

## ZEITGEMÄSSE ARCHITEKTUR IN GARMISCH-PARTENKIRCHEN

Mit großem Respekt vor dem Altbestand haben Theo und Eva Peter an der St.-Martin-Straße ein neues Hotel errichten lassen. Das Deutsche Architekturmuseum hat jetzt das Projekt „Quartier Garmisch“ für den DAM-Preis für Architektur in Deutschland 2018 nominiert – warum, das zeigt ein Rundgang durchs Haus.

### Ein Vorzeige-Objekt

In der Schweiz, in Österreich und in Südtirol ist man, was zeitgemäße Architektur angeht, viel mutiger als hierzulande. Endlich haben sich auch Bauherren aus der Region getraut. Seither sorgt das „quartier“, Garmisch-Partenkirchens jüngstes Hotel, für Gesprächsstoff. Dabei braucht der Tourismusort genau solche Vorzeige-Objekte.

VON EVA STÖCKERL

**Garmisch-Partenkirchen** – Seit Jahrzehnten herrschte in Garmisch-Partenkirchen, was den Neubau von Hotels angeht, Stillstand. Endlich rührt sich was. Nach dem vielversprechenden Neubeginn im Forsthaus Graseck bereichern fünf Geschäftspartner die Hotellandschaft mit einem kleinen, aber feinen Haus, dem Appartementhotel „quartier“. Der Banker Theo Peter und seine Frau Eva, die Architekten Felix Bembe und Professorin Anne Beer sowie der Jurist Wolfgang Müntz haben das Projekt nicht nur gemeinsam entworfen, gebaut und finanziert, sondern sie betreiben es auch selbst. Wieviel Herzblut in dem Vorhaben steckt, kann jeder Besucher bei einem Rundgang erspüren.

Mit der Neugestaltung eines ganzen Wohnquartiers fing es an. Als Projektentwickler hat Peter 27 Familien beim gemeinschaftlichen Bauen im alten Krankenhausbereich von Garmisch begleitet. Die Architekten Anne Beer, Felix Bembe und Sebastian Dellinger entwarfen dafür eigens die „GAP Häuser“, bei denen sie traditionelle lokale Elemente wie Giebelformen aufgreifen und in die Moderne umsetzen. Der Name der Architektengemeinschaft bürgt für Qualität. Zu ihren Referenzen gehören der Deutsche Städtebaupreis 2014 und der Deutsche Holzbaupreis 2017. Das Deutsche Architekturmuseum hat jetzt das Hotel-Projekt „Quartier Garmisch“ für den DAM-Preis für Architektur in Deutschland 2018 nominiert.

Als die Planer an die Bebauung des gemischt-gewerblichen Grundstücks gingen, mussten sie erst ein grundsätzliches Problem lösen: Denn das Areal grenzt an die viel befahrene St.-Martin-Straße. „Ohne einen Riegel an der Durchfahrtsstraße hätten wir die Schallschutzwerte für das Wohngebiet nicht einhalten können“, erklärt Peter. Eine übliche Gewerbeansiedlung war für ihn, der mit seinen Part-



**Reizvolle Kombination:** Die Villa atmet den Geist von anno dazumal. Die Giebel der zeitgemäßen Lodges sind den Bergspitzen nachempfunden.



**Fühlt sich gut an** und riecht gut: Die Lodges bestehen komplett aus unbehandeltem Holz. FOTOS (2): BERT HEINZELMEIER



**Ein Blickfang** ist das Foyer. Eva und Theo Peter, Miteigentümer des Apart-Hotels, in ihrer neuen Rolle als Hoteliers. Hinter dem Tresen die fachliche Leiterin Anke Boehm. FOTO: SEHR

nern das separate Teilgrundstück an der St.-Martin-Straße erworben hatte, keine Option: „Das wäre ästhetische Körperverletzung.“ Da kam ihm die Idee mit dem Hotel, von der er seine Mitgesellschafter überzeugen konnte. Und so wurde aus der Not eine Tugend: Der

#### Das alte Landhaus ist die Seele des Projekts

langgestreckte Bau hält den Verkehrslärm von den benachbarten Anwohnern weitgehend fern. Insgesamt wirkt das neue Viertel samt Hotel wie aus einem Guss.

Dass es da auch noch die Villa Friedheim gab, stellt sich im Nachhinein als Glücksfall heraus. Der Oberschleißheimer Gärtnermeister Bischoff hatte das Landhaus kurz nach der Jahrhundertwende 1900 erbaut. „Wir hätten es ohne Auflagen abreißen können“, sagt Peter. Die Hotelplaner ent-

schieden sich dagegen für eine behutsame Sanierung und dafür, den Altbau in ihr Hotel-Projekt zu integrieren. Obwohl das viel Zeit und eine zusätzliche Million kostete, war dies die „klügste Entscheidung, denn die Villa ist die Seele des Projekts“.

