



Konzept GenossenschaftsHaus

Trostbergerstraße 53,55,57 & 59, 84503 Altötting

Kurze Geschichte

Das 1921-22 erbaute Gebäude, nach dessen Architekten die angrenzende Hermann-Selzer-Straße benannt ist, diente in der schwierigen Situation nach dem Ende des 1. Weltkriegs dazu, dringend benötigten – und bezahlbaren - Wohnraum für die wachsende Bevölkerung, gerade auch für die Arbeiterschaft, zu schaffen. Dies geschah unter dem Schirm der gemeinnützigen *Altöttinger Baugenossenschaft*. Nach dem Aufgehen dieser in der *Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Waldkraiburg (WSGW)* im Jahre 2016, wurden Grundstück und Haus im September 2020 Teil des *SauRiassl Syndikats* und gingen in das Eigentum der *SauRiassl GmbH* über.

Wir möchten den Grundgedanken, welcher hinter der einstigen Erbauung steckte, fortführen und haben mit dem vorliegenden Konzept ein zukunftsfähiges, ökologisches und gemeinwohlorientiertes Projekt entwickelt. Dazu zählen unter anderem sozialverträgliche Mieten, selbstbestimmtes Wohnen sowie ein Beitrag zu einer positiven Quartiersentwicklung. Weiter machen die Umsetzung von Mieterstrom und eines Mobilitätskonzepts das *GenossenschaftsHaus* zu einem Leuchtturmprojekt über die Region hinaus.

Zeitlicher Ablauf

2021 - 2023	Konzept & Planung
2023	Gründung der Projektgruppe (künftige Mieter)
2023 - 2024	Renovierung & Ausbau der Dachgeschosse zu vollwertigen Wohnungen Energetische Grundsanierung des Gebäudes



**selbstbestimmt.
ökologisch.
gemeinschaftlich.
solidarisch.**



Das GenossenschaftsHaus im 21. Jahrhundert

Gemeinschaftliches Wohnen

Gemeinschaftsräume
Solidarisches Miteinander
Gemeinschaftsgarten mit Urban Gardening
Share & Repair Kultur (z.B. gemeinsamer Waschraum)

Selbstbestimmtes Wohnen

Bestimmende Hausgemeinschaft (z.B. bei Neuvergabe von Wohnungen)
Genossenschaftlicher Grundgedanke

Ökologisches Wohnen

Erhalt bestehender Bausubstanzen (Stichwort graue Energie)
Wiederverwendung bereits verbauter Baumaterialien (z.B. Fenster, Dachschindeln, Balken)
Energetische Sanierung
Mieterstrom vom eigenen Dach
Grauwassernutzung
Klimaneutrales Wohnen

Sozialer Wohnraum

Dauerhaft günstige Mieten durch die Neutralisierung des Eigentums
Hohe Flexibilität durch die direkt vor Ort bestimmende Hausgemeinschaft

Generationsübergreifendes Wohnen

Wird durch unterschiedlich große Wohnungsschnitte begünstigt
Barrierefreie Zugänge zu den Wohnungen im EG (durch Aufzug erweiterbar auf 1. und 2. OG)

Mobilitätskonzept

Autofreie(re)s Wohnen, Carsharing als Teil des Projekts
E-Mobilität
gemeinsames Lastenfahrrad

Netzwerk Sauriassl Syndikat

Verbund mit anderen Wohnprojekten in der Region
Möglichkeit der Quartiersentwicklung mit der WSGW



**selbstbestimmt.
ökologisch.
gemeinschaftlich.
solidarisch.**



Daten zur geplanten Sanierung

Sanierungskosten gesamt	2,6 Mio. €
Bisherige Planungskosten (Ende 2022)	60.000,- €

	Stand 2021	Nach der Sanierung
Wohnfläche	805 m ² 340 m ² aktuell vermietet	1177 m ²
Anzahl der Wohnungen	17 8 in Zwischennutzung	16
Gemeinschaftsraum	-	1 (WE mit 48 m ²)
Wohnungsgrößen zwischen	21 und 57 m ²	48 und 82 m ²
Bewohner	11	17-27
Kaltmiete	3,50 €/ m ²	ca. 7,50 €/ m ²
Warmmiete (inkl. Heizung)	6,50 €/ m ² 120T kWh/Jahr	ca. 8,50 €/ m ² ca. 33T kWh/Jahr
Energiestandard	1922	KfW 55
Energieversorgung	Umstieg von Gas auf Fernwärme	
Mieterstrom	-	ca. 40 kWp Photovoltaik
Stromproduktion/ Jahr	-	ca. 45T kWh

Klimaneutrales Wohnen

CO ² Einsparung durch Stromproduktion/ Jahr	100%= ca. 16.650kg
<i>Strommix</i>	<i>*0,37kg/kWh x 45.000kWh= 16,7T</i>
<i>Mieterstrom</i>	<i>*0,00kg/kWh x 45.000kWh= 0,0T</i>
CO ² Einsparung durch energetische Sanierung/ Jahr	94% = ca. 56.930kg. (lt. Energieausweis)
<i>Erdgas</i>	<i>60,6 T</i>
<i>Fernwärme nach Sanierung</i>	<i>3,67 T</i>

*Quelle: Umweltbundesamt

selbstbestimmt.
ökologisch.
gemeinschaftlich.
solidarisch.



