



# a) Art der Gebäude

Im Untersuchungsgebiet Dachau-Ost gibt es die unterschiedlichsten Typen von Gebäuden. Sie reichen von Einfamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser bis hin zu Wohn- und Geschäftshäusern sowie Gemeinbedarfseinrichtungen.

Die Mehrfamilienhäuser prägen das Untersuchungsgebiet wie kaum eine andere Gebäudeart. Sie sind über das gesamte Gebiet verstreut. Einen Schwerpunk bildet jedoch der Bereich westlich der Würmstraße, östlich der Pollnstraße, nördlich der Stresemannstraße und südlich der Sudetenlandstraße. Darüber hinaus gibt es im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes eine Anhäufung von Mehrfamilienhäusern.

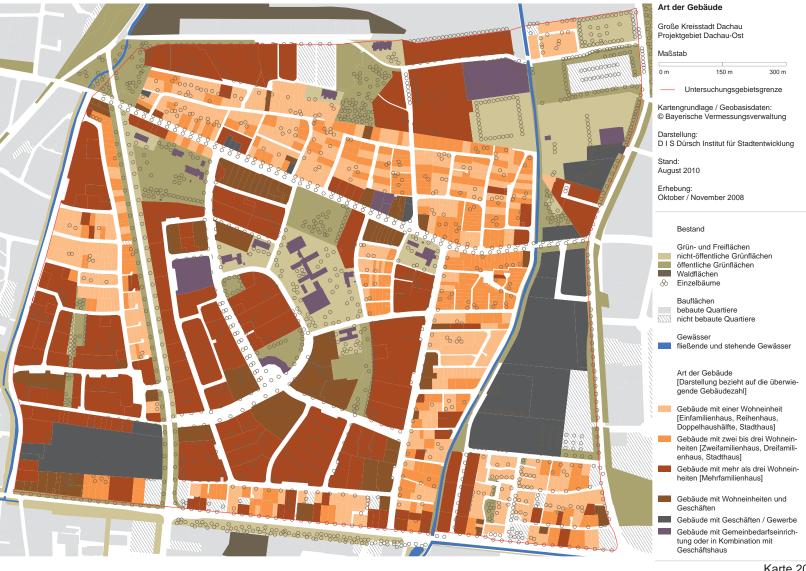
Nördlich der Sudentenlandstraße, entlang der Karl-Riemer-Straße und des Donauschwabenweges, bei der Marienburger und der Breslauer Straße sind v.a. Doppelhäuser vertreten.

Die Einfamilienhäuser kommen vereinzelt zwischen den anderen Gebäudearten vor allem östlich der Würmstraße sowie teilweise entlang der Schleißheimer Straße vor.

Die Bereiche zwischen Rauschener Straße und Siebenbürgenstraße, entlang Breslauer Straße, zwischen Franzensbaderstraße und Adalbert-Stifter-Straße, zwischen Sudetenlandstraße und Schroppenstraße sowie vereinzelt nördlich der Sudetenlandstraße sind durch Stadthäuser geprägt, die zwischen 1 und 3 Wohneinheiten aufweisen können.

Des Weiteren gibt es auch Reihenhäuser (entlang des Donauschwabenweges, des Carl-Felber-Weges, der Paula-Wimmer-Straße und Marienbaderstraße), Zwei- und Dreifamilienhäuser (vorrangig südlich der Würmstraße).

Zusätzlich zu den reinen Wohnhäusern gibt es noch Gebäude die in die Kategorie der Wohn- und Geschäftshäuser sowie der Geschäftshäuser einzuordnen sind.



Karte 20





Abbildungen von links nach rechts

Abbildung 25 - Wohn- und Geschäftshaus Abbildung 26 - Mehrfamilienwohnhaus Abbildung 27 - links unten: Reihenhäuser



# b) Nutzung der Gebäude

Im Untersuchungsgebiet Dachau-Ost können die meisten Gebäude als Wohngebäude klassifiziert werden. Dabei handelt es sich um unterschiedliche Gebäudearten, die von Einfamilienhäusern bis hin zu Mehrfamilienhäusern reichen. Darüber hinaus gibt es Gebäude, die in die Kategorie der Mischnutzung eingeordnet werden können. Die häufigsten Gebäude mit Mischnutzung liegen an größeren Straßenzügen wie der Schleißheimer Straße, der Liegnitzer Straße, der Sudetenlandstraße, der Berliner Straße sowie der Würmstraße.

Eine reine gewerbliche Nutzung tritt vor allem am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes auf, das mit der anderen Seite der Alte Römerstraße das Gewerbegebiet Dachau-Ost bildet. Darüber hinaus gibt es mit der Fabrik Autoliv, dem Rewe-Einkaufsmarkt sowie den beiden Hotels an der Pollnstraße und der Schleißheimer Straße einen weiteren größeren Schwerpunkt im Südwesten des Untersuchungsgebietes. Zusätzlich sind einzelne Gebäude, die der reinen wirtschaftlichen Nutzung dienen, entlang der Sudetenlandstraße zu finden. Als vierte Kategorie gibt es noch die Gemeinbedarfsnutzung. Die Gebäude bzw. Grundstücke sind quer über das Untersuchungsgebiet Dachau-Ost verteilt und reichen von Schulen, Kindergärten, Jugendtreffs, Sportanlagen bis hin zu Kirchen und Einrichtungen gemeinnütziger Einrichtungen (z.B. Caritas, AWO).

Abbildungen unten von links nach rechts:

Abbildung 28 - Wohnnutzung Abbildung 29 - Gewerbliche Nutzung Abbildung 30 - Mischnutzung Abbildung 31 - Gemeinbedarfsnutzung









# c) Anzahl der bewohnten Geschosse

Im gesamten Untersuchungsgebiet Dachau-Ost gibt es die unterschiedlichsten Gebäudehöhen und verschiedene Anzahlen bewohnbaren Geschosse. Ein großer Teil der Gebäude weist 2 Etagen bzw. 1 Etage mit Dachgeschoss auf, häufig sind auch Gebäude mit 3 Etagen sowie mit 2 Etagen mit Dachgeschoss anzutreffen. Am häufigsten kommen diese Gebäude nördlich der Sudetenlandstraße sowie östlich der Würmstraße vor.

