

1918 - 2018



**Gemeinnützige
Baugenossenschaft
Trostberg eG**



Grüßwort



Wohnen ist für die Menschen unmittelbare Heimat – und die Baugenossenschaft Trostberg schafft diese Heimat seit 100 Jahren. Als Landrat gratuliere ich herzlich zu diesem stolzen Jubiläum!

Bezahlbaren Wohnraum schaffen: Dieser Auftrag ist in unserer wachsenden Zukunftsregion Landkreis Traunstein aktueller denn je. Dabei ist auch die öffentliche Hand gefordert. Das staatliche Förderprogramm richtet sich zwar an die Städte und Gemeinden. Gleichzeitig werden aber auch wir als Landkreis unseren konkreten Beitrag leisten, etwa mit Aktivitäten unserer Wohnbaugesellschaft und Großprojekten für Beschäftigte in sozialen Berufen und Schüler. Unsere Überzeugung ist: Ausreichender und bezahlbarer Wohnraum in guter Qualität ist eine zentrale Voraussetzung für eine Heimat mit Zukunft.

Bei allen Anstrengungen ist klar: Der Großteil der benötigten Wohnungen muss auch künftig von privaten

Investoren und Wohnungsunternehmen gebaut und modernisiert werden. Deshalb sind Institutionen wie die Baugenossenschaft Trostberg heute so wichtig wie vor 100 Jahren. Alles Gute für Ihr weiteres Wirken!

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke.

Siegfried Walch
Landrat des Landkreises Traunstein

Grußwort

Sehr geehrte Vorstände Herr Redwitz, Herr Gotz und Herr Edbauer, sehr geehrte Damen und Herren, die zunehmende Industrialisierung um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert hatte zur Folge, dass in den Städten, so auch in Trostberg, verstärkt Produktionsstätten entstanden. Mit den Arbeitsplätzen wuchs die Bevölkerung überdurchschnittlich. Die Wohnungsnot war vorprogrammiert. Zur Linderung der zum Teil schwierigen Wohnungsverhältnisse gründeten sich Baugenossenschaften – in Trostberg entstand am 19. Oktober 1918 die „Baugenossenschaft Trostberg“. Ziel der Genossenschaft war stets eine „gute, sichere und soziale verantwortliche“ Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder sicherzustellen. Bereits am 06. September 1919 konnte die erste Baulosvergabe erfolgen und 12 Wohngebäude eingeholt werden. Bis zum Ausbruch des Zweiten Weltkrieges konnten somit bereits 100 Wohnungen gebaut werden. Insbesondere nach Beendigung des Zweiten Weltkrieges setzte sich die rege Bautätigkeit der Baugenossenschaft fort, so dass der Wohnungsbestand auf derzeit 492 Wohnungen angestiegen ist. Die Baugenossenschaft Trostberg hat in der Vergangen-



heit bewiesen, dass sie der Verantwortung gegenüber ihren Mitgliedern stets gerecht geworden ist. Über die Jahrzehnte hat sich die Baugenossenschaft den Anforderungen der Zeit gestellt und den Entwicklungen auf dem Wohnungsbausektor angepasst.

Zu ihrem 100-jährigen Bestehen gratuliere ich der Baugenossenschaft Trostberg im Namen der Stadt Trostberg und persönlich sehr herzlich. Zugleich danke ich den Verantwortlichen, dass sie immer die Zeichen der Zeit erkannt und sich dem notwendigen Wandel nicht verschlossen haben.

Ich wünsche der Baugenossenschaft Trostberg dass sie ihrer sozialen Verantwortung im Sinne Josef Widholzer allzeit gerecht wird. Ebenso wünsche ich eine positive Weiterentwicklung, eine harmonische Zusammenarbeit und das Erreichen der selbst gesteckten Ziele.

Ihr

Karl Schleid
1. Bürgermeister
Stadt Trostberg

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Karl Schleid', written in a cursive style.

Grußwort



Zu Beginn des 20. Jahrhunderts stellte der enorme Zu-
zug von Arbeitern die bayerischen Städte vor große
Probleme. Es fehlten Wohnungen für die Neuan-
kömmlinge und die Städte und Gemeinden waren
nicht in der Lage, diese Bedürfnisse zu erfüllen. Ver-
schärft wurde die Situation nach Ende des Ersten Welt-
krieges, als sich rückkehrende Soldaten und heimatlose
Flüchtlinge in den Städten sammelten. Aufgeschobene
Eheschließungen wurden nun nachgeholt und führten
zum Wunsch nach Haushaltgründungen. Der Staat
reagierte mit Wohnungszwangswirtschaft auf die herr-
schende Wohnungsnot, doch die Lage blieb ange-
spannt. Deshalb schritten beherzte Bürger zur Selbst-
hilfe und gründeten Baugenossenschaften, um für be-
zahlbare und gute Wohnungen zu sorgen.

Diesen Schritt wagten im Herbst 1918 auch die 20
Gründungsmitglieder der Gemeinnützigen Baugenos-
senschaft Trostberg eG – motiviert durch das Engage-
ment des jungen Kaplans Josef Widholzer. Damit wur-
de der Grundstein für eine lange und erfolgreiche Un-
ternehmensgeschichte gelegt. Heute ist die Genossen-
schaft mit ihren knapp 500 Wohnungen ein wichtiger

Faktor für sicheres und bezahlbares Wohnen in Trost-
berg. Das ist auch den verantwortlichen Gremienmit-
glieder bewusst. Mit neuen Bauprojekten tragen sie da-
zu bei, dass die Erfolgsgeschichte weitergeht.

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts stellte der enorme Zu-
zug von Arbeitern die bayerischen Städte vor große
Probleme. Es fehlten Wohnungen für die Neuan-
kömmlinge und die Städte und Gemeinden waren
nicht in der Lage, diese Bedürfnisse zu erfüllen. Ver-
schärft wurde die Situation nach Ende des Ersten Welt-
krieges, als sich rückkehrende Soldaten und heimatlose
Flüchtlinge in den Städten sammelten. Aufgeschobene
Eheschließungen wurden nun nachgeholt und führten
zum Wunsch nach Haushaltgründungen. Der Staat
reagierte mit Wohnungszwangswirtschaft auf die herr-
schende Wohnungsnot, doch die Lage blieb ange-
spannt. Deshalb schritten beherzte Bürger zur Selbst-
hilfe und gründeten Baugenossenschaften, um für be-
zahlbare und gute Wohnungen zu sorgen.