Gebäudezustand vor Sanierung

Bauteil	Zustand
Fenster	Einige Fensteröffnungen wurden zugemauert und unterschiedliche, vor allem Plastikfenster, wurden über die Jahre eingebaut. Keines der Fenster genügt mehr den energetischen Vorgaben, die Fensterläden sind am Ende ihrer Lebenszeit.
Außentüren	Die Außentüren entsprechen weder aktuellen Standardmaßen noch den Energetischen Vorgaben. Außerdem verschlissen.
Wohnungseingangstüren	Entsprechen nicht den Brandschutz-Anforderungen und sind alle verschlissen.
Bäder	Total veraltet, die „modernsten“ Bäder sind mindestens 30 Jahre alt und viel zu klein. Sie entsprechen aktuellen Hygiene Standards nicht und sind teilweise ohne Dusche/Badewanne.
Sanitärinstallation	Die Wasserleitungen sind größtenteils veraltet und zu klein dimensioniert. Keine Zirkulation in mehreren Strängen. Alle Leitungen müssen aus Hygienegründen komplett erneuert werden.
Heizungssystem	Die verbauten Leitungen müssen bis zur Kellerverteilung erneuert werden, die im Bestand befindlichen Fittings wurden nicht systemgerecht gegen Korrosion geschützt und sind in einem entsprechend schlechten Zustand. Die Heizkörper sind für die derzeitige Heizlast zu gering dimensioniert und energetisch unvorteilhaft positioniert.
Treppenhäuser	Sind brandschutztechnisch nicht mehr zulässig (Wohnungs- und Kellertüren nicht dicht, keine Entrauchung, zu viele Geschosse, Treppe ist brennbar)
Dachstuhl	Keine Dämmung vorhanden, die Gauben sind absturzgefährdet (Wände auf Sparren gemauert), der Dachaufbau ist sehr witterungsanfällig, da keine Verschalung und Abdichtung unter den Schindeln. Die teilweise verbauten Glasschindeln sind nicht mehr zulässig (Brandschutz). Kamine werden nicht mehr benötigt und sind teilweise einsturzgefährdet. Die Dachrinnen und Fallrohre sind am Ende ihrer Standzeit.
Böden	Alle Böden in den Wohnungen und Treppenhäusern sind verschlissen, zumeist beschädigt durch die zur Abrissvorbereitung erfolgte Schadstoffsuche der Vorbesitzer.
Keller	Der Keller ist trocken und gut dimensioniert – die Treppenabgänge sind jedoch größtenteils zu klein und zu steil ausgeführt.
Außenwände	Das Mauerwerk ist trocken, jedoch von der Stärke sehr sparsam bemessen (EG 40cm, OG 30cm) – der Außenputz ist dem Alter entsprechend schlecht und an vielen Stellen mit unterschiedlichen Materialien ausgebessert.



**selbstbestimmt.
ökologisch.
gemeinschaftlich.
solidarisch.**



selbstbestimmt.
ökologisch.
gemeinschaftlich.
solidarisch.

Visualisierungen der Bauplanung



selbstbestimmt.
ökologisch.
gemeinschaftlich.
solidarisch.

Pressespiegel (Auswahl zum Genossenschaftshaus)

Fernsehbeiträge

Wohnen im Syndikats-Haus | BR | Quer | Januar 2022
<https://www.youtube.com/watch?v=a1VekU1LNAQ>

SauRiassl Syndikat: Erschwinglichen Wohnraum gemeinsam schaffen | BR | Abendschau | März 2020
<https://youtu.be/DvRK6P9hzwA>

Selbst gegen die Wohnungsnot | BR24 | Januar 2020
<https://fb.watch/bkrYdHZCnF/>

Radiobeiträge

Altötting: Selbstbestimmtes Wohnen mit dem *SauRiassl Syndikat* | BR | März 2020

Zeitungsberichte

Alt-Neuöttinger Anzeiger | 31. Mai 2022

„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 Tiefgaragestellplätze 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 auch 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. Ein stimmig 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

**selbstbestimmt.
ökologisch.
gemeinschaftlich.
solidarisch.**

Mehr als nur eine Immobilienfirma

„Nachhaltige Transformationsprozesse“: Das SauRiassl Syndikat berichtet über aktuelle Projekte

Altötting. Das SauRiassl Syndikat ist mehr als ein gewöhnliches Immobilienunternehmen – das wurde bei der jüngsten Gesellschafterversammlung sowohl der SauRiassl GmbH als auch der gleichzeitig stattfindenden Mitgliederversammlung des SauRiassl Syndikat e.V. deutlich. Über 40 Mitglieder und Interessierte hatten sich im Gasthof Zwölf Apostel in Altötting eingefunden, um sich ein Bild vom aktuellen Stand der laufenden Projekte zu machen und um über die Ausrichtung der Vereinsziele für die Zukunft mitzubestimmen.

