



# mehr Barriere freiheit

**Architektur:**  
H2M Architekten

**Fotos:**  
Sebastian Schels

**Text:**  
Sabine Schneider

Kontakt leicht gemacht. Dieses Wohnhaus und Servicezentrum für Seniorinnen und Senioren in Garmisch tut alles für das selbstständige, doch nicht alleingelassene Leben im Alter.

Ein Schmuckstück im Garmischer Norden: Das ehemalige Finanzamt wurde saniert und dient heute als zentrale Anlaufstelle für alle Fragen des Alters, zur Pflege und zum Wohnen im Alter.





Links: In dem fünfeckigen neuen Wohnhaus sind sieben Apartments pro Etage untergebracht – jedes mit Balkon oder Terrasse.

Unten: Durch die dreiseitige Bebauung entsteht abseits der Straße ein intimer Innenhof, ein Ruheort zum Verweilen und zur Begegnung.

Rechte Seite: Sorgfältig saniert. Die Beratungs- und Verwaltungsbüros im ehemaligen Finanzamt



## Neues Zuhause

**Selten wird wahr, was sich viele Ältere wünschen: selbstbestimmtes, bezahlbares, altersgerechtes Wohnen. Ein bemerkenswertes Projekt in Garmisch-Partenkirchen erfüllt diesen Wunsch auf vielfältige Weise. In zentraler Lage wurde für Seniorinnen und Senioren ein Servicezentrum in den sanierten Räumen des „Alten Finanzamts“ geschaffen und direkt daneben eine neue geförderte Wohnanlage gebaut.**

Der Norden von Garmisch gehört nicht zu den hübschesten Ecken des Tourismusorts. Wenig beschaulich finden sich hier ausladende Einkaufszentren, raumgreifende Asphaltflächen für Stellplätze um die Kongresshalle und wuchtige Ladenzeilen, allesamt aus den letzten Jahrzehnten. Doch hier steht auch ein Schmuckstück: ein stattliches neoklassizistisches Gebäude, das denkmalgeschützte,

ehemalige Finanzamt von 1907. Seit mehr als zehn Jahren stand es leer und konnte wegen baulicher, brandschutz- und haustechnischer Mängel nicht mehr genutzt werden. Jetzt ist es in Zusammenhang mit einer Wettbewerbsaufgabe sorgfältig renoviert worden, so dass in den Büroräumen viele Serviceleistungen für das Alter zusammengefasst werden konnten. Mit etwas Abstand dazu entstand ein Wohnhaus für Senioren, das preisgünstige, altersgerechte Apartments bietet. Beides ein Glücksfall für Garmisch.

Sanierung und Neubau sind das Ergebnis eines Wettbewerbs von 2018. H2M Architekten hatten ihn zusammen mit HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten gewonnen. Vor allem auch mit der Hilfe des engagierten Bauherrn konnte ihr Entwurf in der weiteren Planung und Ausführung weitestgehend unverändert realisiert werden. Die Architektin Gabriele Bruckmayer meint dazu, Wettbewerbe brächten einfach „sehr gute Startbedingungen für ein Projekt. Aus vielen Entwürfen wird durch Fachpreisrichter und lokale Sachpreisrichter die beste Lösung für den Ort gewählt, und man spart sich später viele Diskussionen in der Politik“.

H2M Architekten setzten den Neubau, trotz großer Beengtheit, geschickt an die Grundstücksgrenze mit etwas Abstand zum Denkmal; sie entfernten den hohen Gartenzaun rund ums alte Finanzamt, umschlossen das Grundstück dreiseitig und öffneten es nach Westen zur Straße: An den Wohnbau schließt ein eingeschossiger Seniorentreff mit Gründach an, der wiederum in einen überdachten Laubengang führt, der bis zum Altbau reicht. So entsteht dazwischen ein attraktiver, dreiseitig begrenzter Hof mit einer kleinen, bewegten grünen Landschaft aus weich geformten Pflanzbeeten. Außer Sichtweite auf seiner Rückseite sind Autostellplätze untergebracht.

