

# Eleganz in der kleinen Stadt

Text: Florian Aicher, Fotos: Nicolas Felder

Es gab Zeiten, da wurde die kleine Stadt bestenfalls herablassend als Krähwinkel oder Provinznest zur Kenntnis genommen, verzopft, verschlafen. Was sei die große Metropole dagegen für ein Ausbund an Vitalität! Diese Zeiten sind vorbei. Man beginnt, die Qualität eines überschaubaren Kosmos, wo man einander kennt, zu schätzen, und stellt fest, dass auch die kleine Stadt immer neue urbane Qualitäten hervorbringt.

Wie die meisten Städte sprengt auch Immenstadt im 19. Jahrhundert die alten Stadtmauern – ein kräftiger Impuls geht mit der Eröffnung der Eisenbahnstrecke München-Lindau 1853 aus. Auch in Immenstadt entsteht eine „Weststadt“ mit Bürgerhäusern und bescheidenen Villen, zunächst zwischen Bahnhof- und Rothenfelsstraße. Der Name Lustgartenstraße für einen kleinen Stich in dieses Quartier sowie eine Tiefgarage für alle drei Gebäude. Unmittelbar darauf ging es an Planung und Ausführung.

Am Anfang dieser Straße, gegenüber dem Hofgarten, entstand 1928 nach Plänen des Stadtbaumeisters Gubitz das „Sanitätskolonnenhaus“ – heute würde man sagen: Rot-Kreuz-Haus. Die Komposition eines Haupt- und Nebengebäudes mit malerisch angelegter einspringender Ecke, Haupteingang und Türmchen vereint Wohn-, Unterrichts-, Verwaltungs- und technische Räume wie Wagenhallen.

Der monumentale Bau mit Walmdach verbindet Elemente des Heimatstils mit Expressionismus und könnte so als Amtshaus auch in München stehen. Die Nachkriegszeit ging mit mancher Purifizierung über den Bau hinweg und seit 2010 befand der neue Besitzer, die Stadt, dem Bau nur noch für abrisswürdig. Immerhin: man rang sich 2014, dann nochmals 2017 zu einem Investorenwettbewerb durch.

## Architektonischer Zeitzeuge von Rang

Den konnte 2017 die Kirchmann Löffler GmbH mit detaillierten Plänen, Nutzungs- und Kostenkonzept für Altbau sowie angrenzenden Grund an der Montfortstraße sowie doppelt so großen, unbebauten Grund zur Rothenfelsstraße für sich entscheiden. Der Plan: Erhalt des Altbau sowie zwei Neubauten für Wohnzwecke sowie eine Tiefgarage für alle drei Gebäude.

Zunächst der Altbau: Mit minimalen Eingriffen und neutraler Ausstattung wurden 7 Wohnungen geschaffen, dazu ein Büro. Ob es von Vorteil war, dass das Denkmalamt diesen Bau übersehen hatte? Dennoch: Bestandsicherung war großgeschrieben einschließlich Freilegen der historischen Elemente wie Böden, Türen, vor allem des Treppenhauses, das nun ein beeindruckendes Zeugnis dieser Epoche ist. Mit derselben Sorgfalt ging man bei Gewände und Skulptur am Eingang zu Werk. Bei der Außenansicht wurden zwei Richtungen verfolgt: Zum einen zielten farblich abgesetzte Lisenen, Gesimse, Faschen und neuen Klapppläden auf den ursprünglichen Zustand. Zum andern nahm man sich mit kräftigen Lisenen am Sockel und neuem Farbgrund die Freiheit unserer Zeit: Das violett-stichige Grau spielt auf das vorherige Rosa an, ohne es zu zitieren und verleiht so eine klassische Note.