SauRiassl Syndikat-Vereinsvorsitzender Marcel Seehuber sprach zunächst eine politische Problematik an: „Auch bei uns in der Region herrscht Wohnungsnot, obwohl es eine große Zahl an Leerständen gibt. Wir setzen uns dafür ein, dass auch für Altötting endlich ein Leerstandskataster erstellt wird, wie es beispielsweise bereits in Pfarrkirchen umgesetzt wurde.“ Ziel sei es, diese Leerstände zu aktivieren und damit neuen Wohn- und Gewerbebau zu schaffen, anstatt immer neue flächenfressende Neubaugebiete auszuweisen. „Wir wollen nachhaltige Transformationsprozesse anschließen“, gab Seehuber, der auch dem Kreistag angehört und mit der „Liste“ ebenso wie David Pietzka und Ulrike Bubl im Altöttinger Stadtrat einen Sitz hat, das ideale Ziel aus.

Häuserbestand von drei auf fünf erweitert

Dass dies nicht nur leere Worte sind, bewies SauRiassl GmbH-Geschäftsführer David Pietzka bei der Vorstellung der aktuellen Bilanz: „Unser Anlagevermögen hat sich seit 2018 vervierfacht und ist mittlerweile auf 2,5 Millionen Euro angewachsen.“ Der Häuserbestand wurde von drei auf fünf erweitert. Mieteinnahmen und Stromerzeugung von den eigenen PV-Anlagen decken die anfallenden Kapitalkosten und Lohnkosten. Dementsprechend wurde die Geschäftsführung von den Mitgliedern ent-



So soll das ehemalige Genossenschaftshaus in der Trostberger Straße nach der Sanierung aussehen: Voll saniert und ins 21. Jahrhundert transformiert – aber mit „Heimatstil“-Charakter.

lastet. Auch die Vorstandschaft des SauRiassl Syndikat Vereins, Marcel Seehuber und Ulrike Bubl, wurden nach Vorstellung der Finanzen einstimmig entlastet.

Im zweiten Teil der Versammlung ging es konkret um die laufenden Projekte des SauRiassl Syndikats. Insbesondere das ehemalige Genossenschaftshaus in der Trostberger Straße in Altötting, das der Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft eG Waldkraiburg 2020 abgekauft und so vor dem Abriss gerettet wird, war dabei im Fokus. Architektin Ulrike Bubl stellte die Planungen für das 100 Jahre alte Gebäude vor: „Wir möchten dieses Haus ins 21. Jahrhundert bringen. Dazu planen wir barrierefreie Zugänge, eine vollständige energetische Sanierung inklusive PV-Anlage für Mieterstrom sowie die Aufstockung und den Ausbau des Dachgeschosses, um mehr Wohnraum und zusätzlich Gemeinschaftsflächen zu schaffen. Außerdem war es uns sehr wichtig, den ursprünglichen äußeren Charakter des Hauses zu erhalten“, betonte Bubl, „hierzu haben wir mit dem stellvertretenden Stadtheimatpfleger Toni Grundner zusammengearbeitet.“ Ein Mobilitätskonzept für die Bewohner mit Car-Sharing und gemeinsam genutzten Lastenrädern soll dem auch in Altötting allgegenwärtigen Stellplatzproblem entgegengestellt werden. Trotz der Modernisierung sol-



Das SauRiassl-Team freute sich über eine gelungene Sitzung in Präsenz (v.l.): David Pietzka, Markus Huber, Ulrike Bubl, Marcel Seehuber und Tine Roj. – Foto: Gauer / Visualisierung: Bubl

len die Mieten moderat bleiben: „Das ist das Konzept des SauRiassl Syndikats: Nicht die maximale Rendite rausholen, sondern kostendeckend arbeiten und weitere Projekte im gemeinschaftlichen Besitz umsetzen“, ergänzte Seehuber. Die Pläne inklusive Statik und Brandschutz seien fertig und werden noch im April eingereicht. Man hoffe auf einen positiven Bescheid auch durch das Denkmalamt.

Zwei weitere Hausprojekte des SauRiassl Syndikats in Wurmannsquick und Altötting befinden sich kurz vor der Fertigstellung. In beiden wurde neuer Wohnraum geschaffen, inklusive zweier barrierefreier Wohnungen. Mit dem Lenzwaldhof, einer solidarischen Landwirtschaft (Solawi) in Polling, wird auch ein Projekt im Landkreis Mühldorf unterstützt – hier ist allerdings eine etwas an-

dere Form im Gespräch. Der aktuelle Träger, der Verein „Puls der Erde“, soll in eine GmbH umgewandelt werden, an der sich die SauRiassl GmbH beteiligen möchte. Tassilo Willaredt, Gärtner und Initiator der Solawi, stellte den Hof kurz vor, auf dem auch ein Seminar- und Gästehaus untergebracht sind und beschrieb seinen Ansatz als „ökosoziale Zukunftswerkstatt“. mit dem vorrangigen Ziel, den Aufbau von Humus im Boden voranzutreiben, um eine positive CO₂-Bilanz zu erreichen. „Denn Humus speichert CO₂“, so Tassilo Willaredt.

