Wohnungsbau fördern, bezahlbar für alle - Das Programm der BayernSPD zur Landtagswahl

„Jeder Bewohner Bayerns hat Anspruch auf eine angemessene Wohnung" - so steht es in der Bayerischen Verfassung. Doch die Wirklichkeit zeigt: Für die Menschen im Freistaat wird es vielerorts immer schwerer, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Bereits heute ist Wohnen in Bayern teurer als in den meisten anderen Bundesländern, besonders schlimm ist es in den Großstädten.

Daher muss der Staat zum Wohle seiner Bevölkerung tätig werden. Das Ziel muss sein, bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen, die Bautätigkeit zu fördern und insgesamt eine Wohnungspolitik zu betreiben, die sich der sozialen Gerechtigkeit verpflichtet fühlt.

Die aktuelle Wohnungsnot im Freistaat ist jedoch ganz wesentlich auf die jahrelange Untätigkeit der Staatsregierung in der Wohnungspolitik zurückzuführen.

Während die Wohnpreise steigen hat sich die Zahl der Sozialwohnungen in den vergangenen 15 Jahren nahezu halbiert (von ca. 250.000 im Jahr 1999 auf rund 135.000 im Jahr 2016).
Dennoch hat der Freistaat die Mittel zur Wohnraumförderung für 2017 im Vergleich zu 2016 ebenfalls fast halbiert (von 158 Mio. Euro auf 87 Mio. Euro). Auch der „Wohnungspakt Bayern" der Staatsregierung funktioniert bislang nicht: So wurden 2016 durch das kommunale Förderprogramm lediglich 758 Wohnungen gefördert, versprochen waren 1.500.

Um die Wohnungsnot in Bayern nachhaltig zu lindern, ist allen voran eine Bauoffensive nötig: Wir fordern deshalb, dass innerhalb von fünf Jahren mindestens 100.000 Wohnungen entstehen - und zwar keine hochpreisigen Luxusbauten, sondern bezahlbarer Wohnraum für alle!

Das wollen wir unter anderem mit diesen Maßnahmen erreichen:

- Geld vom Freistaat um Gemeinden und Landkreise beim Wohnungsbau zu unterstützen.
- Die Gründung einer staatlichen bayerischen Wohnbaugesellschaft. Sie muss in den nächsten fünf Jahren mindestens 25.000 neue Wohnungen bauen.
- Stärkung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Die Förderung von Wohnungsbaugenossenschaften ist die nachhaltigste Methode, günstigen Wohnraum zu schaffen und langfristig zu gewährleisten, dass dieser auch bezahlbar bleibt. Hier sind die Bewohner zugleich gemeinschaftliche Eigentümer ihrer Wohnungen.
- Verringerung rechtlicher Hindernisse und steuerliche Anreize zum Wohnungsbau.
- Gezielt Wohnraum für besonders betroffene Gruppen schaffen: Für Studierende, Auszubildende, ältere Menschen und Menschen mit Behinderung.

Mit Ihrer Stimme für die SPD können Sie bei der Landtagswahl dazu beitragen, die Wohnungsnot in Bayern wirksam zu bekämpfen. Lassen Sie sich nicht von der CSU Sand in die Augen streuen und von den wahren Probleme ablenken:

Sozial ist, was Wohnraum schafft!

Felix Kempf

Würmkauz - Impressum

Herausgeber:
SPD-Ortsverein Planegg
c/o Felix Kempf
Germeringer Straße 6
82152 Planegg
www.spd-planegg.de
info@spd-planegg.de
0176 67587343

Redaktion: Felix Kempf
Fotos/Bilder:
Seite 1: Würmkauz und Portrait: SPD Planegg
Portrait Seite 5: Ramona Greiner
Portrait Seite 6: Natascha Kohnen
Sonstige Abbildungen wie an Ort und Stelle angegeben.
Layout: Felix Kempf
Druck: Satz-Bild-Grafik, Martinsried
Auflage: 5.000

Bezahlbaren Wohnraum am Bahnhof schaffen

Die viel diskutierten Wohnbauflächen im neuen Flächennutzungsplan werden sich wahrscheinlich erst in einigen Jahren auf die tatsächliche Bautätigkeit in Planegg auswirken.

