

350.000 Umsatz mit Dornröschen

Ihr bester Freund ist Vollsortimenter Kleinlein

Diese Fenster gibt es nicht im Handel

Vielleicht ist es der längste Kuss, den ein Dornröschen je erhielt. Mit Sicherheit aber ist dieser Prinz klüger, weitsichtiger und wohl auch ökonomisch besser aufgestellt als sein literarisches Vorbild. Schloss Immenstadt wurde im August 2010, also vor gut zweieinhalb Jahren aus seinem ungesunden Schlaf geweckt und ist zwar noch immer nicht gänzlich erblüht, aber doch genesen. Mehr noch: Das Kleinod der Renaissance ist wieder Teil des (modernen) Lebens, ja wenn nicht sogar Publikumsmagnet der Region Kempten. So zumindest erträumt es sich der sehr realistische Romantiker und Betriebswirt Peter Seitz.

„Als Immobilienwirt trete ich den Beweis an, dass Leerstände historisch höchst relevanter Gebäude mit einem vernünftigen Konzept zu vermeiden sind“,

erklärt der Geschäftsführer der Firma Stadtschloss Immenstadt GmbH & Co. KG seine persönliche Motivation. Im Jahre 2005 erwarb die Stadt Immenstadt vom Freistaat Bayern das Schlossgebäude für 1 EUR. Ende 2009 ging es in das Eigentum der Firma Stadtschloss Immenstadt über, die noch im Sommer mit umfangreichen Sanierungs- und Umbauarbeiten begann. Seitz möchte Schloss Immenstadt der Region nicht nur historisch stimmig, sondern auch mit künftiger Bestimmung zurückgeben.

Für die Sanierung seines Großobjektes



holte er unseren Gesellschafter Kleinlein mit ins Boot. Dass ihn mit Geschäftsführer Julius Kleinlein eine Freundschaft verbindet, ist das eine. Dass dieses Unternehmen die Verbindung noch stärken wird, erklärt sich nicht allein aus dem tiefen wie breiten Portfolio des Vollsortimenters. Auch nicht allein aus dem Umsatz von bis jetzt bereits 350.000 EUR, den der Waltenhofener Baustoffhandel Dornröschens Wellnesskur zu verdanken hat.

Reinkalkputze nach historischem Vorbild

Voller Ehrfurcht und Bedacht wählten Seitz, Statiker, Berater aus dem Handwerkerstab sowie das sehr fähige Team der Kleinleins nur solche Baustoffe zur Sanierung, die auch in der Geschichte hätten verbaut werden können. Reinkalkputze in Schlemmtechnik für die Wände nach historischem Vorbild zum Beispiel, oder Mais als Bindemittel statt Kleber. Herausforderungen, die dank der Industriepartner gemeistert werden können. Freiwillig. Manchmal aber ist die Herausforderung auch eine von Staats wegen auferlegte wie zum Beispiel bei der Frage nach dem Brandschutz. Biegsame Formplatten für historische Bögen oder Türstürze – Knauf Fireboard sei Dank. Immer wieder ist Vollsortimenter Kleinlein der beste Freund des Schlossherren, der ihm auch artfremd mit Dachfenstern, Rauch- und Wärmeabzug, im Treppenhaus



aushelfen kann. Akustikplatten von Joma in den vielfach genutzten Räumen sind bei der Frage nach Schallschutzdecken kluge Lösungen, Stahltüren und Fluchtwege nur einige Vorschriften von vielen innerhalb jener für Erlebnisstätten und Versammlungsnormen. Original erhaltene, aber freitragende Dachgeschosse mit einem Minimum an Traglast untergraben vorübergehend hehre Ziele, im obersten, noch nicht genutzten Raum des Schlosses ein Museum einzurichten. Freilich lässt sich Seitz nicht beirren, zumal er gar nicht so hoch steigen muss, um den Höhepunkt der architektonischen Fein- oder Gemeinheiten in Augenschein zu nehmen. Die für den verklärten Blick charmante Tatsache,

dass der 6,50 breite Bach gleich zweimal durch bzw. unter dem Schloss durchfließt, nämlich einmal im Süd- und einmal im Nordflügel, hat dafür gesorgt, dass das Gebäude ein Gefälle von 35 cm (!) entwickelte. Nicht nur, dass das Haus schief hängt. Das Haus folgt dem Wasserlauf! Nie waren Fließ-Estriche daher beliebter in Immenstadt denn heute, obwohl wiederum für den Einbau einer wohlge- merkt schnellen (!) Fußbodenheizung in einem Schloss Tonestrichplatten extrem gefragt sind. Wer an dieser Stelle ob all der Schwierigkeiten bereits den Atem anhält, unterschätzt