Mit dem Klimaschutz-Ansatz passen die Lenzwalder wiederum gut zum SauRiassl Syndikat – das neben seiner geschäftlichen Tätigkeit als sozialverträglicher und solidarischer Vermieter auch tatkräftig auf vielen Ebenen in die Gesellschaft hineinwirken will.

Solidarität daheim und im Ausland

Der SauRiassl Syndikat e.V. hat deswegen nicht nur ein Auge auf die geplanten Wohnprojekte der GmbH. Mit einem eigen installierten Solidartopf, in den unter anderem Überschüsse aus Mitgliederbeiträgen fließen, sollen jährlich Spenden an unterstützungswürdige Projekte fließen. Dieses Jahr wird beispielsweise die Organisation „Conservation through Public Health“ in Uganda unterstützt. Die Organisation ist mehrfach ausgezeichnet, wurde 2019 von Marcel Seehuber besucht und leistet in den Bereichen Schutz der Berggorillas, Gesundheitsvorsorge für die lokale Bevölkerung, Familienplanung und mehr eine vorbildliche Arbeit. Weitere Spenden gehen an ein Projekt zur Klimaneutralität und zur Unterstützung des Aufbaus einer Sharing-Plattform für Fahrzeuge, Werkzeuge und anderen Dingen, an die sich interessierte Bürger anschließen und einbringen können. – tg

STICHWORT

Das SauRiassl Syndikat ist ein solidarisches Netzwerk aus gemeinschaftlichen und ökologischen Wohnprojekten in der Region um Altötting. Die SauRiassl GmbH kauft Immobilien und saniert diese zeitgemäß. Die Mieter wiederum sollen sich weitestgehend selbst organisieren, z.B. über neue Mitbewohner eigenständig entscheiden. Finanziert werden die Projekte über Bankdarlehen und sogenannte Direktkredite. Eine sozialverträgliche Mietgestaltung wird angestrebt, gewirtschaftet wird nach dem Prinzip der Gemeinwohlökonomie. Laut Selbstbeschreibung sind unter anderem auch Klimaneutralität, der Aufbau regionaler Versorgungsstrukturen, neue Mobilität, Stromerzeugung, ressourcenschonendes Bauen, Quartiersentwicklung, soziale Gerechtigkeit, politische Arbeit Teil der Agenda. Weitere Infos: www.sauriassl.org

selbstbestimmt.
ökologisch.
gemeinschaftlich.
solidarisch.

Neue Perspektive für das Genossenschaftshaus

Abriss könnte durch ein Tauschgeschäft verhindert werden – Suche nach geeignetem Grundstück läuft

Altötting. „Die Zeichen stehen auf Abriss“ – so lautete der Untertitel des Berichtes, den der Anzeiger Ende Januar anlässlich des Auszuges des letzten Mieters aus dem Genossenschaftshaus an der äußeren Trostberger Straße veröffentlichte. Mittlerweile stimmt das nicht mehr: Noch ist es zwar nicht ausgeschlossen, dass das nicht unter Denkmalschutz stehende, historisch wie architektonisch aber bedeutende Gebäude abgerissen wird, doch die Chancen, dass es stattdessen stehen bleibt und grundlegend saniert wird, sind schlagartig gestiegen.

Das ist in erster Linie den Bemühungen von Anton Grundner zu verdanken, der sich massiv für den Erhalt des Gebäudes einsetzt und vor diesem Hintergrund das Gespräch mit der Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Waldkraiburg (WSGW), in deren Eigentum die Immobilie ist, seit die Altöttinger Wohnungsgenossenschaft 2016 in sie aufgegangen ist, gesucht hat.

Tauschbereitschaft bei Ortstermin bestätigt

Dieses hat gefruchtet: Die WSGW zeigt sich offen und ist bereit, die Immobilie abzugeben. Voraussetzung ist, dass sich ein gleichwertiges Grundstück findet, das eingetauscht werden kann, wie Werner Meisenecker, einer der drei Vorstände der WSGW, bei einem Ortstermin an der Trostberger Straße, wo es konkret um



Bei einem Gespräch vor Ort loteten sie die Möglichkeiten für einen Erhalt des Genossenschaftshauses an der äußeren Trostberger Straße aus (von links): WSGW-Vorstand Werner Meisenecker, Ulrike Bubl, Hans Steck, Konrad Heuwieser, Anton Dingl, Anton Grundner, David Pietzka und Marcel Seehuber. – Foto: Hölzlwimmer

die Anwesen Nummer 53 bis 59 geht, bestätigte.