Es gibt jedoch auch Orte in der Gemeinde, die schon in näherer Zukunft neu bebaut werden. Das größte Projekt dabei ist die Neugestaltung des Bahnhofsplatzes und der umliegenden Gebäude. Die Gemeinde Planegg hat in der Vergangenheit große Flächen gekauft (ehemaliges Bahngelände und den Gasthof zur Eiche), um bei der Umgestaltung möglichst große Freiheiten zu haben. Neben Verbesserungen vor allem für den Bus- und Radverkehr ist ein wichtiges Ziel, Wohnungen im Umfeld des neuen Vorplatzes zu schaffen.

Dafür ergeben sich zwei Möglichkeiten (siehe Bebilderung rechts): Einmal entlang der Bahn südlich des Bahnhofs (Bereich A) und der wesentlich größere Teil nördlich des neuen Bahnhofsplatzes (Bereich B).
Beim Kauf der Flächen war es unter anderem Teil des Gesamtplans, zumindest einen Teil des neuen Baugrunds wieder an einen Investor zu verkaufen, um einen Teil der Kosten des Umbaus damit auszugleichen.

Nun haben sich seit damals einige Veränderungen ergeben: Zum einen ist es mittlerweile offensichtlich, wie schwierig es für viele Menschen in Planegg ist, eine geeignete und bezahlbare Wohnung zu finden. Es spricht vieles dafür, dass bezahlbarer Wohnraum die wichtigste soziale Frage unserer Zeit ist, auch hier in Planegg. Zum anderen ist die Entwicklung der Gemeindefinanzen ausgesprochen gut. Wir sind daher im Moment nicht dringend darauf angewiesen, den wertvollen Baugrund zu verkaufen. Zwar bedeutet es für die Gemeinde finanzielle Einbußen, wenn sie den Grund nicht verkauft und selbst als Bauherrin auftritt, demgegenüber steht aber ein erheblicher sozialer Gewinn:

Auch wenn noch nicht klar ist, wie die Lösung am Ende genau aussehen wird: Mietwohnungen in Gemeindeeigentum, gefördertes Wohneigentum, eine Genossenschaft oder eine andere Lösung: Die Gemeinde hat in jedem Fall mehr Einfluss darauf, wer zu welchen Bedingungen dort wohnen kann als es bei einem Verkauf an einen gewinnorienterten Investor der Fall wäre. Nur so kann sicher gestellt werden, dass denen geholfen werden kann, die auf Unterstützung bei der Wohnungssuche angewiesen sind.
Außerdem gilt: Je besser wir die Flächen am Bahnhof nutzen, desto länger können wir auf die Bebauung neuer Flächen, wie die im Grund verzichten.

Daher haben wir als SPD Planegg den Antrag im Gemeinderat gestellt, dass die Gemeindeverwaltung Modelle mit Kostenschätzungen erarbeiten soll, bei denen die Gemeinde selbst die Bebauung übernimmt. Wenn der Antrag eine Mehrheit findet, gibt es für die Zukunft eine gute Grundlage für weitere Entscheidungen.
Wie das Ergebnis der Untersuchung auch aussieht: Oberste Priorität muss die Entstehung von bezahlbarem Wohnraum sein.

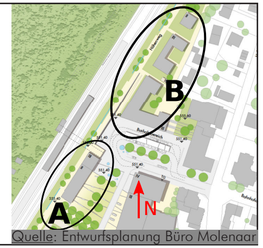
Felix Kempf

Entwurf des neuen Bahnhofsvorplatzes:

Um den neu geschaffenen Bahnhofsplatz mit der Bushaltestelle sind südlich entlang der Bahn unter anderem ein Fahrradparkhaus, aber auch Platz für einige Wohnungen geplant (Bereich A).

Deutlich mehr Wohnraum entsteht nördlich des Platzes auf ehemaligen Flächen der Bahn und des Gasthofs zur Eiche (B).

Generell ermöglichen moderne Bautechniken gute Wohnqualität auch direkt an der Bahn.



Quelle: Entwurfsplanung Büro Molenaar

SPD-Zeitung für Planegg

der Würmkauz

Sonderthema: Wohnen in Planegg

Nr. 95 | Nachrichten aus dem SPD Ortsverein Planegg | Juli 2018

Ein neuer Flächennutzungsplan für Planegg

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die Diskussion um einen neuen, modernen Flächennutzungsplan (FNP) für unsere Gemeinde hat intensive und kritische Diskussionen im Gemeinderat und in Teilen der Bevölkerung ausgelöst. Wahrscheinlich haben auch Sie bereits über die Presse davon erfahren. Ich wende mich nun an Sie um Ihnen meine Entscheidungen und die der SPD Planegg zu erklären.

