



MÜHLGASSE 12

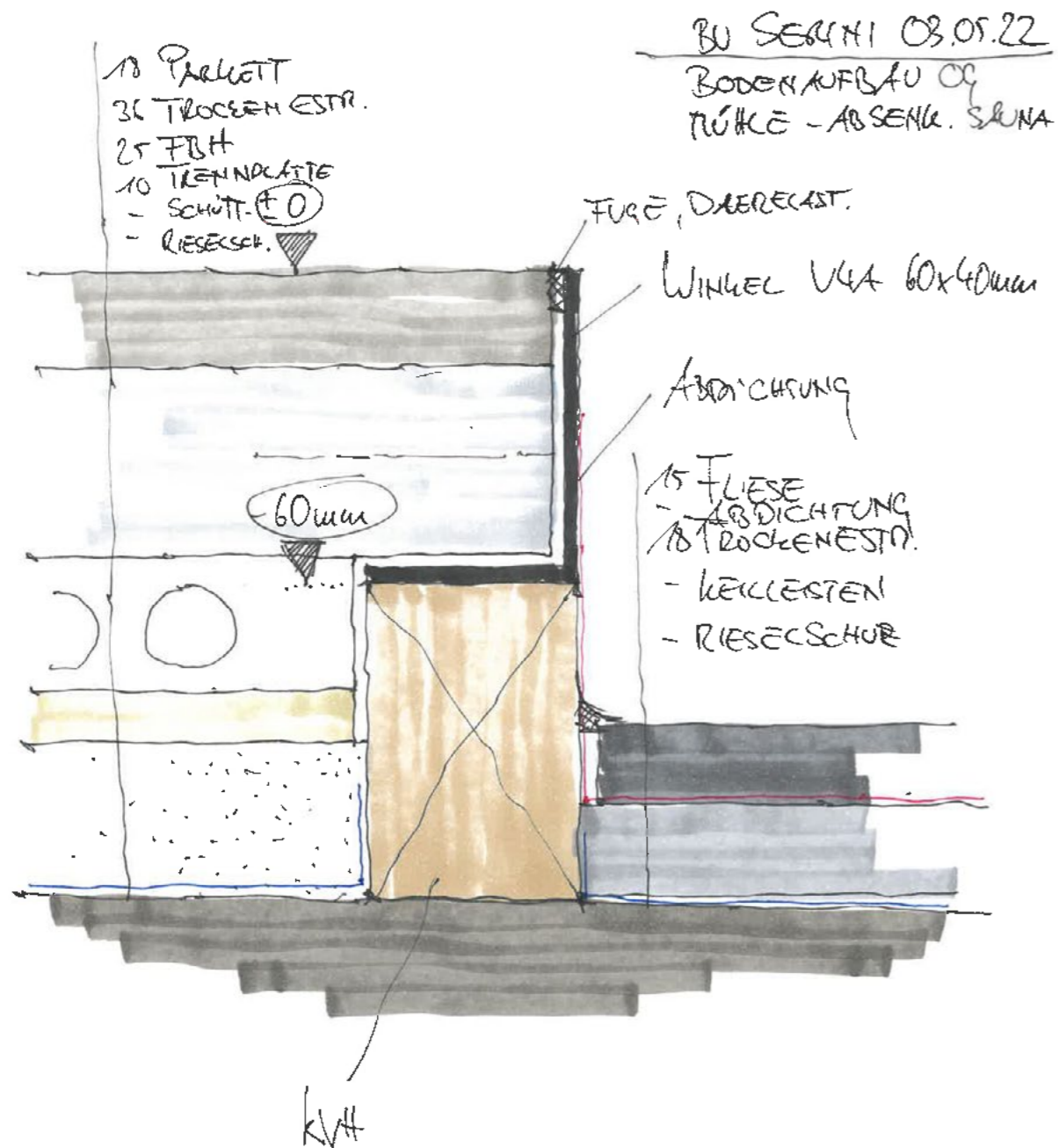
Anwesen mit wechselvoller Geschichte: Einst Mühle, dann Gefangenenlager, schließlich Limonadenfabrik. Und heute? Ein Wohnloft, das Denkmalschutz und zeitgemäßes Wohnen in sich vereint.

MÜHLGASSE 12 UNTERAMMERGAU

LAUBENDERARCHITEKTUR

Ein Objekt, das die Bauherrin und das Architekturbüro gleichermaßen vor enorme Herausforderungen stellte. Größtes Problem: die Statik. Und dann natürlich die verschiedenen Anforderungen, die in Einklang zu bringen waren: zeitgemäßes Wohnen und Denkmalschutz, Erhalt des Charakters eines ehemaligen Arbeitsraumes und Schaffung der baulichen Grundlagen für hohe Aufenthaltsqualität.

Die Zufriedenheit der Bauherrin und die Auszeichnung mit dem Oberbayerischen Denkmalpreis 2023 sind Beleg dafür, dass dies alles gut gelungen ist.



Werkplanungsskizze
vom Mai 2022 zeigt ein
Detail des modernen
Bad- und Saunabereiches
im Obergeschoss.

/INHALT

06-09 Fakten und Anforderungen

Ein Arbeitsbeginn

10-19 Alles was neu ist, darf auch zeigen, dass es neu ist

Gesprächsnotizen / Gedankenspiele
Autofahrt vom Büro Laubender zum Objekt in Unterammergau

20-24 Mühle, Gefangenenlager, Limonadenfabrik

Geschichtliches / Persönliches / Anekdotisches zur
Mühlgasse 12

25 Paradestück der Denkmalpflege

von Dr. Nikolaus Könner

26-33 Weil dieses Gebäude so besonders, so einzigartig, ja, vielleicht sogar eigenartig ist

Rückschau / Ausblick
Rückfahrt von der Mühlgasse 12 zum Büro

34-37 Stimmen. Stimmungen. Statements

Denkmalpflege / Bezirk Oberbayern /
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen / Kreisheimatpflege

38-39 Bauprojekt / Heftprojekt

Fördernde Institutionen / Mitwirkende /
Impressum / Bildnachweis

FAKTEN UND ANFORDERUNGEN

Ein Arbeitsbeginn



Das Anwesen Mühlgasse 12 (erstmalig erwähnt im 13. Jhd.) ist ein ehemaliges Bauernhaus mit einem Mühlteil, der auf das 18. Jahrhundert zurückgeführt werden kann.

Der Einfirsthof ist zweigeschossig und weist einen Flachsatteldachbau mit Legschindeldeckung auf. Ganz zweifellos eines der letzten Legschindeldächer im Ammertal und darüber hinaus im weiten Umkreis.

Die Wände bestehen aus unterschiedlichen Baumaterialien, vor allem aus Bruch- und Kieselsteinen sowie aus Ziegeln.

Beim Mühlteil handelt es sich um einen nachträglichen Anbau an der Ostseite, ausgeführt vor 1816 (wie es mittels Urkataster belegt werden kann).

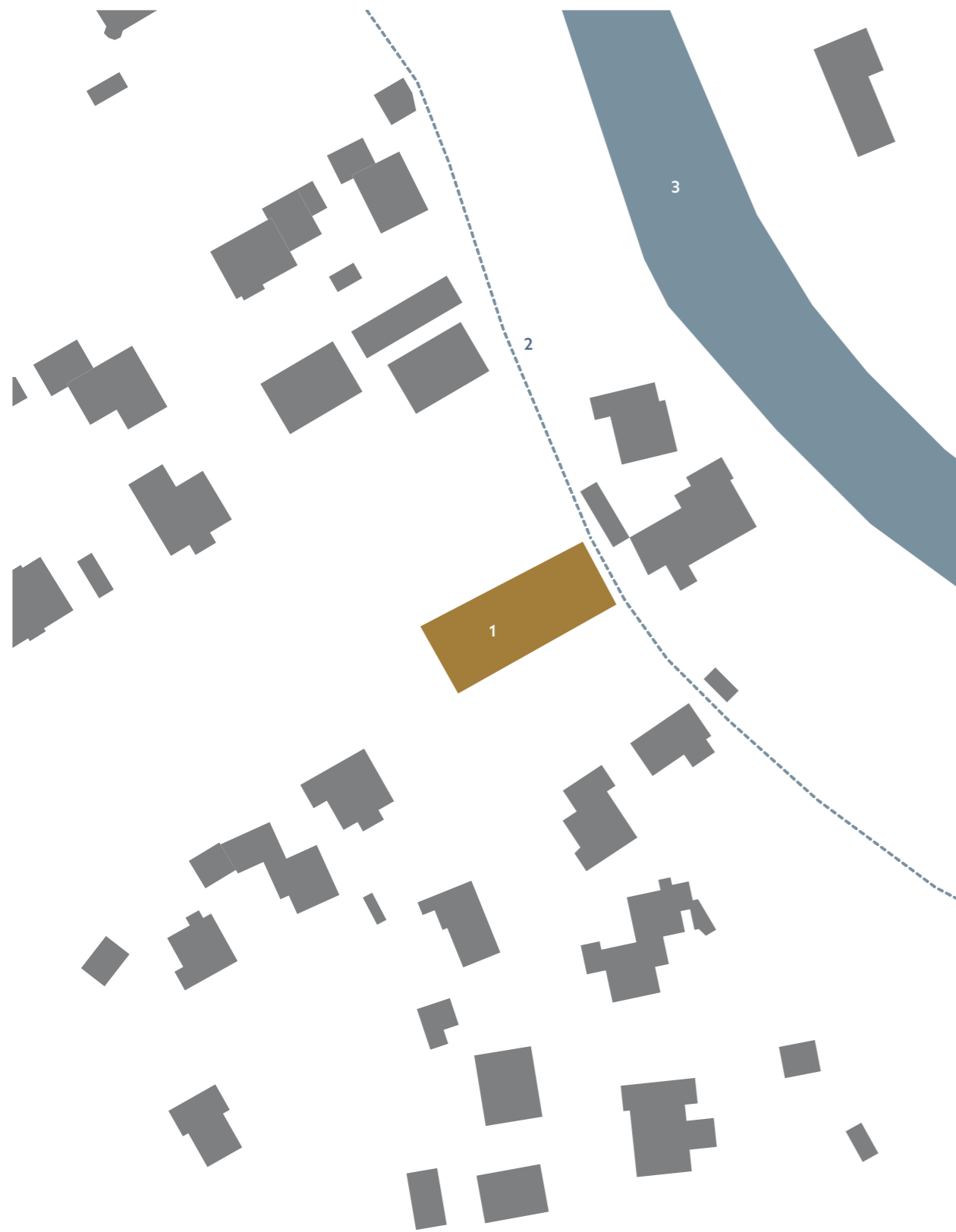
Unmittelbar neben der stark beschädigten Ostfassade verlief früher der Mühlkanal, der nach Aufgabe der Mühle aber zugeschüttet worden ist.

