

Neuer Glanz für altes Haus

Gebäude in der Münchener Straße 4 soll saniert werden – Fertigstellung Ende 2024

VON ANNA HEISE

Rosenheim – Das denkmalgeschützte Gebäude an der Münchener Straße 4 soll saniert werden. Das haben die Stadträte einstimmig beschlossen. Für Diskussionen sorgte lediglich die Frage, ob es in der Innenstadt noch mehr Büros braucht. Stattdessen soll geprüft werden, die Touristinfo in dem Haus unterzubringen. Auch eine gewerbliche Nutzung sei vorstellbar.

Ein Stück Immobiliengeschichte

Die Geschichte der Immobilie an der Münchener Straße 4 reicht bis ins Jahr 1892 zurück. So jedenfalls steht es an den Schaufenstern, die Mitarbeiter der Rosenheimer Wirtschaftsförderung bereits im Januar beklebt haben. „Uns war es wichtig, zu zeigen, dass es sich bei der Münchener Straße 4 nicht um einen Leerstand an prominenter Stelle handelt, sondern um eine gründliche Sanierung historischer Räumlichkeiten“, sagte Carla Kirmis von der städtischen Wirtschaftsförderung.

Rosenheims erster Telefonanschluss

Passanten erfahren nun unter anderem, dass die Münchener Straße 4, das einzige vollständig erhaltene Gebäude des Gillitzer-Blocks ist. Oder, dass der Bau des Gillitzer-Blocks als Höhepunkt der Bauentwicklung während der Gründerzeit gilt und das Gebäude einen der ersten Telefonanschlüsse Rosenheims bekommen hat.

Bereits im Juli 2019 hatten sich die Stadträte dafür ausgesprochen, dass das der Stadt vererbte, viergeschossige Haus des Gillitzer-Blocks saniert und umgebaut werden soll. Im vergangenen Jahr seien die Gebäude geräumt worden, um Untersuchungen und Planungen ungehindert durchführen zu können. „Nach gründlicher Überprüfung der Grundsubstanz hat sich die Sanierung als kostengünstiger herausgestellt als ein Abriss“, teilt die Stadt



Das denkmalgeschützte Gebäude an der Münchener Straße 4 soll saniert werden. Die Kostenschätzung liegt im Moment bei 5,6 Millionen Euro.

FOTOS STADT ROSENHEIMBAAB

mit. Geplant sei unter anderem die Renovierung der Ladenflächen im Erdgeschoss, der Umbau des ersten Obergeschosses in Büroräume unter Einhaltung der repräsentativen, bauzeitlichen Ausstattungselemente sowie der Ausbau des Dachgeschosses zum vierten Obergeschoss für eine zusätzliche Wohnnutzung. Die Wohnungen im zweiten und dritten Obergeschoss sollen – nach einer umfassenden Sanierung – erhalten bleiben. „Die Erschließung soll durch einen im Innenhof an das Treppenhaus angeschlossenen Aufzug ergänzt werden“, teilt die Ver-

waltung mit. Eine gänzliche Barrierefreiheit könne durch die gegebene Struktur des Gebäudes nicht erreicht werden.

Ziel sei es, die originalen Parkettoberflächen und die Stuckdecken zu erhalten. „Der Stuck wurde gezielt vom Restaurator überprüft und als original befunden“, heißt es aus dem Rathaus. Auch die 130 Jahre alten Keramiköfen sollen in den Räumen bleiben. Geplant sei zudem die Haustechnik sowie Fenster und Außentüren zu erneuern, den Brandschutz zu ertüchtigen und das Dach mit einer Terrasse aufzuwerten. „Das Landes-

amt für Denkmalpflege hat der Vorplanung bereits grundsätzlich zugestimmt“, teilte die Verwaltung mit.

Eine erste Kostenschätzung liegt bei circa 5,6 Millionen Euro. Aufgrund der Bedeutung des Objekts als Denkmal und der zu erwartenden vermietbaren Nutzfläche von 1121 Quadratmetern ist die Investition laut Stadt jedoch als gerechtfertigt anzusehen.

In dem Preis von 5,6 Millionen Euro enthalten sind, neben einer Risikoreserve, auch die schadstoffgerechte Sanierung der Wandoberflächen. So hat ein Gutachten ergeben, dass sowohl As-



Das Gebäude wurde bereits im vergangenen Jahr geräumt.



Die Stuckdecken wurden als original befunden und sollen erhalten werden.



Die Keramiköfen bleiben in den Räumen.



Ein Blick auf die Technik des Hauses.

best- als auch PCB-Belastungen vorliegen. „Diese Sanierung führt zu nicht unerheblichen Mehrkosten, ist aber nach den vorliegenden Ergebnissen unumgänglich“, heißt es aus dem Rathaus.

Läuft alles nach Plan, soll bereits im kommenden Jahr mit den Arbeiten begonnen werden. Eine Fertigstellung ist für Ende 2024 geplant. Nach Sanierung und Ausbau des Dachgeschosses und des Rückgebäudes ist laut Stadt mit jährlichen Mieteinnahmen von circa 215.000 Euro zu rechnen.

Während sich die Stadträte einstimmig für die Sanie-

rung aussprachen, zeigten sie sich von dem Vorschlag, das Obergeschoss als Bürofläche zu nutzen, nicht überzeugt. Stattdessen beauftragten sie die Verwaltung, sich über die Nutzung des Erd- und ersten Obergeschosses noch einmal Gedanken zu machen.

Stadtrat Franz Opperer (Grüne) regte zudem an, an der Fassade eine Hinweistafel zur Historie des Gebäudes anzubringen. Außerdem könnte er sich durchaus vorstellen, die Touristinfo im Erdgeschoss unterzubringen. Die Rosenheimer Verwaltung will den Vorschlag jetzt prüfen.