Die Hohe Blutsgerichtbarkeit der Grafen

Ob Sägetopf oder Schüttstein, Seitz scheut auch im gastronomisch genutzten Part keine Mühen, um dem Schloss zu seinem ursprünglichen Profil zu verhelfen. Der einzige Raum, der historisch nicht passt, befindet sich in dem ansonsten original Renaissance getreuen Historant. Der in seiner wunderschön spartanischen Manier als Zelle hergerichtete Speiseraum (Die wirklichen Zellen waren von 1780 bis 2005 im Schloss (vgl. Historie) soll aber, so der Wunsch von Geschäftsführer Peter Seitz, an die Hohe Blutsgerichtsbarkeit der Grafen gemahnen, die diese in dieser Region hatten.

Vor der Speise-Zelle befindet sich der Gast stimmig in der Wächterstube mit der Originaldecke von 1550. „Auch die hatten wir unten, um den Brandschutz einzubauen“, erläutert Seitz fast nebenbei eine Sanierungsleistung von Verarbeitern, mit denen sich Seitz blind zu verstehen scheint. „Sechs bis sieben ständige eigene Mitarbeiter habe ich auf der Baustelle“, lüftet der Bauherr dieses Geheimnis.



Die Wächterstube



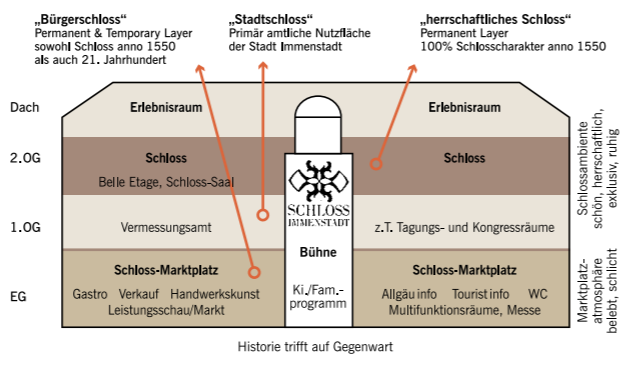
Technik ja, Disneyland nein

Wo es Optik, Kunst und Wirtschaftlichkeit dienlich ist, halten modernste Errungenschaften Einzug auf Schloss Immenstadt. So zum Beispiel bei der multifunktionalen Bedienbarkeit. Um Lichtschalter an den Wänden des Renaissancebaus zu vermeiden und nicht in jeden Raum einzeln laufen zu müssen, steuern die Bediensteten auf Immenstadt Klima,

Beleuchtung und Musik via I-Pad. Dass in Seitz mitunter bei Vorführungen soviel technischer Raffinesse das Spielkind erwacht und die Gäste – des Effektlichtes an der historisch nachempfundenen Säule in Höhe ihres Tischs beraubt – ein wenig garstig werden, nun, auch das gehört zu den hübschen Tratschgeschichten aus dem wieder sehr gut gefüllten Gästebuch.

Auch die Pflasterung und Entwässerung des Innenhofes war eine Herausforderung.

Seitens Einfallsreichtum, der von unbeirrbar höflicher Sturheit getragen wird. Sehr entgegen kommen dem Schlossherren bei all diesen baulich bedingten Sperenzchen die Ideen der Industrie im florierenden Wettbewerb. Zum Beispiel die cleveren Alternativen zu herkömmlichen Heizungssystemen, Profilsysteme wie Klimasan, die in der Dachschräge montiert werden und sowohl heizen als auch kühlen können. Vier Flügel hatte das Schloss zu seinen besten Zeiten, vier Themen führen jeden Trakt seiner heutigen Bestimmung mit Zukunft zu, ohne den roten Faden der Renaissance je aus den Augen zu verlieren. „Das Konzept sieht neben dem Schwerpunkt der Veranstaltung ein Erlebnis aus Gastronomie, Unterhaltungsangebot, Information und Allgäuer Geschichte vor. Ein für viele Menschen und Themen offenes Gesamtkonzept an zentraler Stelle im Oberallgäu.“ Durch dieses Vier-Themen-Prinzip wird Seitz nicht zufällig der symmetrischen Gesetzmäßigkeit gerecht, der sich der Stil dieser Zeit unterwarf. Zugegeben – der Westflügel ist noch nicht wiedererrichtet. Seitz möchte erst einmal dem neu belebten Innenhof die Chance auf Entfaltung geben, bevor er ihn durch