Im Inneren des Mühlraumes befindet sich eines der letzten Mühlpodeste im bayerischen Oberland. Es erstreckt sich entlang der gesamten Giebelfassade. Eine der Stützen weist die Jahreszahl 1830 auf.

Die Treppe ins Obergeschoss ist mehrfach repariert worden, schließlich aber irreparabel. Auch sie könnte aus der Zeit um 1830 gestammt haben.

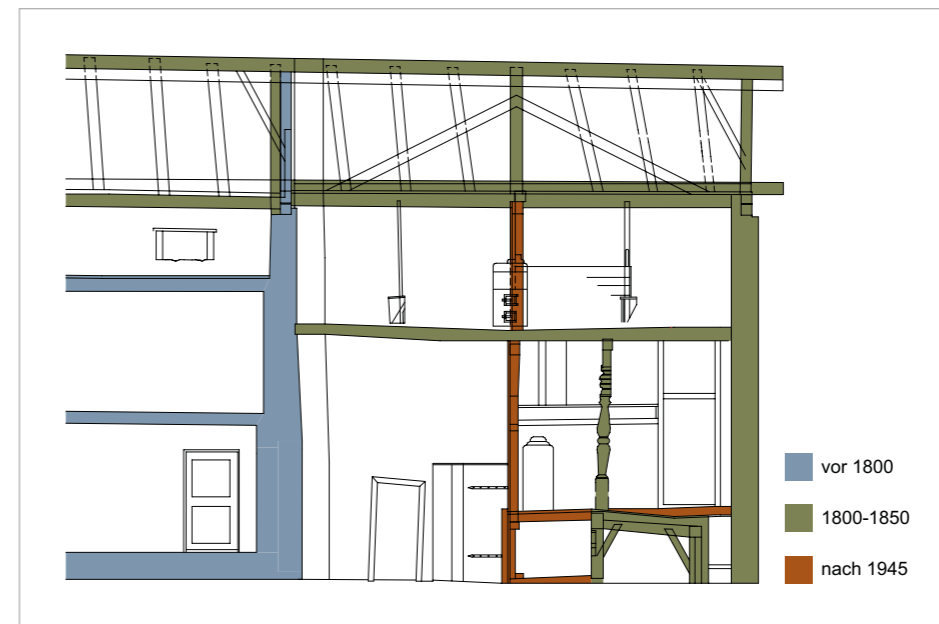
Im Gegensatz zum Mühlteil ist der westliche Wohnteil bereits vor längerer Zeit saniert worden. Er wird ständig bewohnt.

Die neue Eigentümerin hat beschlossen, den Mühlteil zur Wohnung zu machen. Die Aufgabe bestand nun darin, unter Berücksichtigung und Einbeziehung der Denkmalpflege eine zeitgemäße und heutigem Komfort entsprechende Wohnsituation zu schaffen.



- 1 Mühlgasse 12
- 2 Ehemaliger Mühlbach
- 3 Ammer

Schwarzplan mit der Lage des Anwesens Mühlgasse 12, dem heute nicht mehr vorhandenen Mühlbach und der nahen Ammer.



Diese seltene historische Fotografie zeigt die Süd-fassade des Anwesens mit dem Mühlkanal. Wie der frühe Kartenschnitt von 1816 (Quelle: Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung) verdeutlicht, lag die Mühle außerhalb des Ortes, der Mühlbach war am Ostrand von der Ammer abgezweigt worden. Ferner zeigt die Karte den Zustand des Dorfes vor dem großen Brand von 1836. Bemerkenswert zudem der Baualtersplan des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege – wichtige Grundlage für alle Architekturplanungen und Maßnahmen.



ALLES WAS NEU IST, DARF AUCH ZEIGEN, DASS ES NEU IST

Autofahrt vom Büro Laubender zum Objekt in Unterammerngau
Gesprächsnotizen / Gedankenspiele

Etwas mehr als 50 Kilometer sind es vom Büro Laubender Architektur in Bad Heilbrunn bis nach Unterammerngau, jenem Nachbarort des allein schon seiner Passionsspiele und der Holzschnitzkultur wegen weltberühmten Oberammerngaus. Die Fahrt führt auf Landstraßen durch grünes Bauernland und vielfältiges Kulturland, auf Umgehungsstraßen um Ortschaften mit meist zwiebeligen Kirchtürmen herum, vorbei an alleinliegenden Gehöften und immer näher heran an die nördlichen Ausläufer des Gebirges. Eine schöne Gegend, beliebt bei Wanderern, Radlern, Erholungssuchenden. Unterammerngau ist ein Dorf. Es hat gerade mal etwas mehr als eineinhalbtausend Einwohner. Die Ammer fließt mittendurch. An der Station „Unterammerngau“ der Regionalbahnlinie steigen Menschen mit Rucksäcken aus. Die Berge fangen hinter den letzten Häusern an. Michael Laubender denkt laut nach.

*

Das stattliche Anwesen Mühlgasse 12. Aus der ehemaligen Mühle (im Vordergrund) ist ein moderner Wohnbereich geworden.

Mühlgasse 12. Ein altes Bauernhaus, ehemals mit Mühle. Ein interessantes und auch ein herausforderndes Projekt. Die Käuferin hat solch ein altes Bauernanwesen gesucht, sie hat es in Unterammerngau gefunden, hatte zunächst aber sicher keine Vorstellung, wie sie es anpacken könnte. Eigentlich ist sie recht unbedarft an die Sache herangegangen. Wir haben uns das Objekt dann mit ihr angesehen. Ich kann nur sagen: Es war in desaströsem Zustand. Die Ostwand war nach außen gebeult, es waren noch Einbauten vorhanden von einem früheren Gefangenentrakt, alles war sehr verbaut und vollgestellt mit alten Sachen.

Ernüchterung oder Motivation?

Man braucht eine gewisse Erfahrung und einen Blick dafür, um zu erkennen, wo bei einem solchen Objekt das Potenzial liegt. Nachdem ich mir das ganze alte Zeug einmal weggedacht hatte, ist mir schnell klar geworden, dass dieses Gebäude durchaus über wertvolle Substanz verfügt. So zum Beispiel das Mühlpodest. Es war zwar komplett umbaut, aber man hat erkennen können, dass es ein seit mindestens eineinhalb Jahrhunderten unverändertes Bauteil ist. Die Stützen waren abgefault; es gab keinen

richtigen Boden, nur Erdkontakt. Aber alles andere an diesem Podest war intakt.

Aber wer kann heute schon noch wissen, was ein Mühlpodest ist...

Unter solch einem Podest arbeiteten die Zahnräder. Sie übertrugen die Kraft der Mühlräder auf die Mahlwerke oben auf dem Podest, das auch Mahltisch genannt wird. Aufgrund der damals vonstattengehenden Entwicklungen in der Mühlechnik ist dieses Podest immer wieder umgebaut worden. Da sind Kerben dran, auch Überplattungen, Bohrungen, Nägel, Haken. Diese ganzen Spuren oder Narben sieht man am Podest. Für den Denkmalpfleger ist dieses Podest ein sehr wertvolles Element.

Lassen wir den Denkmalpfleger zumindest vorerst noch aus dem Spiel – wann hat der Architekt Laubender mit diesem Projekt begonnen?

Der erste Kontakt war 2018. Wir hatten mit der Bauherrin vereinbart, dass die Fertigstellung von Sanierung und Umbau frühestens 2023, wenn nicht sogar erst 2025 erfolgen würde. Das hat den Hintergrund, dass sie als Privatperson anders als eine Gemeinde über keinen definierten Haushalt verfügt. Es war anfangs auch gar nicht klar, wieviel das Ganze kosten soll, kosten darf, kosten wird. Die Bauherrin hatte am Anfang deutlich geringere Vorstellungen, was die Höhe der Kosten anbelangt. Mir aber war es eigentlich von Anfang an klar, dass es zu diesem Preis nicht möglich sein wird. Allein schon die ganzen statischen Maßnahmen, von denen man jetzt ja nichts mehr sieht, haben ihren Preis. Das hat schon einiges vom Budget verschlungen.

