

# „Es geht voran“

## „GenossenschaftsHaus“ in der Trostberger Straße: Projektgruppenbildung geht in die nächste Phase

**Altötting.** Dem ein oder anderen Passanten ist es sicherlich schon aufgefallen: Am ehemaligen sogenannten GenossenschaftsHaus in der Trostberger Straße, das mittlerweile zum Altöttinger SauRiassl-Syndikat gehört, tut sich was. Mittlerweile gleicht das Grundstück einer Baustelle – und das ist es auch. „Es geht voran. Wir haben Ende Januar die offizielle Baugenehmigung erhalten. Nach den Räumarbeiten im Inneren geht es nun weiter mit der Vorbereitung der Außenfassade an der Ostseite“, erläutert SauRiassl-Geschäftsführer David Pietzka. Der Putz ist an der Ostfassade bereits abgeschlagen. Im April wird das gesamte Gebäude eingerüstet.

Parallel dazu ist auch die Projektgruppenbildung in die nächs-

te Phase gegangen. Denn wer in das neu renovierte GenossenschaftsHaus einziehen soll, ist ebenso wichtig wie die Neuverlegung der Wasserrohre. Schließlich sollen die Bewohnerinnen und Bewohner nicht einfach nur Mieter sein, sondern „ihr“ Haus zusammen und weitestgehend unabhängig selbst gestalten und die geplanten Gemeinschaftsräume mit Leben füllen.

Ende Februar fand dazu ein Treffen mit 20 potenziellen Wohn-Interessenten statt. Zuständig für die Gruppenbildung ist Roland Oßwald, der zuvor in München bei der WOGENO, einer Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen, in der Hausbetreuung gearbeitet hat. Ziel des Gruppenbildungsprozesses sei es, ein Wir-Ge-

fühl für das gemeinsam bewohnte Haus und innerhalb der Bewohnerschaft zu schaffen, erläuterte Roland Oßwald. Für eine möglichst gerechte Vergabe der Wohnungen wird es ein Punktesystem geben, das auch auf diesen Prinzipien aufbaut: „Wer zum Beispiel hier in der Gegend verwurzelt ist, wer sich aktiv ins Projekt einbringen will, das heißt zum Beispiel zu den regelmäßigen Bewohnertreffen kommen, oder auch bereit wäre, das Projekt mittels eines Direktkredits finanziell zu unterstützen – all diese Punkte fließen dann in die Bewertung ein“, so Oßwald. Momentan gebe es ca. 25 Interessenten für 16 Wohnungen und ein Gemeinschaftsappartement. Ab jetzt sind regelmäßige Treffen aller vier bis sechs Wochen geplant, außerdem die Wahl eines Spre-

chers für die Interessierten-Gruppe. Sie soll aktiv die Bauphase begleiten und bereits hier ihre Ideen und Wünsche einbringen können, zum Beispiel bei der Gestaltung der Gemeinschaftsräume oder des Gartens. „Es gibt auch immer noch die Möglichkeit, mitzumachen“, betont Oßwald. – tg

Eine Möglichkeit zur Kontaktaufnahme besteht per E-Mail an gh@sauriassl.org. Am 8. April findet außerdem ein Infotag statt: Ab 11 Uhr gibt es Baustellenführungen, ausführliche Informationen zum SauRiassl-Projekt „GenossenschaftsHaus“ und zum Car-Sharing-Konzept, das hier verwirklicht werden soll sowie die Möglichkeit zum Gespräch mit der Architektin Ulrike Bubl.



**Sie wollen einziehen und das GenossenschaftsHaus beleben:** Die Projektgruppe wird auch den Umbau konstruktiv begleiten. Vorne links SauRiassl-Geschäftsführer David Pietzka, der rechte Planhalter hinten ist Roland Oßwald, der die Gruppenbetreuung übernommen hat. – Foto: tg

## GENOSSENSCHAFTSHAUS AN DER TROSTBERGER STRASSE: „Wir machen ein Leuchtturmprojekt daraus“

Eigentlich dürfte das GenossenschaftsHaus an der Trostberger Straße schon gar nicht mehr stehen. Es sollte 2019 einem neuen Wohnblock weichen. Anton Grundner, mittlerweile 2. Stadtheimatpfleger in Altötting, machte sich mit anderen für den Erhalt stark. Er war es auch, der das SauRiassl-Syndikat mit ins Boot geholt hat, um das über 100 Jahre alte Gebäude zu revitalisieren. Mittlerweile aber hängt der Haussegen schief, Grundner übt Kritik am Vorgehen und an den Plänen des Syndikats, auch in einem Schreiben an den Stadtrat. Sein Ziel: Es solle in der Öffentlichkeit noch einmal über das Vorhaben diskutiert werden.