Das ehemalige Finanzamt

Es gehörte zum Auftrag von H2M Architekten, das denkmalgeschützte, ehemalige Finanzamt zu sanieren sowie barrierefrei, mit Aufzug und neuer Haustechnik umzubauen. Den Planern gelang es dabei, das historische Raumgefüge und viele historische Oberflächen wie das Parkett in den oberen Geschossen, vor allem aber die schönen alten Türen und Kastenfenster zu erhalten und restaurieren zu lassen. Für Wärme und Strom sorgt platzsparend eine Sockelleiste an einer Wandseite der Räume. Die neue Nutzung sei für das Tragwerk kein Problem gewesen, sagt Gabriele Bruckmayer, da die alten Holzdecken ohnehin für die großen Lasten der Akten ausgelegt waren. So dient der Bau heute als zentrale, überregionale Beratungsstelle für das Thema Leben im Alter – das schließt De-

menzbetreuung ebenso ein wie Hilfe beim altersgerechten Umbau der eigenen Wohnung sowie Büros der Caritas und Malteser.

Wohnen im Zentrum

Der neue Wohnbau ist als Fünfeck ausgebildet und fällt nur durch seine versetzt auskragenden Balkone mit ihren hellgrünen Markisen auf, die auf seine Entstehungszeit hinweisen könnten. Die Kommunikation im Haus scheint recht gut zu funktionieren, denn sobald jemand auf den Balkon tritt, wird er entdeckt und zum Schwätzchen aufgefordert, was bei gestapelten Balkonen weniger gut möglich ist. Mit seinem flach geneigten Dach wirkt der Neubau angenehm zurückhaltend. Glücklicherweise wurde er nicht alpenländisch dekoriert, was ohnehin nichts mit der Umgebung zu tun hätte.

Das Gebäude besteht aus einem schlichten verputzten Ziegelbau, die Glasfassaden im Erdgeschoss sind als robuste hölzerne Pfostenriegelfassade ausgeführt. Schmale Alufügel dienen hier zur Lüftung und Nachtauskühlung. In den Wohnungen selbst legten die Architekten Wert auf größere Fensterformate und niedrigere Brüstungen von etwa 65 Zentimetern, damit der Ausblick auf die Berglandschaft auch vom Rollstuhl aus zu genießen ist.

Insgesamt verteilen sich im Haus 24 Wohnungen auf vier Geschossen, davon elf Einzimmer-Apartments, vier Zweizimmer-Apartments jeweils für Singles und neun größere Zweizimmer-Apartments für Paare. Die Einheiten wurden um einen großzügigen Treppenraum mit fünfeckigem Treppenauge angeordnet. Hier am Kern liegen Bäder und Nebenräume, während Schlaf-, Wohnräume und Küchen an die Außenfassade gelegt wurden. Eine kleine Besonderheit sind außerdem die Küchenzeilen in den Wohnungen, für die man einen Wettbewerb in der örtlichen Holzfachschule ausgeschrieben hat; so kamen die Studierenden auf clevere Lösungen für die erleichterte Benutzung auch im Rollstuhl.

Altersgerecht und bezahlbar

Im Erdgeschoss befindet sich ein Wohncafé mit Terrasse für gemeinsame Aktivitäten oder auch private Feiern. Unsichtbare Kleinigkeiten erleichtern hier den Aufenthalt: wenn etwa das rote Sofa über eine Aufstieghilfe verfügt, die Küchenelemente höhenverstellbar sind oder die Warmwasserarmatur vor dem Verbrühen schützt. In dem eingeschossigen Bauteil mit Gründach nebenan schließt dann der Seniorentreff mit seinem dichten Programm an, der der ganzen Gemeinde offensteht. Laut einer Umfrage\*, wie man denn im Alter von 70