## Wohnhaus ist nicht gleich Wohnhaus

An der Montfortstraße schließt ein neues, zweispänniges Wohngebäude mit 6 kleineren Wohnungen an, das die Häuserrei-

he zu einer Perlenkette gleicher Baukörper mit variiertem Fassadenschließt. Das Leben mit reichlich Fenstern und Balkonen orientiert sich zum Hof nach Süden. Zur Straße ist der Neubau aus Schallschutzgründen erst im Obergeschoss befenstert, das Erdgeschoss ziert ein überdimensioniertes Holzrelief der Künstlerin Waltraud Funk. „Zu sehen sind die Gipfel von Mittag, Steineberg und Stuiben, die das Haus verbirgt; stilisierte Motive aus Wald, Wasser und Kristall beleben den Expressionismus des Nachbarbaus mit heutigen Mitteln.“ Ein polychromer Akzent, der aufs Land hinausweist.

Ganz anders der Neubau zur Rothenfelsstraße hin. Nochmals etwa das vierfache Volumen, ein abgewinkeltes Wohnhaus, 4 Geschosse, großzügige Wohnungen zwischen 80 und 130 qm, überhöhte Raumlichte von 260 cm, je Wohnung ein zwei

Loggien oder Balkone, durchgehend raumhohe Fenstertüren mit Klapppläden. Die Ausführung ist grundsollide als massives Mauerwerk ohne zusätzliche Dämmung, Stahlbetondecken, ein flachgeneigtes Kaldach ziegelgedeckt.

Robust ist auch der Verzicht auf Klimatisierungstechnik. Die Klimatisierung besorgt eine Pelletsheizung, die im Haus an der Montfortstraße untergebracht ist und beide Neubauten versorgt. So wird KfW 55 Standard erreicht.

Weißer Räume, hell, nach mehreren Richtungen orientiert, Massivholzböden, Lärchenfenster – das Ambiente in einem Berliner Gründerzeithaus unterscheidet sich kaum. Dazu kommen zwei Kellergeschosse zuzüglich Tiefgaragen sowie ein grüner Gemeinschaftshof, der mit dem reichen Baumbestand der Umge-

Städtebaulich gut gefügt: Die Häuser entlang der Montfortstraße gleichen sich wie Geschwister einer Familie mit jeweils einer ganz eigenen Persönlichkeit.

- Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage und Sanierung des ehemaligen Rotkreuzhauses
- Planung: BOLTE Einselen & Kirchmann Architekten, Kirchheim unter Teck.
- Städtebauliche Bereinigung, monolithisches Ziegelmauerwerk, Holzfenster, Stb-Decken, Ziegeldach, Barrierefreiheit.
- Pelletkessel, Fußbodenheizung, Niedrigenergiekonzept.
- Planung 2017-19; Bau 2018-20.
- Sicherung der Substanz, minimalinvasive Sanierung, lokale Handwerker.

## architekturforum allgäu

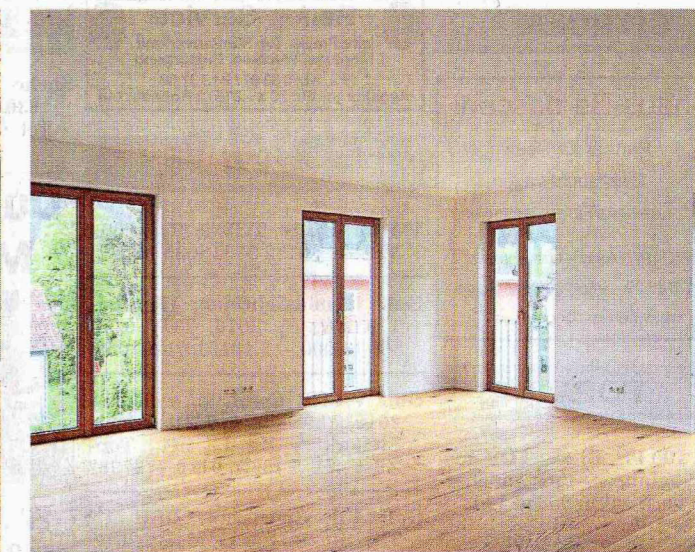
Das architekturforum allgäu bietet Information, Austausch und Auseinandersetzung über qualitativ volles Bauen. Gemeinnütziger Verein seit 2001.

www.architekturforum-allgaeu.de

TAS Treffpunkt Architektur Schwaben der Bayerischen Architektenkammer  
Mit Unterstützung durch TAS (Treffpunkt Architektur Schwaben) und Bayer. Architektenkammer



Das Zusammenspiel der drei Bauten: Kein Einheitsstil, sondern eine Verwandtschaft, die in der durchgehend noblen Baugesinnung begründet ist.