Das Thema bezahlbares Wohnen ist, einhundert Jahre
später, genauso aktuell wie in Ihrem Gründungsjahr
1918. Der Wohnungsmarkt ist in vielen bayerischen

Städten angespannt, ein bezahlbares Zuhause zu finden, mancherorts fast unmöglich. Die Genossenschaftsidee hat in dieser Zeit nichts an ihrer Aktualität verloren. Im Freistaat Bayern gibt es derzeit eine Renaissance der Wohnungsgenossenschaften. Alleine in den letzten drei Jahren hat der VdW Bayern 20 neue Mitgliedsgenossenschaften hinzu gewonnen. Der anhaltende Gründungsboom zeigt, dass wieder mehr engagierte Menschen selbst das Ruder in die Hand nehmen möchten, so wie im Jahr 1918 die beherzten Initiatoren der Baugenossenschaft Trostberg.

Die 471 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften im VdW Bayern – Verband bayerischer Wohnungsunternehmen e.V. – gratulieren der Gemeinnützige Baugenossenschaft Trostberg eG zum Jubiläum und zu dem in den vergangenen 100 Jahren Erreichten.

Die bayerische Wohnungswirtschaft wünscht der Genossenschaft und allen, die sie tragen, auch für die Zukunft Mut, Optimismus und Tatkraft.

A handwritten signature in black ink that reads "Hans Maier". The signature is written in a cursive, slightly slanted style.

Hans Maier
Verbandsdirektor des VdW Bayern Verband
bayerischer Wohnungsunternehmen e.V.

Aufsichtsrat und Vorstände



*hintere Reihe v. l.: Wilhelm Gotz (Vorstand), Wolfgang Freutsmiedl (stv. Aufsichtsrats-Vorsitzender), Herbert Edbauer (Vorstand),
mittlere Reihe v. l.: Alex Redwitz (geschäftsführender Vorstand), Erika Kuhn (Aufsichtsrat), Bernhard Zinner (Vorsitzender Aufsichtsrat), Alois Renner (Aufsichtsrat),
vordere Reihe v. l.: Rudolf Kojer (Aufsichtsrat), Monika Barry (Aufsichtsrat)*



100 Jahre Gemeinnützige Baugenossenschaft Trostberg eG 1918 - 2018

Um die Jahrhundertwende entwickelte sich die kleine Alz-Stadt Trostberg zu einem ansehnlichen Industriestandort. Maßgeblich dafür war die 1895 erbaute Bahnlinie Traunstein-Trostberg-Garching, die sich als eine attraktive Anbindung an die damals bedeutendsten Verkehrswege erwies. Im gleichen Jahr entwickelten die Chemiker Nicodem Caro und Adolf Franck ein Verfahren zur Gewinnung von Kalkstickstoff, zu dessen fabrikmäßiger Herstellung man ein hohes Maß elektrischer Energie benötigte. Um diese Erfindung nun unternehmerisch nützen zu können, bedurfte es eines Standortes mit ausreichender Wasserkraft für die Stromversorgung und eines geeigneten Schienenweges für den Transport des Produktes. Trostberg erfüllte mit der durch die Stadt fließenden Alz und dem neuen Bahnanschluß beide Bedingungen. So kam es, daß schon 1908 mit der Errichtung eines Kanals, eines Elektrizitätswerkes und den ersten Fabrikgebäuden begonnen wurde. Es entstanden die Bayerischen Kalkstickstoffwerke, die heute noch unter der Firmierung Alzchem, bzw. BASF ein maßgeblicher Wirtschaftsfaktor unserer Stadt sind. Durch das rasch florierende Unternehmen wurden

selbstverständlich auch bald viele Arbeitsplätze frei, die von der heimischen Bevölkerung nicht ausgefüllt werden konnten. So stieg ganz zwangsläufig die Zuzugsquote in Trostberg gewaltig an. Die Stadtväter sahen sich vor eine große Aufgabe gestellt.

So makaber es auch klingen mag, aber der Ausbruch des Ersten Weltkrieges verringerte damals die Sorgen der Stadt, den zuwandernden Arbeiterfamilien ausreichenden Wohnraum zu verschaffen. Nun freilich war dies ein höchst zweifelhafter Trost und auch keine Lösung auf Dauer. Als einen Glücksfall darf man es heute bezeichnen, daß 1917 - also ein Jahr vor Kriegsende - der Priester Josef Widholzer von der Pfarrei München-Pasing als Benefiziat nach Trostberg versetzt wurde. Sein Antrittsbesuch beim damaligen Bürgermeister Anton Lehemeir schloss auch ein Gespräch über die brennenden Wohnungsprobleme mit ein, wobei es sich erwies, daß Benefiziat Widholzer in seiner Münchner Amtszeit auf diesem Gebiet schon aktiv tätig war. Er versprach dem Trostberger Stadtoberhaupt tatkräftig zur Linderung der Wohnungsnot beizutragen.

Baugenossenschaft Trostberg, E. G. m. b. H.
in Trostberg.

Protokoll

der

Freiwilligen Bauvereins der Leuznerschule Trostberg
E. G. m. b. H. in Trostberg.

Am Abend des 19. Oktober 1918 war unter
dem Vorsitz des Einberufers, H. G. Kunstig, im Foyer
Winkelhofes in Trostberg eine Abstimmung der Bauver-
einigung Trostberg mit einem kleinen Entwerfer-
Komittee für die Leuzner Schulneubauung im
Zentrum der Gemeinde, Herr Leuzner, g. Lehrentwick-
lungsamt, zu dem Zweck, nach dem besten
Wissen der Bauvereinsmitglieder zu entscheiden, ob
die Ausführung der Leuznerschule in Trostberg
eine Ausführung der Leuznerschule in Trostberg
eine Ausführung der Leuznerschule in Trostberg
eine Ausführung der Leuznerschule in Trostberg
eine Ausführung der Leuznerschule in Trostberg

Der Herr Leuzner hat die Bauver-
einigung. Er teilte mit, dass er schon am 16. Oktober,
1918, berichtet war, in einem Bericht über
kleine Leuznerschule der Leuznerschule der beiden Schul-
bereiche, einen Weg zur Lösung der Leuznerschule-
frage vorzuschlagen, mit dem Leuznerschule-
plan, dass die beiden Leuznerschulen ein-
geordnet, von H. G. Kunstig, Franz, Leuzner, einen
Leuznerschuleplan zu kaufen.

Der Herr Leuzner hat die Bauver-
einigung. Er teilte mit, dass er schon am 16. Oktober,
1918, berichtet war, in einem Bericht über
kleine Leuznerschule der Leuznerschule der beiden Schul-
bereiche, einen Weg zur Lösung der Leuznerschule-
frage vorzuschlagen, mit dem Leuznerschule-
plan, dass die beiden Leuznerschulen ein-
geordnet, von H. G. Kunstig, Franz, Leuzner, einen
Leuznerschuleplan zu kaufen.