Jahren wohnen möchte, antworteten die meisten (67 Prozent), dass sie am liebsten in einer Wohnung oder einem Haus ohne Hilfe, dazu altersgerecht eingerichtet und bezahlbar leben würden. Das heißt, das Ideal ist, selbstbestimmt und selbstständig alt zu werden. Doch gerade in kleineren Gemeinden im Umland großer Städte, wo besonders viele Senioren leben, ist die Versorgungslage mit seniorengerechten Wohnformen schlecht. Und zu einem Umzug in eine andere Stadt sind die wenigsten bereit, und schon gar nicht zum Wechsel in ein klassisches Alters- oder Pflegeheim – das passe nicht mehr in die Vorstellung vom Alter. Deshalb ist das Projekt in Garmisch-Partenkirchen so bemerkenswert. Denn – ebenfalls ein Ergebnis der Studie – über die Hälfte der Befragten (57 Prozent) sagte aus, sie möchten zwar selbstständig wohnen, aber nicht alleingelassen sein und Möglichkeiten zur Hilfe in der Nähe haben.

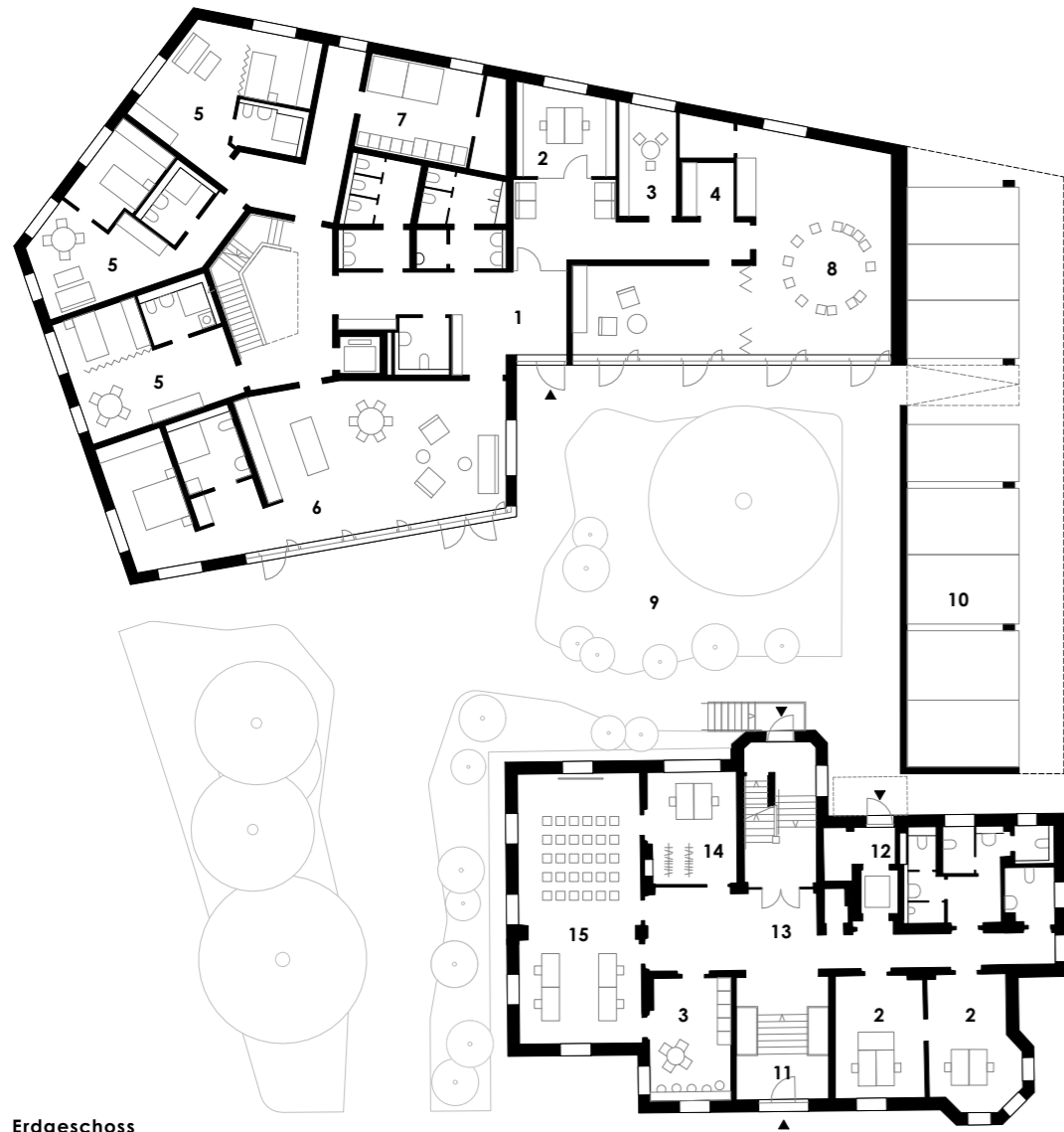
Zur Finanzierung

Wie war jedoch ein solches Projekt in außergewöhnlicher Lage – mitten im Ort, neben Kurpark und diversen Einkaufsmöglichkeiten – realisierbar? Die Antwort lautet, mit Hilfe der Stiftung des Ehepaars Günter und Ingeborg Leifheit, die dem Markt Garmisch-Partenkirchen insgesamt 57 Millionen Euro zur Verfügung gestellt hat, um damit Projekte für Seniorinnen und Senioren in der Marktgemeinde zu finanzieren. Die Stiftungsmittel ermöglichten es dem Markt, das alte Finanzamt zu erwerben. Unterstützt wurde das Projekt zudem durch Förderungen des Bayerischen Bauministeriums (EOF), der KfW-Bank und der BAFA. So kostet die Netto-Kaltmiete im Wohnhaus nur 5,50 