Und es ging trotzdem gut?

Die Bauherrin hat verschiedene Förderungen beantragt, zum Beispiel für die denkmalgerechte Sanierung. Das reicht vom Landesamt für Denkmalpflege bis hin zum Landkreis. Dazu kommt, dass man bei einem Denkmal auch als Privatperson die Möglichkeit zur steuerlichen Abschreibung hat. Das bedeutet, dass man auf den Rückfluss für die bereits abgeschlossene Baumaßnahme wartet, um damit dann die nächste finanzieren zu können.

Kann man die Gesamtkosten – ungefähr – benennen?

Das ist natürlich Privatangelegenheit. Nur so viel: Auf meine erste Schätzung hin hat die Bauherrin gesagt, dass muss für die Hälfte gehen. Letztlich war aber meine Schätzung noch zu niedrig. Gesamtkosten, also Projektkosten inklusive Planungen und allem Drum und Dran, beliefen sich letztlich auf mehr als das Doppelte ihrer ursprünglichen Schätzung.

Wann ist LaubenderArchitektur richtig eingestiegen?

Bis die ersten Baumaßnahmen beginnen können, muss man ja schon recht weit sein: Genehmigungen, Erlaubnis Antrag, Koordination mit dem Denkmalschutz etc.

**„ES GAB LEDIGLICH
EIN KABEL, AN
DEM EINE LAMPE
DRANHING...“**

Das macht alles das Büro?

Ja, das läuft alles über uns. Wir haben die Planungen ausgeführt, den Statiker eingebunden, uns grundlegende Gedanken zur Erschließung des Gebäudes gemacht – es war nicht erschlossen, es gab lediglich ein Kabel, an dem eine Lampe dranhing. Das war die ganze „Haustechnik“. Oder die alte Treppe: Die stammte mit Sicherheit ursprünglich aus einem anderen Gebäude. Man hat sie dann in der Mühlgasse eingebaut, dazu drei Kisten als Stufen unten dran – wie es halt früher bei einem Müller in der Werkstatt zugegangen ist...

Und dann die ersten Schritte?

Zunächst musste alles raus, um die Bauteile zu sehen, die relevant und ggf. historisch von Bedeutung sind. Die erste Maßnahme

auf der Baustelle war dann die statische Sicherung. Die Ostwand hat einen sehr starken „Bauch“ gehabt. Früher ist dort ja der Mühlbach gelaufen. Später hat sich der Boden gesetzt und dadurch solche Probleme verursacht. Der frühere Verlauf des Flusses Ammer und der Mühlbach haben eine Außenlandschaft geprägt, und solche Böden sind bei Austrocknung sehr setzungsempfindlich.

Ein gehöriges Problem...

Ja, zuerst einmal hat man die Wand zurückverankern müssen, ins Gebäude hinein. Zudem ist mit einem Spezialverfahren Polyurethanharz unter die Fundamente eingearbeitet worden, um eine weitere Setzung zu verhindern. Mit diesem Verfahren könnte man sogar ganze Wände wieder in die Ausgangslage zurückstellen, aber das war uns zu riskant. Das Haus ist aus Naturstein, Lehm und Ziegeln gebaut, alles in allem eine poröse Zusammensetzung, und das dann zurückzustellen, also diese Ostwand zu begradigen, wäre mit erheblichen Risiken verbunden. Da könnte alles reißen und brechen.

Wie lässt sich das technisch im Griff halten?

Das Mauerwerk ist mittels Lasertechnik genauestens überwacht worden. Als sich auch nur eine Veränderung von einem Millimeter gezeigt hat, ist der Vorgang abgeschlossen gewesen. Es ging also darum, den Status quo zu erhalten und gar nicht erst den Versuch zu machen, die Wand zurückzustellen.

Danach hat man ins Gebäude hinein zurückverankert. Dabei musste natürlich auch in den bereits früher sanierten, von den Vorbesitzern bewohnten Teil eingegriffen werden. Und da waren recht massive Eingriffe in Sachen Gebäudestatik nötig. Es musste sich zeigen, ob das Gebäude in Bewegung bleiben würde oder ob es möglich wäre, die Statik hinzubekommen. Zum Glück ist das gelungen. Das war Schritt Nummer eins.

Heute ist die Stabilität gewährleistet?

Wir haben das mittels Gipsmarken kontrolliert. Solche Gipsmarken werden auf feinsten Rissen angebracht. Wenn sich das

Gebäude auch nur im Geringsten bewegt, reißen diese Gipsmarken auf. Wir haben das über einen längeren Zeitraum beobachtet. Es gab damit keinerlei Probleme. So haben wir gewusst, dass die Dynamik des Gebäudes zum Stillstand gekommen ist. Das ging im Jahr 2019 vonstatten.

Wann kam der Denkmalschutz ins Spiel?

Sobald ein Denkmal verändert werden soll, tritt die Untere Denkmalschutzbehörde auf den Plan. Es bedarf eines Erlaubnis Antrages. Es werden dann die Experten vom Landesamt für Denkmalpflege in München hinzugezogen, und diese Leute sind vor allem in der Anfangszeit sehr stark dabei, um das Projekt in die richtige Spur zu lenken.

Probleme?

Wenn Bauherren mit zum Teil absurden Vorstellungen antreten, werden diese Behörden natürlich zum großen Hindernis. In unserem Fall aber lag das anders. Die Bauherrin hat erkannt, dass es da eine deutliche Interessensschnittmenge gibt, eine Schnittmenge von ihren Ansichten mit denen des Landesamtes für Denkmalschutz. Dadurch ist ein sehr gutes Miteinander entstanden.

LaubenderArchitektur ist bekannt für seine Denkmalaffinität...

So eine Sache kann man meines Erachtens nur stemmen, wenn man sie in Einklang mit dem Denkmalschutz angeht. Wenn man nicht denkmalgerecht sanieren will, dann sind die Hürden schon sehr, sehr hoch. Was dann aber zum Teil dabei herauskommt, ist meist alles andere als gelungen, und zudem meist auch die Zerstörung historischer Bausubstanz. Wer ein Denkmal erwirbt bzw. die Sanierung und Modernisierung plant und ausführt, dem muss bewusst sein, dass das auch gewisse Zwänge mit sich bringt.

(weiter auf Seite 16)



Die Nordfassade des Mühlteils vor und nach Einbringung der neuen Öffnungen – genau: „Was neu ist, darf auch zeigen, dass es neu ist...“.

Der liegende Stahlträger unter dem Mühlpodest dient als unterste der insgesamt drei Rückverankerungsebenen, die zur Stabilisierung der Ostwand vonnöten waren. Darstellung einer denkmalgerechten Zimmermannsarbeit zur Ergänzung eines historischen Holzbauteiles.

Dass hier einmal ein Bad und die Technik untergebracht sein würden, war nur mit einiger Phantasie vorstellbar: Blick vom Mühlteil in den zu jener Zeit noch arg maroden Wohnteil.

Apropos Planung: Standen überhaupt alte Dokumente zur Verfügung?

Ein verformungsgerechtes Aufmaß, das ja. Es war älteren Datums, und es zeigte die Dimension des Hofes vor dem Umbau in den 1980er Jahren. Damals ist der Stall- und Tennenteil abgebrochen worden. Ein kleiner Neubau mit Einliegerwohnung ist anstelle dessen erbaut worden. Heute fällt das gar nicht mehr auf.

mehr möglich. Weil die alten Herrschaften keine Erben haben, stand der frühere Hof samt Mühle schließlich zum Verkauf.

Bin sehr gespannt, das alles jetzt zu sehen. Gab's auch Rückschläge?

Glücklicherweise gab es keine nennenswerten Rückschläge. Allerdings waren die Kosten verständlicherweise immer ein Thema. So waren zum Beispiel die Kosten für die Restauratoren doch um einiges höher als man das anfangs hätte einschätzen können.

Was war deren Aufgabe?

Der Bestand an Türen und Fenstern fiel in den Aufgabenbereich der Restauratoren, Böden, soweit sie noch vorhanden waren, außerdem Wandschränkchen. Aber auch Mauerwerkssanierungen im Detail, und teilweise sind auch Putze erhalten geblieben. Ein Fenster hat es nicht mehr gegeben; das war zugemauert. Man hat das dann anhand der anderen Fenster rekonstruiert, alle anderen hat man auch zu Kastenfenstern ausgebaut und restauriert. Eine andere Aufgabe bestand darin, authentische Böden einzubauen, in der Stube beispielsweise einen Boden aus massiven, richtig breiten Dielen. So hat man das früher gehabt. Wir haben Wert auf größtmögliche Authentizität gelegt.

Also alles schön old fashioned?