Der Herr Leuzner hat die Bauver-
einigung. Er teilte mit, dass er schon am 16. Oktober,
1918, berichtet war, in einem Bericht über
kleine Leuznerschule der Leuznerschule der beiden Schul-
bereiche, einen Weg zur Lösung der Leuznerschule-
frage vorzuschlagen, mit dem Leuznerschule-
plan, dass die beiden Leuznerschulen ein-
geordnet, von H. G. Kunstig, Franz, Leuzner, einen
Leuznerschuleplan zu kaufen.

mit einem Entwurf, den der Herr Leuzner
für die Ausführung der Leuznerschule in Trostberg
eine Ausführung der Leuznerschule in Trostberg
eine Ausführung der Leuznerschule in Trostberg
eine Ausführung der Leuznerschule in Trostberg

Der Herr Leuzner hat die Bauver-
einigung. Er teilte mit, dass er schon am 16. Oktober,
1918, berichtet war, in einem Bericht über
kleine Leuznerschule der Leuznerschule der beiden Schul-
bereiche, einen Weg zur Lösung der Leuznerschule-
frage vorzuschlagen, mit dem Leuznerschule-
plan, dass die beiden Leuznerschulen ein-
geordnet, von H. G. Kunstig, Franz, Leuzner, einen
Leuznerschuleplan zu kaufen.

Der Herr Leuzner hat die Bauver-
einigung. Er teilte mit, dass er schon am 16. Oktober,
1918, berichtet war, in einem Bericht über
kleine Leuznerschule der Leuznerschule der beiden Schul-
bereiche, einen Weg zur Lösung der Leuznerschule-
frage vorzuschlagen, mit dem Leuznerschule-
plan, dass die beiden Leuznerschulen ein-
geordnet, von H. G. Kunstig, Franz, Leuzner, einen
Leuznerschuleplan zu kaufen.

folgendes Protokoll:

- H. G. Kunstig, Vorsitzender
- H. G. Kunstig, Vorsitzender
- H. G. Kunstig, Vorsitzender
- H. G. Kunstig, Vorsitzender
- H. G. Kunstig, Vorsitzender
- H. G. Kunstig, Vorsitzender
- H. G. Kunstig, Vorsitzender
- H. G. Kunstig, Vorsitzender
- H. G. Kunstig, Vorsitzender
- H. G. Kunstig, Vorsitzender

Die Bauvereinsmitglieder sind:

- H. G. Kunstig, Vorsitzender
- H. G. Kunstig, Vorsitzender
- H. G. Kunstig, Vorsitzender
- H. G. Kunstig, Vorsitzender

H. G. Kunstig, Vorsitzender

Der Herr Leuzner hat die Bauver-
einigung. Er teilte mit, dass er schon am 16. Oktober,
1918, berichtet war, in einem Bericht über
kleine Leuznerschule der Leuznerschule der beiden Schul-
bereiche, einen Weg zur Lösung der Leuznerschule-
frage vorzuschlagen, mit dem Leuznerschule-
plan, dass die beiden Leuznerschulen ein-
geordnet, von H. G. Kunstig, Franz, Leuzner, einen
Leuznerschuleplan zu kaufen.

Trostberg, den 19. Oktober 1918

Baugenossenschaft Trostberg E. G. m. b. H.
in Trostberg.

Erster Vorsitzender:
H. G. Kunstig

Gründung der Genossenschaft

Dieses Versprechen löste er bereits ein Jahr später ein: Am 19. Oktober 1918 wurde in einer von Benefiziat Widholzer geleiteten Versammlung im Gasthof „Pfaubräu“, bei der auch Bürgermeister Lehemeir anwesend war, die „Baugenossenschaft Trostberg“ gegründet. Auf Anhieb entschlossen sich 20 Besucher der Veranstaltung zu einer Mitgliedschaft. Bei der Zusammenkunft wurde außerdem bekanntgegeben, daß die Stadt Trostberg von dem Gast- und Landwirt Franz Beilmaier ein rund sechs Tagwerk großes Grundstück rechts der Alz erworben hatte, das sie dankenswerterweise der neugegründeten Genossenschaft für den Bau von Wohnungen zur Verfügung stellte.

Schon Anfang Dezember des gleichen Jahres erhielt die junge Interessensgemeinschaft vom Registergericht Traunstein die Mitteilung, daß sie als e.G.m.b.H. zum Bau von gesunden und familiengerechten Wohnungen eingetragen sei. Mittlerweile war die Genossenschaft schon auf über 100 Mitglieder angewachsen. Ihre Bedeutung wurde auch rasch von den Bayerischen Kalkstickstoffwerken erkannt, die 100 Anteile als Beitrag zum Startkapital zeichneten. Die mit dieser noblen Geste angebahnte Zusammenarbeit zwischen dem Industrieunternehmen und der Baugenossenschaft sollte sich auch in den folgenden Jahren als dauerhaft erweisen. Und man ging frisch ans Werk. Im Frühjahr 1919 begann die Erschließung des erwähnten Grundstückes, auf dem 100 Wohnungen erstellt werden sollten. Zügig ging der Bau von Straßen und die Verlegung von Versorgungsleitungen voran. Die angespannte wirtschaftliche Lage in der Nachkriegszeit war selbstverständlich nicht gerade förderlich für die Wohnungsbaupläne der

Genossenschaft, aber dank der Unterstützung von Reich, Bayerischem Staat und örtlicher Kommune sowie beispielhafter Hilfe der Bayerischen Kalkstickstoffwerke konnten die nicht unbeträchtlichen Probleme, vor allem auch auf dem Baumaterialsektor, gelöst werden.

Grundsteinlegung

Im Herbst 1919 wurde mit dem Bau der ersten Wohnungen begonnen. Es dauerte kaum ein Jahr, bis der erste Bauabschnitt mit drei Achtfamilienhäusern und einem Vierfamilienhaus fertiggestellt war und den freudstrahlenden Mietern übergeben werden konnte. Bereits 1921 folgten in einem nächsten Bauabschnitt 16 Wohnungen in zwei Achtfamilienhäusern und im Laufe des Jahres konnten vier Vierfamilienhäuser bezogen werden. Bis auf ein Haus in der Lehemeirstraße wurden alle bis dahin fertiggestellten Häuser in der Uferstraße errichtet.