Was ist ein Flächennutzungsplan (FNP)?

Ein Flächennutzungsplan (FNP) beschreibt die Grundzüge der geplanten Entwicklung einer Gemeinde, vor allem mit Blick auf die Nutzung der Flächen im Gemeindegebiet. Der FNP gibt nachfolgenden Gemeinderäten einen Handlungsrahmen vor und dient als Wegweiser für künftige Entscheidungen zur Ortsentwicklung. Er muss immer wieder überarbeitet und an neue Gegebenheiten angepasst werden. Der Gemeinderat muss ihn dann neu beschließen.

Wichtig dabei ist: Ein Flächennutzungsplan ist kein Bebauungsplan und schafft kein Baurecht!

Konkretes Baurecht zu gewähren, liegt ausschließlich in der Entscheidung des Gemeinderates, der FNP beschreibt nur die längerfristig beabsichtigte Entwicklung und soll Transparenz bei den Planungen herstellen.

Der bisher gültige Planegger FNP ist rund 40 Jahre alt und in Teilen überholt. Daher wird jetzt im Gemeinderat über eine aktualisierte Version beraten.
Bis nun der FNP endgültig beschlossen ist, gibt es einige Schritte im Verfahren: Derzeit erfolgt die sog. erste Offenlegung (auch Auslegung genannt) , d.h. BürgerInnen und Behörden können ihre ersten Stellungnahmen oder auch Einwände dazu abgeben. Diese müssen dann wieder im Gemeinderat behandelt werden. Das wird im Herbst dieses Jahres sein. Es erfolgt dann die zweite Offenlegung und auch hier können sich wiederum BürgerInnen und Behörden beteiligen, bis vielleicht Ende 2019 der gültige FNP beschlossen werden kann, der dann noch vom LRA München genehmigt werden muss.

Der Gemeinderat hatte sich Anfang 2015 dazu entschlossen mit einem sog. Bürgergutachten auch die Bevölkerung in diesen Planungsprozess mit einzubeziehen. Das geschah durch die zufällige Auswahl von 55 PlaneggerInnen und MartinsriederInnen, die sich zusammen insgesamt vier Tage zur Verfügung stellten. Unter Begleitung interner und externer Fachleute erarbeiteten sie das Bürgergutachten.
In der Folge hat der Gemeinderat in einer Klausur und einer öffentlichen Sitzung, unter Zugrundelegung des Bürgergutachtens und seiner eigenen erarbeitenden Meinung dazu, die sog. „Leitlinien zur integrierten Ortsentwicklung Planegg/Martinsried" verabschiedet und diese im Mai 2017 der Bürgerschaft im Kupferhaus vorgestellt.
Sowohl das Bürgergutachten als auch die Leitlinien für die Orts-

Bürgermeister Heinrich Hofmann

Fortsetzung auf Seite 2

Fortsetzung 1: Ein neuer Flächennutzungsplan ...

entwicklung können Sie auf der Homepage der Gemeinde einsehen oder bei der Gemeinde bestellen.
Zwei Handlungsbereiche waren, und sind, den BürgerInnenn dabei besonders wichtig. Diese haben sie dem Bürgermeister, der Verwaltung und dem Gemeinderat im Gutachten mit auf den Weg gegeben:

Naturnahes Wohnen im Grünen und ein moderates Wachstum

Daran wollen sich der Bürgermeister, die Verwaltung und die zustimmenden Gemeinderäte auch beim Aufstellungsprozess des neuen FNPs messen lassen.
Nun wird in der Öffentlichkeit unter anderem durch die Initiatoren und BefürworterInnen eines Bürgerbegehrens die Behauptung aufgestellt, der Bürgermeister, die Verwaltung, die SPD-Fraktion und weitere befürwortende Gemeinderatsmitglieder, würden sich nicht mehr an das Bürgergutachten halten und nun wertvolle grüne Flächen im Außenbereich als Bauland ausweisen.
Das Bürgerbegehren richtet sich gegen eine in vielleicht 7–8 Jahren tatsächlich zu beratende Baulandausweisung einer Fläche Im Grund, sowie gegen eine weitere Fläche am Klopferspitz.

