoffen wir, Ihnen gefällt, was Sie sehen.

Apropos „Sehen“. Wir finden: Ein Besuch sagt mehr als tausend Worte. Deshalb bieten wir Führungen für unser Projekt „Klosteranger in Weyarn“ an. Hier konnten wir unsere Philosophie „besser bauen. besser leben“ konsequent umsetzen. Interessierte Bürgermeister, Gemeinderäte oder Gruppen möchten wir herzlich dazu einladen, mit uns Kontakt aufzunehmen. Wir würden uns freuen!

Bleibt nur noch, Ihnen viel Spaß beim Lesen zu wünschen. Und nicht zu vergessen: Ein wunderbares 2022!

Viel Vergnügen!



Ihr Dr. Max von Bredow

Herausgeber und Geschäftsführer  
der Quest Baukultur GmbH







Die besten Entscheidungen kommen aus dem Bauch:  
Vor zwei Jahren stolperten die Bartholdys über ihr Traum-  
Zuhause – seit Kurzem sind sie zu dritt.

# schock verliebt



Ein Mann und eine Frau aus der Stadt sitzen mitten im Oberbayerischen Land auf einer Bank. Ende. Nicht das Ende dieser Geschichte, sondern das Happy End von Simone und Korbinian Bartholdy. Im Sommer 2019 saßen die Marktforscherin und der Werbeberater am Klosteranger der Gemeinde Weyarn in Miesbach – zwischen Doppel- und Reihenhäusern mit hellen Holzfassaden; vor blühenden Gärten, in denen kleine Hochbeete standen

und Sandkastenschaufeln lagen; unter jungen Bäumen, die Grünflächen und Kieswege säumen. Kein Auto weit und breit, kein Asphalt, nicht einmal Parkplätze, nur ein rotes Bobby Car auf einer Wiese; nur lächelnde Gesichter, lachende Kinder und einmal ein Radfahrer, der ihnen zu-nickte. Sie saßen dort und sagten nichts.

Es war klar: Das ist es. So wollen wir leben.



## Simone

”

Wohnen ist für die meisten Menschen heute einfach kein Wunschkonzert. Eine Immobilie zu kaufen ist schon utopisch, ein eigenes Haus zu bauen muss man sich erst recht leisten können. Und dann kann man sich oft nicht mal aussuchen, wo das Grundstück liegt, auf dem man den Rest seines Lebens verbringen wird. Hat man einen Bezug zu dem Ort? Wie weit ist die Arbeit entfernt? Wird ein Kind Anschluss haben, zu anderen Kindern und zu guten Bildungsangeboten? Gibt es ein gemütliches Café, in dem man die Sonntage verbummeln kann? Oder sind wir dort völlig ab vom Schuss?

Kann sein, dass ich latent davor weggelaufen bin, mich diesen Fragen zu stellen, aus Angst vor frustrierenden Kompromissen. Ich war jedenfalls lange das Gegenteil von sesshaft. Für meinen Beruf bin ich häufig umgezogen und war viel unterwegs. In Sauerlach habe ich dann zum ersten Mal mit Korbinian zusammengewohnt. Die kleine Wohnung war nett, wurde aber auch nie ein Zuhause. Ingeheim habe ich mir sicherlich gewünscht, an einem Ort endlich mal anzukommen und auch bleiben zu wollen.

Sonst wäre mir der Verkaufsbanner fürs Wohnen am Klosteranger wahrscheinlich gar nicht aufgefallen, als ich daran vorbeigefahren bin.

Im Grunde war die Entscheidung für Weyarn schon gefallen, bevor wir uns irgendeine Wohnung angesehen hatten. Es hat alles gepasst. Wir haben den Ort und die Wohnanlage mehrere Male besucht, sind durch die Gegend spaziert und haben die Atmosphäre aufgesaugt. Die Menschen haben überall freundlich begrüßt, sind auf uns zugegangen und waren ehrlich an uns interessiert. Das waren wir anonymisierten Städter schon fast nicht mehr gewohnt. Korbinian und ich haben uns sofort wohl und willkommen gefühlt. Die Wohnung im Erdgeschoss mit den hohen Decken, tiefen Fenstern, der offenen Küche und dem kleinen eigenen Garten war dann noch das i-Tüpfelchen.

Besonders schön: Wir waren hier nie „die Neuen“, sondern von Anfang an Teil der Gemeinschaft. Man merkt, dass nur Leute hierhergezogen sind, die Lust auf ein inniges Miteinander und Füreinander haben. Jeder hat seinen Rückzugsort, aber niemand schotten sich ab. Unser neues Zuhause ist so offen und einladend wie alle und alles hier. Sogar die Häuser stehen nicht wie eine exklusive Einheit isoliert und monoton nebeneinander, wie das in anderen Neubausiedlungen oft der Fall ist.

Im Oktober 2021 kam unser Sohn zur Welt. Zu wissen, dass er in diesem familiären Umfeld zusammen mit vielen Gleichaltrigen aufwachsen wird – das ist so toll. Dass wir ihn nicht schon vor seiner Zeugung in der Kita anmelden mussten, auch. :-)

“

**Zum ersten Mal will ich bleiben**

**Wir sind nicht „die Neuen“**







Der Gemeinschaftsgarten



## Korbinian

”

Am Klosteranger gibt es sieben Mehrgenerationenhäuser mit jeweils zehn Wohnungen. In einer davon leben jetzt wir. Neben, über und um uns herum wohnt ein bunter Mix aus kleinen und großen Familien, Alleinstehenden und Pärchen. Man sagt doch, eine Generation entspricht ungefähr 25 Jahren – das heißt, mit unserem neugeborenen Kleinen sind wir jetzt vier Jahrgänge unter einem Dach, quasi ab Alter 0. Die Idee von Wohngemeinschaften wie unserer ist, dass Jung und Alt sich gegenseitig unterstützen. Als zum Beispiel das Paar im ersten Stock während des letzten Lockdowns sein zweites Kind bekam und als Simone gerade im Wochenbett lag, haben die Nachbarn uns frisch gewachsenen Familien mit Essen versorgt.

Der Zusammenhalt am Klosteranger ist aber nicht auf einzelne Häuser begrenzt. Es gibt eine WhatsApp-Gruppe, in der sich knapp hundert Leute aus dem gesamten Quartier organisieren – sei es, dass jemand einen Akkubohrer braucht, ein „Wine & Dine“ im Klostercafé stattfindet oder es ans Eingemachte geht wie vor zwei Monaten, als ein heftiger Hagel einige Keller geflutet hat. Gemeinsam wurde das Schlimmste schnell verhindert. Man kann sich hier immer aufeinander verlassen.

Ich dachte immer, ich sei ein Stadtmensch. Auch als ich etwas außerhalb, erst in Rosenheim, später in Unterföhring bei München gearbeitet habe, lag die Stadt für mich buchstäblich näher. Der Umzug zu Simone ins ländliche Sauerlach war seltsam. Dass es eine S-Bahn gab, hat mich damals etwas beruhigt. Nach zwei Jahren und nur vier Besuchen in München musste ich aber zugeben: Ich vermisse nichts. In Weyarn gibt es nicht mal einen Bahnhof. Trotzdem haben wir alles, was wir brauchen, und sogar mehr.

Wald, Wiesen, Wanderwege sind drei Minuten von zuhause entfernt. Es gibt reichlich Freizeitangebote, einige davon sind im neuen Quartier entstanden: Ein Bewohner hat 2020 im TSV-Weyarn eine Volleyballmannschaft gegründet, die schon an Wettbewerben teilnimmt. Ein Paar aus der Siedlung hat eine Bocchia-Gruppe initiiert, die sich jeden Samstag bei der Bahn schräg gegenüber unserer Wohnung trifft.

Die Gemeinde bemüht sich sehr darum, dass die Alteingesessenen und die Neuankömmlinge von Weyarn zusammenwachsen. Sie schafft Orte und Gelegenheiten zum Kennenlernen. Zu dem Spielplatz und dem großen Grünareal vor unserer Haustür kommen Kinder, Eltern und Spazierfreudige aus der ganzen Umgebung. Super ist der Gemeinschaftsgarten am Klosteranger, den mittlerweile bestimmt 20 Leute bewirtschaften. Eine kümmert sich um die Brokkoli, der andere um den Salat; die Ernte wird mit allen, auch mit Nicht-Gärtnern, geteilt. Ich wollte längst mitmachen, nur kam mir der eigene Nachwuchs dazwischen.

Simone und ich haben das große Wort Lebensqualität gewonnen. Die Witze von Freunden über unser neues „Provinzleben“ nehme ich gelassen, die verpuffen eh, sobald sie uns besuchen. Es gab mal diese Werbung: Wenn ich groß bin, will ich auch Spießer werden. Ich bin einer geworden, und ich bin's richtig gerne.

“

**Ich vermisse nichts**

**Ich bin richtig gerne Spießer**



Das Klostercafé





---

*Hermann Kaufmann*

---

P I O N I E R

I M E I G E N E N F E L D

---



---

Holz, Heimat, Handwerk – das sind wohl die wichtigsten Einflussfaktoren für die Gebäude von Hermann Kaufmann.