Bei diesem Treffen dabei waren neben den FW-Räten Konrad Heuwieser und Anton Dingl auch Marcel Seehuber, David Pietzka und Ulrike Bubl als Vertreter des „Sauriassl-Syndikats“ – und das aus gutem Grund: Nach dem Vorbild des Altöttinger Mieter-

konvents (AMK), dem sie selbst angehören, wollen sie in dem Hermann-Selzer-Haus, wie das 1921 erbaute Genossenschaftshaus nach dem Architekten, der es geplant hat, auch genannt wird, ein gemeinschaftliches und ökologisches Wohnprojekt umsetzen. Bewohner sollen selbstbestimmt und nach solidarischen Grund-

sätzen zusammenleben können: „Die Vergesellschaftung des Eigentums stellt dabei dauerhaft günstige Mieten sicher“, sagen sie. Dass sich das Gebäude bestens eignen würde, dessen sind sie sich sicher: Ein gemeinsamer Garten, Gemeinschaftsräume, Car-Sharing, ein solidarisches Miteinander und ein reduzierter ökolo-

gischer Fußabdruck nennen sie unter anderem als Vorteile. Zur Umsetzung des Projekts sind sie auf der Suche nach Interessenten.

Das ist freilich erst der zweite Schritt, der nur folgen kann, wenn der erste gelingt – sich das rund 2000 Quadratmeter große Areal zu sichern. Die Führer nach Tauschgrundstücken haben Seehuber und Pietzka schon ausgereicht, mögliche Objekte bzw. Flächen haben sie bereits ausgemacht.

2000 Quadratmeter und 20 Wohneinheiten

Welche Anforderungen erfüllt werden müssten, stellte Werner Meisenecker klar. Das Areal müsste sich zu einem in ähnlich guter Lage befinden, also unter anderem zentrumsnah und in fußläufiger Distanz zu Geschäften. Zum anderen müssten Größe und Baurecht passen. Es geht um knapp 2000 Quadratmeter und um jene 20 Wohneinheiten, welche die WSGW für die Immobilie an der Trostberger Straße vorsehen hat.

Möglich wären, so der WSGW-Vorstand, auch zwei oder drei kleinere Grundstücke, die dieser Vorgabe in Summe entsprechen. Gelingende dies, stehe man dem Vorhaben aufgeschlossen gegenüber: „Wenn es geht, unterstützen wir es. Wir werden das Haus nicht auf Biegen und Brechen wegreifen.“ Eile sei seitens der WSGW nicht geboten, da sie auf Sicht ohnehin

mit zwei anderen Großprojekten beschäftigt sei.

Das es bei der Sanierung alter Gebäude, die den Aufwand auch wert sind, nicht Altötting-würdig, das wäre nicht Altötting-würdig.“ Das Genossenschaftshaus lohne den Einsatz jedenfalls – zum einen, „weil so etwas heute nicht mehr gebaut wird“, zum anderen, weil die Bausubstanz vergleichsweise gut sei und die Schnitte der Wohnungen passten: „Da kann man was draus machen.“

Die Initiative zum Erhalt des Hermann-Selzer-Hauses gestartet hatte – wie berichtet – Anton Grundner. Die Motivation, die ihn hatte aktiv werden lassen, war im Grunde genommen dieselbe: Die Sorge um den Erhalt historischer Architektur trieb ihn ebenso an wie das Bemühen um die Schaffung günstigen Wohnraums. Letzterer sei im Falle des Genossenschaftshauses durch eine Sanierung besser zu erreichen als durch einen Neubau. Sollte sich das Tauschgeschäft realisieren lassen, sähe er eine „Win-Win-Situation“. Das Gebäude – bezahlbarer Wohnraum inklusive – bliebe erhalten. Und die WSGW hätte ein anderes Grundstück, auf dem sie ihre Neubaupläne umsetzen könnte – und das mit dem Vorteil, nicht durch Abbruchkosten belastet zu sein. – sh

Das Genossenschaftsgebäude in Altötting hat Vorrang

Sauriassl-Syndikat ist mittlerweile bei drei Projekten in drei Landkreisen aktiv, ein weiteres wird in Betracht gezogen

Von Karlheinz Jaensch

Niedertaufkirchen/Altötting.

Günstiges Wohnen in gemeinschaftlicher Verantwortung – diese Idee vom Genossenschaftswohnen wollen die Verantwortlichen des Sauriassl-Syndikats weiter vorantreiben. In Anlehnung an den „Altöttinger Mieter Konvent“ (AMK), sind sie mittlerweile auch in den Landkreisen Mühldorf und Rottal-Inn unterwegs. Wie es dort läuft, stellten die Vorstände David Pietzka und Marcel Seehuber jetzt bei der zugleich als Mitgliederversammlung des Vereins als auch als Gesellschafterversammlung der GmbH deklarierten Syndikatsversammlung in Niedertaufkirchen vor.