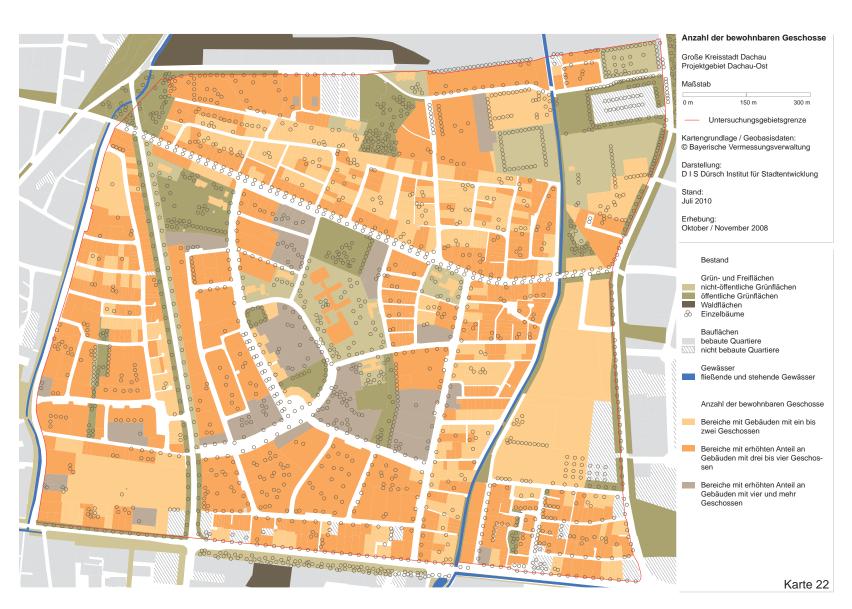
Darüber hinaus gibt es Gebäude, die 3 Etagen mit Dachgeschoss und 4 Etagen sowie mehr Etagen, aufweisen. Einen Schwerpunkt bilden hier die Mehrfamilienhäuser an der Ludwig-Ernst-Straße, der Josef-Seliger-Straße, der Berliner Straße, der Liegnitzer Straße, der Adam-Stegerwald-Straße, der Friedrich-Ebert-Straße, der Würmstraße, der Franzensbaderstraße, der Sudetenlandstraße sowie der Kurt-Schumacher-Straße. Im gesamten Untersuchungsgebiet fallen drei Gebäude, was die Anzahl der Etagen anbelangt, aus dem Rahmen. Das sind die drei Hochhäuser (Anton-Günter-Straße 7, Jakob-Kaiser-Straße 1 und Fünfkirchener Straße 27), die sich etwa im Zentrum des Untersuchungsgebietes befinden.



Abbildung 32 - Gebäude mit 3 und mehr bewohnten Geschossen



Abbildung 33 - Gebäude mit 1 bis 2 bewohnten Geschossen



## d) Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten korreliert im Wesentlichen mit der Anzahl der bewohnbaren Geschosse.

Die Gebäude die mehr als 15 Wohneinheiten beinhalten, sind die bereits erwähnten drei Hochhäuser im Zentrum des Untersuchungsgebietes. Darüber hinaus weisen einige Gebäude entlang der Sudetenlandstraße, der Troppauer Straße, der Pollnstraße, der Schleißheimer Straße, der Gleiwitzer Straße sowie der Elbogener Straße ebenfalls mehr als 15 Wohneinheiten auf.

Die Gebäude, die zwischen 7 und 15 Wohneinheiten aufweisen befinden sich vor allem in der südwestlichen Hälfte des Untersuchungsgebietes. Den Rahmen bildet die Sudetenlandstraße im Norden, die Würmstraße im Osten, die Schleißheimer Straße im Süden sowie die Pollnstraße im Westen.

Zusätzlich gibt es einige Gebäude entlang der Gleiwitzer Straße, der Pater-Roth-Straße, des Bischof-Neuhäusler-Weges, des Julius-Kohn-Weg, des Neumeyer-Weges sowie der John-F.-Kennedy-Straße und Elbogener Straße, die ebenfalls zwischen 7 und 15 Wohneinheiten beinhalten.

Innerhalb der südwestlichen Hälfte des Untersuchungsgebietes Dachau-Ost gibt es darüber hinaus einige Gebäude, die 1 bis 4 Wohneinheiten, z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Stadthäuser, umfassen. Diese Straßen sind die Breslauer Straße, die Buchenlandstraße, die Banater Straße sowie die Straßen zwischen der Adalbert-Stifter-Straße und Franzensbader Straße.

Nördlich der Sudetenlandstraße sowie östlich der Würmstraße sind vorrangig Häuser mit 1 bis 4 Wohneinheiten, wie z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- oder Stadthäuser.



Abbildungen von oben nach unten:

Abbildung 34 - Gebäude mit mehr als 15 Wohneinheiten

Abbildung 35 - Gebäude mit 5 bis 8 Wohneinheiten

Abbildung 36 - Gebäude mit 1 bis 4 Wohneinheiten







#### 5.2 Städtebauliche Gestalt und Straßenraum

Straßen, Plätze und Wege prägen als öffentlichen Raum den Charakter und Eindruck des Quartiers nach innen und außen.

#### Zu den Stärken zählen:

- Große Flächenpotenziale, sowohl im Grünbereich als auch im Straßenbereich; die Flächenpotenziale bieten wichtige Voraussetzungen und Ressourcen, um z.B. die Wohnumfeldqualität zu verbessern. Auch das zentral liegende Schulareal bietet, soweit es öffentlich zugänglich ist, Potential für intensivere Nutzungen.
- Bereits vorhandene prägende Elemente, z.B. der Ernst-Reuter-Platz, aber auch z.B. die Großgehölze am Ufer des Pollnbach und der Würm.
- Der Verzicht auf Zäune und der teilweise alte und erhabene Baumbestand vermitteln einigen Bereichen durchaus parkartigen Charakter (z.B. südlich der Fünfkirchner Straße).





Abbildung 39 - carl-Thiemann-Anlage

Abbildung 40 - Breslauer Platz

5 Abbildung 41 - Fuß- und Radweg im Norden

lohrer hochrein landschaftsarchitekten bdla

## Schwachpunkte sind z.B.:

- Zahlreiche Straßenräume, wie z.B. die Liegnitzer Straße, wirken überdimensioniert und unmaßstäblich; diese Wirkung wird z.B. durch großflächige Versiegelung, ungeeignete Bepflanzung der Vorbereiche und ungeeignete Leuchtkörper verstärkt (siehe z.B. Bilder unten obere Reihe, Mitte). Meistens wird seitlich oder sogar ergänzend senkrecht auf privaten Grundstücken geparkt, was die überdimensionale Wirkung noch verstärkt. Auch die weiten Parkvorzonen und die langen Garagenfronten in der Sudetenland-, Liegnitzer- und Berliner Straße bilden überdimensionierte Räume aus.
- Soweit der öffentliche Raum bereits gestaltet ist, lässt sich, zumindest gestalterisch Aufwertungspotenzial erkennen (s. z.B. Zugang Carl-Thiemann Anlage und neu umgebauter Breslauer Platz).
- Es fehlen öffentliche Plätze: der Ernst-Reuter- und der Breslauer Platz reichen angesichts der Größe des Untersuchungsgebietes nicht aus. Zudem werden am Breslauer

Platz räumliche Gestalt und Aufenthaltsqualität vermisst.

- Die wenigen, nicht direkt dem Straßenraum zugeordneten Fuß- und Radwegverbindungen sind in ihrer Zugänglichkeit oft verdeckt.
- Weitere Verbindungen innerhalb des Quartieres, speziell auch in den zentralen Bereichen mit Ernst-Reuter-Platz und Schulen fehlen.
- Von der Straße am Pollenbach aus, ist der, das Quartier prägende Bach selbst nicht erlebbar.
- Die breiten Vorzonen an der Sudetenlandstraße sind als Vorbereiche für die dahinter liegenden Läden ausschließlich dem Parken gewidmet und haben keinerlei Aufenthaltsqualität.
- Die Straße südlich des Großmarktes wurde verkehrsrechtlich, jedoch nicht stadträumlich wirksam getrennt.