---

1955 wurde er im Bregenzerwald geboren und wuchs in einer alteingesessenen Zimmererfamilie auf.

---

Als Architekt führte er die Auseinandersetzung mit dem Baustoff fort, als ein Pionier seiner Profession lotete er die Möglichkeiten des modernen Holzbaus aus. Im Gespräch erzählt er von der kreativen Aufbruchstimmung Vorarlbergs,

---

dem Ende eines Dornröschenschlafs und wie die Sonne zum Materialproduzenten und zum Komplizen einer

---

nachhaltigen Baukultur wird.

---



**Wie war die Kindheit in einer Zimmererfamilie in Vorarlberg?**

Wir waren acht Kinder und wohnten mit unseren Eltern und den Großeltern in einem ehemaligen Bauernhaus mit einer Zimmerei. Unser Leben fand mitten im Betrieb statt. Schon sehr früh habe ich mit meinem Großvater in der Werkstatt gearbeitet, später dem Vater auf der Baustelle ausgeholfen. Wir standen schon in jungen Jahren ganz zuoberst auf dem Dachstuhl.



Sicherheitszentrum Bezau // Ein Solitär in der Landschaft: Das neue Zuhause der Feuerwehr ist bis auf wenige Details eine reine Holzkonstruktion und trägt ein Fassadenkleid aus Fichte.

**Hatten Sie daran Freude – oder war das vor allem eine familiäre Verpflichtung?**

Wir waren natürlich stolz, dass wir gebraucht wurden und Verantwortung tragen durften. Manchmal wären wir schon lieber durch die Wälder gestreift oder hätten Fußball gespielt. Heute sehe ich es als großes Glück, dass wir ins Handwerk hineinwachsen durften. Wir haben damit tagtäglich etwas erfahren, was in der Ausbildung und gerade im Architekturberuf heute oft vernachlässigt wird: begreifen lernen im wahrsten Sinn des Wortes.



Nebelhornbahn Talstation, Oberstdorf – Kleinwalsertal // Mitten im Ort und eingebettet in die Allgäuer Alpen, verteilen sich die Funktionsbereiche der Luftseilbahn auf drei Gebäude. Die Station selbst besteht aus Holzparabeln und gebogenem Glas.

Foto unten: Bruno Klomfar, Foto oben: Norman Radon

Foto: DI Roland Wehinger

**Woher kam der Impuls, Architektur zu studieren?**

Mein Onkel hatte im Dachgeschoss unseres Mehrgenerationenhauses sein Atelier als Architekt. Wir sind als Jungen immer in seinem Büro gewesen. Er hatte selbst eine Zimmererlehre bei seinem Vater gemacht und dann studiert. Als er in unser Dorf zurückkehrte, hat er die ersten Holzgebäude errichtet. Er war ein Pionier. Das hat mich sehr geprägt.

**Vorarlberg ist Ihre Heimat – eine Region, in der Architektur und Handwerk zur Tradition und Identität gehören. Was glauben Sie, warum das so ist?**

Schon früher standen auch bei den normalen Bürgern und Bauern sehr schöne Tischlerarbeiten. Das Haus und das Wohnumfeld waren Teil der Außendarstellung. In den 1960er-Jahren dann arbeitete in Vorarlberg eine progressive Architektenschaft, die versuchte, den Spagat zwischen Historie und Moderne zu bewerkstelligen. Sie haben moderne Bauten mit hoher handwerklicher Qualität eingefordert und umgesetzt; haben relevante Entwicklungsschritte vorweggenommen und zum lokalen Alleinstellungsmerkmal gemacht. Von der Aufbruchstimmung damals hat das zu einer Kultur heute geführt, die den Stolz aufs Handwerk zurückgebracht hat: Es ist nicht wichtig, was man baut, es ist wichtig, wie man es baut.



Lino, Montagnola // Die Lage als Entwurfsparameter: Der fast schwebend wirkende Baukörper sitzt an einem steilen Hang mit Panoramablick über den Lago Lugano. Holzelementwände, Brettschichtdecken und eine Innenwandverkleidung aus Tanne kommunizieren Haptik und Wärme.

**Wie hat Vorarlberg Sie geprägt?**

Ich habe im Studium erlebt, dass die Professoren uns veraltete Technologien gelehrt haben – Dinge, die mein Vater schon nicht mehr gemacht hat. Holz hat in der Architekturlehre eigentlich keine Rolle gespielt. Die Entwicklung ist damals hin zu Stahl und Beton gegangen und der Holzbau lag in einer Art Dornröschenschlaf. Einen Teil meines Wissens zog ich aus der Diskussion am Esstisch: mit meinem Vater, meinem Großvater oder meinem Bruder. Dadurch habe ich mich laufend weiterentwickelt.



**Sie waren ein Pionier im eigenen Feld, mittendrin in Entwicklungen und Forscher an der Innovation. Wie sehen Sie Ihre Geschichte im Rückblick?**

Ich habe mit meinem Büro immer wieder versucht, Grenzen zu übertreten, neue Dimensionen zu realisieren. Es wurde oft gefragt: Warum Holz? Wie funktioniert die Konstruktion? Da waren noch lange alte Ressentiments: Holz quietscht, fault, brennt, ist unzulänglich oder hält nicht lang. Das musste mühsam ausgeräumt werden. Und die aktuelle Architektur belegt definitiv, dass diese Dinge nicht relevant sind.

**Welche Vorteile hat Holzarchitektur? Wie argumentieren Sie als Fürsprecher?**

Holz erlebt einen großen Boom, weil es ein von der Sonne erzeugtes Material ist. Mit ihm lässt sich nachhaltig bauen. Ein zweiter Vorteil ist der Bauprozess. Wer die Abläufe auf Baustellen kennt, der weiß, dass dort derzeit ein immenser Qualitätsschwund stattfindet. Es fehlt an gut ausgebildeten Arbeitern. Holzbau ist hier eine Lösung, weil sich viel in der Werkstatt vorfertigen lässt. Dadurch steigt die Qualität enorm und auf der Baustelle geht durch die Montagebauweise alles sehr schnell.



Olpererhütte // Auf 2400 Metern wurden die in der Zimmerei vorgefertigten Elemente mit dem Helikopter angeliefert. Hermann Kaufmann: „Einzigiger Luxus ist das riesige Panoramafenster ins Tal. Doch dafür kommt man ja rauf.“

**Wie steht Holzbau denn im Vergleich zu anderen Materialien in Bezug auf die Kosten da?**

Wichtigste Grundvoraussetzung für den Holzbau ist, dass man holzbaugerecht plant und nicht erst nach der abgeschlossenen Planung übers Material nachdenkt. Kostenintensiv wird es meist dann, wenn Kopfstände gemacht werden, um Nicht-Holzentwürfe umzusetzen. Wenn Holz, dann von Anfang an, mit guten Architekten und Ingenieuren – dann ist Holz sehr konkurrenzfähig.

Foto: Architekten Hermann Kaufmann



Illwerke Zentrum Montafon, Velden // Superlativ im Supertempo: Zum Zeitpunkt der Fertigstellung 2013 war das 120 Meter lange Zentrum das größte Bürogebäude aus Holz in Mitteleuropa, das Fügen der Holzkonstruktion brauchte gerade einmal sechs Wochen. Um es auf der Baufäche unterzubringen, ließen die Architekten den Riegel über den See kragen. Mittlerweile wurden auch andere Holzgebäude in ähnlichen Dimensionen realisiert.

Foto: Bruno Klomfar

**Warum bauen wir überhaupt noch mit was anderem? Wo kommt Holz an seine Grenzen?**

Der Holzbau steht nicht vor technologischen Hindernissen, sondern vor strukturellen. Die Zimmereibetriebe, die viele Jahrzehnte mit einem überschaubaren Bedarf umgegangen sind, müssen gerade schlagartig große Dimensionen stemmen. Das geht einfach nicht so schnell.

**Welche Ratschläge würden Sie der Politik für die Stadtentwicklung geben?**

Vorarlberg ist ein gutes Beispiel: Unsere Bürgermeister haben gute Architektur als kulturelles Thema erkannt. Dabei werden Sie von Architekten vor Ort, aber auch von Gestaltungsbeiräten unterstützt. In Vorarlberg werden Gemeindegebäude nicht mehr direkt beim nächstbesten Planer in Auftrag gegeben, sondern durchlaufen Architekturwettbewerbe. Außerdem ist Vorarlberg beim Thema Nachhaltigkeit in die Gänge gekommen. Es gibt den Auftrag der Energieautonomie bis 2050, und da steht natürlich auch das nachhaltige Bauen im Fokus. Ganz klar ist damit auch Holz zum Thema geworden und die Gemeinden übertrumpfen sich derzeit gegenseitig mit wahnsinnig schönen, in Holz umgesetzten Gebäuden.

**Welche Zukunft wünschen Sie dem Holzbau?**

Wir haben mittlerweile viele gute ikonische Gebäude, die zeigen, was Holz im Extremen kann. Jetzt geht es darum, im Gewerbe-, Objekt- und Wohnbau herkömmliche Materialien durch Holz zu substituieren. Das ist gerade für mich der wichtigste Fokus.