Zum einen geht es um das Haus als Bau von städtebaulicher, geschichtlicher und seinen Worten nach sogar „künstlerischer“ Bedeutung und das Thema Denkmalschutz. Grundner schreibt: „Durch den beabsichtigten Umbau wird die Grundsubstanz dieses bedeutenden Denkmals dermaßen zerstört, dass der Denkmalschutz aufgehoben werden muss.“ Dies sei nicht zu rechtfertigen, weil durch den Umbau weder in ökologischer noch in ökonomischer Hinsicht eine Verbesserung der Wohnraumsituation entstehe. Grundner hält eine



**Der Verputz** an der Rückseite des Genossenschaftshauses an der Trostberger Straße ist bereits abgeschlagen, im April soll das Gebäude eingerüstet werden, dann beginnt der Umbau. – Foto: Schwarz

maßvolle Sanierung für sinnvoller, weil dadurch hochwertiger Wohnraum entstehe, der dennoch günstig sei. Auch befürchtet er, das SauRiassl-Syndikat könne das Projekt nicht stemmen, eine Bauruine könnte entstehen, was im schlimmsten Fall einen Abriss zur Folge haben könnte. Konkrete Vorhaltungen sind beispielsweise, es werde ein massiver Baukör-

per (Laubengang) erstellt, der sogar die Statik gefährde, es werde überdimensioniert energetisch saniert oder mit dem Zuschnitt und der Ausstattung (Herausreißen der Holzböden, Zentralheizung statt einzelne Öfen etc.) werde dem Zeitgeist nachgeeifert, der sich aber schon wieder wandle.

Die Heimatzeitung hat Marcel Seehuber, Vorstand des Sau-

Riassl-Syndikats, um eine Stellungnahme gebeten. „Wir haben uns bereits über zwei Jahre hinweg mit den wiederholt hervorgebrachten Argumenten von unserem Mitglied Toni Grundner auseinandergesetzt und uns dabei sehr viel Zeit genommen, um seine Zweifel aus dem Weg zu räumen“, zeigt sich Seehuber etwas verwundert. Ein „hochprofessio-

nelles Team“ einschließlich Energieberater, Statiker, Bank etc. sei am Werk,

Der Vorstand tritt der Behauptung entgegen, es handle sich beim GenossenschaftsHaus um ein bedeutendes Denkmal, steht als solches auch nicht unter Schutz. Das habe auch zum Zeitpunkt des Kaufs und während der kompletten Planung gegolten.

Den Kritikpunkt, es werde durch den Umbau weder in ökologischer noch in ökonomischer Hinsicht eine Verbesserung der Wohnraumsituation erreicht, kontert Seehuber: „Das GenossenschaftsHaus war ein Worst Performance Building (WPB, offizielle Klassifizierung) und wird nach der Sanierung KfW55 Standard haben. In ökonomischer Hinsicht wird sich das vor allem an den Nebenkosten der künftigen Bewohner zeigen. Diese werden aufgrund des niedrigen Energieverbrauchs extrem niedrig sein. Für das Projekt haben wir ein Nachhaltigkeitsgutachten erstellen lassen. Dieses bewertet unser Vorhaben mit sehr gut.“

Was die Finanzierung angeht, betont Seehuber, den Altöttinger Mieter-Konvent als Mietshäuser-Syndikats-Projekt mitgerechnet seien bereits sieben Projekte umgesetzt worden und man

habe bewiesen, „dass wir Finanzierung und Sanierung und noch einiges mehr können“. Der Finanzplan für das GenossenschaftsHaus sei wasserdicht und es werde auf eine Kaltmiete von 8,50 Euro pro Quadratmeter gezielt. „Wir haben den Abriss verhindert und machen ein Leuchtturmprojekt daraus“, ist Seehuber überzeugt.

Im Moment seien nur acht Wohnungen als Zwischennutzung vermietbar bzw. zumutbar gewesen. Nutzbare Wohnungen nach heutigem Verständnis hätten im Kaufzustand nur 14 bestanden. Nach der Sanierung sollen es 16 Wohnungen plus ein Gemeinschaftsraum sein. Die vermietbare Wohnfläche erhöhe sich von aktuell 340 auf 1177 Quadratmeter. Gerade die größeren, günstigen Wohnungen würden für Familien bzw. WGs gebraucht. Der Aufwand sei für eine derartige Generalsanierung und dieses Gebäude normal. Es werde auch nicht überdimensioniert energetisch saniert. Und auch das Heizsystem sei mit dem Anschluss an die Fernwärme zeitgemäß – im Gegensatz zu den Einzelholzöfen, die aufgrund der Emissionen „Klima- und Gesundheitskiller“ und eine Technik aus dem 19. Jahrhundert seien. – sh/ec