Karte 24 - Iohrer hochrein landschaftsarchitekten bdla

Iohrer hochrein landschaftsarchitekten bdla



Innerhalb des Untersuchungsgebietes Dachau-Ost treten hauptsächlich vier Arten von räumlichen Mängeln in Erscheinung. Diese sind:

- fehlende funktionale/räumliche Gliederung
- fehlende/nicht ausreichend attraktive Plätze
- hohe Monotonie, wenig Strukturierung
- · wenig markante Bauten, "Wahrzeichen"

# Fehlende funktionale/räumliche Gliederung

Das Untersuchungsgebiet weist angesichts seiner realen Größe zu wenig funktionale/räumliche Gliederung auf. Es fehlen "Nachbarschaften" und kleinteiligere Strukturen, welche urbane Quartiere ermöglichen, anstelle der Anonymität einer Großwohnsiedlung.

#### Fehlende/nicht ausreichend attraktive Plätze

Im Untersuchungsgebiet Dachau-Ost sind zu wenig Plätze als Kommunikations- und Treffpunkte vorhanden. Bislang stellt der Ernst-Reuter-Platz - in der südlichen Mitte des Untersuchungsgebietes gelegen - den einzigen erlebbaren Platzraum dar.

## Hohe Monotonie, wenig Strukturierung

Aufgrund der sich ähnelnden Gebäude im Geschosswohnungsbau im Bereich der Pollnstraße - Breslauer Straße - Siebenbürgenstraße und der Theordor-Heuss-Straße - Stresemannstraße - Würmstraße - Sudetenlandstraße entsteht innerhalb des Untersuchungsgebietes Dachau-Ost eine hohe Monotonie. In den oben genannten Bereichen fehlen strukturierende Elemente wie z.B. durchgehende Grünstrukturen, ein durchgängiges Konzept der Straßenmöblierung usw.

#### Wenig markante Bauten, "Wahrzeichen"

Im Untersuchungsgebiet Dachau-Ost gibt es zu wenig markante Bauten. Bisher sind nur die katholische Pfarrkirche, die evangelische Gnadenkirche, die Gebäude am Ernst-Reuter-Platz sowie die Grund- und Hauptschule Dachau-Ost stadtbildprägend. Es sollten weitere Identifikationspunkte geschaffen werden, um die mögliche Identifizierung der Bewohner mit ihrem Gebiet zu erleichtern.

# Nachbarschaftskonflikte / Immissionsschutzprobleme

Das Untersuchungsgebiet Dachau-Ost weist überwiegend Wohnnutzung auf. Mögliche Immissionsprobleme können hinsichtlich der Nachbarschaft zu Hauptverkehrsstraßen und Gewerbebetrieben auftreten.

## Hauptverkehrsstraßen:

Zu den verkehrsbelasteten Straßen gehören die Schleißheimer Straße, die Sudetenlandstraße sowie die Alte Römerstraße (vgl. Kasten: Gespräch mit dem Landratsamt Dachau / Immissionsschutz). Erfüllt die Schleißheimer Straße die Verbindungsfunktion zwischen der Stadt Dachau und Oberschleißheim bzw. der A 92, kommt der Sudetenlandstraße v.a. die Funktion des "Zubringers" zu den Einkaufsmärkten im Gewerbegebiet an der Alten Römerstraße zu. Zu den üblichen Einkaufszeiten nimmt der Verkehr auf der Sudetenlandstraße entsprechend zu. Während sich die verkehrlichen Belastungen auf der Schleißheimer Straße und der Sudetenlandstraße auch auf die angrenzenden Wohnnutzungen auswirken können, stellt die Verkehrsbelastung auf der Alten Römerstraße, welche das Gebiet im Osten lediglich tangiert, für das Untersuchungsgebiet selbst eher eine marginale Auswirkung dar.

## Gemengelagen

Dem im Osten des Untersuchungsgebietes gelegenen Gewerbegebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan zugrunde, welcher die einzuhaltenden Lärmwerte regelt. Die vereinzelt innerhalb des Untersuchungsgebietes gelegenen Betriebe weisen aktuell kein relevantes Störungspotenzial auf.

## Sonstige Einrichtungen

Immissionsprobleme bzw. Störungen durch sonstige Einrichtungen sind nicht bekannt. Entlang der Bahnstrecke wurden umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen errichtet, welche den gesamten Ostteil des Hauptortes Dachau abschirmen, allerdings in ihrer Mächtigkeit auch eine räumlich trennende Wirkung haben.

Landratsamt Dachau Immissionsschutz Weiherweg 16 85221 Dachau

Datum: 06.11.2008

Thema: Vorbereitende Untersuchungen Dachau-Ost

Teilnehmer: Herr Kimm, Landratsamt Dachau Herr Dr. Dürsch, D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

# Ergebnisprotokoll

Herr Dr. Dürsch gibt Hinweise zum Programm Soziale Stadt, zu den Vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet Dachau-Ost sowie zum geplanten Quartiermanagement.

Kenntnisse und Handlungsbedarf aus Sicht des Landratsamtes Dachau / Immissionsschutz

- Herr Kimm beschreibt kurz die Entstehungsgeschichte von Dachau-Ost, z.B. Siedlungsgründung aus Historie des Flüchtlingslagers nach dem Zweiten Weltkrieg heraus; erste Siedlungsansätze entlang Sudentenlandstraße, frühe Bebauung zwischen Würmstraße und Annabergstraße in den 1950er Jahren, Bebauung ab den 1960er Jahren z.B. zwischen Theodor-Heuss-Straße und Ludwig-Ernst-Straße, usw.
- Mit dem Bau der Fraunhoferstraße und den dort entstehenden Nutzungen des Einzelhandels (Märkte) usw. wuchs das Verkehrsaufkommen in der Sudetenlandstraße beträchtlich an.
- Die Schleißheimer Straße hat ein Verkehrsaufkommen von rund 20.000 Fahrzeugen.
- Die Alte Römerstraße weist ein Verkehrsaufkommen von ca. 15.000 – 16.000 Fahrzeugen auf, in der Sudetenlandstraße sind es wohl noch mehr Fahrzeuge. (Anmerkung: auch ca. 16.000 Kfz – vgl. Daten zum Verkehrsaufkommen)
- Die Theodor-Heuss-Straße stellt eine "Trennlinie" dar.
- Allgemeiner Hinweis: es fehlen dem Stadtteil zentrale Elemente, die ihm Bedeutung, Gewicht und Identität geben.
- Es gibt einige Nachbarschaften zwischen Wohnnutzung und Betrieben.

Hinweis: die o.g. Punkte geben den Inhalt der Besprechung lediglich stichpunktartig mit Blick auf die Feststellung der wichtigsten Handlungsfelder wieder.