Supermarkt Wörthsee // Supermärkte werden oft als monothematische Flachbauten mit vorgelagerten Parkplätzen geplant – und besetzen dadurch wertvolle urbane Flächen. Der Supermarkt Wörthsee geht andere Wege. Im Sinne einer Mischnutzung hat Hermann Kaufmann Wohnungen im Obergeschoss vorgesehen. Mit einer Fläche von 28 bis 63 Quadratmeter sind sie als sogenannte „Starterwohnungen“ gedacht, die sich mit günstigen Mieten an junge Menschen und Familien richten. Alle Parteien profitieren von den Synergieeffekten. Der Landverbrauch wird

minimiert, die kompakte Bauform spart Energie und sogar die Abwärme des Marktes kann ganzheitlich genutzt werden. Seine grünen inneren Werte trägt der Bau auch ästhetisch nach außen. Die feine Lattung der Fassade aus Naturholz wird mit der Zeit vergrauen und sich harmonisch in die Landschaft einfügen. Und: Allein das hier verbaute Holz speichert 380 Tonnen CO<sub>2</sub>. Das ist so viel, wie ein Mittelklassewagen bei 45.000 Fahrten von Wörthsee nach München und zurück verbrauchen würde.





Roland Gruber hat Architektur und Kulturmanagement studiert und das Kreativunternehmen nonconform mitgegründet, das an 8 Standorten in Deutschland und Österreich Zukunftsraumentwicklungen für Kommunen, Städte und Unternehmen begleitet.

Für ihn geht es bei Architektur nicht nur um das Planen und Realisieren neuer Gebäude, sondern um viel mehr – darum, ein lebendiges Umfeld für unterschiedliche Lebensbereiche zu schaffen.

Das Zauberwort heißt Partizipation: „Nur wer die Menschen auf den Weg zu einer neuen Architektur mitnimmt, verlässt ausgetretene Wege, belebt Räume und Plätze neu, schafft nutzungs offene, urbane Gebäude und handelt nachhaltig.“ Wie Partizipation genau funktioniert, hat er uns in einem längeren Gespräch erzählt.



Wie Partizipation hilft,  
Architektur besser zu  
machen und Ortsmitten neu  
zu beleben.

Von  
Donuts  
und  
Krapfen



Roland, schaut man Arbeit und Aufgabenfeld von nonconform an, stellt man fest: Das geht deutlich über das „normale“ Verständnis von Architektur hinaus. Wie hat sich das alles entwickelt, was ist dein persönlicher Werdegang?

ROLAND GRUBER

Ursprünglich habe ich zuerst eine weiterführende Schule für Möbel und Innenausbau besucht. Das heißt, von Haus aus bin ich Tischler und komme aus der praktischen Arbeit. Danach habe ich Architektur studiert in Linz und in Zürich. Ja, und später noch Kulturmanagement. Ich habe also ein Bein in der Architektur und eines im Kulturmanagement.

Das heißt, eigentlich bist du schon recht früh auf dein jetziges Aufgabenfeld zugesteuert, oder?

ROLAND GRUBER

Im Grunde, ja. Neben dem Architekturbüro, das ich nach dem Studium mit meinem Partner gegründet habe, gründete ich mit meinem Professor und einem Bekannten einen Baukulturverein, den wir LandLuft nannten. Wir haben versucht, die Baukulturvermittlung im ländlichen Raum radikal neu zu denken, einige frische Impulse zu setzen, und haben viel Lob und Schulterklopfen bekommen. Es war allerdings Selbstaussbeutung pur.

Kultur hat irgendwie immer so eine Tendenz in die Selbstaussbeutung.

ROLAND GRUBER

Deshalb habe ich dann ja Kulturmanagement studiert. Um mehr darüber zu erfahren, wie man den Wert einer kulturellen Leistung der Allgemeinheit sichtbar machen kann. Ich habe da auf viele Fragen Antworten gewonnen, aber natürlich nicht auf alle. Wie man die speziellen Kommunikationsprobleme löst, die sich bei Planung von Architektur ergeben, bzw. wie sich die klassische Planung ändern muss – das hat sich dann alles im Lauf der Zeit entwickelt.

Gibt es ein Schlüsselerlebnis, das die Notwendigkeit, diese Fragen besser zu beantworten, besonders deutlich gemacht hat?

ROLAND GRUBER

In der Anfangszeit haben wir immer wieder Architekturwettbewerbe gewonnen, unter anderem zur Gestaltung einer neuen Ortsmitte. Und schnell wurde uns klar: Es ist eine echte Herausforderung, unsere Vorstellungen den Bürgerinnen und Bürgern nachträglich zu vermitteln. Alles ist gut und handwerklich sauber gemacht, der Wettbewerb ist gewonnen, aber du musst ständig noch mal hinfahren, um das Vertrauen der Leute zu gewinnen. Wir mussten dauernd erklären, warum wir etwas so und nicht anders gemacht haben. Und das Grundproblem haben wir auch identifiziert, es war die schlechte Vorbereitung des Wettbewerbs. Sozusagen die Geburtsstunde unserer Bürotransformation.

War das der Punkt, wo die Organisation von Abläufen und eine neue Art von Planung immer wichtiger wurden? Man stellt sich Architekten ja gerne als einsame Genies vor, die erbittert sind, wenn man sie nicht versteht. Im Grund ist deine Vorgehensweise ja eine komplett andere. Partizipation versus einsames Künstlertum?

ROLAND GRUBER

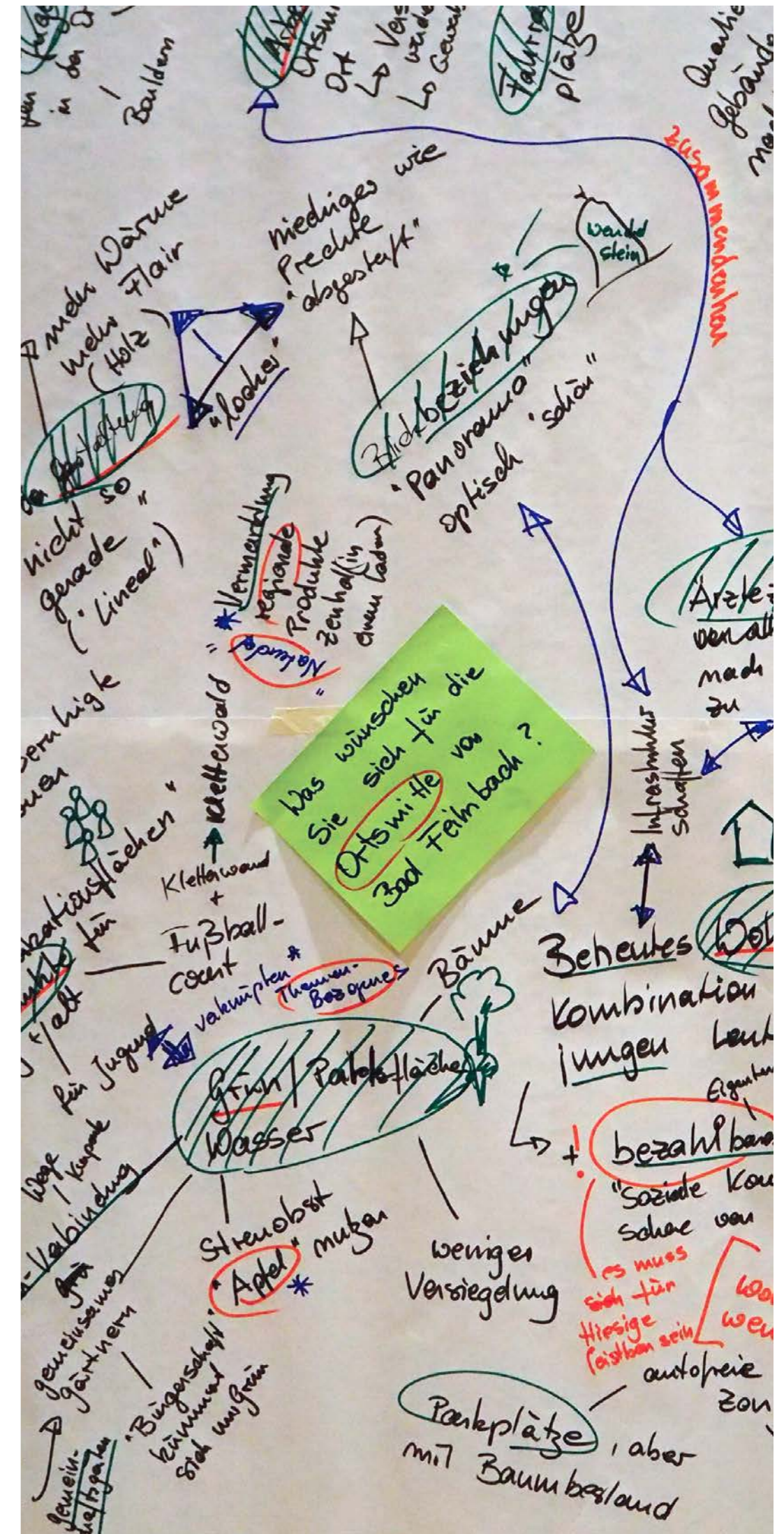
Das ganze Einsame-Künstler-Ding ist ein Auslaufmodell. Die Herausforderungen sind zu komplex.