Der Neubau von innen: Elegante Räume dank großzügiger Maße, einfacher, solider Details und viel Licht durch französische Fenster.



Im Altbau entstand im ehemaligen Schulsaal eine weitläufige Wohnung mit fließenden Räumen und individueller Ausstattung.

bung das Gefühl von Wohnen im Park vermittelt. Das kommt offensichtlich gut an: Die 29 Eigentumswohnungen seien zügig verkauft worden, berichtet Bauherr Kirchmann; eine lebendige Mischung des Mittelstands habe zusammengefunden.

## Hintergrund fürs Leben der Bewohner

Auch von außen ist es ein städtisches Wohnhaus. Das Erdgeschoss, einige Stufen über Straßenniveau, bildet mit Normalfenstern und Loggien einen hellgrauen Sockel. Darüber er-

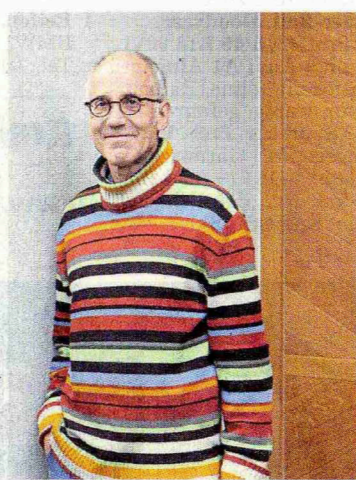
heben sich, ein wenig vorspringend, drei Obergeschosse mit hochformatigen französischen Fenstern mit Klapppläden vor geputzter Wand. Dessen altrosa Anstrich im Wechsel mit weißen Läden und weißen Faschen sowie dem Lärchenholz der

Fenster in nur einem Format, lediglich von einigen Loggien unterbrochen, verleiht der Fassade einen ausgesprochen eleganten, städtischen Zug. Der knappe Dachanschluss unterstreicht den straffen Charakter des Baus, der sich lediglich

an der Ecke mit einem diagonal ausgerichteten Erker mit Giebel eine Sonderform leistet – und damit auf den Straßenschwung reagiert und einen großzügigen Blick in die Altstadt freigibt. „Es ging darum, mit einfachen Mitteln auf die Umgebung zu

reagieren“, so Architekt Maximilian Kirchmann, „und dabei mit wenig Elementen ein feines, vielschichtiges Relief der Fassade zu erzeugen, das einen Hintergrund für die Lebendigkeit bildet, die die Bewohner ins Haus mitbringen.“

Gemeinsames Grün und ein gestalteter Platz für Festivitäten der Bewohner bilden eine räumliche Mitte für die drei Wohnhäuser.



Geübtes Team: Architekt Maximilian Kirchmann mit Karl Kirchmann, der mit Manfred Löffler das Projekt entwickelt hat.



Treppengeländer Altbau: Hervorragend gearbeitete Details, wie sie zur Zeit des Expressionismus am Bau noch üblich waren.



Bürgerliche Eleganz einer Metropole? Ja und Nein. So vornehm-solide wohnt man neuerdings begründet vom ehemaligen Hofgarten neben dem Stadtkern von Immenstadt.



Damit ging's los: Die Sanierung des ehemaligen Rot-Kreuz-Haus aus dem Jahr 1928 ist Auftakt für 29 neue innerstädtische Wohnungen.



Der Neubau in der Montfortstraße bewältigt den Verkehrslärm durch ein großes Holzrelief der Künstlerin Waltraud Funk.