Für dieses nunmehr 60 Wohnungen umfassende Projekt mussten bis 1923, also bis zur Inflationskatastrophe und der im November des gleichen Jahres eingeführten Rentenmark, 2600000 Reichsmark aufgebracht werden. Für die damalige Zeit war dies eine gewaltige Summe, die aber dennoch nur durch sparsamste Kalkulation nicht noch höher ausfiel. Ein Großteil der eingesetzten Finanzierungsmittel wurde in jener Zeit durch sog. verlorene Zuschüsse von Staat und Land gedeckt. Um die galoppierende Geldentwertung im Jahr 1923 zu verdeutlichen, sei hier erwähnt, daß sich vor Ausgabe der Rentenbankscheine im November der Mietpreis für eine Genossenschaftswohnung auf 126 Milliarden Reichsmark belief. Das waren nach



Alte Baugenossenschaft, Uferstraße, 1922

der Währungsumstellung ganze 20 neue Mark. Verständlich, daß in diesen wirren Zeiten alle Baupläne zurückgestellt werden mussten. Als sich 1924 die Finanz- und Wirtschaftsverhältnisse langsam stabilisierten, ging man bei der Baugenossenschaft Trostberg sofort wieder daran, das Wohnungsbauprogramm fortzusetzen. Da nun aber staatliche Zuschüsse ausblieben, hatten die Verantwortlichen mit großen Schwierigkeiten zu kämpfen. Dennoch gelang es, ein noch 1923 begonnenes und zwangsläufig unterbrochenes Bauvorhaben zu Ende zu führen. Es handelte sich um ein Vierfamilienhaus an der Wilhelm-Kellermann-Straße. Im glei-

chen Jahr konnte man mit der Fertigstellung von vier Wohnungen in der Uferstraße einen Teilerfolg verbuchen. Die restlichen vier Wohnungen dieses Achtfamilienhauses waren 1925 bezugsfertig. Die bisher genannten Wohneinheiten umfaßten durchschnittlich eine Wohnfläche von 55 Quadratmetern, 1926 ging man einen Schritt weiter und baute an der Wilhelm-Kellermann-Straße ein Vierfamilienhaus mit 65 Quadratmeter großen Wohnungen (Wohnküche, drei Zimmer und Nebenräume), Bis zum zehnjährigen Bestehen der Baugenossenschaft Trostberg folgten dann noch drei Vierfamilienhäuser in der Ufer- und Gabelsbergerstra-

ße, so daß die stolze Jubiläumsbilanz 22 Häuser mit 88 Wohnungen aufwies. Das Eilzugtempo, das die Baugenossenschaft in diesem ersten Dezennium ihres Wirkens vorlegte, konnte sie in der Folge nicht mehr halten.

Fertigstellung „alte Baugenossenschaft“

Das Ziel des 1919 auf insgesamt hundert Wohnungen ausgelegten Bebauungsplans wurde erst 1935 erreicht. 1931 war ein Vierfamilienhaus in der Wilhelm-Kellermann-Straße, 1931 ein weiteres, gleich großes in der Uferstraße und eben 1935 ein letztes in der Uferstraße 23 fertig. Mit einem Festakt wurde dieses Ereignis gebührend gefeiert.

In den folgenden 15 Jahren konnten keine neuen Bauvorhaben mehr in Angriff genommen werden. Das war in der Tatsache begründet, daß während des nationalsozialistischen Regimes den auf Selbstverwaltung aufgebauten Genossenschaften kein großer Spielraum für Aktivitäten eingeräumt wurde und auch der Zweite Weltkrieg zwangsläufig zu Einschränkung weiterer Initiativen zwang. Hinzu kam, dass in dieser Zeitspanne auch kein neues Bauland zu erwerben war. So beschränkte sich die Tätigkeit der Baugenossenschaft weitgehend auf die Verwaltung des bis dahin Geschaffenen.

Den Zweiten Weltkrieg überstand die Baugenossenschaft Trostberg glücklicherweise unbeschadet. Als nicht ganz problemlos erwies sich die im Mai 1945 erfolgte Einquartierung amerikanischer Besatzungssoldaten, wozu eine Anzahl von Wohnungen geräumt werden mußte. In dieser, etwa ein Jahr währenden Zeit gingen die US-Boys mit den ihnen zur Verfügung ge-

Haus=Ordnung.

- § 1. Die Zugänge zu den einzelnen Wohnungen, sowie die Zimmeröfen sind reinlich zu halten. Die Stiegen sind täglich zu kehren und feucht zu wischen und stets in reinlichem Zustand zu erhalten. Sind mehrere Parteien in einem Stodwerk, haben sie mit der Treppen-Reinigung allwöchentlich zu wechseln.
- § 2. Die Benützung des Waschhauses steht den Parteien nach der vom Vermieter festgestellten Reihenfolge zu. Regelmäßig darf eine Partei dasselbe nicht länger als 2 Tage benützen. Ausnahmen hieron kann nur der Vermieter bewilligen. Das Waschhaus muß in gereinigtem Zustand verlassen werden.
- § 3. Auf dem Speicher darf keine Asche, im Keller nur abgekühlte Asche und diese nur in eisernen oder irdenen Gefäßen aufbewahrt werden. Der Speicher darf mit Licht gar nicht, der Keller nur mit geschlossenem Licht betreten werden. Keller und Speicher sind nach jedesmaliger Benützung wieder zu verschließen. Fenster und Türen in Keller und Speicher müssen nachts geschlossen sein.
- § 4. Im Falle eine schwere Erkrankung eines Hausbewohners größere Ruhe notwendig erscheinen läßt, hat für die Dauer der schweren Erkrankung eine entsprechende Beschränkung des Aufstiegens einzutreten bezw. überhaupt vollkommene Ruhe zu herrschen.
- § 5. Das Aus- und Einhängen der Winterfenster, Jalousien und dergl. sowie ihre Aufbewahrung wird von den Mietern selbst besorgt und halten diese für Verwachsungen u. Beschädigungen.
- § 6. Die vom Vermieter dem Mieter beim Einzug übergebenen Schlüssel dürfen nicht an fremde Personen dauernd ausgehändigt werden. Sämtliche Schlüssel müssen nach Beendigung des Mietverhältnisses abgeliefert werden.
- § 7. Sofern vom Vermieter ein Hausmeister aufgestellt ist, so ist den Anordnungen desselben Folge zu leisten.
- § 8. Das Reinigen von Teppichen u. s. w. hat im Hofe zu erfolgen und es ist unteragt, Urat bei den Fenstern hinunterzuwerfen. Abfälle aller Art sind in die zu diesem Zweck aufgestellten Gefäße zu leeren.
- § 9. Im Interesse sämtlicher Parteien liegt es, sich nach 9 Uhr abends möglichster Ruhe zu befleißigen.
- § 10. Die Gärten, besonders die Vorgärten, sind in freundlichem und sauberem Zustande zu erhalten: wer diese Bestimmung vernachlässigt, dem kann der Garten jederzeit entzogen werden. Ebenso sind die Mieter verpflichtet, für Schäden an Gebäudeteilen desselben, Anpflanzungen und Bäumen, die durch dessen Familienangehörigen oder bei ihnen vorübergehend Beschäftigten entstehen, in vollem Umfange aufzukommen.
- § 11. Das Betrigen der Häuser und Stiegenhäuser ist verboten; überhaupt sind alle Bauteile gewissenhaft zu schonen.
Für Reparaturen, die durch Verschulden der Mieter oder ihrer Angehörigen entstanden sind, hat der Mieter aufzukommen.
Jeder Anwohner hat nach Bedarf seine sämtlichen Räume weissen und lüften zu lassen und werden die Kosten jedoch nur nach vorausgegangener Vereinbarung von der Genossenschaft getragen.
Beim Ausziehen hat der Mieter die Wohnung gründlich zu reinigen und sauber zu pugen. Die Instandsetzung der Wohnung erfolgt durch die Genossenschaft; hierfür hat der bisherige Inhaber einer 3-Zimmerwohnung 30 Mk., einer 2-Zimmerwohnung 20 Mk., einer 1-Zimmerwohnung 10 Mk. an die Genossenschaft zu bezahlen.
Bauliche Veränderungen in den Wohnungen, die seitens des Mieters vorgenommen werden wollen, bedürfen der Genehmigung des Vorstandes.