Wie geht's besser?

ROLAND GRUBER

Es braucht das Wissen der Vielen, das aktive Zuhören und dann mit guter Moderation auf den gemeinsamen Erkenntnispunkt hinnavigieren. Die Wahrscheinlichkeit, dass etwas, was gemeinschaftlich entwickelt worden ist, dann auch gelebt und geliebt wird, ist höher, als dass es diesen einen genialen Wurf gibt. Es geht darum, vor jedem Projekt genau zu wissen, was man tut, und die Menschen auf diesem Weg mitzunehmen. In der Fachsprache nennen wir das die Phase null. In dieser Phase werden die wichtigsten Entscheidungen getroffen. Wie viel Geld steht zur Verfügung? Wie sieht das Raumprogramm aus? Wie groß ist das, was gebraucht wird? Und so weiter. Am Ende sollen sich die Stadt,

## Das ganze Einsame-Künstler-Ding ist ein Auslaufmodell.



Das A und O jeder Bürgerbeteiligung: das Sammeln der guten Ideen aller.

Wie kann man ein bestehendes Konzept verbessern, was ist den Bürgerinnen und Bürgern besonders wichtig?





*Nach den Ideen kommt das Machen. Ganz konkret, am Modell. Muss das eine Haus noch etwas mehr nach rechts? Brauchen wir ein Stockwerk mehr? Bürgerinnen und Bürger werden zu Architekten und Planern.*



also die Bürgerinnen und Bürger, darin wiederfinden. Deshalb ist eine genaue Vorbereitung absolut entscheidend. Im Grunde ist unser Job der eines Kochs, der ein Menü vorbereitet und genau weiß, wie viele Leute kommen und welche Zutaten er braucht.

*Aber das Rezept kommt, um im Bild zu bleiben, von euch?*

ROLAND GRUBER

Ja, genau. Wir haben ein lustvolles Rezept erstellt, wie es gelingen kann, eine knifflige Aufgabe gemeinsam zu lösen. Es scheint am Anfang unlösbar, weil viel zu viele unterschiedliche Interessen und Vorstellungen. Aber durch das gemeinsame Kochen, das einander Kennenlernen und das Verständnis für die Anliegen der anderen lösen sich viele Sachen eigentlich von selbst. Wir sind Gastgeber, damit Neues entstehen kann.

*Ich könnte mir vorstellen, dass viele Architekten die Befürchtung haben, wenn die Bürger erst mal anfangen mitzureden, dann werden alle meine Entwürfe fürchterlich verwässert und ich muss machen, was allen gefällt. Ist das so?*

ROLAND GRUBER

Nein, dann würde immer Hundertwasser das Ergebnis sein. Das ist ein großes Missverständnis und es ist genau umgekehrt. Wenn ich Bürgerinnen und Nutzer frühzeitig in die Zukunftsreise involviere, fühlen sie sich mitgenommen und informiert und überlassen die Planung ganz selbstverständlich den Fachleuten. Ich habe das in 20 Jahren Praxis noch nie anders erlebt. Unser Job ist es, gegenseitiges Vertrauen aufzubauen und Barrieren abzubauen. Nur so kann Baukultur entstehen, die geliebt und gelebt wird.

*Sollte man dann bei allen Projekten eine Bürgerbeteiligung machen?*

ROLAND GRUBER

Nicht immer ist derselbe Aufwand nötig. Aber dort, wo es eine Nachbarschaft gibt, und eine größere Einheit bis hin zu einem

ganzen Quartier entwickelt werden soll, sollte man aktiv werden und in Dialog treten. Der Umfang und die Methodik sind immer individuell und ergeben sich mit der Aufgabenstellung. Quest z.B. baut ja in Holzkirchen die Winklbauer Höfe, als Innerortsentwicklung rund um ein bestehendes Quartier. Und da macht es schon Sinn, dass ich im Vorfeld die Nachbarn abhole, um darauf zu reagieren, denn die könnten sehr große Widerstände haben und Bedenken äußern. Schaffen wir dagegen Akzeptanz, entsteht vielleicht für alle ein neues Stück Gemeinschaft.

*Das heißt, eigentlich machst du auch Stadtplanung. Es dreht sich nicht mehr nur um das einzelne Gebäude, sondern es sind ganze Areale, die da bespielt werden sollen und wo neue Nutzungen überlegt werden. Nicht nur: „Was macht man mit dem alten Gasthof in der Ortsmitte?“, sondern auch: „Wie entwickle ich ein ganzes Zentrum neu?“.*

ROLAND GRUBER

Ja. Eine gute Partizipation beginnt im Quartier und endet im Idealfall mit dem einzelnen Gebäude. Und auch da gibt es unglaublich spannende Entwicklungen. Nehmen wir nur das Beispiel Schule. Wenn wir für Gebäude möglichst vielschichtige Nutzungen produzieren wollen und möglichst wenig Leerstand, dann wäre hier die interessante Frage: Wie können wir eine Schule in der Zeit nutzen, in der keine Schule ist? Oder wie kann ich halb leer stehende Einfamilienhäuser, wo die Kinder aus dem Haus sind und in denen oft nur noch eine ältere Person wohnt, teilen und als Wohnraum zur Verfügung stellen, weil gleichzeitig Baugrund für junge Menschen zu teuer ist? Auch das sind Themen, die uns stark beschäftigen.

*Noch einmal zurück zur Stadtplanung. Es gibt da zwei interessante Begriffe. Einen gab es schon, den „Donut-Effekt“. Von dir stammt der zweite: der „Krapfen-Effekt“. Was hat es damit auf sich?*

ROLAND GRUBER

Der „Donut-Effekt“ beschreibt die Entwicklung von Städten und Orten, die wir über

**Es geht nicht darum, den kleinsten gemeinsamen Nenner zu finden, sondern Gutes besser zu machen.**



die Jahre gesehen haben. Früher mal hat es relativ starke Ortskerne gegeben, innerhalb der Stadtmauer war alles mehr oder weniger kompakt unter einem Dach. Und durch die Motorisierung ist das Ganze dann in die Fläche gegangen, hinaus aus dem Zentrum. Man hat woanders gearbeitet, man hat woanders die Freizeit verbracht und wieder woanders eingekauft. Das heißt, automatisch ist alles auf das Auto und die Straße ausgerichtet. Der Ortskern hat keine wirkliche Funktion mehr, wie ein Loch im Donut. Unsere Überlegung war: Was kann man tun, um diesen Strukturwandel der ländlichen Räume und den Leerstand der Mitten aufzuhalten oder sogar umzukehren? Und wir haben dann vor einigen Jahren zu einem Gegeneffekt aufgerufen, der eben kein Loch haben soll.

*Der „Krapfen-Effekt“.*

ROLAND GRUBER

Richtig. Wir wollen, wie beim Krapfen, in die Orte sozusagen das süße Leben zurück in die Mitte bringen. Ich muss schauen, dass ich nicht nach außen, sondern wieder nach innen wachse. Ich muss schauen, dass neue Nutzungen entstehen, neue Bewohner, Geschäfte und Büros ins Zentrum kommen und dass der öffentliche Raum wieder wichtiger wird. Ich muss die Transformation eines Ortes in den Griff bekommen. Das ist allerdings ein Kraftakt. Der Krapfen war das richtige Bild, um dieses Thema in die Köpfe zu kriegen.

*Wie genau kann man sich diese Transformation vorstellen?*

ROLAND GRUBER

Nun, sie verändert zum Beispiel die Art und Weise, wie wir arbeiten. Corona hat gezeigt, dass nicht nur Selbstständige, sondern auch Angestellte problemlos von zu Hause aus ihrem Job machen können, und daher nicht mehr pendeln müssen. Das ist eigentlich ein Lotto-Sechser für unsere Orte und natürlich für die Umwelt. Wenn wir dieses riesige Potenzial des Nicht-Pendeln-Müssens nach dem Motto „Homeoffice ist zwar nett,

aber gemeinsam Homeoffice machen wäre noch viel netter“ weiterdenken, dann entsteht folgendes Szenario. Die Arbeitgeber zahlen für die Mitarbeitenden sogenannte Coworking-Arbeitsplätze in ihren Heimatorten und so können Public-Homeoffices für Selbstständige und Angestellte entstehen. Die Leute bleiben dadurch im Dorf, arbeiten gemeinsam und nicht sozial vereinsamt, essen im Gasthaus und kaufen wieder im Nahversorger und nicht mehr in Einkaufszentren der metropolitanen Ausfahrtsstraßen ein. Und aus Pendler- und Schlaforten könnten wieder Nutzungsdurchmischte Orte mit hoher Lebensqualität werden.