# 5.3 Grundstücksverhältnisse und Eigentümerstruktur

In der Abbildung ... sind die wichtigsten Aussagen zu den Eigentumsverhältnissen in flächenhaften Darstellungen zusammengefasst. Hierzu seien einige stichpunktartige Erläuterungen vorangestellt:

## Grundstücke der Stadt Dachau

Neben den öffentlichen Verkehrsflächen gehören der Stadt Dachau im Untersuchungsgebiet Dachau-Ost auch große Grundstücksflächen innerhalb der Wohnsiedlung, insbesondere im Bereich Anton-Günter-Straße, Theodor-Heuss-Straße, Josef-Seliger-Straße, sowie in den Bereichen Fünfkirchener Straße, Jakob-Kaiser-Straße sowie südlich der Straße der KZ-Opfer. Ein großer Teil dieser Flächen und die zugehörigen Gebäude sind der Stadtbau Dachau GmbH zuzuordnen.

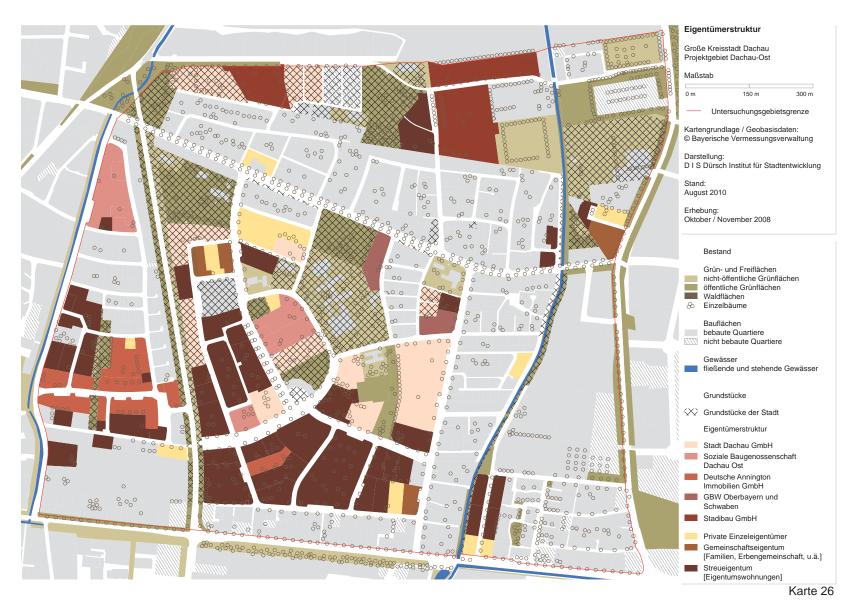
## Grundstücke von Wohnungsbauunternehmen

Wie die Karte "Eigentümerstruktur im Geschosswohnungsbau" zeigt, sind größere Flächen und Wohnungsbestände folgenden Wohnungsunternehmen zuzuordnen:

- Stadtbau Dachau GmbH
- Soziale Baugenossenschaft Dachau-Ost
- Deutsche Annington Immobilien GmbH
- GBW Oberbayern und Schwaben
- Stadibau mbH

# Grundstücke im individuellen Privateigentum

Darüber hinaus gibt es mehrere individuelle Privateigentümer welche alleine oder im Gemeinschaftseigentum Gebäude und v.a. Eigentumswohnungen besitzen. Das Streueigentum (Eigentumswohnungen) konzentriert sich v.a. auf die Bereiche zwischen Stresemannstraße / Theodor-Heuss-Straße / Berliner Straße / Jakob-Kaiser-Straße / Würmstraße sowie zwischen Theodor-Heuss-Straße / Berliner Straße / Ludwig-Ernst-Straße.



## 5.4 Gebäudezustand, Wohnungsund Immobilienmarkt

#### **Stadt Dachau**

Insgesamt weist die Stadt Dachau zum 31.12.2006 19.701 Wohnungen in Wohngebäuden auf.¹ Der Anteil der Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen liegt in der Stadt Dachau 2006 bei 66,2%. Der Wert der Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen ist von 1990 bis zum Jahr 2006 um 3,3% gestiegen, wobei in den letzten Jahren eine Stagnation stattgefunden hat. Der Anteil an Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen dürfte auch im Untersuchungsgebiet Dachau-Ost aufgrund der hohen Anzahl an Geschosswohnungsgebäuden relativ hoch liegen.

Die Anzahl der Wohngebäude in der Stadt Dachau liegt im Jahr 2006 bei 6.994. Davon weisen 51,2% eine Wohnung auf, 22,0% 2 Wohnungen und 26,8% 3 oder mehr Wohnungen auf. Diese Kennzahlen dürften im Untersuchungsgebiet Dachau-Ost ähnlich oder leicht zugunsten der 3 oder mehr Wohnungen liegen, denn es gibt einen großen Teil an Ein- und Zweifamilienhäusern, die sich nördlich der Sudetenlandstraße sowie östlich der Würmstraße befinden. Aber auch einen sehr großen Teil an Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen.

# **Untersuchungsgebiet Dachau-Ost**

Der Gebäudezustand im Untersuchungsgebiet Dachau-Ost ist zum großen Teil gut bis sehr gut. Wie die Abbildung 73 auf der Seite 53 zeigt, gibt es nur vereinzelte Gebäude bzw. Gebäudezeilen, die leichte Mängel oder Mängel aufweisen. Dabei ist zu beachten, dass die Kartierung des Zustandes bereits im Oktober und November 2008 erfolgte. Dem ist allerdings hinzuzufügen, dass sich die Analyse lediglich auf den Zustand im heutigen technischen Ausbaustandard bezieht. Deshalb ist zu erwähnen, dass zahlreiche Gebäude bislang keine wirksame (äußere) Wärmedämmung erkennen lassen und gerade auch zahlreiche Mehrgeschosser offensichtlich nicht über Aufzüge verfügen (keine Barrierefreiheit). Dem guten bautechnischen Zustand ist deshalb ein nicht unerheblicher Modernisierungsstau gegenüberzustellen.

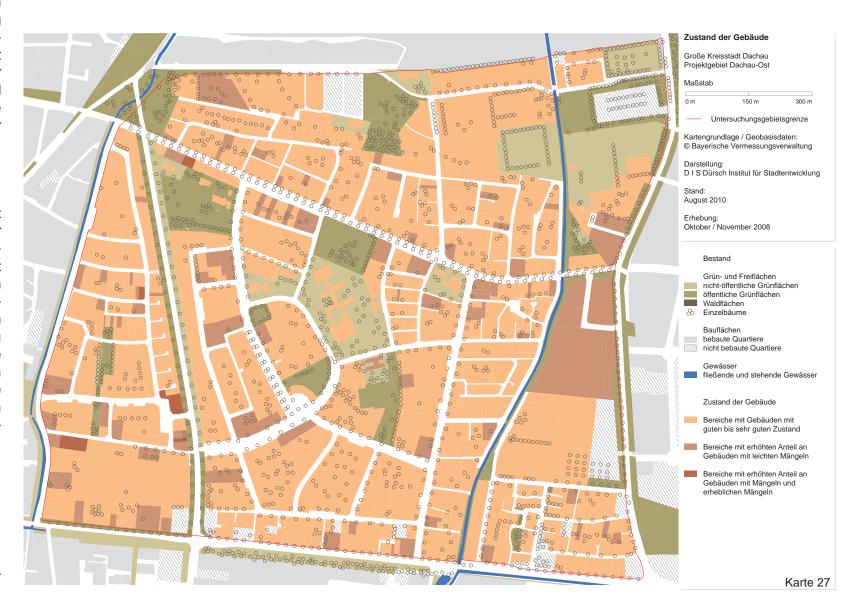




Abbildung von links nach rechts

Abbildung 42 - Beispiel mit Mängel

Abbildung 43 - Beispiel mit leichten Mängel



<sup>1</sup> vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung: Statistik Kommunal 2007 - Große Kreisstadt Dachau