Aus der Bilanz von 2018 geht hervor, dass das Niedertaufkirchner Projekt „ConnectionHouse“ für über 516.000 Euro gekauft wurde, wovon vier Prozent als Eigenmittel zu Buche standen, der Rest über Bankkredite und Fremdvorschuldung gestemmt wurde. Der Ausbau schreite voran, teilten Pietzka und Seehuber mit. Die erste neu erstellte Wohnung sei bereits bezogen.

Eine Führung durch die „Baustelle“ ConnectionHouse zeigte, dass die Vereins- und GmbH-Verantwortlichen keine Zeit verschwenden wollen. Die großen, ehemaligen Wirtsräume werden zu Wohnungen umgebaut, bereits



In Niedertaufkirchen sind die Arbeiten voll in Gange. Das Dach des „ConnectionHouse“ wird energetisch saniert und erhält Solarmodule. – Fotos: Jaensch

bestehende Wohnungen sind vermietet, können aber mit Einverständnis der Gemeinschaft umgestaltet werden. Das Dach wird isoliert, viele neue isolierte Fenster sind bereits eingebaut, das ganze Haus soll dank neuer Türen und weiterer Maßnahmen KfW-Effizienzhaus 85 werden. Das Dach bekommt Module für eine spätere

Mieterstromanlage. Die energetische Sanierung soll bis Sommer 2020 vollendet sein.

Vorgestellt wurde auch das Projekt Wurmansquik im Landkreis Rottal-Inn. Auch hier ist die energetische Sanierung geplant. Eine mögliche weitere Beteiligung sehen die Sauriassl-Vorstände in Polling. Dort beschäftigt sich

der Verein „Pfad der Erde“ mit dem Thema nachhaltige Lebensweisen. Neben landwirtschaftlicher Betätigung erzeugen die Bewohner von „Solawi Lenzwald“ Humus zur CO₂-Speicherung. Sie hoffen damit auf Zuschüsse aus der geplanten CO₂-Steuer.

Das letzte Projekt ist David Pietzka und Marcel Seehuber am



Bei der Syndikatsversammlung: (v.l.) Justus Schütze von BUZZN, die Vorstände Marcel Seehuber, Ulrike Bubl und David Pietzka sowie Interessenten am ConnectionHouse.

wichtigsten: Sie wollen in das Altöttinger Genossenschaftsgebäude bezahlbare Wohnungen bauen (Anzeiger berichtete). „Wir sind da dran und haben bestimmte Vorstellungen zum Kaufpreis. Auch das Syndikat ist einverstanden. Wir haben das Gebäude angesehen und festgestellt, dass es noch sehr gut in Schuss ist. Da können wir viele Wohnungen einbauen.“ Vorstandsmitglied Ulrike Bubl wusste dazu: „Das Gebäude ist städteplanerisch wichtig. Es muss erhalten werden. Wir haben Fürsprecher in der Politik bei fast allen Parteien.“

Die Architektin schätzt die Bausubstanz – bis auf den Dachstuhl – als gut ein. Die Bank signalisiere,

bei der Finanzierung mitzumachen, denn Wohnungen werden gebraucht, und wenn dazu Altbauten geeignet sind, so schone das die Umwelt. Bubl ist mit dem Finanzierungsmodell der Gesellschaft einverstanden, wenn der Kaufpreis stimmt. Und die Vorstände ließen sich dann von der Versammlung einstimmig beauftragen, die Verkaufsverhandlungen zu beginnen.

Die Wohnungen in den Gebäuden des Syndikats wollen die Vorstände mit Mieterstrom vom eigenen Dach versorgen. Dem Vorschlag, für den Zähler 3,95 Euro zu verlangen und die Kilowattstunde für 28 Cent anzubieten, stimmte die Versammlung zu.

**selbstbestimmt.
ökologisch.
gemeinschaftlich.
solidarisch.**

Die Pioniermieter sind da

Zwei Monate nach dem Besitzerwechsel nimmt das alternative Wohnprojekt im Genossenschaftshaus Fahrt auf

Altötting. Die Verhältnisse schwierig, bezahlbarer Wohnraum knapp: Es war vor 100 Jahren so, es ist heute nicht recht viel anders – auch nicht in Altötting. Bei der Lösung des Dilemmas kam und kommt einem Gebäudekomplex eine große Bedeutung zu, dem Genossenschaftshaus an der äußeren Trostberger Straße. In den Jahren 1921/1922 wurde es – nach Plänen des Architekten Hermann Selzer – von einer eigens gegründeten Altöttinger Genossenschaft errichtet, um Wohnraum, vornehmlich für Arbeiter, zu schaffen. Nun, annähernd ein Jahrhundert später, verhält es sich ähnlich, dieses Mal auf Initiative der Sauriassl GmbH.