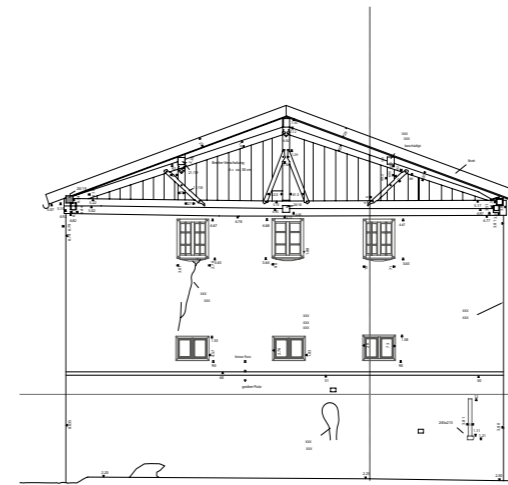
Nein! Es galt das Prinzip: Alles, was neu ist, darf auch zeigen, dass es neu ist. Alles Moderne, was eingebaut worden ist, sei es zu statischer Zweckmäßigkeit oder sei es die Treppe, die wir für dieses Haus konstruiert haben – da wird nicht getan, als wäre das alt und historisch, sondern da wird das Neue und Moderne auch klar herausgestellt. Somit heben sich diese Elemente vom zurecht denkmalgeschützten Aspekt deutlich ab.

Der Hausteil verfüge über eine wechselvolle Geschichte, heißt es. Mühle, Gefangenlager, Limofabrik...

Dazu weiß die neue Eigentümerin, die wir nachher treffen, sicher Einiges. Meines Wissens ist sie bereits Mitglied im Historischen Arbeitskreis Unterammergau. Es gehört auf alle Fälle zum Charme eines solchen Gebäudes, dass man mehr zum Hintergrund und der Geschichte erfahren kann. Wahrscheinlich ist nicht alles lückenlos dokumentiert; aber das Spekulieren hat natürlich auch einen ganz eigenen Reiz: Wie haben die Menschen da früher gelebt, was haben sie gemacht, was haben die Mauern schon alles gesehen? Leider ist es nicht einfach, alte Fotos aufzutreiben.

Wer waren eigentlich die Voreigentümer?

Das Ehepaar Warmuth, das weiterhin in einem Teil des Anwesens Wohnrecht genießt. Herr Warmuth hat am Haus sehr viel gemacht, hat auch das Legschindeldach schon einmal erneuert, und er hat überhaupt nach Leibeskräften versucht, das Gebäude zu erhalten beziehungsweise weiter zu verbessern. Aber mit zunehmendem Alter war ihm ein solcher Einsatz nicht



Die aus statischen Gründen höchst problematische Ostfassade im verformungsgerechten Aufmaß.

Beides in Verbindung bringen – eine Herausforderung...

Auf alle Fälle. Deshalb haben wir auch bei den neuen Bestandteilen immer darauf geachtet, in der einfachen Sprache einer Mühle zu bleiben. Der Hauptraum sieht jetzt immer noch ein wenig aus wie ein Arbeitsraum. Und die Treppe könnte auch in einen Arbeitsraum eingebaut sein, ohne Schnörkel, ohne dekorative Verschönerungen. Keine Wohnraumtreppe, sondern eine Arbeitsraumtreppe, allerdings mit einigen Wohnraum-Attributen. Wir haben mit den Einbauten versucht, die Wirkung eines Werkraumes, eines Arbeits- und Handwerksraumes nachzuvollziehen. Die Einfachheit eines Arbeitsraumes sollte in der Architektur sichtbar bleiben.

Die neue Eigentümerin, wohnt sie bereits in der früheren Mühle?

Noch nicht ständig, eher tageweise. So, jetzt sind wir aber gleich da. Man sieht schon das schindelgedeckte Dach von Mühlgasse Nummer 12.



MICHAEL LAUBENDER
Architekt, Dipl.-Ing. Univ.

1981 geboren und aufgewachsen in Ried (Gemeinde Kochel am See)

2001 Abitur am Gabriel-von-Seidl-Gymnasium Bad Tölz

2001-2002 Zivildienst im Zentrum für Umwelt und Kultur, Benediktbeuern

2002-2005 Schreinerlehre Schreinerei Schrems, Sindelsdorf

2005-2011 Architekturstudium an der Technischen Universität München

2011 Diplom an der Architekturfakultät TU München, Prof. Hermann Kaufmann

2010-2013 Mitarbeit im Büro Architekten Hermann Kaufmann ZT GmbH, Schwarzach (Österreich)

2013 Mitglied der Bayerischen Architektenkammer

2013 Bürogründung BöhmerLaubender Architektur und Stadtplanung GbR

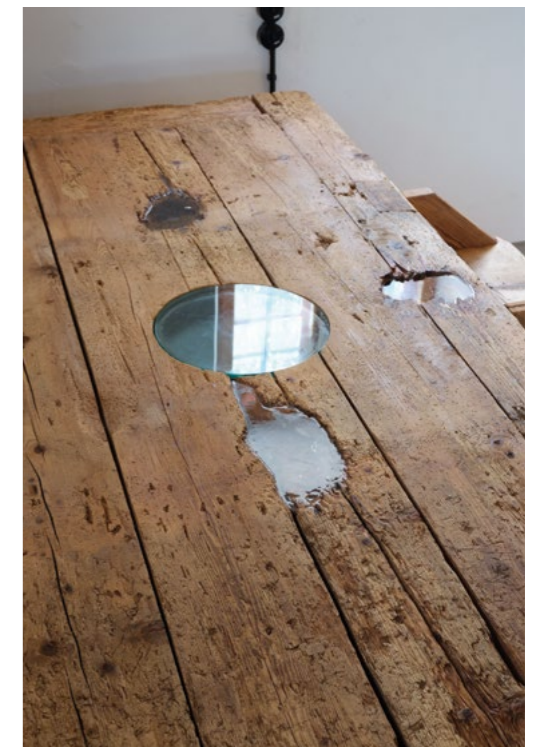
2020 Umfirmierung in LaubenderArchitektur

2022 Umzug des Büros nach Bad Heilbrunn



Der Blick ins neugeschaffene Badezimmer im Erdgeschoss. Daneben ein Detail der Türe zwischen ehemaligem Mühlteil und Wohnteil. Luftig und hell das neue Obergeschoss im Mühlteil. Das ehemalige Materiallager dient nun als Schlafzimmer und als Büro. Und über allem die Plakette des Bezirks Oberbayern zur Verleihung des Denkmalpreises 2023.

Ein stattlicher Bau, gesehen von Süden. Ganz rechts der frühere Mühlteil, der nach gründlicher Sanierung und Modernisierung zur Wohnung der neuen Eigentümerin geworden ist. Daneben ein Blick auf das historische und denkmalpflegerisch besonders wertvolle Mühlpodest mit raffinierten Ausbesserungsdetails – die Bohrungen und Kerben sollten sichtbar erhalten bleiben.



MÜHLE, GEFANGENENLAGER, LIMONADENFABRIK

Geschichtliches, Persönliches und Anekdotisches zur Mühlgasse 12

„Bravourös gelungen ist die besonders aufwendige Sanierung – nicht zuletzt durch den großen persönlichen Einsatz der neuen Eigentümerin Christiane Serini.“ Mit diesem Satz endet die Begründung des Bezirks Oberbayern zur Verleihung des Denkmalpreises 2023 für die Mühlgasse 12.

Dass es einmal so weit kommen würde – und da kann man wetten drauf – war fünf Jahre zuvor nicht abzusehen. Christiane Serini, auf der Suche nach einer besonderen Immobilie in besonders reizvoller Umgebung, war im Internet auf das alte Bauernanwesen samt ehemaliger Mühle gestoßen. Im April 2018 hat sie sich das große Haus samt heruntergekommenem Mühlraum erstmals ansehen können, wenige Monate später hat sie es gekauft. Es bestand aus einer großen und einer kleinen Wohnung, aus dem eben genannten Werkraum samt Getreidespeicher sowie einiger weiterer unrenovierter Wohnräume. So hat sie das gesamte Anwesen übernommen, den Vorbesitzern, dem Ehepaar Warmuth, Wohnrecht eingeräumt, und sich gedacht: Ja, dann fange ich halt mal an...

Die Werkstatt, die sie mit reichlich Phantasie und sehr viel Optimismus zu ihrer zukünftigen Wohnung erkor, befand sich im „Originalzustand“: Im Gegensatz zu den Wohnungen der Warmuths war sie nicht renoviert, die Fenster waren kaputt und alles war voll – vom morschen Hornschlitten über einen alten Ochsenkarren bis hin zum orangefarbenen Eierbecher aus den 1970er Jahren. Und das historische Mühlpodest war in seiner ganzen Dimension gar nicht

zu sehen, alles war mit Bretterwand und Mauer verbaut.

„Ich glaube, ich habe 15 Tonnen Material rausgetragen“, sagt die neue Eigentümerin. Mehrere Schutt- und Holzcontainer hat sie vollbekommen, der Rest ist am Wertstoffhof entsorgt worden. Es stimmt also durchaus, dass sich Christiane Serini, die als Richterin tätig ist, bei der Sanierung sehr verdient gemacht hat – und zwar nicht nur, was das Finanzielle angeht.

**„ICH HABE EIGENTLICH GAR KEINE
BESONDERE HANDWERKLICHE
BEGABUNG...“**

Erwähnt sei nur das Schindeldach. Mittels einer Drohne wurde durch den Zimmerer geprüft, ob das Dach in Ordnung sei. Es machte einen guten, einen vielversprechenden Eindruck. Nur die Schwerstangen sollten ausgetauscht werden. Was dann aber einen kleinen bis mittleren Dämpfer mit sich brachte: Darunter war Vieles verfault. Sie hat sodann das Dach selbst saniert, zwei Sommer lang, an jedem freien Tag. „Ich habe eigentlich gar keine besondere handwerkliche Begabung, aber die kam dann...“ Alle die vielen Schindeln habe sie abgemacht, einzeln. Bei einer Dachfläche von 450 Quadratmetern dauert das. Die Schindeln mussten abgebürstet, gewendet und wieder aufgelegt werden. Und doch hat sie offenbar nie daran gezweifelt, den richtigen Entschluss gefasst zu haben.