Abbildung 73: Zustand der Gebäude Quelle: D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung



a) Stadtbau Dachau GmbH

Stadtbau Dachau GmbH Gröbenrieder Straße 70 85221 Dachau

info@stadtbau-dachau.de

## Wohnungsbestand

Die Stadtbau Dachau GmbH wurde erst 1962 gegründet. Sie verfügt über ca. 700 Wohneinheiten in Dachau-Ost, die v.a. in den 1960er Jahren errichtet wurden. Die Gebäude der Stadtbau Dachau GmbH konzentrieren sich v.a. in folgenden Bereichen:

- Zwischen Anton-Günter-Straße und Möhrisch-Schönberger-Straße (Punkthochhäuser)
- Zwischen Möhrisch-Schönberger-Straße und Würmstraße
- Im Bereich Ernst-Reuter-Platz
- Zwischen Theodor-Heuss-Straße und Josef-Seliger-Straße
- Nördlich der Elbogener Straße
- Hinzu kommt ein Gebäude westlich der Leipziger Straße.

#### Bauzustand

Die Grundrisse sind allgemein (wieder) modern, es gibt eine gute Durchmischung der verschiedenen Wohnungsgrößen, daher sieht die Stadtbau Dachau GmbH hier keinen Anpassungsbedarf. Modernisierungen erfolgen laufend, z.B. müssen die Elektroleitungen modernisiert werden. Der Bauzustand der Gebäude ist im allgemeinen gut, auch energetisch aktuell.

#### Mieterstruktur

Seitens der Stadtbau Dachau GmbH wird darauf hingewiesen, dass sich die soziale Durchmischung immer schwieriger gestaltet: an neuen Mietern kommen fast nur noch ausländische Bürgerinnen und Bürger hinzu. Zum Beispiel gibt es Probleme, wenn ausländische Familien mit Kindern in Häuser mit gewachsener Mieterstruktur einziehen.

Eingehend zu diskutieren ist das Thema der Belegungspraxis im sozialen Wohnungsbau: Die Konzentration von sozial problematischen Bevölkerungsgruppen, stark divergierende Lebensstile und hohe Fluktuation befördern trotz guten Wohnungsbestandes den Wegzug alteingesessener Bewohner. Die Belegungspraxis sollte mit dem Landratsamt abgestimmt



Abbildung 44 - Fünfkirchener Straße 27



Abbildung 45 - Berliner Straße 13, 15 und 17



Abbildung 46 - Josef-Seliger-Straße 2



Abbildung 47 - Ludwig-Ernst-Straße 48

Straße	WE	qm	Aufteilung	Miete	Auslän- deranteil
Troppauer Str. 5, 6	30	2120,24	2 Zi. 10 Whg. 3 Zi. 10 Whg. 4 Zi. 10 Whg.	4,25 € pro m²	28,33%
Fünfkirchener Str. 1-13 und Würmstr. 23-41	136	9997,06	2 Zi. 11 Whg. 3 Zi. 115 Whg. 4 Zi. 10 Whg.	4,27 € pro m²	25,37%
Josef-Seliger-Str. 2-20	89	5390,4	2 Zi. 54 Whg. 3 Zi. 20 Whg. 4 Zi. 15 Whg.	4,33 € pro m²	33,89%
Ludwig-Ernst-Str. 21-29	50	3100,52	2 Zi. 15 Whg. 3 Zi. 35 Whg.	3,81 € pro m²	31%
Josef-Seliger-Str. 28-32	21	1502,10	2 Zi. 3 Whg. 3 Zi. 12 Whg. 4 Zi. 6 Whg.	4,05 € pro m²	28,57%
Glogauer Str. 1, 2 und Ratiborer Str. 1	14	868,29	2 Zi. 10 Whg. 3 Zi. 4 Whg.	4,84 € pro m²	10,71%
Fünfkirchener Str. 27	40	2657,70	2 Zi. 20 Whg. 3 Zi. 20 Whg. Sonstige 3 GE	3,58 € pro m²	22,5%
Jakob-Kaiser-Str. 1	41	2670,94	2 Zi. 20 Whg. 3 Zi. 21 Whg. Sonstige 2 GE		16,25%
Josef-Seliger-Str. 34-38	21	1560,69	2 Zi. 3 Whg. 3 Zi. 13 Whg. 4 Zi. 6 Whg.	3,44 € pro m²	35,71%
Berliner Str. 13-17 und Ludwig-Ernst-Str. 46-50	56	4222,88	2 Zi. 3 Whg. 3 Zi. 13 Whg. 4 Zi. 6 Whg. Sonstige 4 GE	3,14 € pro m²	21,43%
Elbogener Str. 14	40	1975,04	1 Zi. 19 Whg. 2 Zi. 11 Whg.	5,32 € pro m²	10%
Adolf-Hölzl-Haus	-		Sonstige 8 GE		
Elbogener Str. 16	40	1892,06	1 Zi. 29 Whg. 2 Zi. 11 Whg.	4,71 € pro m²	10%
Ludwig-Ernst-Str. 31-33	14	628,42	1 Zi. 6 Whg. 2 Zi. 8 Whg.	4,87 € pro m²	14,29%
Julius-Kohn-Weg 6 und südl. Haushälfte 8, 10	17	1640,27	3 Zi. 1 Whg. 4 Zi. 10 Whg. 5 Zi. 5 Whg.	6,00 € pro m²	55,88%
Julius-Kohn-Weg 2, 4, 6 nördl. Haushälfte	14	1080,45	2 Zi. 1 Whg. 3 Zi. 10 Whg. 4 Zi. 3 Whg.	6,97 € pro m²	42,86&
Neumeyerweg 2, 4, 6, 8, 10	35	2736,05	2 Zi. 9 Whg. 3 Zi. 10 Whg. 4 Zi. 9 Whg. 5 Zi. 7 Whg.		45,71%

Tabelle 17 - Strukturdaten der Stadtbau Dachau GmbH; Stadtbau Dachau GmbH; bearbeitet D I S



Karte 28 - Verteilung der Gebäude der Stadtbau Dachau GmbH

werden. Eine Verbreiterung der sozialen Einwohnerstruktur ist ebenfalls im Rahmen der Wohnungsbauförderung möglich. Seitens der Stadtbau Dachau wird als Ziel eine Mischung gesehen, wo jeder gerne hingehen würde. In der Stadt Dachau gibt es keine Fehlbelegungsabgabe.

#### Stellplätze, Freianlagen

Aufwertungsbedarf besteht bei den Freianlagen. Diese sollten im Sinne eines qualitativen Wohnumfeldes entsprechend aufgewertet werden. Gleiches gilt sinngemäß für die Garagenhöfe. Auch diese sollten, sofern eine Verlagerung nicht möglich ist, in die Freiflächengestaltungskonzeption einbezogen werden.