Auch andere politische Gruppierungen inner- und außerhalb des Gemeinderates behaupten dies.

Was haben sich die BürgerInnen im Bürgergutachten unter einem moderaten Wachstum der Gemeinde vorgestellt?

Aus den Abstimmungen im Bürgergutachten ergibt sich zum wünschenswerten durchschnittlichen Wachstum der Gemeinde ein Wert von ungefähr 0,7% pro Jahr.

Durch ein andauerndes Monitoring wird in Zukunft sicher gestellt, dass diese Zielmarke auch ungefähr eingehalten wird.

Wo haben die BürgerInnen im Bürgergutachten das Wachstum vorgesehen?

Dies wurde im Bürgergutachten in einer Arbeitseinheit zum Thema Siedlungsentwicklung besprochen. Unter anderem sollten die TeilnehmerInnen mit der Vergabe von Punkten deutlich machen, ob bestimmte Flächen im Ortsgebiet bebaut werden sollen.

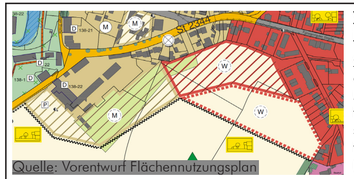
Nach den bereits bekannten Wohnbauflächen wie dem Bahnhofsumfeld (Eigentum der Gemeinde, siehe Artikel auf der letzten Seite), der Fläche an der Ecke Pasinger Straße/ Richard-Wagner-Straße (in Privatbesitz) und der Fläche an der Alexander-Fleming-Straße in Martinsried (in Privatbesitz), wurde an vierter Stelle eine Bebauung die Fläche „Im Grund“ genannt. An fünfter Stelle folgte die Herzog-Wilhelm-Straße in Planegg.

Die Fläche im Grund befindet sich in Privatbesitz, die Fläche an der Herzog-Wilhelm-Straße ist in Gemeindebesitz und vorgeplant für ein Einheimischenmodell mit Wohnungen. Grundsätzlich kann die Gemeinde keinen Privateigentümer zum Bauen zwingen, was eine genaue Vorausplanung erschwert.

In den Leitlinien findet sich zum Unterpunkt Wohnen, neben dem Grundsatz „innen vor außen“, der Punkt: „Sofern eine Nachverdichtung innerorts nicht machbar ist, kann eine Ortsabrundung im Anschluss an die bestehende Bebauung sinnvoll sein.“ (im Gemeinderat mit 21:1 Stimmen beschlossen)

Wie verhält es sich mit dem Wunsch nach naturnahem Wohnen im Grünen?

Auch nach dem neuen Entwurf zum FNP bleiben nahezu alle anderen bestehenden Grünbereiche und Freiflächen in der Gemeinde erhalten: Der Bereich westlich der Bahnlinie (Maria Eich), der Neunerberg, die unbebaute Würm mit Wellenbad, die sog. Stoawiesen in Steinkirchen mit Wiese bis zum Hang, der Schlittenberg am Johannisfeuerplatz mit Herlhecke und Lilo-Bichl-Weiher, die Fläche im Grund nach Forst Kasten, die Felder zwischen Planegg und Martinsried, der Parc de Meylan und die Grünfläche am Wertstoffhof, um nur einige Beispiele zu nennen.
Umgeben sind wir von Wäldern, Feldern und Wiesen, was erheblich zur Wohnqualität bei uns beiträgt.



Quelle: Vorentwurf Flächennutzungsplan

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (bearbeitet)

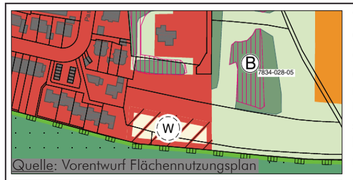
Vorentwurf Bebauung im Grund:

Oben: Plandarstellung der neuen Bebauung mit Mischgebiet (gelb schraffiert), Wohnbebauung (rot schraffiert) und Potentialfläche für Wohnbebauung (rot gestrichelt umrahmt).

Unten: Aktuelles Luftbild mit ungefähren Umrissen der Baugebiete (Zeichnung frei Hand).

Die Potentialfläche soll vorerst nicht beplant werden, wird aber für die weitere Zukunft als prinzipiell geeignet angesehen.

Fortsetzung 2: Ein neuer Flächennutzungsplan ...