Trostberg, den 1. März 1945 1945

Für die Vorstandschaft: *Wimmer, Vorstand*

Mieter: *Wimmer, Alfons*
(Ehemann).
Wimmer, Kathi
(Ehefrau).

Miet-Vertrag

der

Bau-Genossenschaft Trostberg

E. G. m. b. H.

Die Bau-Genossenschaft Trostberg, e. G. m. b. H. in Trostberg vermietet hiermit an
Herrn *Alfred W. Schmidt* und dessen Ehegattin die Lokalitäten

im Hause Nr. *20* an der *Gründungsstraße* Straße, bestehend aus
Wohnzimmer, 2 Zimmer, Küche, Speisekammer, Bad, K. u. W. C., Sanitär, Heizung, Gasleitung

unter folgenden Bedingungen:

1) Die Miete beginnt mit *1. August 1920*

2) Der Mietpreis beträgt monatlich *44* Mark mit Worten *vierzig und*

und ist an jedem Monatsende zu zahlen.

3) Die Kündigung ist nur für den Schluß eines Kalendermonats zulässig; sie hat am 1. des Monats und zwar schriftlich zu erfolgen.

4) Die mietenden Ehegatten haften für den Mietzins solidarisch.

5) Die Mieter verpflichten sich, die spezielle Hausordnung pünktlich einzuhalten und insbesondere in den Mietlokalitäten keine Personen aufzunehmen, welche polizeilich irgendwale beanstandet werden, oder zu Konflikten mit den Bewohnern des Hauses führen können.

6) Im Falle die Mieter sich gegen irgend eine Bestimmung des Vertrages und der Hausordnung verhalten, den Mietzins zur Verzinsung nicht pünktlich bezahlen, ist der Vermieter berechtigt, die sofortige Auflösung des Mietvertrages zu verlangen und verpflichten sich die Mieter, auf desfallsiges Verlangen sofort aus den Mietobjekten abzugeben.

Es haben jedoch solchenfalls die Mieter nicht nur den laufenden Mietzins, sondern auch den fernerehin verfallenden Mietzins solange zu zahlen, bis entweder die vom nächsten Kündigungstermine an offenstehende Kündigungsfrist abgelaufen ist, oder es dem Vermieter gelingt, die Lokalitäten anderweitig zu dem gleichen oder geringeren Mietzins zu vermieten, welsch' letzteren Falls nur die Differenz zu bezahlen ist.

7) Mietermiete, sei es in Form vollständiger oder teilweiser Weitervermietung der Mietlokalitäten, Aufnahme von Zimmerherren und dergleichen ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters nicht gestattet.

8) Die Mietobjekte werden in vollkommen gutem Zustande übergeben und müssen in dem gleichen Zustande bei Auflösung der Miete verlassen werden. Die von den Mietparteien in die Wände geschlagenen Vorhang-, Spiegel- und andere Mauerstiften, Bilderhaken und dergleichen, sowie die von ihnen angebrachten Glödenzüge, Schloffer und Gasleitungsröhren verbleiben beim Verlassen der Mietlokalitäten im Hause. Sollte auf Wiederherichten der verlassenen Mietobjekte eine Auslage für den Vermieter erwachsen, so ist derselbe berechtigt, bis zur Deckung derselben insoweit nicht für den angenommenen Betrag Barzahlung geleistet wird, die Mieten (eingebachte Habe) der Mieter ebenso wie für einen Mietzins zurückzubehalten und sollen derartige Auslagen die gleichen Rechte wie die Mietzinsforderung selbst genießen.

9) Alle vorkommenden Reparaturen haben die Mieter selbst zu besorgen. Größere Veränderungen bezw. die Kosten hierfür trägt nach vorausgegangener Verständigung der Vermieter. Auch müssen solche bei Auflösung der Miete in den Mietlokalitäten belassen werden, soweit nicht schriftlich ein anderes Abkommen getroffen ist. Die Anbringung von Firmen und sonstigen Aufschriften ist nur mit Einwilligung des Vermieters gestattet.

10) Für etwaige Rechtsstreitigkeiten aus dem Mietverhältnis wird die Zuständigkeit des Amtsgerichts Trostberg ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes vereinbart.

11) Beide Teile erklären, daß keinerlei mündliche Nebenvereinbarung besteht und verpflichten sich gegenseitig, nur schriftlich getroffene Änderungen des Vertrages als gültig zu erachten.

12) Vorstehender Mietvertrag und beigebrachte Hausordnung wurden in zwei gleichlautenden Exemplaren angefertigt, von beiden Teilen eigenhändig unterschrieben und jedem Kontrahenten ein Exemplar ausgehändigt.

Kußerdem

Gelesen und unterschrieben:

Trostberg, am *7. ten* August 1920

Alfred W. Schmidt Vermieter

Mieter*)

Wim. v. Hagen
Wim. v. Hagen

*) NB. Bei Vermietung an Eheleute in der Vertrag von beiden Ehegatten zu unterschreiben.

stellten Räumen nicht gerade pfleglich um, und in dem in der Uferstraße 10 untergebrachten Kellerbüro kam es zur völlig grundlosen Zerstörung unersetzlicher Akten und Unterlagen.