Limonadenflaschen und ein Flaschenkisterl aus alten Zeiten, gefunden bei der Sanierung des Hauses. Darunter ein Stillleben des Obergeschosses vor Beginn der Arbeiten – heute beherrscht es Schlafzimmer, Büro, Bad und Sauna. Und die tatkräftige Bauherrin auf dem wertvollen, weil sehr selten gewordenen Legschindeldach.



Frühe Arbeiten:
Die Verklammerung eines
Setzungsrisses im Mauer-
werk der Südseite. Wichtige
Sicherungsmaßnahmen
und erste Reparaturen am
historischen Mühlpodest.
Und zudem ein Blick in die
heutige Küche und Stube
nach Einbringung der
Bodenplatte.

Es hätte aber auch schiefgehen können. Dann nämlich, wenn die Statikprobleme nicht hätten gelöst werden können. Und diese Probleme waren eine Herausforderung, in technischer Hinsicht genauso wie in finanzieller.

Die bauchende Ostwand musste gesichert und ins Gebäude hinein verspannt werden. Ein komplexes Unterfangen mit Spannstangen, Eisenträgern und aufwändiger Einbringung von zweikomponentigem Expansionsharz in den Untergrund. „Sehr viel Geld später hatte ich eigentlich noch immer nichts“, sagt sie. „Die Eisenträger halt.“

GROSSE UNTERSTÜTZUNG DURCH DIE DENKMALPFLEGER

Dass sich Christiane Serini von all dem nicht entmutigen ließ, liegt nicht zuletzt an den Denkmalschutzbehörden. Sie bekam vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, namentlich Dr. Nikolaus Könnler, vom Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, von der Bayerischen Landesstiftung für Denkmalschutz und vom Bezirk Oberbayern beste Beratung und, zudem, großzügige Zuschüsse im Rahmen des Machbaren. Letzteres half enorm, die ständig steigenden Kosten stemmen zu können. Dazu kam der steuerliche Vorteil: Bei eigengenutztem Denkmal können 90 Prozent der Sanierungskosten über zehn Jahre als Sonderabschreibung verbucht werden. Ein Faktum, das mitentscheidend sein kann für den Erwerb eines denkmalgeschützten Hauses.

Ob die Denkmalschutzbehörden denn nicht auch zusätzliche Schwierigkeiten eingebracht hätten?

Die Antwort ist ein klares Nein.

„Für das, was sich das Denkmalamt für solch ein Anwesen wünscht, muss wohl noch Überzeugungsarbeit geleistet werden“, sagt die Bauherrin. „Die Auffassung ist weit verbreitet, dass in ein Haus mit Sprossenfenstern bei neu hinzukommenden Fensteröffnungen zwangsläufig dort auch Sprossenfenster eingebaut werden müssten. Dabei will das Denkmalamt solche ‚historisierenden‘ Umbauten zu Recht nicht. Da würde so getan, als wären an diesen Stellen immer schon Sprossenfenster gewesen, und das stimmt natür-

lich nicht. Man will vielmehr, dass man sieht, wenn etwas nachträglich eingebaut ist. Die Kunst ist, dass das neue Moderne zu dem Alten passt.“

WIE LAUBENDER INS SPIEL KAM

Damit das Moderne zum Alten passt, braucht es vor allem einen Architekten mit dem richtigen Gespür. Der Tipp kam vom Statiker: das Architekturbüro Laubender. „Ich habe beim Denkmalamt angefragt, wie die den Laubender finden. Die haben gesagt, den finden sie super. Der macht grad den Lamplhof in Bad Kohlgrub.“

Dieser Lamplhof war ein Bauernanwesen im Ortszentrum. BöhmerLaubender, wie das Büro damals noch hieß, hat daraus das „Haus der Vereine und Kultur“ gemacht – denkmalgeschützt und zeitgemäß zugleich. „Da hab ich mir gedacht, den nehme ich auch.“

Mit Laubender kamen die Lösungen der verschiedenen architektonischen Probleme: Mehr Licht in den Raum mittels markanter Fensteröffnungen. Die Einbeziehung des Mühlpodests in den Wohnraum – „Wir haben uns bei diesem raumprägenden Holzpodest gegen eine glatte Oberfläche entschieden und dafür, es weitgehend so zu belassen, wie es ist, und lediglich die auffälligen Vertiefungen mit einem Harz auszugießen. Wir haben ganz schön herumgeknobelt, bis diese Lösung gefunden war“, sagt Michael Laubender.

Und natürlich die Treppe!

MAXIMAL SCHÖNE IDEEN

Hier kommt ein wichtiger Einwurf der Bauherrin: „Herr Laubender hat ja oft unter mir leiden müssen, weil ich Architekten unterstelle, dass sie Künstler seien.“ Sie lächelt hintergründig. „Der Architekt, insbesondere der Herr Laubender, hat eine Idee, die maximal schön ist. Die ist aber halt meist auch sehr teuer. Bisweilen habe ich gesagt: Was ist das Zweitschönste?“ Allerdings nicht bei der Treppe!

Die Treppe ist zum Schaustück in der Mühlgasse 12 geworden. Dreizügig, weil ein Wechsel erhalten werden musste,

elegant Wohnkomfort bietend und dabei den Werkstattcharakter der alten Zeiten wie beiläufig weiterführend.

DAS HAUS HAT GESCHICHTE

Um Erkundigungen über die – nicht mehr gänzlich zu rekapitulierende – Geschichte des Hauses einzuholen, ist man bei Christiane Serini an der richtigen Adresse. Sie gehört mittlerweile dem Vorstand des Historischen Arbeitskreises Unterammergau an, der es sich zur Aufgabe gemacht hat, die Geschichte unseres Dorfes nicht in Vergessenheit geraten zu lassen! Zu unseren Aktivitäten zählen Begehungen inner- und außerhalb der Unterammergauer Flur, Vorträge über das Leben im Dorf in früherer Zeit, Archivierung historisch wertvoller Gegenstände und Dokumente, das Bemühen um den Erhalt historisch wichtiger Einrichtungen...

Was sie bei ihren Recherchen unter anderem im Vermessungsamt und im Grundbuchamt in Erfahrung bringen konnte, ist dies: Das Haus ist im 13. Jahrhundert erstmals erwähnt; 1330 ging es als Gründungsgeschenk von Kaiser Ludwig dem Bayern an das Kloster Ettal. Über mehrere Jahrhunderte hinweg diente es nun als Getreidemühle und auch als Säge. Dieses Haus und das Nachbarhaus gehörten zusammen. Hier war die Getreidemühle, drüben die Ölmühle. An der Ammerbrücke gab es ein Wehr, wo der Mühlbach abgezweigt worden ist. Er floss unmittelbar zwischen den beiden Häusern hindurch.

DORFKNAST FÜR WILDERER, WIRTSCHAUSSCHLÄGER UND DIEBE

„Ich gehe davon aus, dass hier zwischen zwölfhundertirgendwas und 1900 architektonisch nicht allzu viel passiert sein wird“, sagt die heutige Eigentümerin. Ab 1900 hat sich dann aber allerhand getan! Um 1903 muss der Müller pleite gegangen sein – die Konkurrenz der überall entstehenden Kunstmühlen war einfach zu groß. Es kam zur Zwangsversteigerung, und der Großvater von Frau Warmuth konnte das Anwesen, einen sogenannten Halbhof –

damals einer der größten Höfe der Region – übernehmen. Christiane Serini hat alte Unterlagen „ausgegraben“, in denen 1905 die Genehmigung für einen Gefangenentrakt in der ehemaligen Mühle erteilt wurde. „Ich vermute, ein Dorfknast“, sagt die Juristin. „Bei den Arrestierten wird es sich wohl um Wilderer, Wirtshausschläger, Diebe gehandelt haben.“

Später dann, in der unseligen Zeit des Nazi-regimes, um ein Lager für Kriegsgefangene und Zwangsarbeiter. Auf einem alten Tisch hinterm Haus hat sie eingeritzte russische Initialen entdeckt.

„BEIM AUSTRÄUMEN WALDMEISTERPULVER GEFUNDEN...“

Der Vater von Frau Warmuth, die 1933 hier geboren wurde, hat nach dem Krieg in der früheren Mühle eine Limonadenfabrik eingerichtet. Serini hat beim Ausräumen noch alte Flaschen und Kisten gefunden – und sogar Waldmeisterpulver, wie es zur Herstellung der Limonaden verwendet worden ist. Bemerkenswert die Verschluss technik der Flaschen: Es befand sich eine Glaskugel darin, die durch die Kohlensäure nach oben gedrückt wurde und somit dichtgemacht hat.

Ein kleines Detail der Geschichte dieses Hauses, über die Christiane Serini gerne noch mehr erfahren möchte. Im Kloster Ettal konnte sie nicht mehr fündig werden. Von dort ist während der Säkularisation 1803 alles über Unterammergau ans Bayerische Staatsarchiv gegangen. Vieles ist im zweiten Weltkrieg zerstört worden – „aber es ist schon noch etwas da. Aber dazu muss ich erst noch das Althochdeutsche lesen und verstehen lernen.“

Es besteht kein Zweifel, dass diese Frau das auch noch schafft und die Geschichte des Hauses Mühlgasse 12 ziemlich lückenlos erschließen wird.