Quelle: Vorentwurf Flächennutzungsplan

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (bearbeitet)

Vorentwurf Bebauung am Klopferspitz:

Oben: Plandarstellung des neuen FNP-Entwurfs mit bestehender Wohnbaufläche (rot), und zusätzlich geplanter Wohnbaufläche (rot schraffiert).

Unten: Aktuelles Luftbild mit ungefähren Umrissen der neuen Fläche (Zeichnung frei Hand). Die Fläche ist Eigentum der Max-Planck-Gesellschaft und für MitarbeiterInnenwohnungen vorgesehen. Auch hier greift die sozialgerechte Wohnraumförderung.

Was ist nun mit den neuen Flächen „Im Grund“ und am Klopferspitz?

Es wurde am 14. Mai mit 15:7 Stimmen beschlossen, die sog. Fläche „Im Grund 1“, sowie den Acker am Klopferspitz als Flächen zur Wohnbebauung in den FNP aufzunehmen. Die Fläche „Im Grund 2“ wird als so genannte „Potentialfläche“ aufgenommen.
Wie eingangs erwähnt, befinden wir uns in der ersten Auslegung und erwarten nun die Beteiligung der BürgerInnen und Behörden.
Die öffentlichen Streitpunkte, wie die mögliche Bebauung „Im Grund“ (in ca. 7–8 Jahren), oder der Acker am Ende der Bebauung am Klopferspitz (in 8–9 Jahren) werden sicherlich noch einmal zur Diskussion kommen.

Warum haben der Bürgermeister und die SPD so entschieden?

Entscheidend in unserer Wohnungspolitik ist nicht nur der Zuzugsdruck von außen, der auf der gesamten Region München lastet, sondern vor allem die Wohnproblematik unserer einheimischen Bevölkerung. Hier haben wir mit steigenden Mieten bei Neuvermietungen jeglicher Art und stark wachsenden Kaufpreisen für gebrauchte und neu gebaute Immobilien zu tun.
Aus unseren Daten im Rathaus und der vor einigen Monaten durchgeführten Umfrage „Bedarfsermittlung von Wohnraum in Planegg“ ziehen wir unsere Rückschlüsse.

Diese Daten zeigen uns ganz deutlich die Probleme des nicht finanziell so gut gestellten Teils unserer Bevölkerung auf, derjenigen mit niedrigen Einkommen und wenig oder gar keinem Vermögen.

Für diesen Teil der Bevölkerung ist es schwer bis unmöglich, die oftmals verlangten hohen Mietpreise zu bezahlen. Auch die Kaufpreise übersteigen deutlich das, was auch viele Normalverdiener finanzieren können. Nur der geförderte soziale Wohnungsbau bietet hier einen Ausweg.

Diese BürgerInnen benötigen unsere Unterstützung.

Wir können und wollen nicht sagen: „Tut uns leid, ihr müsst Eure Heimat verlassen und Euch alle woanders, 30-50 Kilometer außerhalb im Osten oder Norden umschauen – bei uns gibt’s nichts mehr für Euch!“ So können ein verantwortlicher Bürgermeister und Gemeinderat nicht handeln.

Ich und die SPD freuen sich über jeden in der Gemeinde, der wirtschaftlich in der Lage ist sich oder seinen Kindern Wohneigentum in Planegg zu heutigen Kaufpreisen zu finanzieren oder sich eine Mietwohnung zu heutigen Mietpreisen leisten kann. Aber ca. ein Drittel unserer Mitbürgerinnen und Mitbürger können das nicht!
Es freut mich daher auch, dass es noch immer Immobilieneigentümer gibt, die zu verträglichen Preisen vermieten. Ohne deren soziales Bewusstsein wäre die Situation noch wesentlich schlimmer!

Was kann die Gemeinde Planegg tun?

Die Gemeinde Planegg hat in der Vergangenheit schon viel für sozial verträglichen Mietwohnungsbau getan und Einheimischenmodelle (bezahlbare Immobilien zum Kauf) aufgelegt. Dennoch haben wir im kommenden Jahrzehnt großen Handlungsbedarf.
Wir wollen nicht, dass wir eines Tages Verhältnisse im Ort haben, wo die weniger Begüterten bei der Gemeinde wohnen, die besser situierten in ihrem Eigentum leben und die Mittelschicht zwangsweise weg gezogen ist. Unsere Gemeinde lebt von der sozialen Durchmischung, von den Menschen, die sich in Vereinen, bei der Feuerwehr, beim Roten Kreuz und im sozialen, auch kirchlichen, Umfeld engagieren.