Aber diese unliebsamen Vorkommnisse wurden rasch überwunden und man wendete sich neuen Zielen zu. Der Flüchtlingsstrom der aus den osteuropäischen Ländern ausgewiesenen deutschen Bevölkerung und die Schar der in den großen Städten durch Bombenschäden um ihre Habe gebrachten Evakuierten hatte selbstverständlich eine große Wohnungsnot zur Folge. Ihr gegenzusteuern war der Baugenossenschaft schon in den ersten Nachkriegsjahren ein vornehmliches Anliegen, aber die damaligen wirtschaftlichen Gegebenheiten ließen realistische Planungen nicht zu. Erst nach der am 20. Juni 1948 erfolgten Währungsreform, mit der Einführung der Deutschen Mark, konnte man auf einen langsamen Neubeginn hoffen. Auf Anhieb vermochte man freilich noch keine Bäume auszureißen, und das 30jährige Bestehen feierte die Baugenossenschaft Trostberg im Oktober 1948 in bescheidenem Rahmen. Bei dieser Zusammenkunft weilte ihr Gründer, Dekan Josef Widholzer, das letzte Mal unter den Genossenschaftsmitgliedern. Im April des folgenden Jahres starb er mit 68 Jahren.

Weitere Grundstücke wurden erworben

Am 1. März 1949 begann praktisch ein neues Kapitel in der erfolgreichen Geschichte der Trostberger Baugenossenschaft.

An diesem Tag nämlich wurde von dem Gärtnereibesitzer Otto Walter ein Grundstück an der damaligen Gabelsbergerstraße erworben, das sich auch durch sei-

ne günstige Lage als Baugelände besonders empfahl. Auf ihm wurde noch im gleichen Jahr mit dem Grundaushub für 21 Mietwohnungen begonnen. Schon im Juli 1950 waren sie bezugsfertig. Die tatkräftige Führung der Genossenschaft begnügte sich mit dieser Maßnahme nicht. Als der Bau für die erwähnten 21 Wohnungseinheiten im vollen Gange war, konnte ein weiteres, 0,86 Hektar großes Grundstück an der Pallinger Straße erworben werden. Da aber schon die Finanzierung des vorgenannten Projekts einige Schwierigkeiten bereitet hatte, benötigte das Wohnungsbauunternehmen eine Atempause, um weiter aktiv zu werden. So wurde auf dem für 60 Wohnungen ausgewiesenen neuen Baugelände der erste Wohnblock mit 18 Wohnungen erst im Herbst des Jahres 1953 fertiggestellt. Dann ging es wieder rasch voran, denn ein Jahr später war der zweite Bauabschnitt mit wiederum 18 Wohnungen bezugsreif. Es handelte sich um die Anwesen Ludwig-Thoma-Straße 1,3 und 5. Auf einem von der Firma Johann Rieger zur Verfügung gestellten Grundstück entstand 1956 in der Pienzenauerstraße 40 ein Sechsfamilienhaus. 1957 schlossen sich zwei weitere Baumaßnahmen mit 18 Wohnungen an der Ludwig-Thoma-Straße und vier Wohnungen an der Pallinger Straße an.

Mit dem steigenden Baupotential wuchs auch die Verwaltungsarbeit. Diesem Bedarf trug man mit der Schaffung entsprechender Geschäftsräume für ein hauptamtliches Personal Rechnung. Gleichzeitig entstanden eine Werkstatt und Lagerräume. Als die Genossenschaft 1959 ein 2000 Quadratmeter großes Grundstück an der Heinrich-Braun-Straße erwerben konnte, nützte sie diese Fläche zum Bau eines fünfgeschoßigen Gebäudes



*Alte Baugenossenschaft
Uferstraße 1993*

mit 30 Wohnungseinheiten in der Größenordnung von 40, 50 und 65 Quadratmetern Wohnfläche. Nachdem im Zweiten Wohnbaugesetz von 1956 dem Eigenheimbau gegenüber dem Mietwohnungsbau der Vorzug gegeben wurde, entschloß sich die Baugenossenschaft Trostberg im Jahre 1959, auch auf diesem Gebiet aktiv zu werden. Die Stadt Trostberg bot damals ein umfangreiches Gelände an der Friedrich-Ebert-Straße an. Nach Behebung vieler Komplikationen konnte dort im Frühjahr 1960 mit dem Bau von 24 Reihenhäusern, 12 Einfamilienhäusern und einem Zweifamilienhaus begonnen werden. Schon im darauffolgenden Jahr folgten fünf weitere Reihenhäuser und

vier Einfamilienhäuser.

Erst heute kann man ermessen, wie günstig der damalige Kaufpreis zwischen 40000 und 50000 Mark lag. Der Bauwille der Genossenschaft erlahmte nicht.

Bebauung an der Pienzenauer Str.

Mit Unterstützung der Stadt Trostberg wurde ein neues Grundstück an der Pienzenauerstraße erworben, auf dem 1962 im Spätsommer der Rohbau eines weiteren 30-Familienhauses mit vier verschiedenen Wohnungstypen emporwuchs. Die mit Zentralheizung und Warmwasserversorgung ausgestatteten Eigentumswohnungen waren 1963 bezugsfertig. Doch damit nicht ge-

nug. Im Herbst 1964 war ein weiteres Projekt von 20 Wohnungseinheiten in einem fünfgeschoßigen Bau an der Pienzenauerstraße verwirklicht. In gleichem Zug entstanden auch 20 Garagen. Parallel zu dieser Eigentumsmaßnahme lief der Bau von 24 Mietwohnungen in der Jägerstraße, denen im April 1965 weitere 24 Einheiten des gleichen Typs folgten. Ein „Ortswechsel“ vollzog sich bei den Bauplänen der Genossenschaft im Herbst 1964. Damals begannen Gespräche mit Interessenten für eine Anlage von Eigentumswohnungen in der Pechlerau. Es dauerte aber bis zum April 1966, als nach langem Behördenweg mit dem Bau von 16 Reihenhäusern und fünf Bungalows begonnen werden konnte. 1967 waren alle Wohnungen bezogen.