Sie sieht sich der Idee verpflichtet, für vergleichsweise günstige Mieten zu sorgen. Diese wird nun in der Immobilie Trostberger Straße 53 bis 59 verwirklicht. Das Sauriassl Syndikat hat den Komplex von der WSGW Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Waldkraiburg eG gekauft, Anfang September wurde – wie berichtet – Vollzug gemeldet. Damit waren die Pläne passé, das Gebäude abzureißen und durch einen die Mieten verteuern Neubau zu ersetzen. Stattdessen sollen die Wohneinheiten saniert werden. Zwei Monate nach dem Besitzerwechsel hat das Projekt Fahrt aufgenommen: Die ersten Mieter sind eingezogen und haben ihre neuen Bleiben wohnlich hergerichtet.

Freilich: Auf Dauer sind die Verhältnisse, so wie sich jetzt darstellen, nicht. Acht der insgesamt 17 Wohnungen sind bezogen, mehr können es vorerst auch



Das Projekt ist gut aus den Startlöchern gekommen: Davon überzeugen sich (von rechts) Werner Meisenacker und Birgit Köppl von der WSGW sowie seitens der Sauriassl GmbH Marcel Seehuber, Markus Huber und David Pietzka, im Bild zusammen mit zwei der ersten Bewohner.

nicht werden, weil die übrigen in einem zu schlechten Zustand bzw. aktuell von Strom und Wasser abgeklemmt sind. Das wird sich auf Sicht ändern. Der Anschluss an die Fernwärme steht unmittelbar bevor; und kommendes Jahr soll die Sanierung geplant, ab 2022 dann umgesetzt werden.

Die jetzigen Bewohner – es könnten weit mehr sein, Anfragen gibt es mehrere pro Woche – bezeichnet David Pietzka vom Sauriassl Syndikat als „Pioniermieter“ – ein Hinweis, dass die derzeitigen Zustände nur eine Zwischenlösung sind. Der erste

zog schon vor Monaten ein, um hausmeistergleich dafür zu sorgen, dass das ansonsten unbewohnte Gebäude keinen weiteren Schaden nahm. Die anderen sieben sind seit dem Besitzerwechsel dazugekommen – und haben schon damit begonnen, eine Hausgemeinschaft zu bilden. Das wiederum entspricht dem Grundgedanken der Sauriassl GmbH, selbstbestimmtes Wohnen zu ermöglichen. „Dass die Bewohner Verantwortung übernehmen und vieles in Eigenregie erledigen, gehört zum Konzept. Das trägt dazu bei, dass es günstiger ist“, sagt

Marcel Seehuber vom Syndikat. Eine dieser Pioniermieterinnen ist Christl Kuneth. Sie hat eine Wohnung im Erdgeschoss bezogen und fühlt sich dort richtig wohl. Dass sich das Miteinander mit den Nachbarn gut angelesen hat, darüber freut sie sich auch. Deshalb ist für sie klar: Sollten sich die Mieter eine fixe Organisationsform geben, wird sie dabei sein, „am besten im Vorstand“. Ebenso sicher ist: Ist die Sanierung erst abgeschlossen, will Christl Kuneth von der Pioniermieterin zur Dauermieterin werden. Die Pläne, die das Sauriassl



Sie gehört zu den „Pionierbewohnern“: Christl Kuneth hat eine der Wohnungen im Genossenschaftshaus bezogen und wohnlich hergerichtet.

Syndikat verfolgt, reichen indes über die Beteiligung der Mieter an den Planungen von Art und Umfang der Sanierung hinaus: Das Genossenschaftshaus sehen die Verantwortlichen nicht nur als Gemeinwohlorientiertes und nicht auf Rendite ausgelegtes Projekt, vielmehr geht es laut Seehuber auch um die Ökologie und Zukunftsfähigkeit. So soll zum Beispiel ein Mieterstromkonzept umgesetzt werden, ferner ein Konzept für autofreies Wohnen, das beispielsweise auf die Anschaffung von Lastenfahrern und auf Carsharing setzt. Von Letzterem verspricht man sich auch eine Lösung in Sachen Parkraum. Denn bei – je nach endgültigem Zuschnitt der Einheiten – künftig bis zu 17 Wohnungen wäre angesichts des kleinen Grundstücks die laut städtischer Satzung erforderliche Zahl von Stellplätzen ohne Tiefgarage nur schwer zu erfüllen.

meinschaffliche Wohnen im Freien umzusetzen. Auf der Fläche östlich des Gebäudes hat es schon begonnen, es soll auf Dauer miteinander genutzt werden. Das schließt auch Hinterlieger nicht aus, denn einige Nachbargebäude gehören der WSGW, ebenso hat sie einen unbebauten Teil des Areals, auf dem das Projekt steht, behalten. Dort könnte sie langfristig ein weiteres Gebäude errichten, auch wenn es bislang noch keine konkreten Pläne, geschweige denn einen Zeitplan dafür gibt, wie Werner Meisenacker, Vorstand der WSGW, sagt.

