

„Das ist der richtige Weg“

Trostberger Straße: Planungsausschuss gibt grünes Licht für Sanierung und Umbau des Genossenschaftshauses

Altötting. In Zeiten steigender Mieten bezahlbaren Wohnraum schaffen, dazu noch alte Wohnsubstanz erhalten und die Themen Wohnen und Mobilität auf eine neue, der Nachhaltigkeit verpflichteten Art und Weise verbinden: Das sind Dinge, die sich die Sauriassl GmbH auf die Fahnen geschrieben hat. Umsetzen will sie das auch an der äußeren Trostberger Straße. Dort hat sie, wie berichtet, im Herbst 2020 das alte Genossenschaftshaus erworben und so vor dem Abriss bewahrt. Nun hat sie den Antrag vorgelegt, wie die Immobilie als zukunftsfähiges, ökologisches und gemeinwohlorientiertes Projekt saniert und ausgebaut werden soll. Das Vorhaben stieß im Planungsausschuss auf große Zustimmung, in seiner jüngsten Sitzung hat das Gremium die erforderlichen Befreiungen erteilt.

Kern der Sache ist die Aufstockung des Mitteltraktes und die Erschließung durch einen Laubengang über die der Trostberger Straße abgewandten Ostseite. So sollen, wie dem Konzept zu entnehmen ist, aus den bislang 805 Quadratmetern Wohnfläche 1050 werden, die Zahl der Wohneinheiten in Folge der Vergrößerung der durchschnittlichen Wohnflächen dennoch von 17 auf 16 reduziert werden. Zudem soll eine PV-Anlage auf das Dach kommen. Mit dem Bauantrag wurde auch ein Mobilitätskonzept erstellt, um auf nicht benötigte Stellplätze bzw. energieintensive Tiefgaragenstellplätze verzichten zu können.

Als das Vorhaben, gelegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3, der das Areal als allgemeines Wohngebiet ausweist, im Ausschuss vorgestellt wurde, waren die Einschätzungen der Räte



So soll das Genossenschaftshaus auf der Ostseite künftig aussehen: Der Mitteltrakt soll aufgestockt werden, auf dem in Folge des Ausbaus flacheren Dach eine PV-Anlage installiert werden. Die Wohnungen in den Obergeschossen sollen durch einen Laubengang erschlossen werden. – Visualisierung: Bubl

te durchweg positiv. Seitens der CSU sagte deren Sprecher Christian Pöllner, er halte den Entwurf für „sehr, sehr gut“. Der Charakter des Altbaus bleibe erhalten und werde „schön ins Heute übertragen“. Ähnlich äußerte sich Alfred Kanizsay (CSU), der dem Vorhaben bescheinigte „richtig und gut“ zu sein, werde doch neuer Wohnraum in angemessener Qualität geschaffen.

„Hervorragendes Beispiel“ für Erhalt alter Bausubstanz

Günther Vogl (AfD) sagte, er sei den Bauherren dankbar, sei es doch wichtig für Altötting, dass bezahlbarer Wohnraum entsteht. Und Konrad Heuwieser (FW) bezeichnete es zwar als „schade“, dass Gauben wegfallen, in Summe aber hatte er nur Lob übrig: Es handle sich um ein „hervor-

ragendes Beispiel“ der Erhaltung alter Bausubstanz: „Wenn die nicht gewesen wären, wäre das Haus abgerissen worden und ein stadtbildprägendes Gebäude wäre weg.“

Bürgermeister Stephan Antwerpen sprach ebenfalls von einem „sehr gelungenen“ Vorhaben. Das Gebäude sei charakteristisch für die Trostberger Straße, dass es erhalten bleibe, sei gut. Zudem sei es wichtig, dass die allgemein gewünschte Verdichtung dort möglich gemacht werde: „Das ist der richtige Weg.“

Bei all den positiven Einschätzungen gab es aber auch einige Knackpunkte. Einen davon, nämlich den Umstand, dass die Immobilie inzwischen in der Denkmalliste eingetragen ist, sprach Alfred Kanizsay an: „Was ist, wenn das Landesamt zu einem anderen Urteil kommt?“ Bürgermeister Antwerpen sagte, er wolle dazu keine Mutmaßungen anstellen.

Man müsse abwarten, wie das Amt die Sache einschätze. Seitens des Bauamtes hieß es dazu, das Landesamt messe dem Bau hohe Bedeutung bei, da er zeugnishaft stehe für den von der Industrialisierung geprägten Wohnungsbau Anfang des 20. Jahrhunderts. Die Verwaltung vertrete aber die Auffassung, das Vorhaben trage dieser Maßgabe auch in der neuen Form Rechnung.

Albert Pollety (CSU) sagte, er könne die allgemeine Euphorie nicht teilen – und verwies auf die ohnehin schon vorhandene Überschreitung der Grund- und der Geschossflächenzahl, die durch den Ausbau noch verstärkt werde. Dies sei „heftig“, dennoch habe er nicht wegen des konkreten Projektes Sorge, sondern weil es sich zum Präzedenzfall entwickeln könne. Einschränkend zur Überschreitung der genannten Kennzahlen wurde mitgeteilt, dass diese unter anderem durch die Teil-

lung des Grundstückes beim Verkauf bedingt sei. Mehr Fläche habe die frühere Eigentümerin, die Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Waldkraiburg, nicht hergeben wollen.

Erforderliche Befreiungen erteilt

Ebenfalls mit den früheren Verhältnissen zu tun hat die Frage der Stellplätze – dieses Mal aber zum Vorteil der Bauherren. Denn laut Bestandsrecht werden allein schon 17 Stellplätze angerechnet, auch wenn diese faktisch auf dem Grundstück „nicht da sind“, wie Bürgermeister Antwerpen sagte. Laut Satzung müssen 24 Stellplätze nachgewiesen werden. Neben besagten 17 werden noch sechs neue errichtet, so dass letztlich nur einer fehlt. Um diesen auszugleichen, hatte die Sauriassl

GmbH eigens ein Mobilitätskonzept vorgelegt.

Christian Pöllner sagte, er sei „gespannt, ob sie wirklich so wenige Stellplätze brauchen“. Bürgermeister Antwerpen sagte, er könne die Bedenken teilen, zumal die Nachbarstraßen eng seien: „Es wäre zu wünschen, dass die Bewohner wenig Autos haben.“ Dank des stimmigen Mobilitätskonzeptes sei der fehlende Stellplatz aber hinnehmbar.

Dies sah das Gremium mehrheitlich so. Bei einer Gegenstimme von Günther Vogl segnete es das Mobilitätskonzept und den fehlenden Stellplatz ab. Einstimmig erteilte es hingegen die Befreiung für die Überschreitung der Geschoss- und der Grundflächenzahl sowie bezüglich der Dachneigung. Zwar reduziert sich diese durch die Aufstockung von gut 45 auf 31 Grad, das ist aber immer über den 22 bis 25 Grad, die im Bebauungsplan stehen. – sh