Trostberger Feld

Ein weiterer neuer Standort wurde 1968 gefunden, als die Stadt Trostberg einen Teil ihrer am „Trostberger Feld“ erworbenen Grundstücke der Baugenossenschaft zur Bebauung überließ. Zug um Zug entstanden dort ein Mietwohnungsblock mit 28 Wohnungen, zwei Gebäude mit 12 Wohnungen und ein Hochhaus mit 36 Eigentumswohnungen. Neun Eigenheime reihten sich an der Herzog-Otto-Straße an. Über diesen Maßnahmen schloß die Baufreudigkeit an der Pienzenauerstraße nicht ein. Hier wurde ein gewaltiges Projekt vollendet. Bis 1968 verzeichnete die Baugenossenschaft auf diesem Areal bereits 222 Wohnungen in neun vier- bzw. fünfgeschoßigen Gebäuden. Sie entstanden innerhalb von fünf Jahren. Auf dem gleichen Baugelände kamen in den Jahren von 1969 bis 1973 noch weitere 48 Eigentumswohnungen mit Garagen und ein Mietwohnungsblock mit 28 Wohnungen hinzu. Es sei nicht ver-

gessen, daß in diese umfangreiche Baumaßnahme auch zwei seniorenrechtliche Wohngebäude mit Lift eingeschlossen sind. Vielerlei Faktoren waren ausschlaggebend dafür, daß in der Folgezeit die Bautätigkeit zum Erliegen kam. Fehlender Grundbesitz und eine angespannte Finanzlage waren die Hauptgründe. Es sei auch nicht verschwiegen, daß die Baugenossenschaft für eine längere Zeitspanne in eine Talsohle abrutschte, aus der sie sich jedoch dank zielstrebigter und wirtschaftlich vernünftiger Geschäftsführung auch wieder erholen konnte. In einer Phase maßvoller Konsolidierung, zu der auch Altbürgermeister Josef Wex maßgeblich beitrug, konzentrierte sich die Arbeit der Baugenossenschaft auf die an Umfang immer mehr zunehmende Verwaltung des Hausbesitzes sowie dessen Erhaltung. Mit viel Geschick und Augenmaß konnte unter verantwortungsbewußter Leitung von Geschäftsführer Anton Neuhauser die Gesundung des für den Wohnungsbau in Trostberg so verdienstvollen Unternehmens vorangetrieben werden.

Neubau des Bürogebäudes sowie eines Bauhofes

1987, als die Baugenossenschaft wieder auf einem festen Fundament stand, bezog die Geschäftsführung in der Pallinger Straße ein neues, arbeitsgerecht gestaltetes Bürogebäude. 1988 entstand an der Uferstraße ein auf die für den Aufgabenbereich der Genossenschaft unerläßlicher Bauhof.

Baupläne konnten bei den in den letzten Jahren ins Unermessliche gestiegenen Grundstücks- und Baupreisen nur sehr bedingt geschmiedet werden. Man entschloss sich daher, im Gebiet der sog. „Alten Baugenossenschaft“ die Dachgeschosse bei einer Reihe von Häusern



Neubau Lehemestr. 1

auszubauen, um dadurch zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen. Eine solche erste Ausbaumaßnahme wurde im Jahr 1992 verwirklicht. Bis spätestens 1994 sollte ferner der Plan, auf einem Restgrundstück an der Uferstraße ein Gebäude mit sechs Wohnungen zu errichten, realisiert werden. 6 neue Einheiten konnten schließlich am 25.04.1994 an der Uferstr. 25 bezogen werden.

Zum 75-jährigen Bestehen im Oktober 1993 konnte die Baugenossenschaft ihren Mitgliedern eine beeindruckende Erfolgsbilanz vorweisen. Seit ihrer Gründung wurden **• 437 Wohneinheiten in 57 Gebäuden • 134 Eigentumswohnungen in sechs Gebäuden, • 76 zum Verkauf bestimmte Eigenheime und dazu • 99 Eigentumswohnungen in Fremdverwaltung erstellt.**

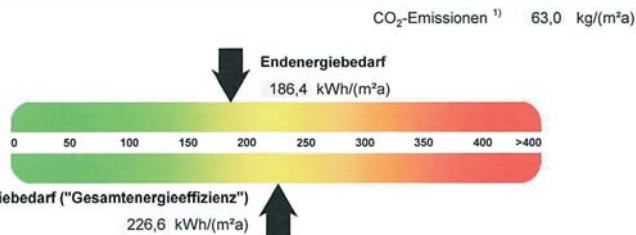
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf		Energetische Qualität der Gebäudehülle	
Gebäude Ist-Wert	226,6 kWh/(m ² a)	Gebäude Ist-Wert H _i *	0,90 W/(m ² K)
EnEV-Anforderungswert	128,6 kWh/(m ² a)	EnEV-Anforderungswert H _i *	0,86 W/(m ² K)

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für			Gesamt in kWh/(m ² a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	
Heizöl EL	172,9			172,9
Strom-Mix		13,5		13,5

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

nach § 5 EnEV vor Baubeginn berücksichtigt

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

Heizung Warmwasser

Lüftung Kühlung

Lüftungskonzept

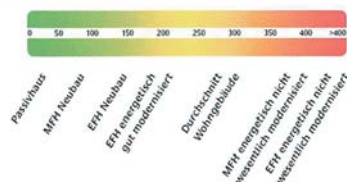
Die Lüftung erfolgt durch:

Fensterlüftung Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_{nutz}).

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

³⁾ ggf. einschließlich Kühlung

⁴⁾ EFH-Einfamilienhäuser, MFH-Mehrfamilienhäuser

Gebäude: Pellingstrasse 7, 83308 Trostberg

Bis zum Beginn des neuen Jahrhunderts war man mit Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen beschäftigt. Neue Heizungen wurden eingebaut, Fenster erneuert, Dächer ausgetauscht.

Im Jahre 2005 wurden von den Stadt Trostberg zwei Objekte an der Lindacher Str. mit 10 und 15 Wohneinheiten erworben und weitgehend modernisiert. Weiter vorangetrieben wurde der Einbau von Heizungen - so zuletzt in der W.-Kellermann-Str. 2/4/6 - sowie die Sanierung von Bädern.

Der Umsatz der Genossenschaft belief sich in 2005 auf ca. 1,5 Mio. Euro, ca. 2/3 entfielen auf die Instandhaltung der Gebäude.

Erschließung neuer Geschäftsfelder

Sogar Strom wird mittlerweile produziert: auf den Anwesen der Pienzenauerstr. 11/13, 18/20 und dem Bürogebäude wurde ein Photovoltaikanlage errichtet, welche ins örtliche Stromnetz einspeist bzw. von welcher auch der Strom für das Bürogebäude genutzt wird.

Eine große Aufgabe stand der Baugenossenschaft in den folgenden Jahren bevor: nachdem eine Sanierung des zur Gründerzeit entstandenen Bestandes wirtschaftlich nicht mehr in Frage kam, lau-



Roderer Grundstück

tete der Auftrag, die bestehenden Gebäude gegen moderne 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zu ersetzen. Begonnen wurde hiermit im Jahr 2012 mit dem Abbruch und Neubau der Wohnanlagen Uferstr. 12/14. Anstelle von 8 kleinen 2-Zimmer-Wohnungen wurden drei geräumige 4-Zimmer-Wohnungen sowie sechs 3-Zimmer-Wohnungen und fünf 2-Zimmer-Wohnungen – verteilt auf zwei Gebäude – errichtet. Die Wohnungsgrößen wurden den aktuellen Anforderungen angepasst, eine moderne Pellets-Heizung eingebaut. Außerdem erhielt jede Wohnung einen großzügigen Balkon

bzw. eine Terrasse. Die Kosten für diese 12 Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche von 1.050 qm sowie 4 Garagen und 3 Carports beliefen sich auf ca. 1,6 Mio. Euro.