*Das alles geschieht natürlich nicht von heute auf morgen.*

ROLAND GRUBER

Nein. Hier handelt es sich um komplexe Prozesse mit vielen beteiligten Akteuren in unterschiedlichsten Bereichen. Aber man muss die Eckpfeiler dafür einschlagen, die Vision zu gehen beginnen und Immobilieneigentümer, die Wirtschaft, die Öffentlichkeit und die Politik zusammenbringen und miteinander weiterdenken. Und damit die Dominosteine für die Umsetzungen ins Rollen kommen, brauchen wir Menschen, die sich darum kümmern, die sogenannten Kümmerer. Dann kann aus Leerständen wieder ein Lebensraum werden und eine neue Mitte für unsere Orte entstehen. Diese Transformation braucht aber einen langen Atem, 10 bis 15 Jahre muss man schon durchhalten. Das ist die Herausforderung.

*Schauen Sie gerne auch das Video mit Roland Gruber auf der Website der Baukulturwochen [www.besser-bauen-besser-leben.de](http://www.besser-bauen-besser-leben.de)*

Wie nutzen wir eine Schule in der Zeit, in der keine Schule ist?



*Die Qual der Wahl.  
Für Roland Gruber  
ist die Antwort  
eindeutig: Krapfen  
schlägt Donut!*



*Das Ergebnis:  
Neue Quartiere,  
über die sich  
nicht nur die  
freuen, die später  
darin wohnen.  
Sondern auch alle  
anderen.*



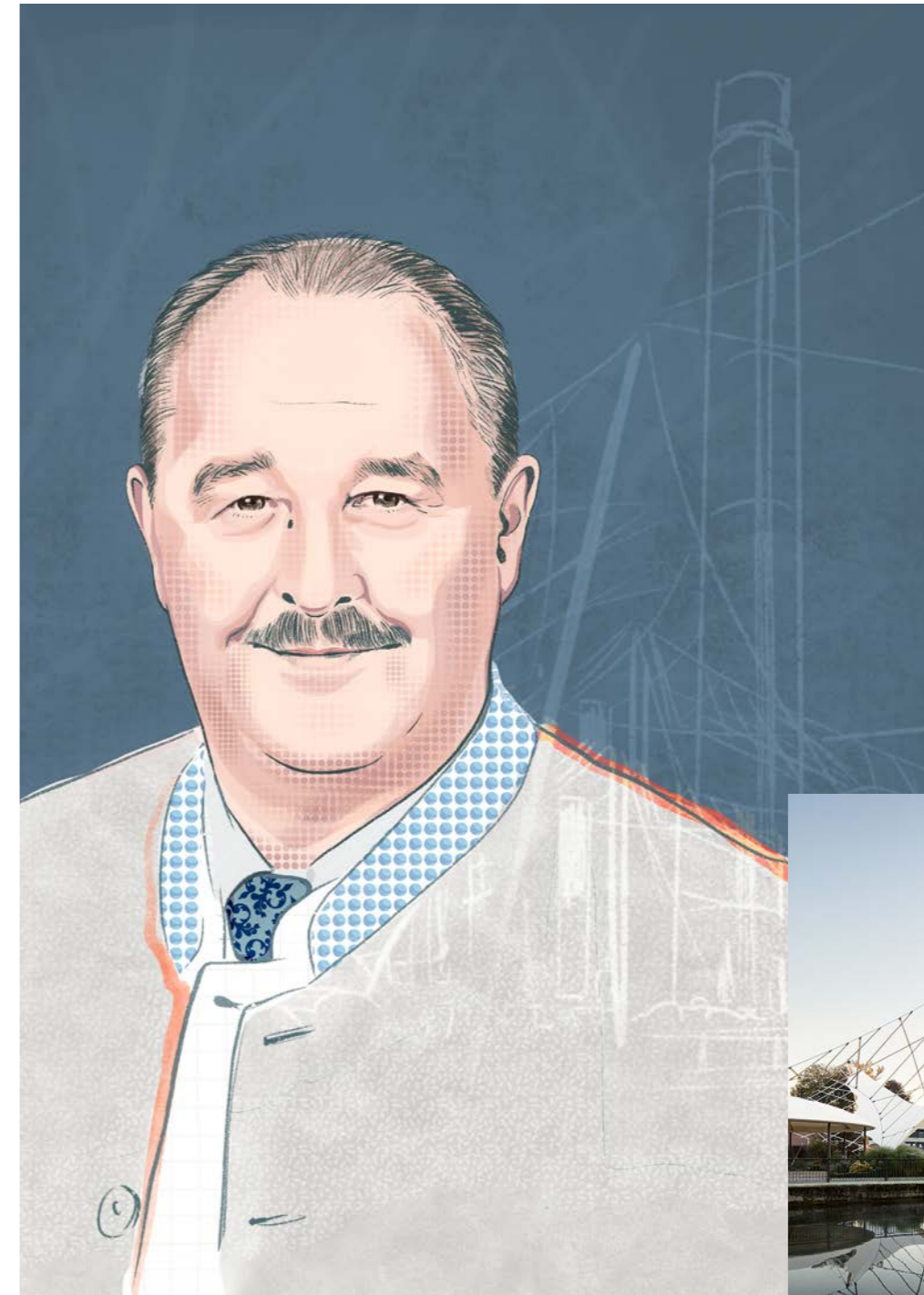
## MODELL KOLBERMOOR

----

Das oberbayerische Kolbermoor ist in vielerlei Hinsicht eine Modellstadt: Es wurde vor gerade einmal 160 Jahren rund um eine Baumwollspinnerei gegründet.

Nach Schließung der Fabrik im Jahr 1992 wurde es still im Ort. Viele Bewohner nutzten Kolbermoor nur noch als Schlafstadt. Über das letzte Jahrzehnt hinweg gelang Politikern und dem Familienunternehmen Quest dann ein ungewöhnliches Meisterstück. Kolbermoor hat durch die Wiederbelebung seines historischen Industrie-Ensembles zu einer neuen Identität gefunden. Peter Kloo ist Bürgermeister von Kolbermoor – und hat die Geschichte dieses Wandels mitgeschrieben.

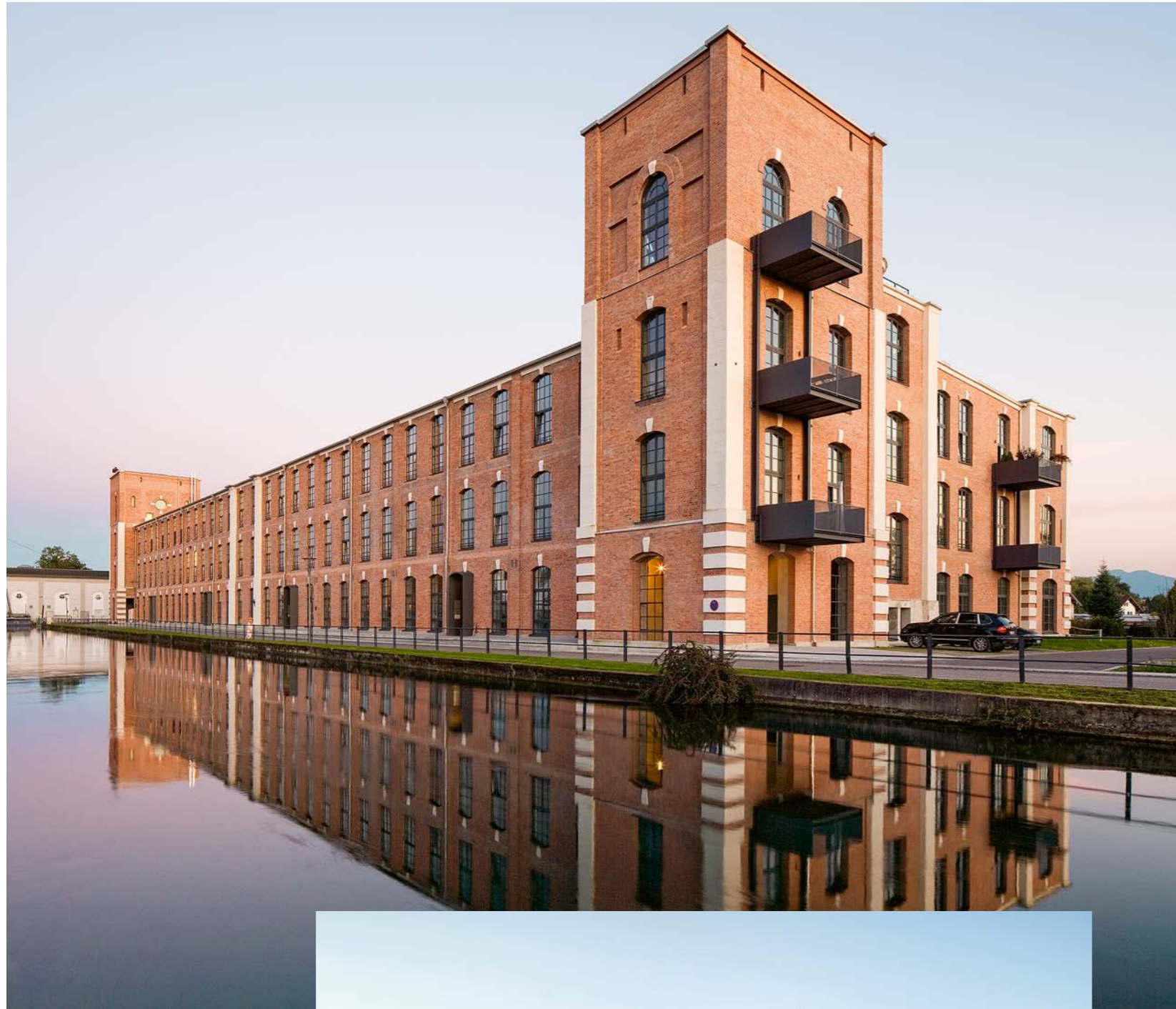
# Wandel durch Erhalt



*Peter Kloo ---- ist tief in Kolbermoor verwurzelt.*

Schon sein Vater war einst Bürgermeister und machte ihn bereits in jungen Jahren mit den Eigenarten seiner Heimat vertraut: „Kolbermoor tickt anders“, erklärte er. Seit Peter Kloo selbst der Verwaltung vorsteht, gibt er ihm recht. Der Kolbermoorer ist flexibel und offen gegenüber Veränderungen, während die anderen Städte der Region oft an ihren Traditionen und Gewohnheiten kleben. Die Antwort auf das Warum ist für Kloo recht einfach: Die Stadt ist einfach zu jung.