Im Bereich der Gebäude der Stadtbau Dachau GmbH besteht nach eigenen Angaben kein grundsätzlicher Stellplatzmangel. Es gibt sowohl funktionierende als auch nicht funktionierende Bereiche. Stadtbau Dachau GmbH Gröbenrieder Straße 70 85221 Dachau

Datum: 10.11.2008

Thema: Vorbereitende Untersuchungen Dachau-Ost

Teilnehmer: Herr Hendrik Röttgermann, Kaufmännischer Geschäftsführer, Stadtbau GmbH Dachau Herr Gottfried Hahn, Technischer Geschäftsführer, Stadtbau GmbH Dachau Herr Niemeyer, Stadt Dachau, Stadtplanung Herr Dr. Dürsch, D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung

#### Ergebnisprotokoll

Herr Niemeyer und Herr Dr. Dürsch geben Hinweise zum Programm Soziale Stadt, zu den Vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet Dachau-Ost sowie zum geplanten Quartiermanagement.

Kenntnisse und Handlungsbedarf aus Sicht der Stadtbau Dachau GmbH

- Die Stadtbau GmbH Dachau hat bereits zahlreiche Maßnahmen zur Erneuerung und Modernisierung ihres Wohnungsbestandes in Dachau-Ost durchgeführt. Hier gibt es kaum akuten Handlungsbedarf.
- Handlungsbedarf wird dagegen noch bei der Entwicklung und Gestaltung von Freiflächen gesehen. Skepsis besteht hinsichtlich der Anlage von Mietergärten.
- Kinder / Jugendliche sind oft gelangweilt, was vielfach mit Gleichgültigkeit und Vandalismus einhergeht; es gibt daher Bedarf an geeigneten Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten (Hinweis: gegenüber vom Kindergarten/Hort im Pater-Niemöller-Weg ist bereits ein neuer Bolzplatz entstanden).
- Für das Treppenhaus Ernst-Reuter-Platz 2 wird die Nachrüstung eines Aufzugs benötigt, um auch für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen nutzbar zu sein (z.B. Erreichbarkeit von Arztpraxen). Das Projekt "Aufzug" sollte möglichst bald realisiert werden. (wird 2009 von der Stadtbau realisiert)
- Die Stadtbau Dachau GmbH bekommt von der Stadt Nennungen für Mieter gemäß sozialer Dringlichkeit, mit dem Problem, dass bei freiwerdenden Wohnungen fast nur noch sozial schwierige Fälle nachkommen, teilweise mit auftretenden Spannungen in den bestehenden Hausgemeinschaften. Es gibt daher auch Schwierigkeiten, die EOF-Klausel anzuwenden, da aus diesem Einkommenssegment kaum Nachfrage

nach Sozialwohnungen besteht, sondern sich diese Gruppe zum freien Wohnungsmarkt hin orientiert. Die von der Stadtbau angestrebte soziale Durchmischung der Sozialwohnungsbestände krankt quasi an der Nachfrage.

Ergänzende Hinweise aus Sicht der Stadt Dachau zu den Vorbereitenden Untersuchungen:

- Grundsätzlich ist mit spürbaren Folgen des demographischen Wandels zu rechnen. Noch leben zahlreiche Personen aus der hauptsächlichen Entstehungszeit von Dachau-Ost nach dem Zweiten Weltkrieg im Gebiet. Diese Erstbewohner wurden mit den Gebäuden älter. Altersbedingt erhöht sich deshalb in den nächsten Jahren einmal der Bedarf an barrierefreien bzw. seniorengerechten Wohnmöglichkeiten im Gebiet, daneben erhöht sich auch die altersbedingte Fluktuation bei den Wohnungen.
- In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, was nach den heutigen Bewohnern kommt? Es besteht umfassender Handlungsbedarf, für eine nachhaltige soziale Mischung bzw. für geeignete Maßnahmen zu sorgen, um das Gebiet "fit" für eine gut durchmischte künftige Bewohnerstruktur zu machen. Damit soll z.B. sich abzeichnenden Trends zu einseitigen Bevölkerungsstrukturen entgegengewirkt werden. (wird bereits versucht, s.o.)
- Die Freiflächen und Hauseingangsbereiche sollten im gesamten Untersuchungsgebiet funktionsgerechter und attraktiver gestaltet werden.
- Im Zuge der Aufwertung der Freiflächen sollte auch etwas für die Beleuchtung und Sicherheit getan werden.
- Die Garagenhöfe beeinträchtigen in ihrer heutigen Form teilweise erheblich das Wohnumfeld.

Hinweis: die o.g. Punkte geben den Inhalt der Besprechung lediglich stichpunktartig mit Blick auf die Feststellung der wichtigsten Handlungsfelder wieder.



# b) Soziale Baugenossenschaft Dachau-Ost

Soziale Baugenossenschaft Dachau-Ost Siebenbürgenstraße 1 85221 Dachau

## Wohnungsbestand

Die Soziale Baugenossenschaft Dachau-Ost besitzt in Dachau-Ost rund 300 Wohneinheiten. Diese verteilen sich etwa wie folgt:

- ca. 180 WE im Polln-Quartier, d.h. zwischen Pollnstraße, Breslauer Straße und Siebenbürgenstraße.
- ca. 100 WE zwischen Ludwig-Ernst-Straße und Anton-Günter-Straße
- ca. 20 WE nördlich der Berliner Straße

#### Bauzustand

Aktuell wurden Planungen bzw. Maßnahmen der Modernisierung und Nachverdichtung eingeleitet (Bauantrag). Aufzüge fehlen in den Gebäuden. Die Baugenossenschaft Dachau-Ost plant Modernisierungen, z.B. im Bereich der Fassaden (Wärmedämmung). Ebenso sind Nachverdichtungsmaßnahmen geplant, wie z.B. an der Breslauer Straße.

# Mieterstruktur

Die Bewohner sind Mitglieder der Genossenschaft. Die Mitglieder legen hohen Wert auf Zufriedenheit. Der Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Dachau-Ost läuft aus der Mietbindung und ist dann nicht mehr gemeinnützig. Zur Zeit befinden sich nur noch geringe Bestände in der Sozialbindung. Aufgrund der Vorgaben bzw. Vorschlagslisten der Stadt Dachau (Belegungslisten) gibt es ein Problem bei der Durchmischung. Der Ausländeranteil steigt auch hier. Von der Bewohnerstruktur her gibt es viele ältere Mieter (Erstbezieher).

## Stellplätze, Freianlagen

Auch hier stellt sich die Frage nach Möglichkeiten zur Aufwertung des Wohnumfeldes, mit gestalterischer Einbeziehung der Stellplätze bzw. ggf. Garagen.