Was dann geschah, nennt Peter eine „sensible Überarbeitung“. Das ist schon sehr tiefgestapelt. Um das alte Gebäude in seiner Form zu halten, musste es unterfangen werden. Diese Sicherung allein war schon aufwändig und „richtig teuer“. Das stattliche Haus mit der Holzverschalung und den Rundbögen sollte seinen Charakter nicht verlieren. Deshalb gingen die Betreiber mit großem Respekt vor dem Altbestand an die Arbeit. Man verzichtete auf die heute übliche Außendämmung mit Styropor und vertraute stattdessen auf die energetische Wirkung der handgebrannten Tonziegel. Doppelte Kastenfenster ergänzen die dicken Mauern. So

blieb die Fassade im Original erhalten. Drinnen herrscht ein „ausgeglichenes Klima ohne Feuchteinsatz“, betont Peter. Unverändert blieb das Holztreppehaus samt der handgemachten blauen Fliesen. Ein Schmuckstück im Erdgeschoss mit dem öffentlichen Gastronomiebereich. Ein Durchbruch sorgt für mehr Raum und Licht in der Tagesbar. Dort werden dem Gast regionale Speisen aus frischen Biozutaten und hausgemachte Kuchen serviert. Im Obergeschoß können die Hotelgäste in der Bibliothek stöbern. Im Seminarraum wird fleißig getagt. Unterm Dach wurde eine Ferienwohnung eingerichtet. Nun kommt der Teil, mit dem so mancher Betrachter seine Schwierigkeiten hat: ein zeitgenössischer Komplex aus Holz und Beton. Mit Dachformen, welche die Bergwelt widerspiegeln. Mit bodenständigen Ornamenten, die ein Drechsler nach dem Vorbild seines Landhauses gefertigt hat.

Das gesamte Hotel-Ensemble lebt von diesem Alt-Neu-Kontrast. Schon das Entree an der Gartenstraße ist für Garmisch-Partenkirchen ein Novum. Ein Würfel aus Beton, der Architektur aus zwei Jahrhunderten verbindet. Das Foyer wirkt licht und klar, geht hoch hi-

#### Spannender Mix aus Alt und Neu

nauf, ist pfiffig möbliert. Ein Blickfang. Es führt in den Laubengang, der auf drei Etagen den Zugang zu den Lodges und zum Forum erschließt. In kurzer Zeit werden wilder Wein und blaue Klematis den Neubau begrünen. Auf zwei Ebenen befinden sich je neun Lodges, im Obergeschoss bis über sechs Meter hoch. Die Apartments bestehen komplett aus unbehandeltem Holz. Holz ist der Stoff, aus dem Projektentwickler Peter seit 25 Jahren seine Häuser baut. Nicht nur weil

das Material lebt und sich so gut anfühlt, sondern weil es die CO<sub>2</sub>-Belastung im Vergleich zu Massivhäusern enorm verringert. Peter rechnet gern vor, wie viel Kohlendioxid man schon bis zur Fertigstellung eines Gebäudes spart. Auch bei der Entsorgung kann der natürliche Baustoff in der Ökobilanz punkten. Ebenso bei der Heizung. Im „quartier“ kommen da weder Öl noch Gas, sondern ausschließlich Holzpellets zum Einsatz. Die Umweltbelastung soll so gering wie möglich sein. Sein Anspruch an Nachhaltigkeit beim Bauen hat Peter schon einige Umweltpreise eingebracht.

Wer in dem Hotel logiert, hat im Süden die Bergwelt und im Norden das neue Wohnviertel samt dem Garmischer Kirchenturm vor Augen. Die dreifach verglasten Fenster dämmen den Schall. „Man liegt im Bett und schaut auf die Skipiste“, sagt Peter und grinst. In den Lodges gibt es, um den Elektrostrom zu reduzieren, weder

Fernseher noch Internet. Wie der Gast auf den „Luxus von offline“ reagiert? „Eine vierköpfige Familie aus Saudi-Arabien hat beim Einchecken beklundet, dass sie die Herausforderung gespannt annehmen will“, erzählt Peter. Beim Ausschicken sagten die Gäste, dass sie sich nicht hätten vorstellen können, gänzlich ohne Strom auszukommen. Diese Erfahrung würden sie allen Freunden empfehlen. Dabei, sagt Peter, „war nur eine Sicherung defekt“.

Nicht nur Internet-Abstinenz, natürliche Materialien und gesunde Kost gehören zum Konzept. Der Gast wird auch zur Bewegung angeregt. Um diesen Bereich kümmert sich der Sportwissenschaftler Philipp Peter. Er lässt sich wie

#### Statt Internet lieber ins Fitnessstudio Natur

seine Eltern ganz auf das Hotel-Projekt ein. Schneeschuhwandern oder Nordic Walking sind im Übernachtungspreis inklusive. Der Gast kann aus einer Palette von Angeboten dazubuchen, wenn er sonst noch im „Fitnessstudio Natur“ aktiv sein will.