Pförtnerhaus //

Die Gegend, in der heute die Stadt Kolbermoor steht, war bis Mitte des 19. Jahrhunderts kaum besiedeltes Umland. 1857 kam die Eisenbahn ins Mangfalltal und mit ihr die Haltestelle Kolbermoor sowie ein paar Investoren aus München, die in der hier steil abfallenden Mangfall Potenzial sahen. Sie eröffneten eine mit Wasserkraft betriebene Baumwollspinnerei. Die Arbeiter wanderten aus Niederbayern, aus Norditalien, dem Elsass oder Lothringen zu. Welten trafen aufeinander: eingesessene Bauernfamilien auf Zugezogene, etablierte Landwirtschaft auf neu aufkommende Fabrikarbeit, Tradition auf Moderne.

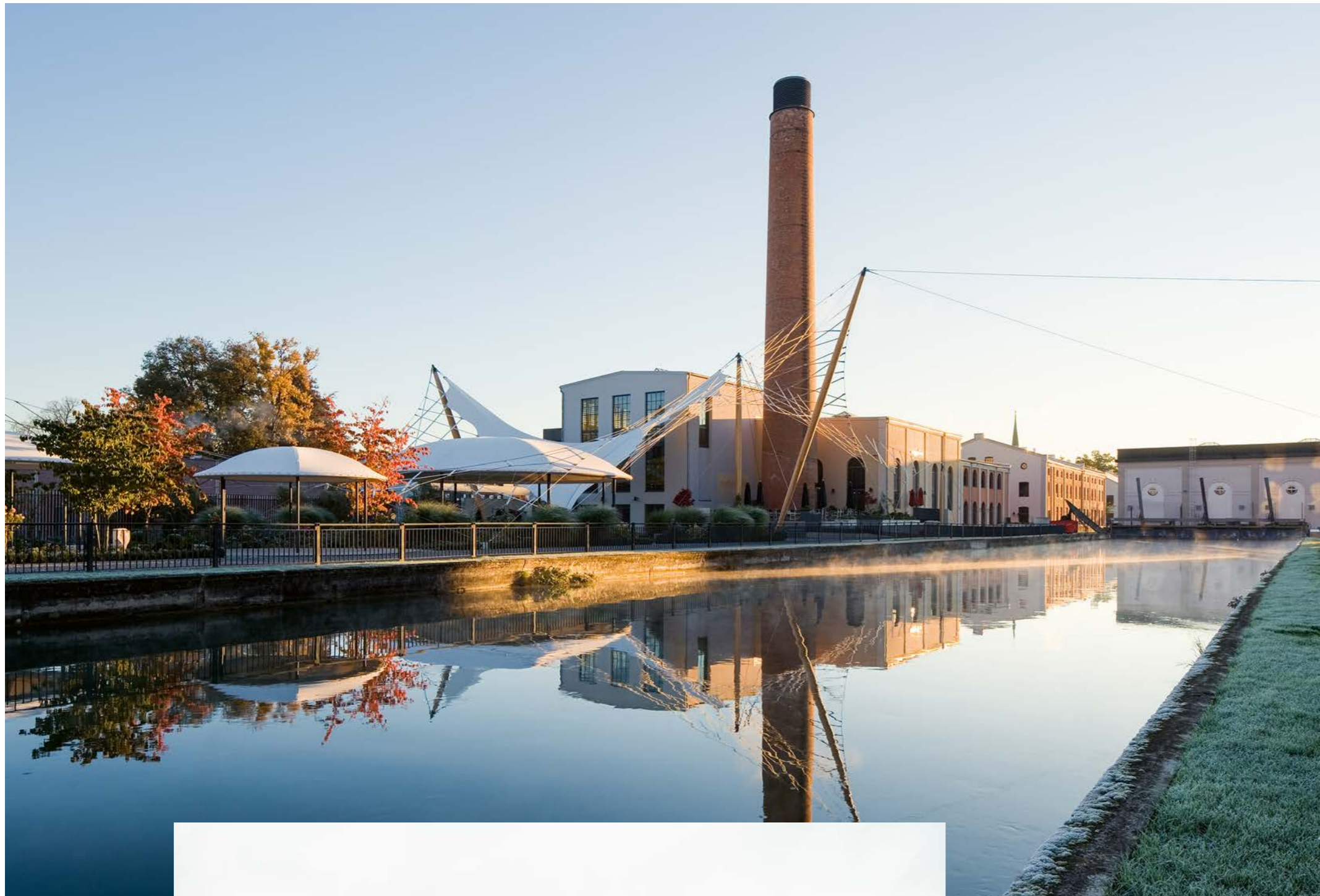
Die Alte Spinnerei vor der Revitalisierung //



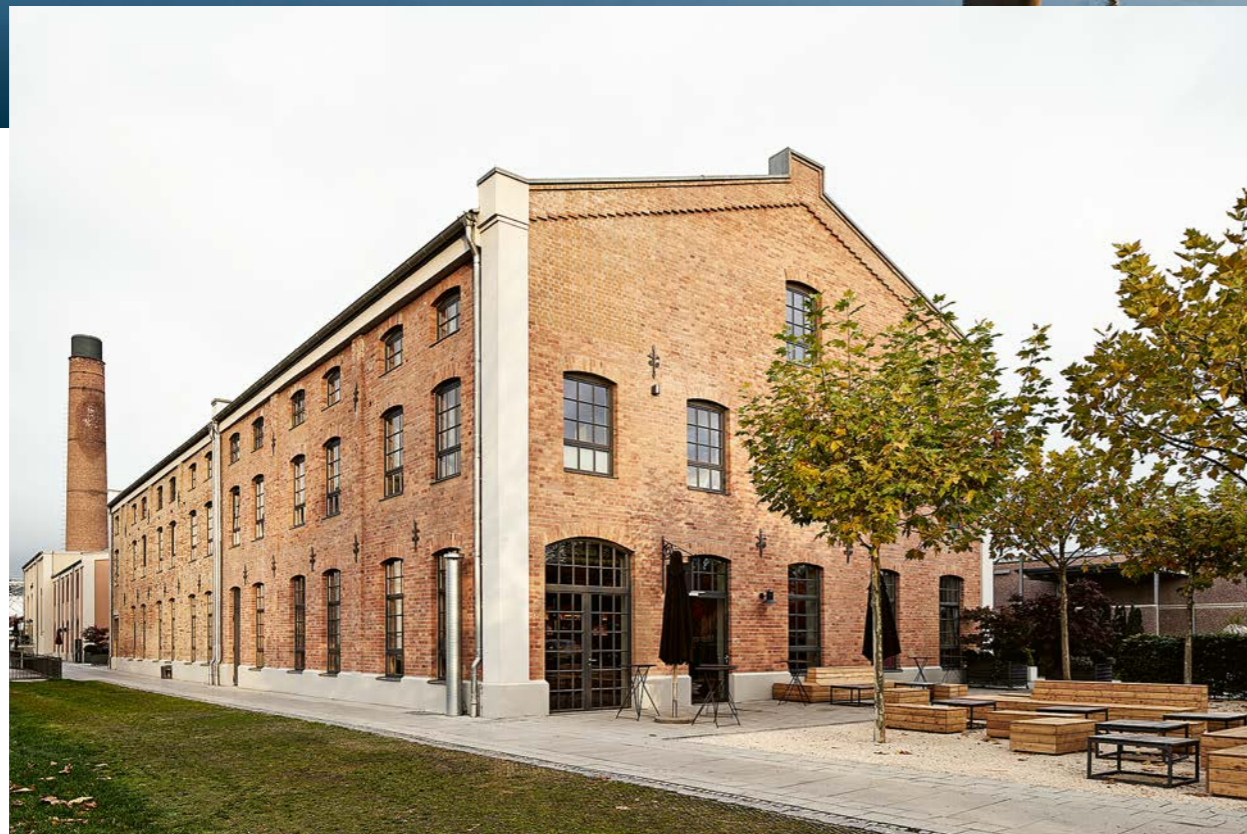
Eingliedern wollten die existierenden Gemeinden die Neulinge nicht – und so wurde aus der Spinnerei und ihren Angestellten eine eigene Ortschaft; das heutige Kolbermoor. Die Spinnerei übernahm Verwaltungsaufgaben und steuerte den Siedlungsbau, sie prägte die Entwicklung und die Identität des Ortes.