Abbildung 48 - Ludwig-Ernst-Straße 13, 15, 17 und 19



Abbildung 49 - Berliner Straße 7, 9 und 11



Abbildung 50 - Breslauer Straße 4 und 6



Abbildung 51 - Pollnstraße 42 und 44

Straße	WE	qm	Aufteilung	Miete	Auslän- deranteil
Pollnstr. 42-58, Breslauer Str. 10, 12, 14	82	3650,74	1 Zi. 20 Whg. 2 Zi. 56 Whg. 3 Zi. 6 Whg.	5,77 € pro m²	
Siebenbürgenstr. 3, 5, 7	18	839,82	2 Zi. 18 Whg.	6,00 € pro m²	
Breslauer Str. 4, 6, 8	12	651,24	1 Zi. 4 Whg. 2 Zi. 2 Whg. 3 Zi. 4 Whg. 4 Zi. 1 Whg.	5,83 € pro m²	13 %
Breslauer Str. 16, 18	12	712,26	2 Zi. 6 Whg. 3 Zi. 6 Whg.	5,64 € pro m²	
Ludwig-Ernst-Str. 13, 15, 17, 19	45	3162,45	2 Zi. 15 Whg. 3 Zi. 20 Whg. 4 Zi. 10 Whg.	6,21 € pro m²	42%
Ludwig-Ernst-Str. 5, 7, 9, 11	45	3182,5	2 Zi. 15 Whg. 3 Zi. 21 Whg. 4 Zi. 9 Whg.	3,99 € pro m²	31 %
Berliner Str. 7, 9, 11	30	2033,45	2 Zi. 10 Whg. 3 Zi. 15 Whg. 4 Zi. 5 Whg.	4,35 € pro m²	30 %
Ludwig-Ernst-Str. 11a, 11b, 19a, 19b	24	1221,32	1 Zi. 8 Whg. 2 Zi. 16 Whg.	6,07 € pro m²	33 %

Tabelle 18 - Strukturdaten der Sozialen Baugenossenschaft Dachau-Ost; Soziale Baugenossenschaft Dachau-Ost; bearbeitet D I S



Karte 29 - Verteilung der Gebäude der Sozialen Baugenossenschaft Dachau-Ost

## c) Deutsche Annington Immobilien GmbH

Deutsche Annington Immobilien GmbH Standort München Landsberger Straße 312 80687 München

## Wohnungsbestand

Die Deutsche Annington Immobilien GmbH ist aus dem Bestand der Eisenbahner Baugenossenschaft hervorgegangen und umfasst inzwischen auch große Bestände der ehemaligen Deutschau und Vitera. Das Unternehmen ist bundesweit tätig, dabei auch in verschiedenen Orten und Quartieren im Rahmen der Sozialen Stadt (z.B. Kempten).

Der Besitz der Deutsche Annington Immobilien GmbH in Dachau-Ost umfasst ca. 200 Wohneinheiten, erbaut Mitte der 1950er Jahre. Die Gebäude konzentrieren sich v.a. im Bereich nördlich und südlich der Liegnitzer Straße. Hinzu kommt ein Gebäude östlich der Adam-Steger-Straße.

#### Bauzustand

Die Deutsche Annington Immobilien GmbH plant, den Bestand zu halten. Es ist keine Veräußerung geplant. Für das Jahr 2009 ist eine Sanierung im Fassadenbereich mit Vollwärmeschutz und Anbau von Balkonen geplant. Grundrissveränderungen bzw. Maßnahmen zur Wohnungsverdichtung sind nicht vorgesehen. Es wird aber geprüft, ob die Grundrisse zukunftsfähig sind. Die Umsetzung / Finanzierung der geplanten Sanierungsmaßnahmen soll in eigener Regie erfolgen.

## Mieterstruktur

Der Standort in Dachau-Ost ist von "guter Qualität", daher gibt es bisher keine Vermietungsprobleme. Es gibt wenig Fluktuation und kaum Leerstand. Zunehmend sind aber die Folgen der Alterung bei der Bewohnerschaft spürbar – z.T. Konflikte Alt – Jung. Die Mieterstruktur ist bisher jedoch noch recht ausgeglichen und soll insgesamt gehalten werden.

# Stellplätze, Freianlagen

Es gibt keine Stellplatzprobleme, eher Überbestände. Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes sind bereits geplant.



Abbildung 52 - Liegnitzer Straße 13, 15 und 17



Abbildung 53 - Breslauer Platz 1 und 2



Abbildung 54 - Liegnitzer 16,

Straße	WE	qm	Aufteilung	Miete	Auslän- deranteil
alle	365 8 GE	22.949,43		6,00 € pro m²	unter 20 %

Tabelle 19 - Strukturdaten der Deutschen Annington Immobilien GmbH; Deutsche Annington Immobilien GmbH; bearbeitet D I S





Karte 30 - Verteilung der Gebäude der Deutschen Annington Immobilien GmbH



d) GBW Gruppe / GBW Oberbayern und Schwaben

GBW Gruppe / GBW Oberbayern und Schwaben Dom-Pedro-Straße 19 80637 München

## Wohnungsbestand

Der Wohnungsbestand der GBW-Gruppe in Dachau-Ost beträgt 60 Wohneinheiten. Diese konzentrieren sich auf folgende Bereiche:

- Würmstraße / Fünfkirchener Straße
- Franzensbader Straße / Sudetenlandstraße

## Bauzustand

Laufende Modernisierungsmaßnahmen: z.B. verfügen alle Gebäude über Warmwasserversorgung der Wohnungen und Heizung (Zentralheizung oder Gasetagenheizung). Handlungsbedarf besteht z.B. hinsichtlich der Fassadenisolierung am Gebäude Fünfkirchener Str. 2 - 8.

#### Mieterstruktur

Es gibt keine Vermietungsprobleme, was auch auf den Einzugsbereich München und das günstige Mietniveau zurückzuführen ist. Die höheren Einkommensgruppen ziehen den frei finanzierten Wohnungsbau vor. Ein besonderes Problem, das die GWG in Dachau-Ost hat, ist die Regelung zum Erbbaurecht. Der stark gestiegene Erbbauzins, wie Ihn die Stadt Dachau orientiert am Grundstückswert festgelegt hat, erschwert das wirtschaftliche Handeln der GWB (nicht nur in Dachau-Ost).

## Stellplätze, Freianlagen

Auch hier stellt sich die Frage nach Möglichkeiten zur Aufwertung des Wohnumfeldes, mit gestalterischer Einbeziehung der Stellplätze bzw. ggf. Garagen.



Abbildung 55 - Würmstraße 43



Abbildung 56 - Fünfkirchener Straße 2 und 4

Straße	WE	qm	Autteilung	Miete
Fünfkirchner Straße 2 - 8 und Würmstraße 43	49	3004,46		6,75 € pro m²
Franzensbader Straße 2 - 8	50	2778,30		7,21 € pro m²

Tabelle 20 - Strukturdaten der GBW Gruppe / GBW Oberbayern und Schwaben; GBW Gruppe / GBW Oberbayern und Schwaben; bearbeitet D I S



Karte 31 Verteilung der Gebäude der GBW Gruppe / GBW Oberbayern und Schwaben

e) Stadibau - Gesellschaft für den Staatsbediensteten Wohnungsbau in Bayern mbH

Stadibau Gesellschaft für den Staatsbediensteten Wohnungsbau in Bayern mbH Mottlstraße 1 80804 München

Der Wohnungsbestand der Stadibau Gesellschaft für den Staatsbediensteten Wohnungsbau in Bayern mbH umfasst 390 Wohnungen. Diese befinden sich im Bereich südlich der Straße der KZ-Opfer.