Erwerb „Roderer Grundstück“

Weiter ging es bereits im darauffolgenden Jahr: das bereits seit längerer Zeit im Fokus stehende, sog. „Roderer-Grundstück“ konnte erworben werden und man begann bereits ein Jahr später mit der Errichtung von insgesamt 20 Wohneinheiten.



Aufzug

Gemäß dem Fördergedanken der Genossenschaft wurden 10 Einheiten nach den aktuellen Wohnraumförderbestimmungen errichtet und stehen nun bis 2035 dem Landratsamt Traunstein für die Belegung zur Verfügung. Die Baukosten für diese Maßnahme wurden mit ca. 2,2 Mio. Euro kalkuliert. Durch die Realisierung dieses Vorhabens und der damit verbundenen Umsetzungsmöglichkeit von Bewohnern aus der Ufer-

strasse konnte mit der Erneuerung der dortigen Gebäude fortgefahren werden.

Mit der Lehemeistr. 1 sowie der Uferstr. 1/3/5 wurden in 2016 drei Gebäude abgerissen und durch zwei – barrierefreie - Wohnanlagen mit 9 bzw. 12 Einheiten ersetzt.

Auch hier wurden 11 Einheiten durch die Regierung von Oberbayern gefördert. Bei einem Finanzierungsvolumen von ca. 3,1 Mio. beträgt die Förderquote ca. 30 %.

Eine weitere Baumaßnahme wurde mit der Errichtung eines Aussenaufzuges an der Pienzenauer Str. 20 vollzogen. Gerade in mehrgeschossigen Gebäuden wird ein Aufzug mittlerweile vorausgesetzt. Zug um Zug soll auch in anderen – mehrgeschossigen - Gebäuden eine Nachrüstung erfolgen.

Der Umsatz ist mittlerweile auf über 2 Mio. Euro angewachsen, ca. 50 % entfallen auf die Hausbewirtschaftung. Im Jubiläumsjahr betreut die Genossenschaft **496 eigene Wohnungen verteilt auf 62 Gebäude, und verwaltet 310 Einheiten in 15 Anlagen.**

Neben den beiden Hauptgeschäftsfeldern – Hausbewirtschaftung und Verwaltung – galt es, immer wieder neue Herausforderungen zu meistern. Eine Anforderung aus dem Klimaschutzgipfel in Bali (2007) lautete, 30 % CO₂ einzusparen. Für die Genossenschaft bedeutete dies, die energetischen Standards zu verbessern: in den Bestandsanlagen mussten obere Geschossdecken gedämmt, Heizkessel älteren Datums getauscht und Energieausweise erstellt werden. Bei Neubauten waren die energetischen Anforderungen um 15 % zu verbessern. Dies wurde mit dem Einbau von bis zu dreifach verglasten Fenstern, mit der Verwendung von neuen

Energieträgern (Gas, Pellets), sowie mit hochwertigen Ziegeln erreicht.

Klimapolitische Ziele waren es auch, die eine neue Heizkostenverordnung zum 01.01.2009 in Kraft treten ließen.

Neben diesen beiden Verordnungen wurde eine weitere im November 2010 geändert: die Trinkwasserverordnung. Bis spätestens 31.12.2013 musste das Trinkwasser in Anlagen einer bestimmten Größe erstmals auf Legionellen untersucht werden. Diese Prüfung muss in der Folgezeit alle drei Jahre wiederholt werden.

In der Folgezeit kam der Einbau von Rauchwarnmeldern (gem. der Bay. Bauordnung) sowohl für Neubauten, als auch – nach einer Übergangsfrist – für Bestandswohnungen hinzu.

2007 wurde das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) grundlegend novelliert. Dies führte zu großen Unsicherheiten und einer Fülle von Gerichtsurteilen bei den bundesweit verwalteten Wohnanlagen. Der Vernunft der Eigentümer und der Weitsicht des Verwalters war es zu verdanken, dass die Genossenschaft davon bis zum Jubiläum weitgehend verschont blieb.

Zur Jahrtausendwende musste eine Währungsumstellung, zwei Jahre später eine Umstellung des Betriebssystems gemeistert werden.

Weitere Herausforderungen wurden durch den Finanzsektor gestellt: im Zuge der Bankfusionen änderten sich die Kontonummer und das sog. SEPA-Mandat löste die Einzugsermächtigungen ab.

Der Regiebetrieb der Genossenschaft ist im Laufe der Jahre auf 4 festangestellte Hausmeister angewachsen, viele Aufgaben werden seither in Eigenregie erledigt.

So schließt sich der Kreis und man ist auch weiterhin bestrebt, attraktiven und gleichzeitig erschwinglichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Belegschaft 2018



v. l.: Alex Redwitz, Silvia Wagner-Brunner, Anja Schramm, Claudia Mathes, Tobias Stockhammer

Regiebetrieb 2018



v. l.: Thomas Kolbe, Martin Thaler, Zoltan Szendrei, Andi Kipnick

Vorstandsmitglieder seit 1918

Michael Bauer	1918-1926	Alfons Wimmer	1972-1990
Andreas Kellermann	1918-1921	Hans Huber	1980-1984
Franz Eder	1918-1919	Alexander Ganter	1984-1992
H.H. Josef Widholzer	1919-1921	Erich Schenkl	1984-1997
Ludwig Brunner	1920-1924	Georg Gallinger	1990-2010
Johann Thurnhausstätter	1921-1946	Richard Hiltcher	1992-2004
Heinrich Hölzl	1924-1943	Wolfgang Schmidt	1997-2012
Johann Kern	1926-1929	Herbert Edbauer	2004-
Albert Schickl	1929-1931	Wilhelm Gotz	2011-
	und 1942-1948	Alex Redwitz	2012-
Heinrich Schneider	1931-1942		
Josef Zaunbos	1943-1945		
Franz Muck	1945-1962		
Georg Reichart	1946-1950		
Andreas Strasser	1948-1971		
Josef Niedermeier	1950-1957		
Max Kobl	1957-1980		
Johann Zeitlmayr	1963-1984		

Impressum:

Titelseite: Luftbild Baugenossenschaft

Texte: Baugenossenschaft

Fotos: Baugenossenschaft

Druck & Gestaltung: Amler Werbung, Trostberg