einen voreilig errichteten Neubau deckelt. Im überdachten Karree kann sich der Besucher indes schon heute von der Gastronomie, zum Ladengeschäft bis zum multifunktionalen Veranstaltungsraum bewegen, und wird bemerken, dass weder bei den Möbeln in der Gastronomie, ausnahmslos aus Seitzens Renaissance-Sammlung oder aus dem Schloss eigenen, originalen Holz gefertigt, ja selbst auf dem Fußboden vor Hochwertigkeit und Authentizität nicht halt gemacht wurde. Auch wenn bei dem Naturstein im Inneren selbst ein Vollsortimenter wie Kleinlein Baustoffe passen musste, spätestens bei dem KBH-Pflaster im Außenbereich war das Traditionsunternehmen wieder mit von der Partie. „Wir haben bis jetzt erst 30 Prozent verlegt. Wenn Sie für 700 m² gebrauchte Granitsteine brauchen, dann wird's schwierig“, erzählt Seitz. „Es wäre für mich fatal, wenn der durchgängige Stil gebrochen würde“, sagt Seitz und erklärt damit, warum er – von den Fremdkörpern „Tourismusbüro“ und Vermessungsamt abgesehen, nicht vermieten kann. Wohl wissend, dass nach der Investition von bis jetzt 4, 5 Millionen – übrigens völlig ohne Fördermittel – die schwarze Null folgen muss.

Der vielfach genutzte Raum mit Akustikplatten aus Holzwolle.

Das alles steckt in Schloss Immenstadt

Verwendete Materialien

- **Alujet** Floorjet – Die Alujet Floorjet PE mit integriertem Kleberand wird die Abdichtung von Bodenplatten gegen aufsteigender Feuchtigkeit gemäß Abschnitt 6.2 der DIN 18195-4 eingesetzt.
- **Baumit** Reinkalkputz www.baumit.de
- **Knauf** Profile, Gipskarton, Fireboard Brandschutzplatten Formplatten 6,5 mm biegsam für Bögendurchgänge, Ecose® Technology – Dämmung mit Mais gebunden, nicht klebegebunden

Mit Ecose® Technology wurde ein Trend in der gesamten Branche ausgelöst. Heute stehen Inhaltsstoffe und Verarbeitung der Dämmstoffe im Fokus – nicht nur bei Herstellern, sondern auch bei Planern und Handwerkern. Mit dem bis heute einzigartigen Bindemittel für Mineralwolle-Dämmstoffe konnte Knauf Insulation in den vergangenen Jahren zahlreiche bedeutende Auszeichnungen erlangen.

■ Joma-Akustikdecken

Troldekt Akustikplatte – Akustikplatten aus Holzwolle
 Natürliche Decken- und Wandplatten: Die Akustik-Deckenplatte wird aus Zement gebundener Holzwolle hergestellt und verfügt nicht nur über sehr gute Schallabsorptionswerte, sondern sieht dabei auch noch hervorragend aus!
www.joma.de/anwendungen/akustik/troldekt-akustikplatte/

- **Novoferm** Brandschutztüren Riexinger N2/50
- **Hauraton** Rinnen draußen: Dachfix Steel Rinne Typ 45

- **Klimatop** Klimadecken, die zwischen den Holzbalken angebracht werden kann
- **KBH-Pflaster** draußen Riano-Trio Muschelkalk nuanciert
- **ReWa Rinnenstein** zur Hofentwässerung
- **PCI** Secural, Gisogrund

Dachboden: in Planung

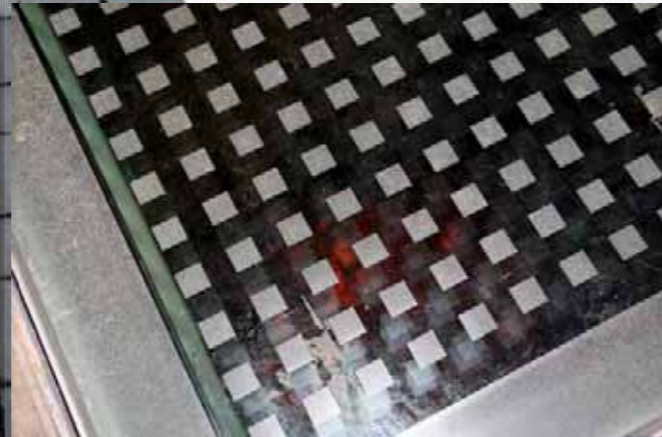
- **Creaton** Estrichziegel Trockenestrich
- **Velux** Dachfenster für Wärmeabzug Veluy RWA-System



Hier entsteht eine Dusche für die Tagungsräume



Eva Kleinlein erinnert an die biegsamen Formplatten



Der Bachlauf unter dem Schloss wurde sichtbar gemacht

