



Ausgabe 4.2019

bau intern



Sanierung und Umbau des Lampl-Anwesens in Bad Kohlgrub

Rettung eines Baudenkmals

Prof. Christian Schiebel und Volker Rasp

"Wir säen und wir streuen den Samen auf das Land, doch Wachstum und Gedeihen das liegt in Gottes Hand". Diese Inschrift mit Motiven aus der Landwirtschaft zierte einst den Giebel des bäuerlichen Lampl-Anwesens in Bad Kohlgrub. Der Sinnspruch kann gut auf die Bemühungen der Städtebauförderung übertragen werden. Denn die Aufnahme der Kommune in die Städtebauförderung und die Ausstattung mit Mitteln aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm "Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke" ist wahrhaft ein Segen. Mit der "Ausfaat" des Städtebauförderungsprogramms soll die kommunale Daseinsvorsorge unterstützt werden.

Eine Grundvoraussetzung für einen zukunftsfähigen Ort ist eine funktionierende Ortsmitte. Dabei sind die städtebaulich gestalterische Qualität des öffentlichen Raums, Versorgungsangebote und soziokulturelle Infrastruktureinrichtungen wichtige Standortfaktoren. In diesem Zusammenhang stehen die Sanierung und der

Umbau des historischen Gebäudebestands zu einem "Haus der Vereine und Kultur".

Leerstand in Bad Kohlgrub

Die Entwicklung des Ortes in ökonomischer, städtebaulicher und kultureller Hinsicht ist stark mit dem Gesundheitswesen verbunden. In Bad Kohlgrub befindet sich das höchstgelegene Moorheilbad Deutschlands. Das Obere Kurggebiet ist seit 1878, der gesamte Ort seit 1948 als Heilbad beurkundet. Mit der Ansiedlung von Rehakliniken hat die Kommune zahlreiche öffentliche Einrichtungen für den Kurbetrieb in den Jahren des Wirtschaftswunders aufgebaut.

Durch die Reform der Krankenkassen und den massiven Rückgang der Kuren in den 1990er Jahren ergab sich zunehmend Leerstand von Gebäuden, Sanierungsstau sowohl bei öffentlichen, wie auch privaten Liegenschaften und ein dringender Bedarf zur Neuausrichtung der Ortsentwicklung.

Kooperation mit Oberammergau

Das Erscheinungsbild des Lampl-Anwesens, das von der Gemeinde gekauft wurde und lange Zeit leer stand, wirkte sich negativ auf das Zentrumsgefüge aus. Aufgrund des schlechten Bauzustands drohte der Verlust des denkmalgeschützten Gebäudes. Mit dem demografischen und wirtschaftlichen Wandel fiel es der Gemeinde zunehmend schwer, die Infrastruktureinrichtungen, insbesondere auch den Erhalt und die Sanierung des Lampl-Hauses, alleine zu tragen.

Um die kommunalen Herausforderungen gemeinsam zu meistern, hat sich Bad Kohlgrub mit dem benachbarten Oberammergau zu einer interkommunalen Kooperation zusammengeschlossen. Von 2011 bis 2014 wurde das Interkommunale Entwicklungskonzept der beiden Gemeinden erarbeitet. Darin wurden ein gemeinsames Leitbild und Ziele festgelegt, u. a. eine gemeindeübergreifende, räumliche Planung, der Erhalt und die Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Ortsmitten und der Vorrang der Innenentwicklung.

Begleitend zur Konzeptentwicklung konnte in Bad Kohlgrub ein Rahmenplan für die Entwicklung der Ortsmitte erarbeitet werden. Unter Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Mängel, Potentiale und mögliche Maßnahmen zur Revitalisierung des Ortskerns ermittelt. Ein Baustein zur Belebung der Dorfmitte waren die Sanierung sowie der Ausbau des Lampl-Hauses als zentraler Anlauf- und Veranstaltungsort für die örtlichen Vereine und bürgerschaftliche Nutzungen.

Die Bedeutung des Lampl-Anwesens

Das Lampl-Haus steht giebelständig an der Hauptstraße (St 2062), der viel befahrenen Verkehrsader des einstigen Straßendorfes. Zusammen mit Kirche, Pfarramt, Rathaus und den umliegenden, öffentlich genutzten Gebäuden des ehemaligen Kurbetriebs bildet das Einzeldenkmal die Ortsmitte an einem zentralen Platz und prägt mit seiner prägnanten Architektur das Ortsbild. Das Lampl-Anwesen hat als letzter zweigeschossiger Einfirsthof eine große baugeschichtliche Bedeutung.

Der Wohntrakt entstand wohl im 17. und 18. Jahrhundert in mehreren Bauphasen. Bei dem überputzten Holzblockbau mit zweieinhalb Vollgeschossen und Dachgeschoss wurden zum Teil Hölzer verbaut, die gemäß dendrochronologischer Untersuchung in den ersten Jahrzehnten des 17. Jahrhunderts geschlagen wurden. Das Vordergebäude enthält teilweise noch originale Wand- und Deckenaufbauten und bauzeitliche Holzfenster. Der rückwärtige ursprüngliche Wirtschaftsteil beherbergte im Erdgeschoss einen massiv gemauerten Stall und im Obergeschoss die Tenne aus Fachwerk mit Holzverschalung.