Euro pro Quadratmeter, 6 Euro werden zugeschossen, und damit bestehen marktübliche Mietpreise. Bevorzugt werden Mieterinnen und Mieter aus dem Ort, die einen engen Bezug zu Garmisch haben, praktisch hier zu Hause sind und die mit einem sogenannten Berechtigungsschein ihre finanzielle Notlage nachweisen können. Auf diese Weise konnten in Garmisch die wichtigsten Punkte auf der Wunschliste der Seniorinnen und Senioren erfüllt werden.



\*

Gemeinsame Studie der in Mainz ansässigen Bewertungsgesellschaft ENA Experts und des auf den Bau- und Immobiliensektor spezialisierten Stuttgarter Beratungsunternehmens Drees & Sommer SE, 2020



Erdgeschoss

M 1:3.000



Lageplan



1. Obergeschoss

- 1 Haupteingang Seniorenwohnen/-treff
- 2 Büro
- 3 Besprechung
- 4 Teeküche
- 5 Seniorenwohnen
- 6 Musterwohnung
- 7 Müllsammelraum
- 8 Multifunktionsraum
- 9 Hofgarten
- 10 Pkw-Stellplätze
- 11 Haupteingang Seniorenzentrum
- 12 Eingang barrierefrei
- 13 Halle
- 14 Empfang/Back Office
- 15 Veranstaltungssaal

**BAUHERR:**  
 LongLeif GaPa  
 gemeinnützige GmbH,  
 Garmisch-Partenkirchen

**ARCHITEKTUR:**  
 H2M Architekten,  
 Ingenieure + Stadtplaner  
 GmbH, München/Kulmbach  
 Gabriele Bruckmayer,  
 Gerhard Eckl,  
 Daniel Halswick,  
 Stephan Häublein,  
 Johannes Müller

**MITARBEIT:**  
 Kristina Jeske, Marie Gast,  
 Severin Bast, Fabian Schmid

**LANDSCHAFTS-  
 ARCHITEKTUR:**  
 HinnenthalSchaar  
 Landschaftsarchitekten  
 GmbH, München

**WETTBEWERB:**  
 2018

**FERTIGSTELLUNG:**  
 2023

**STANDORT:**  
 Leifheit ServiceZentrum  
 und SeniorenWohnen,  
 Von-Brug-Straße 5,  
 Garmisch-Partenkirchen