***In früheren Zeiten war eigentlich jeder Kolbermoorer irgendwie mit der Spinnerei verknüpft.***





Energiezentrale mit Seilnetz //



Batteurgebäude //

Peter Kloo selbst hat noch als Elektroniker in der Spinnerei gearbeitet, bis diese 1992 geschlossen wurde. Er hat damals die mechanischen Steuerungen auf digitale Systeme umgestellt und den Beginn der Einsparungen miterlebt, die die Fabrik eigentlich konkurrenzfähig machen sollten. Es war der letzte Versuch, die Textilindustrie in Deutschland zu erhalten. „Das alte Kolbermoor, das von der Spinnerei geprägt war, hat zu der Zeit ein Parallel-Kolbermoor bekommen. Das Kolbermoor derjenigen, die nach München pendeln und sich nur außerhalb des S-Bahn-Bereiches etwas leisten konnten.“ Diese Bürger hatten kaum Bindung zum Ort. Jedes Grundstück war ein eigener Satellit, angebunden vor allem an die Infrastruktur der größeren Nachbarstädte. Die wiederum blickten mit viel Argwohn auf das bunt gewachsene Kolbermoor. Fehlte mal ein Fahrrad, flüchtete der Dieb laut Zeitungsschlagzeile schon mal „Richtung Kolbermoor“.

***1992 fehlte es allerdings überhaupt an Visionen.***

„Wir haben kein über Generationen etabliertes Bürgertum. Das aber macht Veränderungen, auch in Bezug auf die Baukultur, sehr viel einfacher“, erklärt Peter Kloo. 1992 fehlte es allerdings überhaupt an Visionen. Die Flächen der Spinnerei wurden teils veräußert, die Werkwohnungen gingen an die Stadt Kolbermoor – und die Fabrik und ihr Areal wurden zur Brache. „Man baute einen Zaun drumrum und der Direktorenpark dahinter verwilderte“, erzählt Peter Kloo. „Alle stellten sich die Frage: ‚Was machen wir mit 65.000 Quadratmetern Geschossfläche mitten in einer überschaubaren Stadt?‘ Den Bestand zu erhalten war zunächst keine Option. Aber der Stadtrat fand auch keine Alternativen. Immer wieder wurden neue Ideen vorgestellt – und abgelehnt.“

***„Was machen wir mit 65.000 Quadratmetern Geschossfläche mitten in einer überschaubaren Stadt?“***

2002 trat Peter Kloo den Bürgermeisterposten an, während zeitgleich der Denkmalschutz nach Kolbermoor schaute und die Besonderheit des Ensembles feststellte. Die Kombination aus Ziegelbau und Stahlbau ist Zeugnis der sich um die Jahrhundertwende verändernden Baukultur und deshalb bis heute spannend für Architekturinteressierte. Peter Kloo setzte sich für den Erhalt der großzügigen Industriebauten ein, suchte aber weiter nach sinnvollen Nutzungskonzepten. Bis er Klaus Werndl traf, der mit seinem Unternehmen Quest gerade die denkmalgeschützte Kunstmühle im nahen Rosenheim saniert hatte.

Fotos: Meike Hansen



„Ich fragte ihn, ob er nicht Interesse an dem Projekt hätte.“ Werndl hatte, und er wollte den Geist des Ortes, der schon immer Leben, Wohnen und Arbeiten verknüpft hat, wiederbeleben.

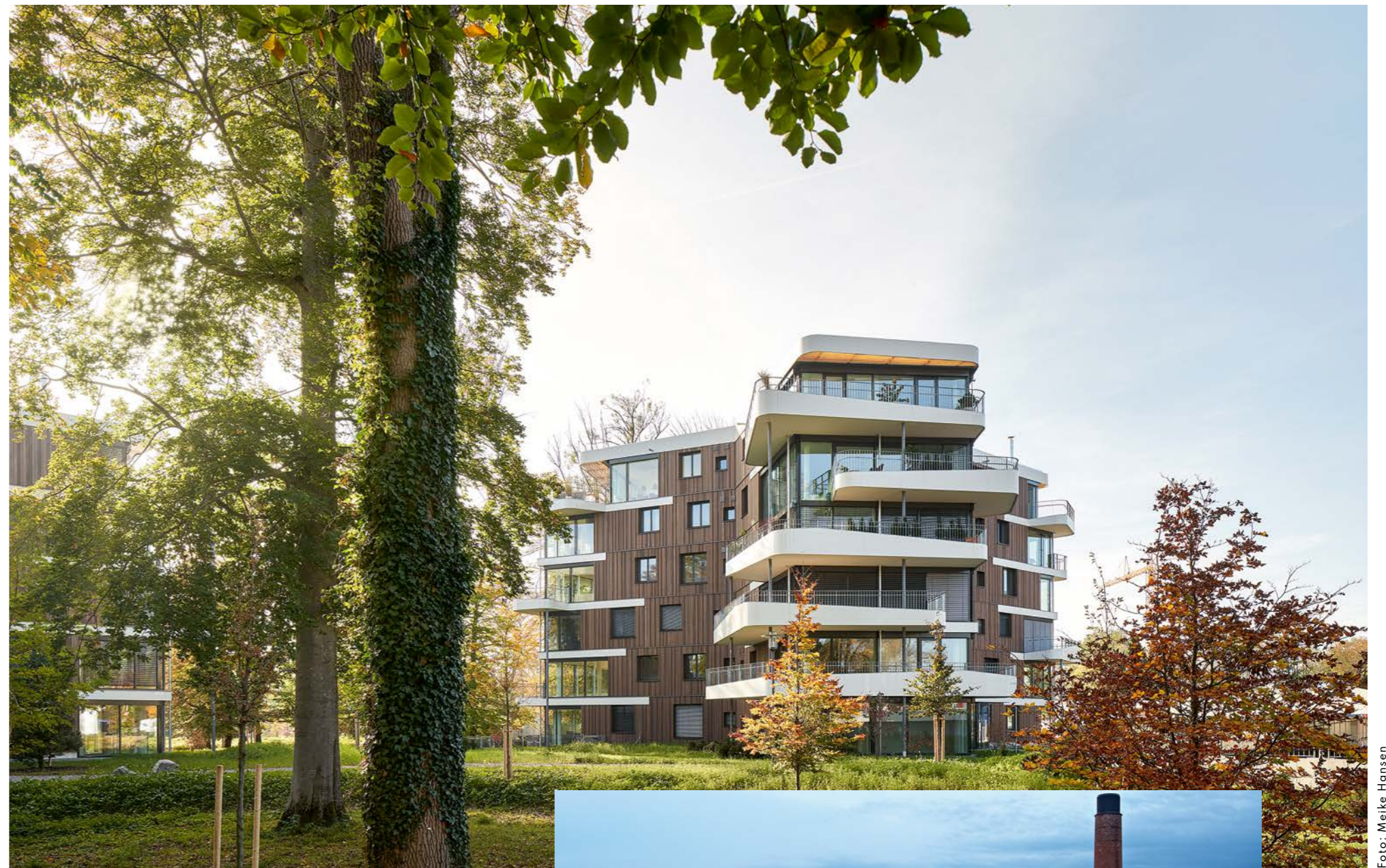
**„Die Vision von Quest hat sich von den Ideen anderer Investoren abgehoben. Quest ging mit einer Philosophie an das Projekt.“**

Zuerst wurden die historischen Bauten der Spinnerei revitalisiert. Es entstand ein vielschichtiges Nutzungsgefüge, das sich auf Kessel- und Turbinenhaus, Färberei, Batteursgebäude, Baumwollmagazin und Pfortnerhaus verteilt. Die Kolbermoorer finden hier Ladengeschäfte und Arztpraxen, Restaurants, die Akademie der Bildenden Künste, mehrere Veranstaltungsräume und Übernachtungsmöglichkeiten. Die Spinnerei ist zu einem kreativen Ort geworden, der heute gerade von seiner Weitläufigkeit profitiert. Er lässt den vielen unterschiedlichen Nutzern Luft. „Werden solche Orte zu eng geplant, entsteht oft Reibung“, erklärt Peter Kloo. Aus diesem Grund wurde auch der Beschluss gefasst, den Park als Baufläche für weiteren Wohnraum zu nutzen. Das renommierte Büro Behnisch Architekten hat hier fünf sogenannte Y-Häuser geplant, die mit ihrer ungewöhnlichen Grundrissform und großen Balkonen in einen Dialog mit dem Grün gehen. „Wir haben die zugewachsene Grünanlage wieder öffentlich zugänglich gemacht – und ihre Qualität erhalten“, erläutert Peter Kloo.