Seitens der Stadibau Gesellschaft für den Staatsbediensteten Wohnungsbau in Bayern mbH wurden u.a folgende Punkte übermittelt:

- Es gibt keine Anregungen/Beschwerden von Mietern bzgl. des Wohnumfeldes oder der Wohnsituation.
- Hin und wieder gibt es Beschwerden über zu laute Nachbarn.
- Nach dem Auszug langjähriger Mieter werden die entsprechenden Wohnungen nach dem Standard der Stadibau Gesellschaft für den Staatsbediensteten Wohnungsbau in Bayern mbH saniert.

<	3 1

Karte 32 - Verteilung der Gebäude der Stadibau

01/202	100		A. C.	No.
Straße	WE	qm	Aufteilung	Miete
Bischof-Neuhäusler-Weg 1	19	847,02	1,5 Zi. 19 Whg.	6,00 € pro m²
Bischof-Neuhäusler-Weg 2	13	728,52	1,5 Zi. 6 Whg. 2 Zi. 3 Whg. 3 Zi. 4 Whg.	6,00 € pro m²
Bischof-Neuhäusler-Weg 3	8	667,88	3 Zi. 3 Whg. 4 Zi. 5 Whg.	6,00 € pro m²
Bischof-Neuhäusler-Weg 4	15	755,16	1 Zi. 2 Whg. 1,5 Zi. 6 Whg. 2 Zi. 4 Whg. 3 Zi. 3 Whg.	6,00 € pro m²
Bischof-Neuhäusler-Weg 5	1	82,01	1 Zi. 1 Whg.	6,00 € pro m²
Bischof-Neuhäusler-Weg 6	18	1.016,81	1,5 Zi. 10 Whg. 2 Zi. 1 Whg. 3 Zi. 7 Whg.	6,00 € pro m²
Bischof-Neuhäusler-Weg 8	14	760,64	1,5 Zi. 7 Whg. 2 Zi. 3 Whg. 3 Zi. 4 Whg.	6,00 € pro m²
Bischof-Neuhäusler-Weg 10	13	811,37	1,5 Zi. 5 Whg. 2 Zi. 2 Whg. 3 Zi. 4 Whg. 4 Zi. 2 Whg.	6,00 € pro m²
John-FKennedy-Platz 2a	7	692,60	3,75 Zi.1 Whg. 4 Zi. 4 Whg. 4,5 Zi. 1 Whg. 5 Zi. 1 Whg.	7,00 - 8,00 € pro m²
John-FKennedy-Platz 2b	7	553,52	3 Zi. 4 Whg.	7,00 - 8,00 € pro m²
John-FKennedy-Platz 2c	8	784,55	3,5 Zi. 2 Whg. 4 Zi. 3 Whg. 4,5 Zi. 3 Whg.	7,00 - 8,00 € pro m²
John-FKennedy-Platz 3a	6	601,66	4 Zi. 3 Whg. 4,5 Zi. 3 Whg.	7,00 - 8,00 € pro m²
John-FKennedy-Platz 3b	8	635,02	3 Zi. 8 Whg.	7,00 - 8,00 € pro m²
John-FKennedy-Platz 3c	6	603,07	3,5 Zi. 1 Whg. 4 Zi. 2 Whg. 4,5 Zi. 1 Whg. 5 Zi. 2 Whg.	7,00 - 8,00 € pro m²
Pater-Roth-Straße 4	14	772,82	1,5 Zi. 10 Whg. 3 Zi. 1 Whg. 4 Zi. 3 Whg.	6,00 € pro m²
Pater-Roth-Straße 6	15	780,89	1,5 Zi. 8 Whg. 2 Zi. 4 Whg. 3 Zi. 3 Whg.	6,00 € pro m²
Pater-Roth-Straße 7	7	743,99	4 Zi. 3 Whg. 5 Zi. 5 Whg.	6,00 € pro m²
Pater-Roth-Straße 8	15	770,42	1,5 Zi. 12 Whg. 3 Zi. 1 Whg. 3,5 Zi. 2 Whg.	6,00 € pro m²
Pater-Roth-Straße 9	6	419,34	3 Zi. 6 Whg.	6,00 € pro m²
Pater-Roth-Straße 10	13	685,32	1,5 Zi. 7 Whg. 2 Zi. 3 Whg. 2,5 Zi. 1 Whg. 3 Zi. 2 Whg.	6,00 € pro m²
Pater-Roth-Straße 11	18	1.138,13	1,5 Zi. 7 Whg. 3 Zi. 11 Whg.	6,00 € pro m²

Pater Roth-Straße 12	18	933,58	1,5 Zi. 3 Zi. 4 Zi.	14 Whg. 1 Whg. 3 Whg.	6,00 € pro m²
Pater-Roth-Straße 13	15	669,50	1,5 Zi.	13 Whg.	6,00 € pro m²
Pater-Roth-Straße 15	6	484,50	3 Zi. 4 Zi.	3 Whg. 3 Whg.	6,00 € pro m²
Pfarrer-Lechner-Weg 2	17	1.191,33	1,5 Zi. 3 Zi. 4 Zi.	5 Whg. 8 Whg. 4 Whg.	6,00 € pro m²
Pfarrer-Lechner-Weg 4	4	642,72	4 Zi. 5 Zi.	3 Whg. 3 Whg.	6,00 € pro m²
Pfarrer-Lechner-Weg 6	9	629,01	3 Zi.	9 Whg.	6,00 € pro m²
Pfarrer-Lechner-Weg 8	19	1.169,12	1,5 Zi. 3 Zi.	8 Whg. 11 Whg.	6,00 € pro m²
Pfarrer-Lecner-Weg 10	16	1.213,04	1,5 Zi. 3 Zi. 4 Zi.	3 Whg. 8 Whg. 5 Whg.	6,00 € pro m²
Pfarrer-Lechner-Weg 12	15	1.021,16	1 Zi. 2 Zi. 3 Zi. 3,75 Z	4 Whg. 4 Whg. 3 Whg. i.4 Whg.	6,00 € pro m²
Pfarrer-Lechner-Weg 14	11	693,18	1,5 Zi. 3 Zi. 4 Zi.	5 Whg. 4 Whg. 2 Whg.	6,00 € pro m²
Pfarrer-Lechner-Weg 16	15	769,90	1,5 Zi. 2 Zi. 3 Zi.	9 Whg. 2 Whg. 4 Whg.	6,00 € pro m²
Pfarrer-Lechner-Weg 18	11	632,97	1,5 Zi. 2 Zi. 3 Zi.	4 Whg. 3 Whg. 4 Whg.	6,00 € pro m²
Pfarrer-Lechner-Weg 20	13	737,43	1,5 Zi. 2 Zi. 3 Zi. 4 Zi.	7 Whg. 1 Whg. 3 Whg. 2 Whg.	6,00 € pro m²

Tabelle 21 - Strukturdaten der Stadibau; Stadibau; bearbeitet D I S

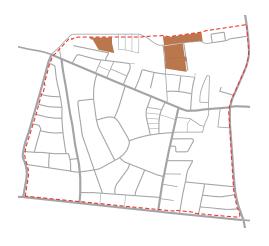




Abbildung 57 - Pfarrer-Lechner-Weg



Abbildung 58 - John-F.-Kennedy-Platz 2 und 3