Das Entwurfs- und Erneuerungskonzept

Die Sanierung des Lampl-Anwesens erfolgte nach Plänen des Büros "BöhmerLaubender Architektur und Stadtplanung". Mit dem Umbau zum „Haus der Vereine und Kultur“ bietet es Platz für einen Veranstaltungs-



Oben: Betonarbeiten für den Versorgungskern im ehemaligen Wirtschaftstrakt. Copyright: Prof. Christian Schiebel

Linke Seite: Das historische Lampl-Anwesen wurde saniert und zum "Haus der Vereine und Kultur" umgebaut. Das Obergeschoss der ehemaligen Tenne bietet ein stimmungsvolles Ambiente für Veranstaltungen der Gemeinde. Copyright: Sascha Kletzsch Photographie



Oben: Das sanierte Lampl-Anwesen in Bad Kohlgrub. Die Nordfassade des Vordergebäudes prägt das Ortsbild entlang der Hauptstraße. Copyright: Sascha Kletzsch Photographie

Unten: Die großzügige Diele im ehemaligen Wohntrakt. Von hier aus kommt man in die neuen Gruppenräume. Copyright: Sascha Kletzsch Photographie

saal, sowie Räume für die Musikschule und für Vereine. Der kleinteilige Grundriss des ehemaligen Wohntraktes ist für Gruppenräume geeignet. Der sanierte, ehemalige Stall mit Kappengewölbe im rückwärtigen Gebäudeteil dient als Multifunktionsraum für das Vereinsleben. Die geräumige Tenne im Obergeschoss wird für Veranstaltungen wie Tanz und Konzerte genutzt.

Zur Haupterschließung des Veranstaltungssaals wurde ein neuer, aussteifender Kern als bauliche Fuge zwischen dem ehemaligen Wohn- und dem Wirtschaftstrakt eingefügt. Zur weiteren statischen Ertüchtigung mussten die Außenwände abschnittsweise unterfangen und ein neues Tragsystem aus Stahlstützen und Stahlträgern vom Dachstuhl bis zu den Fundamenten eingefügt werden. Hierbei folgte man dem Grundsatz, dass bauliche Eingriffe gegenüber der alten Bausubstanz deutlich erkennbar sein sollten.

Denkmalgerechte Sanierung

Es erfolgte eine intensive Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Ziel war der größtmögliche Erhalt der originalen Bausubstanz. Zwischenzeitliche, strukturfremde Ein- und Umbauten konnten entfernt und die dreiteilige Grundrissstruktur mit dem gliedern den mittigen "Fletz", einer breiten Diele im Vordergebäude, bewahrt werden. Bei der Fassadensanierung des Vorder- und Rückgebäudes wurden Proportion, Gliederung und Materialität beachtet. Es erfolgten nur wenige äußerliche Veränderungen, wie zum Beispiel Öffnungen zur Belichtung und eine außenliegende Stahlterasse für den Veranstaltungssaal.

Besonderes Augenmerk im Umgang mit dem historischen Bestand erforderte die Anpassung an neue Nutzungsansprüche und aktuelle technische Anforderungen. So wurden die alten Kreuzstockfenster außen saniert und innen durch neue Holzfenster ergänzt. Das Dach wurde gedämmt und neu eingedeckt, aber der historische Dachstuhl weitgehend erhalten. Die Deckenhöhen im Obergeschoss blieben unverändert, der Boden im Erdgeschoss wurde zugunsten einer größeren Raumhöhe und besserer Nutzbarkeit abgesenkt.

Fazit und Ausblick

Die Sanierung mit Gesamtkosten von 2,8 Millionen Euro konnte nur durch eine gezielte Mittelbündelung umgesetzt werden. Den Löwenanteil mit einer Zuwendung von 1,6 Millionen Euro aus dem Programm "Kleinere Städte und Gemeinden" hat die Städtebauförderung getragen. Zuschüsse erfolgten weiterhin vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, von der Deutschen Stiftung Denkmalschutz, von der Bayerischen Landesstiftung, vom Landkreis Garmisch-Partenkirchen und vom Bezirk Oberbayern. Mit vereinten Kräften konnte das wichtige, Ortsbild prägende Baudenkmal gesichert und ein störender Leerstand im Zentrum behoben werden. Die untergebrachten soziokulturellen und bürgerschaftlichen Nachfolgenutzungen tragen zur Belebung des Ortskerns bei. Im Rahmen des gesamten Sanierungsprozesses ist auch die Neuordnung und Aufwertung der Platzflächen zwischen Lampl-Anwesen, Pfarrhof und kommunalen Kurgebäuden geplant. Mögen auch die folgenden Maßnahmen mit Hilfe der Städtebauförderung wachsen und gedeihen, um Erfolge für das Gemeinwohl "ernten" zu können.

■ Autoren

Prof. Christian Schiebel, Leitender Baudirektor
Regierung von Oberbayern
christian.schiebel@reg-ob.bayern.de
Volker Rasp, Baudirektor
Regierung von Oberbayern
volker.rasp@reg-ob.bayern.de