**Kolbermoor hat seine Vergangenheit in die Gegenwart geholt.**

Durch die Belebung der Spinnerei ist ein neues Zentrum für die Stadt mitten in der Stadt entstanden. Kolbermoor hat seine Vergangenheit in die Gegenwart geholt – und dabei etwas für die Zukunft gelernt. Und das wirkt auch aufs Umland als Magnet. Menschen kommen aus Rosenheim oder München in die Spinnerei, um ein Konzert zu besuchen oder eine Hochzeit zu feiern. „Das war ein Quantensprung für Kolbermoor“, meint Peter Kloo. Dabei hat die Transformation auch politisch Spuren hinterlassen. „Früher hatten wir nur ein Ziel im Fokus – die Schaffung von Wohnraum. Da ist viel Standard umgesetzt worden. Jetzt diskutiert der Stadtrat bei jeder Bauleitplanung über den städtebaulichen Mehrwert, über Kontext und Qualität und darüber, wie man lebendige Quartiere schaffen kann. So etwas lernt man, wenn man seine Stadt mehr oder weniger ein zweites Mal am Reißbrett planen muss.“

**Ein Quantensprung für Kolbermoor**



Y-Häuser im Spinnereipark //

Foto: Meike Hansen



Sommerfest im Rosengarten //



Giuseppe e amici im Baumwollmagazin //



# T A U

Für ein Leben, das man für nichts  
tauschen würde.

# S C H

Gerade auf dem Land gibt es immer wieder brachliegende Grundstücke. Bewirtschaftet werden sie schon länger nicht mehr. Oft bebaut mit Gebäuden, die dringend renoviert gehören, was nicht selten die Möglichkeiten der Eigentümer übersteigt. Was also tun?

Im Grunde gibt es nur drei Wege.

Nummer 1: Alles bleibt, wie es ist. Nummer 2: Das Grundstück wird verkauft.  
Nummer 3: Das Grundstück wird getauscht, im Gegenzug bekommt der Verkäufer etwas Schönes gebaut. Zum Beispiel Wohnungen für die Kinder.

# E N

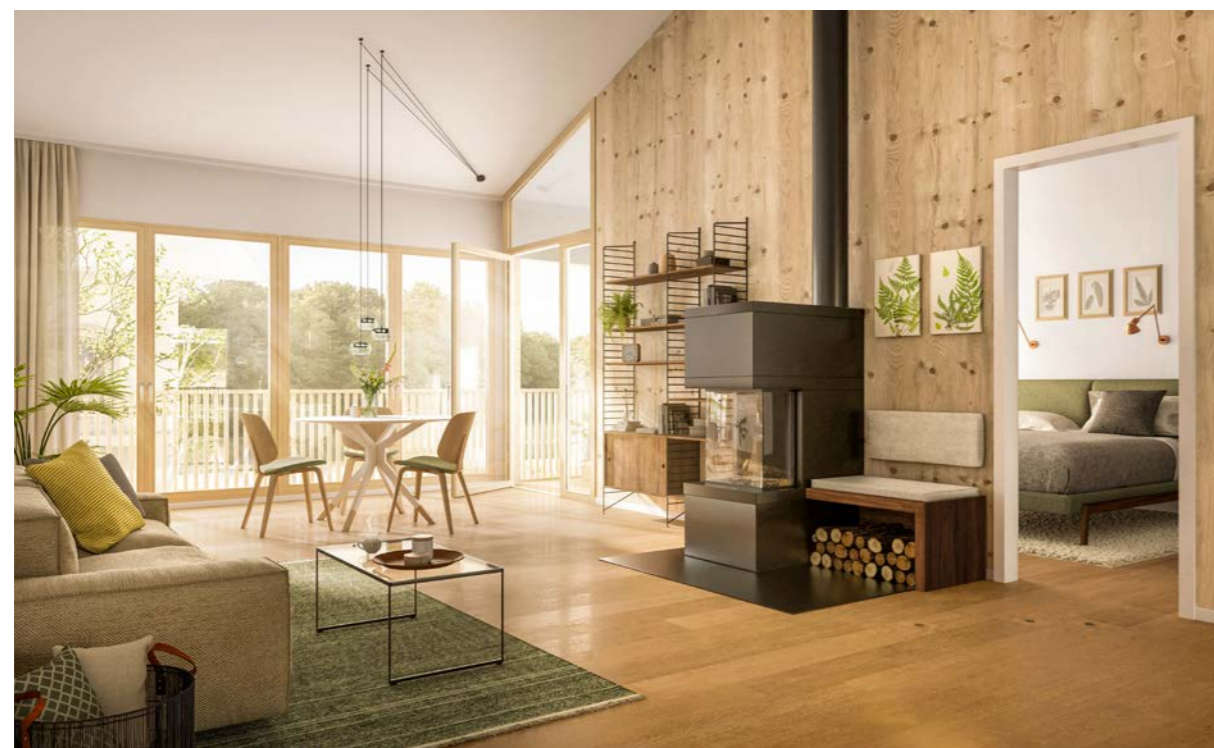


Dr. Ludwig Scherr (links) und Dr. Max von Bredow auf dem Gelände des alten Bauernhofs in Schechen





Die zwei neuen Gebäude: „Bauernhof“ und „Stadl“, stilecht in regionaltypischer Architektur



# G

Genau Letzteres hat Dr. Ludwig Scherr, ehemals Tierarzt im wunderschönen oberbayerischen Dörfchen Schechen am Inn und wohnhaft in einem über 300 Jahre alten Bauernhof, getan.

„Ich mochte die Idee, das Grundstück zu tauschen und etwas Bleibendes für die Familie zu bekommen“, sagt er. „Außerdem wollte ich, dass auf dem Gelände Häuser gebaut werden, die mir persönlich gefallen. Ich wollte einen Einfluss darauf haben, wie die am Ende aussehen.“

Tatsächlich sind die Zeiten längst vorbei, als auf dem Land vor allem möglichst funktional gebaut wurde und Ästhetik eine eher untergeordnete Rolle spielte.

Als 100 Jahre alte schwere Holztüren billig verramscht wurden, um sie gegen etwas „modernes“ zu ersetzen. Mittlerweile hat sich auch hier die Erkenntnis durchgesetzt, dass Neu nicht unbedingt besser bedeutet, „modern“ kein Wert an sich ist und dass das traditionelle Erscheinungsbild oberbayerischer Dörfer ein erhaltenswertes Gut ist.

„In unserem Fall ging es um zwei neue Gebäude, die zum Hof und nach Schechen passen sollten. Am Ende haben wir uns für die Zusammenarbeit mit Quest entschieden, weil die wissen, wie Land und Leute ticken und nicht einfach irgendetwas bauen würden.“ Dr. Max von Bredow von Quest kann das nur bestätigen. „Für uns ist es wichtig, Häuser zu bauen, die sich gut in die Region einfügen und auch von den Menschen angenommen werden. Die Pflege unserer bayerischen Heimat liegt uns am Herzen und der Schlüssel dazu ist Baukultur. Wir wollen nicht einfach irgendwelche Gebäude in die Landschaft stellen.“

„Weil“, so Dr. Scherr, „es geht ja auch um die Nachbarn, die müssen ja auch damit leben.“ Für Schechen gilt das ganz besonders. Mit knapp 1500 Einwohnern besteht Schechen praktisch aus Nachbarn, hier kennt jeder jeden. „Nicht ganz“, sagt Dr. Scherr. „Alle kenne ich nicht. Aber generell sind wir in Schechen schon recht kontaktfreudig, wer hier hinzieht, wird schnell akzeptiert. Es braucht nur ein paar einfache Tricks.“



Und hier sind Dr. Scherrs wichtigsten Tipps für alle, die sich mit dem Gedanken tragen, nach Schechen zu ziehen, zum Beispiel in eine der Wohnungen auf seinem Bauernhof. Oder in ein anderes kleines bayerisches Dorf, die Tipps funktionieren auch da:

## I. Ins Wirtshaus gehen

„Früher sind alle vom Bauern bis zum Handwerker am Abend ins Wirtshaus gegangen und haben bei ein, zwei Halbe über alles gesprochen. Einfach dazusetzen, die beißen nicht.“  
Unsere Wertung: ein Top-Tipp für alle, die gerne reden und dabei gerne eine Halbe trinken.

Spätestens nach einem halben Jahr kennen Sie die wichtigsten Geschichten.  
Wer, was, wann, wo.

## 2. Posaune spielen

„Es muss nicht unbedingt Posaune sein, andere Instrumente gehen auch.“  
Das Zauberwort hier heißt „Musikverein“. Eintreten, mitspielen und in Nullkommanichts lernt man ganz Schechen kennen, weil: Irgendwas ist immer, und Musik gehört dazu.  
Dieser Tipp lässt sich außerdem perfekt mit Tipp I verbinden, gerade Bläser haben oft eine irrationale Angst, zu verdursten.

## 3. Sporteln

Das Schönste auf dem Land? Natürlich das Land! Tau und Gras unter den Füßen, kleine Seen zum Baden und Bootfahren, die herrlichen Berge zum Wandern, oder, wenn es ganz besonders sportlich sein soll, zum Radfahren: Hier lässt sich das Leben genießen.  
Gerne im Sportverein, gerne mit anderen.

„Wenn man diese einfachen Tipps beherzigt“, so Dr. Scherr, „dann ist Schechen der beste Platz der Welt.“ Wir glauben ihm!





quest



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

besser leben.