Auch wenn ein weiteres eigenes Engagement der WSGW an der Trostberger Straße also ungewiss ist: Mit der Bereitschaft, den bebauten Teil des Grundstücks abzugeben, hat sie das gerade eben gut aus den Startlöchern gekommene Projekt erst möglich gemacht. Darüber ist man bei der Sauriassl GmbH „wahnwitzig froh“, so Marcel Seehuber. – sh

Mehr Projekte, mehr Mitglieder

Der Verein Sauriassl Syndikat legt bei der Mitgliederversammlung eine positive Bilanz vor

Altötting. Verkehrsangelegenheiten sind es zuvorderst, mit denen sie kommunalpolitisch von sich reden gemacht haben – prompt wurden Marcel Seehuber, Ulrike Bubl und David Pietzka bei der Stadtratswahl 2020 ins Plenum gewählt. Ein weiteres Thema, für das sie sich einsetzen, ist es, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dieses forcieren sie in erster Linie auf einer anderen Ebene: Als Vorsitzende – Seehuber und Bubl – des Vereins Sauriassl Syndikat bzw. als Geschäftsführer (Pietzka) der Sauriassl GmbH. In diesen Funktionen legen sie bei der angesichts der Corona-Lage jüngst noch online abgehaltenen Mitglieder- bzw. Gesellschafterversammlung Rechenschaft ab. Und das dergestalt, dass sie ohne Gegenstimme entlastet wurden.

Überrascht von der Entwicklung, die die Initiative aus kleinen Anfängen genommen hat, zeigte sich denn auch Marcel Seehuber: „Ich hätte nie gedacht, dass wir in drei Jahren so ein Riesenspektakel aufbauen können“, sagte er und spielte damit unter anderem auf die Ausweitung der Aktivitäten an.



Das Genossenschaftshaus an der Trostberger Straße wurde vergangenes Jahr gekauft. – Foto: Hölzlwimmer

Drei Immobilien umfassten diese zuletzt, neben jenen in Wurmannsquick und Taufkirchen auch das Genossenschaftshaus an der Trostberger Straße in Altötting, das – wie berichtet – vergangenes Jahr erworben wurde. Zudem wurde auf dem AMK, das kein Sauriassl-Haus ist, eine PV-Anlage installiert. Im Vergleich zum Jahr 2018 hat sich vor diesem Hintergrund die Bilanzsumme verdreifacht.

Bei der Versammlung wurde nun der Weg für weitere Projekte geebnet. Zwei Häuser – das eine

an der Drechslerstraße, das andere an der Wittelsbacherstraße – werden auf einstimmigen Beschluss der Mitglieder erworben. Als Zweck wurde für beide Vorhaben derjenige genannt, der dem Sauriassl Syndikat allgemein zugrunde liegt. Es geht darum, Bausubstanz zu erhalten sowie ökologischen, selbstbestimmten und gemeinwohlorientierten Wohn- und Lebensraum zu schaffen, wie bei der Versammlung betont wurde. Genau diese Vorgabe war es auch, welche die Verkäufer und Verkäuferinnen überzeugt

hatte, wie sich zeigte, als eine von ihnen, die zugeschaltet war, kurz das Wort ergriff. Sie kenne das AMK, das zwar nicht Teil des Sauriassl Syndikats, aber nach denselben Prinzipien organisiert ist, schon lange und finde es gut, daher habe sie zusammen mit ihrer Familie beschlossen, diesen Weg zu gehen. Dass sich beide Häuser zu „tollen Projekten“ entwickeln werden, davon zeigte sich Marcel Seehuber überzeugt, man werde „was Gscheites“ daraus machen.

Einstimmig beschlossen wurde ferner, sich einem Projekt in Pol-

ling anzuschließen. Dem dort ansässigen Verein „Puls der Erde“, der sich unter anderem der solidarischen Landwirtschaft verschrieben und auch einen Seminarbetrieb am Laufen hat, wurde, wie vorgetragen wurde, die Gemeinnützigkeit aberkannt. Nun wird er in eine GmbH, die Lenzwald GmbH, umgewandelt. An dieser wird sich die Sauriassl GmbH beteiligen. So könne man, wie Seehuber sagte, Synergieeffekte nutzen, zudem sei dies im Sinne einer besseren Vernetzung von Vorteil.

Eine positive Entwicklung hat der Verein Sauriassl Syndikat im vergangenen Jahr auch bei den Mitgliedern hingelegt. Ihre Zahl stieg bei null Austritten und 13 Eintritten von 20 auf 33 Ende 2020. Seither gibt es ein weiteres Plus von drei Mitgliedern zu verzeichnen, aktuell sind es 36. Dass sich diese Zahl weiter erhöhen wird, scheint wahrscheinlich, immerhin hat die Versammlung einstimmig beschlossen, künftig auch passive Mitgliedschaften zu ermöglichen – unter anderem, um Geld in die Kasse zu bekommen. Als Mindestjahresbeitrag wurden 30 Euro fixiert. – sh

**selbstbestimmt.
ökologisch.
gemeinschaftlich.
solidarisch.**