Fortsetzung 3: Ein neuer Flächennutzungsplan ...

Aus diesen Gründen haben sich Bürgermeister, Verwaltung und Gemeinderat im Ortsentwicklungsprozess als eine zentrale Aufgabe gestellt, möglichst viel bezahlbaren Wohnraum zum Mieten und zur Eigentumsbildung zu schaffen.
Im Zuge dessen hat der Gemeinderat Ende 2014 die Richtlinie zur sozial gerechten Wohnraumförderung verabschiedet. Damit hat sich die Gemeinde das Recht geschaffen, bei Neuausweisung von Baurecht bis zu einem Drittel der Fläche für sozialgerechte Wohnraumförderung zu beanspruchen.

Diese sozialgerechte Wohnraumförderung gilt nicht nur bei neu ausgewiesenen Bauflächen, sondern auch wenn die Gemeinde einem Bauwerber bereits bestehendes Baurecht erweitert.
Dies kam z.B. bei der Bebauung an der ehemaligen Tankstelle in der Pasinger Straße zum Tragen:
Bei der Erhöhung des Baurechts um 15 Einheiten ergaben sich fünf Wohneinheiten, die die Gemeinde zu einem um 45% ermäßigten Kaufpreis vergeben konnte. Auch die Regeln, nach denen diese Wohnungen vergeben werden, bestimmt die Gemeinde selbst.
Gleichermaßen fielen so in der Martinsrieder Ortsmitte 6 von 24 neu gebauten Wohnungen an.

Diese sozialgerechte Wohnraumförderung versetzt die Gemeinde in die Lage, spürbar etwas für unsere einheimische Bevölkerung zu tun, sowohl im Mietwohnungsbau als auch bei Einheimischenmodellen.

Da die Gemeinde nur sehr wenig eigenen Grund besitzt (am Bahnhofgelände, in der Herzog-Wilhelm-Straße und an der Münchner Straße), muss sie möglicherweise künftig auch auf privates Bauland zugreifen und dort, mit Hilfe der sozialgerechten Wohnraumförderung, tätig werden.

Sollte das auf den wenigen innerörtlichen privaten Flächen (an der Ecke Pasinger Straße/ Richard-Wagner-Straße oder an der Alexander-Fleming-Straße) nicht in ausreichendem Maße möglich sein, wird ein künftiger Gemeinderat - um seinen Aufgaben gerecht zu werden - entscheiden müssen, ob aus einer Fläche im Flächennutzungsplan schlussendlich Bauland wird oder nicht.
Das gilt insbesondere auch für die Flächen im Grund und am Klopferspitz.

Im Grundsatz soll aber weiterhin gelten: Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Lesen Sie dazu auch den Artikel auf der letzten Seite dieses Würmkauz.

Selbstverständlich weiß ich, dass neue Baugebiete teilweise Veränderungen für AnwohnerInnen mit sich bringen. Man wird sich eventuell von vertrauter Umgebung verabschieden müssen, neue Nachbarn oder ein neues Gegenüber bekommen.
Aber seien Sie versichert, auch künftige Planegger Bürgermeister und der künftige Planegger Gemeinderat werden mit den dann anstehenden Entscheidungen aufmerksam, transparent und abwägend umgehen.

Es ist deshalb in keiner Weise angebracht, hier und heute zu behaupten in der Gemeinde geschähe jetzt ab sofort Wohnungsbau und Wachstum im großen Stile, bzw. den Eindruck zu erwecken, dass in nächster Zukunft die Bagger anrücken würden, damit Immobilienmakler und Baulöwen den großen Reibach machen können.

Abschließend ist mir wichtig, all jenen zu danken, die sich mit diesem wichtigen Thema beschäftigen. Ich wünsche mir weiterhin eine faire und sachliche Gesprächsatmosphäre.
Ich wünsche Ihnen an dieser Stelle außerdem eine gute Zeit, schöne Ferien und sage „bis bald“ in unserer schönen, liebenswerten Gemeinde Planegg/ Martinsried. Ihr Bürgermeister

Heinrich Hofmann

Foto: Kelix Kempf

Beispiel für gemeindeeigene Mietwohnungen:
Eines der Häuser mit „schiefem Dach“ an der Ketteler Straße/ Münchner Straße.