Und dann möchte man ihm, ebenso wie den Hiesigen, noch etwas für die Seele und fürs Köpfchen bieten. Im „Forum“, einem großen Ausstellungs- und Veranstaltungsraum, zeigt bis zum 16. Juli der Holzbildhauer Hans Panschar seine Kunst. Lesungen zu Nachhaltigkeitsthemen sind in Vorbereitung. Im Herbst kommt ein Sportwäscheproduzent aus Neuseeland mit einer digitalen Modenschau. „Das Beleuchtungs- und Beschallungskonzept ist variabel“, erklärt Peter, „es wird spannend, das zu bespielen“. „Spannend“ ist überhaupt sein Lieblingswort. Die Begegnung mit den Menschen, die in das Haus kommen, ist spannend, ebenso, „welche positiven Resonanzen und Schwingungen es auslöst“.

Dass die Architektur des Hotels in der Bevölkerung nicht nur positiv gesehen wird, blieb den Betreibern nicht verborgen. Ob es gefällt, liegt ja auch im Auge des Betrachters. „Aber die Kritiker sollten sich wenigstens die Mühe machen, sich unser Haus anzuschauen und zu sehen, was dahinter steckt“, wünscht sich Peter. Und weil er – im Sinne von Nachhaltigkeit – irgendwie ein unverbesserlicher Optimist ist, erhofft er sich noch viel mehr. Dass die Leute das Projekt auch als Chance begreifen, „dass sie verstehen, warum wir das so gemacht haben, und dass sie das auch für sich machen können“.

## Bischoff-Kreationen gehen bis zum Zarenhof und ins englische Königshaus

**Garmisch-Partenkirchen** – Nicht nur das Hotel „quartier“ kann sich mit einer Villa im ländlichen Stil schmücken, wie sie um 1900 in den Bergen Mode war. Auch am anderen Ende des neuen Wohnviertels steht so ein schmuckes Haus. Der Besitzer hat es ebenso behutsam saniert wie die Erbauer des neuen Hotels das ihre. Den akademischen Kunstgärtner Karl Bischoff (1874-1960) hätte das sicher gefreut. Denn der ließ sich vor über 110 Jahren die zwei opulenten Bauten errichten. Dazwischen lag seine Gärtnerei, in der sich die Garmischer bis nach dem Zweiten Weltkrieg mit den Geranien für ihre Balkone und sonstigem Grünzeug versorgten. Karl Bischoff der Dritte (84)

kann sich noch gut an seinen Großvater erinnern, der 1900 als junger Bursch von Oberschleißheim ins Oberland kam. „Ehrgeizig war er schon“, erzählt der Enkel des Gärtnereigründers. Der habe seinerzeit schon in Holland und England die Kunst des Gartens studiert. Auch die Geschichte, wie der Zugereiste in die besten Garmischer Kreise einheiratete, wird in der Familie von Generation zu Generation übermittleit. Als erstes ging der Gärtnermeister zum Stammtisch im Kainzenfranz. Dort hat er anscheinend keinen schlechten Eindruck gemacht, denn die Stammtischbrüder meinten dann zum Zimmermeister Matthias Ostler: „Der wäre doch was



**Ein Schmuckstück** ist das Landhaus, das sich Karl Bischoff 1900 bauen ließ, noch heute. Im Vordergrund sieht man seinen Alpengarten, hinten das alte Garmischer Krankenhaus. FKN

für Deine Tochter.“ „Meine Mutter war sehr klein“, berichtet Bischoff der Dritte. Aber ihr Vater hat gesagt: „Des is wurscht. Wenn sie auf einem Geldsack steht, ist sie die Größte.“

„Einmal hat mein Großvater 2000 Edelweiß gepflanzt, weil die im Tal gut wachsen“, erinnert sich der Enkel. Die Alpenrosen dagegen nicht. Den Almarasch und die Latschen mussten die Garmischer Buam vom Kramer holen. Daraus hat der akademische Gärtnermeister dann Sträuße und Kränze gebunden und bis zum Zarenhof in Russland und ins englische Königshaus verschickt.

„Er war ein Visionär“, sagt Karl Bischoff der Dritte, „aber

ein guter Geschäftsmann war er nicht.“ So habe sich jedes Anwesen, das sein Großvater erwarb, ob nun das Wirtshaus in der Schalmee oder ein Raising Bauerhof, bald zum Fiasco entwickelt und mit Verlust verkauft werden müssen. Aber zum Gernhaben war er eben auch. Als Schwiegervater Ostler starb, wollte Bischoff dessen letzte Ruhestätte mit etwas ganz Besonderem schmücken. Er ließ 100 Palmen vom Gardasee kommen und platzierte etliche davon um das Grab. Nicht ohne Hintergedanken. Als die Trauergäste ob der exotischen Zier in Bewunderung ausbrachen, sagte er ganz nüchtern: „Die könnt Ihr alle bei mir kaufen.“

EVA STÖCKERL