Ihres Hauses.

Eines ganz besonderen, eines ausgezeichneten Hauses.

DIE UNTERAMMERGAUER DORFMÜHLE – EIN PARADESTÜCK DER DENKMALPFLEGE

Dr. Nikolaus Könner
Hauptkonservator i.R.



Immer wieder begegnet man als Denkmalpfleger Instandsetzungs-Projekten, die eine schwierige Ausgangssituation bzw. komplexe Problemlage aufweisen. In ganz besonderem Maße war dies bei der Unterammergauer Dorfmühle bzw. des seit vielen Jahren leerstehenden und völlig heruntergekommenen historischen Mühlenteils, dem östlichen Abschnitt des stattlichen Gebäudekomplexes, der Fall. Vorgabe seitens der Denkmaleigentümerin war die Umnutzung des technischen Mühlenteils zu Wohnzwecken. Die Realisierung des Projektes stellte die Beteiligten gleich in mehrfacher Hinsicht vor besondere Herausforderungen: Zum einen musste eine Lösung gefunden werden, die das Gebäude vor der regelmäßig wiederkehrenden Überschwemmung durch die dicht vorbeifließende Ammer absichert, zum anderen waren massive statische Probleme an dem östlichen Gebäudeteil zu konstatieren, die aus dem Absenken der östlichen Giebelwand in den ehemaligen (heute verfüllten) Mühlkanal resultierten. Nicht zuletzt ging es denkmalpflegerisch aber auch darum, die geplante Wohnnutzung in der Weise in den historischen (und ursprünglich ja technischen Zwecken dienenden) zwei-

geschossigen Mühlenraum mit seinem noch erhalten gebliebenen Mahlbock zu integrieren, dass der historische Charakter des Denkmals gewahrt bleibt. Normierte Standard-Wohn-Lösungen konnten daher – darüber bestand von Anfang an bei allen Beteiligten völliges Einvernehmen – nicht zielführend sein. Zentrales Problem stellte jedoch die Schaffung adäquater Belichtungsverhältnisse in dem ja nur karg belichteten historischen Mühlenraum dar, ohne die historische Fassadenarchitektur zu gefährden bzw. zu verfälschen. In einer engen, stets fruchtbaren Zusammenarbeit aller Beteiligten und in vielen konstruktiven Diskussionen konnten schließlich für alle Probleme Lösungsansätze erarbeitet werden, die das Denkmal und seinen historischen Bestand in vorbildlicher Weise respektieren und wahren. Das Projekt der Unterammergauer Dorfmühle mit der in den Mühlenteil integrierten neuen Wohnnutzung ist in jeder Hinsicht außergewöhnlich: Eine Denkmalinstandsetzung und Umnutzung, die als Paradestück der Denkmalpflege im Umgang mit Sonderbauten nicht nur im Landkreis, sondern auch über die Region hinaus neue Maßstäbe zu setzen vermag.

WEIL DIESES GEBÄUDE SO BESONDERS, SO EINZIGARTIG, JA, VIELLEICHT SOGAR EIGENARTIG IST

Rückfahrt von der Mühlgasse 12 zum Büro LaubenderArchitektur
Rückschau / Ausblick



Es gibt noch einiges zu besprechen nach der Besichtigung des Hauses Mühlgasse 12. Über das Besondere, ja Außergewöhnliche dieses Gebäudes. Über einen Ort wie Unterammergau. Und vor allem über das Bauen im ländlichen Raum in der Verbindung echter Traditionen und so ästhetischer wie nutzvoller Modernität.

*

Nach dem neuerlichen Besuch hier in Unterammergau kann ich sagen: Das Gebäude erzeugt ein Gefühl von Sehnsucht. Alter, Geschichte, Heimat, Heimeligkeit, Klarheit, Einfachheit – diese Attribute vermitteln irgendwie das Gefühl von Ewigkeit oder, besser, von Beständigkeit.

Wunderbar: Und doch war für den Architekten und sein Team gewiss Vieles besonders (heraus)fordernd...

Es war an jeder Ecke schwierig, die richtige Lösung zu finden, weil dieses Gebäude wirklich so besonders, so einzigartig, ja, vielleicht sogar eigenartig ist. Da konnte man nicht nach einem vorhandenen Schema vorgehen, es brauchte viele Antworten auf komplexe Fragen. Bei der Statik zum Beispiel war zwischendurch das Landesamt für Denkmalpflege skeptisch. Es wurde ein zweiter Statiker hinzugezogen, letztlich blieb alles beim Alten, also bei der Version von Statiker Nummer eins. Aber Zweifel und Verzögerungen können eine Bauherrin schon arg strapazieren.

Die ehemalige Mühle ist nun ein außergewöhnliches Wohnloft. Rechts der historische Mühlblock. Modern der gemauerte Ofen und die Treppe mit Werkraumcharakter. Daneben der Eingangsbereich auf der Nordseite.

Man betritt den Raum und da ist dieses gigantische Mühlpodest, man weiß, es muss erhalten bleiben und man weiß wahrscheinlich auf Anhieb, dass dies zum Problem werden kann...

Das ist ja eigentlich das Interessante! Da wird man als Architekt herausgefordert. Und man muss Lösungen finden, die man nicht im Katalog nachschlagen kann. Zunächst mussten wir mit der Bauherrin überlegen, welcher Nutzung das Podest zugeführt werden kann. Uns war schnell klar, dass man es als Ausstattungsgegenstand im Raum sehen muss, als so eine Art begehbare Möbel.

Da kann man erhöht sitzen und es bietet einen außergewöhnlichen Wohnaspekt: Bibliothek, Lesebereich, Rückzugsort. Und

die große Fensteröffnungen einzubauen, die sofort signalisieren, nicht historisch zu sein. Große Öffnungen. Ein geometrischer Entwurf, hinter dem die Frage steht: Wie teile ich die Fassade nach geometrischen Gesichtspunkten auf? Das Ergebnis: Großflächige Fenster, die das sehr angenehme blendfreie Nordlicht einlassen. Jetzt hat man das Gefühl, dass dieses Nordlicht den gesamten Raum flutet. Da sind die herkömmlichen Fenster dann eher nur noch Dekoration. Auch das Landesamt war einverstanden, dass wir keine historisierenden kleinen Kastenfenster setzen wollten, sondern eine selbstverständliche und selbstbewusste Geste, ohne das Gesamtbild von diesem Anwesen zu stören.

Das Fensterkonzept findet sich auf der Südseite wieder...

Mit dem Unterschied, dass diese Öffnungen bereits vorhanden waren! Das war zum einen der Mühleingang und, im Obergeschoss, eine Materialtüre. Die alten Holztüren bestanden noch. Jetzt bedurfte es einer Sonderlösung: Von denkmalpflegerischer Seite sollte die Situation so erhalten bleiben. Wir kamen mit der thermischen Hülle und dem dämmenden Außenputz als Gegenargument. Wie sollte man bei diesen durchlässigen Brettertüren einen Schluss der thermischen Hülle hinbekommen? Erstmal war nichts zu machen; die Situation sollte keinesfalls verändert werden. Ich fand den Gedanken wirklich auch charmant, aber jeder Bauphysiker hätte sich an Kopf gelangt: Brettertüren von zwei Zentimetern Stärke mit Spalten, in die man mit Fingern fassen kann. Also: Verglasung innen. Das bringt aber auch nichts, weil dann ja die Brettertür immer geschlossen sein muss und kein Licht eindringen kann. Wir haben dann das Isolierglas in einen schwarzen Rahmen gemacht und außen aufgesetzt. Wenn also die Brettertüren geschlossen sind, sieht man sie von außen durch das Glas.

Schön. Und die Funktionalität der Sonderlösung „Brettertüren und Glas“?

Im Erdgeschoss führt diese Kombination aus alter Holz- und neuer Glastür nun auf die kleine Südterrasse. Im ersten Stock ist es ein Fenster nahe der Nasszelle. Nutzt

man diese schöne Dusche, kann man den Laden von innen als Sichtschutz schließen. Das sind alles Sonderlösungen, die einerseits gut funktionieren müssen, andererseits die Vorgaben des Denkmalschutzes nicht außer Acht lassen dürfen. Dass für die Bauherrin die Funktion im Vordergrund steht, ist natürlich klar.

Dass die Funktion passen muss, ist selbstredend das oberste Gebot. Die gestalterische Umsetzung ist dann die Kunst, die man beherrschen muss.

Was zweifelsfrei gelungen ist...

Zu den Sonderlösungen gehörte zum Beispiel aber auch das Verlegen aller Leitungen aufputz – Elektrik, Wasser, Abwasser. Sie haben es ja gesehen. Die Wände bestehen aus Bruch-, Fluss- und Feldsteinen. Es konnten daher keine Schlitze für die Leitungen geschlagen werden. Im Untergeschoss sieht man also die Versorgung des Obergeschosses mittels schwarzer Wickelfalzrohre. Da ist nichts versteckt, sondern ganz offen. Nach dem Motto: Wenn ich es nicht in der Wand verstecken kann, mache ich das Gegenteil und stelle es klar und selbstbewusst als modernes Bauteil dar. Und in diesem Fall wirkt das zugleich wie eine Reminiszenz an den früheren Arbeitsraum. Auch der Brandschutz war ein gewichtiges Thema. Bei aller Berücksichtigung des Denkmalschutzes, mussten doch auch die Anforderungen unserer Zeit beachtet werden. Es sind Teile gemäß der Feuerwiderstandsklasse F30 verbaut worden, und es war eine herausfordernde Aufgabe, dass dies dann nicht nach Brandschutzmaßnahme aussieht.

Ein schmaler Grat zwischen Denkmalgeschütztem und modern Zeitgemäßem?

Immer nach dem Motto: Das Neue darf zeigen, dass es neu ist. So hat man auch die Ergänzungen im Tragwerk aus Stahl und nicht aus Holz gemacht, um den Unterschied zwischen dem, was wirklich historisch ist, und dem, was neu hinzukam, deutlich herauszuarbeiten. Der Betrachter muss keinen Baualtersplan lesen, um herauszufinden, was historisch war und wann irgendwas hinzugekommen ist. Der Betrachter erkennt sofort: modern hier, alt da. So ist das ablesbar, offen und ehrlich.

Da klingt etwas an, das scheinbar zum Credo von LaubenderArchitektur gehört.

Ich versuche mal, dieses große Thema ein wenig zu fassen. Es ist so, dass viele Kollegen in Richtung Stadt strömen und die Herausforderungen im urbanen Raum suchen. Bei mir ist es anders: Ich komme aus diesem ländlichen Raum, verstehe ihn gut, und ich weiß, dass dieser ländliche Raum nicht einfach willkürlich behandelt werden kann. Zeitgemäße Architektur muss im ländlichen Raum ihren Platz haben, aber sie muss anders definiert sein als in einer Metropole. Um diesen ländlichen Raum zu verstehen, in sozialer und kultureller Hinsicht, aber auch im Hinblick auf das Gestalterische und die Formensprache, braucht es ein Gefühl dafür. Also Sensibilität für den Ort und die Umgebung, wo ein Gebäude steht beziehungsweise entsteht.

Eine zusätzliche Hürde?

Einerseits ja. Ich war erst neulich an einem Baugrundstück, an dem schon mehrere Architekten verzweifelt sind. Ein ganz spezieller Ort, alles andere als einfach. Andererseits muss ich sagen, da fängt die Sache erst richtig an, Spaß zu machen. Da ist auf Anhieb klar, dass man mit Schwierigkeiten konfrontiert sein wird. Das ist die Herausforderung: sich stärker hineinzuspüren. Die Faktoren, die auf ein solches Projekt einwirken, muss man aufsaugen und auf sich selbst einwirken lassen. Das ist total wichtig, um die richtigen Antworten zu finden. Aus dem ländlichen Raum zu kommen, hier geboren und aufgewachsen zu sein, hilft mir bei dieser Umfeldthematik sehr.

Technisch gesagt bedeutet das...

...dass es bei der Geometrie und der Positionierung des Baukörpers anfängt und bei den Materialien weitergeht. Form, Funktionalität und Materialien spielen im Hinblick auf die Einfügung eines Gebäudes in den ländlichen Raum eine besondere Rolle. All diese Faktoren müssen als gleichwertig wahrgenommen werden. Dabei muss man immer aufpassen, nicht ins Banale abzugleiten. Und man muss darauf achten, nichts willkürlich zu zitieren, was nur vermeintlich mit ländlicher Formensprache zu tun hat. Man sieht das leider immer wieder: Da ist aus

„MAN HAT DAS GEFÜHL, DASS DIESES NORDLICHT DEN GESAMTEN RAUM FLUTET.“

in der Tat befindet man sich auf einer Art Meta-Ebene und betrachtet alles ein wenig erhöht, von oben. Bei solchen Fragen wirklich sinnstiftend zu sein, war die eigentliche und spannende Herausforderung.

Beeindruckt haben mich die Fenster! Neben den restaurierten auch einige neue, völlig andere. Modern und sachlich nüchtern. Gab es an diesen Stellen zuvor keine Fenster?

Bei so einem Gebäude gibt es immer ein Ringen um Lösungen, und es müssen am Ende Kompromisse gefunden werden, auch mit dem Denkmalschutz. Weil völlig klar war, dass das Ganze bewohnt werden soll, war die Belichtung ein besonderes Thema. Die anderen Fassaden waren alle befenstert. Doch es wurde ganz schnell ersichtlich, dass das Licht für bewohnte Räume nicht ausreichen würde. Wir haben dann beide, die Bauherrin und das Landesamt für Denkmalpflege, überzeugen können, in die unbefensterte Nordfassa-



Ideale Verbindungen von Denkmalschutz und zeitgemäßem Wohnen: Der historische Laden blieb erhalten, die Verglasung aber sorgt für gutes Raumlicht. Rechts die Nasszelle im Obergeschoss.

Und auch der der neu geschaffene Treppenaufgang korrespondiert bestens mit den denkmalgeschützten Bauteilen.

Seite 32/33: Eine der großen Besonderheiten des Hauses: Das restaurierte Mühlpodest im Wohnraum. Die zentrale Stütze weist unter dem Querbalken die Jahreszahl 1830 auf.

verschiedenen Stilmitteln etwas „zusammengeht“, ein Zombie und alles andere als zeitgemäßes Bauen im ländlichen Raum. Das genau soll es nicht sein. Das Gebäude soll da, wo es steht, eine Aussage treffen.

Um noch einmal auf die Mühlgasse 12 zurückzukommen: Was waren auf der Basis dieser Überlegungen zum ländlichen Raum die Eckpunkte Ihrer Arbeit? Was sollte in diesem Dorf Unterammergau, in diesem ganz und gar ländlichen Raum, mit Ihrer Architektur bewirkt werden?

In diesem Fall war die Geometrie des Gebäudes bereits vorgegeben; über äußere Form und Übersetzung hat man sich da nicht viele Gedanken machen müssen. Aber zum Beispiel bei den Öffnungen im Norden, von denen wir vorhin gesprochen

Doch jetzt, wo die Dusche und alles fertig ist, fängt das wirkliche Beziehen und Einleben an.

Gibt es ein Detail, das für Sie sozusagen das Tüpfelchen auf's i darstellt?

Ich würde sagen, das ist die Treppe. Die Geometrie der Treppe war ausgesprochen schwierig, und das Ergebnis macht mich glücklich. Oben ist ein Wechsel eingebaut, den es zu erhalten galt. Dadurch hat sich die Konzeption als sehr schwierig gestaltet. Es freut einfach, wie zurückhaltend und selbstverständlich die Treppe nun in diesem Raum steht. Aber es hat schon einiges an Überlegen, Planen, Verwerfen und wieder Planen gekostet. Nicht zu vergessen das Hineinspüren in das Gebäude, verbunden mit der Frage, was diese Räume vertragen. Natürlich haben wir vorab versucht, alles perfekt zu visualisieren, allein schon, um uns im Klaren darüber zu sein, welche Auswirkungen solch ein Element haben wird. Schließlich waren wir überzeugt, dass diese Treppe auch im ästhetischen Sinn funktionieren würde. Es ist aber immer wieder schön, in der Realität dann bestätigt zu sehen, dass die Überlegungen richtig waren.

Als wir vorhin ins Haus kamen, wirkte diese Treppe auf mich als modernes Element im historischen Haus – und zugleich als wäre sie immer schon da...

Das stimmt schon. Wir wollten an die Werkstattatmosphäre des früheren Müllers anknüpfen und zugleich sollte die Attraktivität und Nutzbarkeit des bewohnten Raumes unterstrichen werden. Wir wollten an die Funktion in der Vergangenheit anknüpfen und gleichzeitig einen modernen Aspekt setzen.

Letztlich auch ein Symbol für das, was Laubender Architektur unter Bauen im ländlichen Raum versteht? Ich stelle das mehr fest als dass ich frage...

So kann man das sehen. Aber jetzt sind wir auch gleich zurück, wo wir seit 2021 unser Büro haben.

Bad Heilbrunn. Auch so ein Ort im ländlichen Raum. Das passt doch.

Genau. Das passt.

„WIR WAREN ÜBERZEUGT, DASS DIESE TREPPE AUCH IM ÄSTHETISCHEN SINN FUNKTIONIEREN WÜRDE.“

haben: Da ist es mir ganz wichtig gewesen, dass die selbstbewusst wirken und dabei die gewünschte Funktion bewirken können. Zugleich durften sie das Äußere des Gebäudes nicht zerstören, nicht brechen, und sich dennoch deutlich abheben. Deshalb haben wir sie hervorgehoben, sie heben sich ab von der Fassade, und sie signalisieren damit: Wir sind etwas ganz Anderes. Und sind dabei dennoch auf gewisse Weise zurückhaltend, so dass sie nicht in die Peripherie hinausschreien. Das war das, was wir schaffen wollten. Eine sensible, feine Lösung.

Wann war die Arbeit des Architekturbüros Laubender an der Mühlgasse 12 abgeschlossen?

Eigentlich erst 2023 im Frühjahr. Frau Serini hat zwar schon immer wieder darin übernachtet, aber schon eher campingmäßig.



STIMMEN, STIMMUNGEN, STATEMENTS

Denkmalpflege, Bezirk Oberbayern, Landrat und Landratsamt
Garmisch-Partenkirchen, Kreisheimatpfleger

„UNTERAMMERGAU ALS BEISPIEL FÜR DEN LANDKREIS“

Anton Speer
Landrat des Landkreises
Garmisch-Partenkirchen



Ich bin als Unterammergauer sehr stolz darauf, ein mehrfach ausgezeichnetes Objekt in meiner Heimatgemeinde zu haben. Ich kann mich noch gut erinnern, wie das Gebäude, die alte Unterammergauer Mühle, über eine lange Zeit dem Verfall preisgegeben war und keiner mehr daran glaubte, dass sie erhalten werden kann. Bis sich jemand in das Gebäude verliebte, es erwarb und mit viel Engagement und Zeitaufwand von Grund auf wieder herrichtete. Die Sanierung und Nutzbarmachung für die Zukunft ist daher beispielhaft, wir haben als Landkreis schon während der Durchführung von Einzelmaßnahmen Zuschüsse für

dieses sehr aufwändige Projekt gegeben. Die Sanierung der Alten Mühle ist ein sehr gelungenes Beispiel für denkmalpflegerisches Bewahren und eine Nutzbarmachung des Gebäudes in der heutigen Zeit. Davon konnte ich mich bei einem Rundgang im Gebäude persönlich überzeugen. Hier wurde vorbildlich Historisches erhalten und mit Modernem verbunden – mit regionalen Materialien und mit regionalen Handwerkern. Es hat wieder einmal gezeigt, dass beim Bauen im Denkmalschutz durch Kompromisse zwischen allen beteiligten Disziplinen schließlich ein gutes Ergebnis erzielt wird.

Alt und doch neu:
Die frühere Mühle hat eine
ganz neue Bestimmung
gefunden. Durchblick von
der wohnlichen Stube in
das Wohnloft mit
seinem Mühlpodest.



„DENKMALPFLEGE IM BLUT UND LANGER ATEM“

Dipl. Ing. Architekt Christian Straub
Untere Denkmalschutzbehörde
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen



Mai 2018. Anruf einer jungen Frau. Sie sei auf der Suche nach einem Einzeldenkmal über die Alte Mühle in Unterammergau „gestolpert“. Die Erstberatung war sehr intensiv und es entstand schnell der Eindruck: 1.) das Denkmal geht in die richtigen Hände, 2.) die Dame meint es ernst - sie weiß, was auf sie zukommt. Der erste Ortstermin mit allen Denkmalfachbehörden bestätigte diesen Eindruck. Ein langer, z.T. schwieriger Weg stand bevor, Frau Serini ließ sich jedoch nicht entmutigen, immer das Ziel vor Augen.

Auch Mehrkosten durch unvorhergesehene statische Probleme - bei einer Denkmal-Instandsetzung kein seltenes Thema - in diesem Fall jedoch mit erheblichen finanziellen Folgen, wurden von ihr bewältigt, auch mit Unterstützung einschlägiger Zuschussgeber.

Es entwickelte sich ein sehr angenehmes

„Miteinander“ und das Gefühl, alle ziehen am selben Strang. Architekt Michael Laubender hat seine Aufgabe mit viel Geschick und einem enormen Fachwissen gemeistert, und er war auch in schwierigen Phasen immer eine psychologische Stütze für die Bauherrin. Es bedarf schon einer großen Portion Mut und Vorstellungskraft, um bei dem Erstbefund die Rose zwischen den Dornen zu sehen. Dank des hinter der Bauherrin stehenden Teams von Baufachleuten und Handwerkern, war auch für die beteiligten Behörden die Zusammenarbeit auf sehr hohem Niveau sehr angenehm. Resümee: Das Ergebnis wird in Fachkreisen als sehr gelungenes Beispiel herumgereicht. Eine über fünfjährige enge Zusammenarbeit endet natürlich nicht abrupt mit dem Einzug, vielmehr entsteht eine beinahe freundschaftliche Verbundenheit.



„ES ERGAB EIN HERVORRAGENDES GESAMTERGEBNIS“

Alexander Wanisch, Kreisheimatpfleger

Die Arbeit eines Kreisheimatpflegers für Denkmalpflege besteht in der Unterstützung des Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises bei der Beratung privater Denkmaleigentümer/innen.

Dabei besteht die Tätigkeit nicht in der Verhinderung von Baumaßnahmen, sondern darin, als Vermittler die berechtigten Ansprüche der Denkmaleigentümer mit den gesetzlichen Forderungen der Behörden in Einklang zu bringen. Auf der einen Seite stehen die Eigentümer/innen eines Baudenkmals, die sich oft gegen jede Anordnung der Behörden mehr oder weniger heftig zur Wehr setzen, auf der anderen Seite gibt es aber auch Eigentümer/innen, mit denen eine fruchtbare Zusammenarbeit entsteht, zugunsten des Baudenkmals. Bei der historischen Mühle in Unterammergau war Letzteres auf vorbildliche Weise der Fall. Die Bauherrin hat sich bewusst für den Erwerb eines Baudenkmals entschieden und es dann in äußerst konstruktiver Zusammenarbeit mit den Denkmalschutzbehörden und dem Architekten restauriert. Die Bewahrung historischer Bausubstanz in Verbindung mit zeitgenössischer Architektur ist hier auf außergewöhnliche Weise gelungen. Nicht zuletzt auch wegen der engagierten Mitarbeit von Frau Serini auf der Baustelle, die in unzähligen Stunden auch größte handwerkliche Arbeiten ausgeführt hat.

Letztlich ergab sich hier ein hervorragendes Gesamtergebnis, das durch die vertrauensvolle Zusammenarbeit aller Beteiligten entstanden ist, und das Wohnen auf höchstem Niveau ermöglicht.



„MIT HELM UND SICHERUNGSGESCHIRR VERSEHEN...“

Stephan Holeczek, Sachbearbeiter
Förderbereich Denkmalpflege im Bezirk
Oberbayern

Denkmalpflegeprojekte gelingen insbesondere dann, wenn alle Fördergeber an einem Strang ziehen und sich, idealerweise auch finanziell, beteiligen. Der Bezirk Oberbayern als wichtiger kommunaler Fördergeber bezuschusst im Jahr rund 250 Maßnahmen im Förderbereich Denkmalpflege und gibt dafür rund 2,5 Mio. Euro aus. Notwendige Machbarkeitsstudien und bauhistorische Voruntersuchungen sind dabei ebenso förderfähig wie die oft komplexen Sanierungen selbst.

Mir ist noch sehr gut die erste Begegnung mit Frau Serini im Gedächtnis. Bei einem Ortstermin im Sommer 2019 stach uns bei der Anfahrt gleich die meterhohe, an die rückwärtige Traufseite gelehnte Leiter ins Auge. Die Handwerkerin, die gerade Lärchenholzschildeln verlegt hatte, stellte sich, nach dem Abstieg noch mit Helm und Sicherungsgeschirr versehen, als die Eigentümerin des Objekts vor.

„Bravourös gelungen ist die besonders aufwendige Sanierung“ der Unterammergauer Mühle in der Mühlgasse ... „nicht zuletzt durch den großen persönlichen Einsatz der Eigentümerin.“ Der Bezirk würdigte so Frau Christiane Serini und ihre Mühle und zeichnete sie mit dem diesjährigen Oberbayerischen Denkmalpreis 2023 aus.



/BAUPROJEKT

Fördernde Institutionen

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerische Landesstiftung
- Bezirk Oberbayern
- Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Mitwirkende

- **Zimmererarbeiten / Holzbaurestauration**
Zimmerei Greinwald GmbH, Bad Bayersoien
- **Restaurierung Fenster und Ausstattung**
Schreinerei Killer (Inh. Th. Kusmierz),
Oberammergau
- **Maurerarbeiten**
Baugeschäft Benedikt GmbH, Bad Kohlgrub
- **Unterfangung / Baugrundverbesserung**
Uretek Deutschland GmbH, Mülheim an der Ruhr
- **Holz-Beton-Verbunddecken**
Ralf Ludwig, Murnau
- **Estricharbeiten / Sichtestrich**
Singhammer Bodensysteme GmbH, Rimsting
- **Malerarbeiten**
Florian Palmberger, Ettal
- **Bautenschutz / Wandsanierung**
Leo Bautenschutz GmbH & Co.KG, Pleiskirchen
- **Ofenbau / Kaminsanierung**
Hubert Waldherr, Wackersberg-Oberfischbach
- **Tragwerksplanung**
Klöß und Wiesener Beratende Ingenieure
Partner mbB, Murnau



/HEFTPROJEKT

Impressum

Herausgegeben von

LaubenderArchitektur
Michael Laubender
Badstraße 1 | Parkvilla
83670 Bad Heilbrunn
www.laubender-architektur.com

Text und Redaktion

Stefan König, Penzberg
www.stefan-koenig.de

Gestaltung

Kathrin König, Festenbach/Gmund
www.kathrinkoenig.de

Bildnachweis

Stefan Müller-Naumann, München
(www.architektur-fotograf-muenchen.de):
Titel, 6/7, 10,18/19, 26/27,30, 32/33, 35, 40
Archiv Laubender: 14/15, 38
Christiane Serini: 9, 21m, 21u, 22
Sascha Klettsch: 17
Stefan König: 18o, 21o

Druck

Refeka reloaded GmbH
Carl-von-Linde-Str. 10 A
85716 Unterschleißheim

Bad Heilbrunn, Oktober 2023

DENKMALGESCHÜTZT. UND DOCH MODERN.
AUSSERGEWÖHNLICH. UND AUSGEZEICHNET.



LAUBENDERARCHITEKTUR

WWW.LAUBENDER-ARCHITEKTUR.COM