

Vom kommunalen Bauträger zum modernen Immobiliendienstleister

Rückblick auf 50 Jahre



Mit Transparenten machten die Bewohner der ehemaligen KZ-Baracken auf ihre Not aufmerksam
Foto: Stadtarchiv Dachau (Dachauer Nachrichten, 28.8.1959)

Der Dachauer Stadtrat entschied am 24.2.1961, eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft zu gründen. Mit ihr wollte man die drängende Wohnungsnot in Folge des Zweiten Weltkriegs nachhaltig eindämmen. Der gemeinnützige Zweck wurde im Gesellschaftsvertrag definiert und lautet: eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der breiten Schichten der Bevölkerung zu gewährleisten.

Am 5. Juni 1961 hat mit dem Eintrag ins Handelsregister die Geschichte der Stadtbau GmbH begonnen. Bis heute ist die Stadtbau GmbH dem damals festgelegten gemeinnützigen Auftrag zum Wohl der Dachauer Bürger treu geblieben.

Eine interessante Anekdote am Rande. Damals musste aus rechtlichen Gründen eine Gesellschaft mehrere Gesellschafter haben. Mit einer Einlage von 1.000 Mark wurde deshalb der Stadtrat Rudi Schmid zum zweiten Gesellschafter neben der Stadt Dachau bestimmt. Sein Anteil ging später an die Bürgerspitalstiftung über, die seither 0,02 Prozent der Anteile hält.

Oberste Priorität: Wohnraum schaffen

Nach dem Krieg drängten viele Flüchtlinge aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten in die Stadt und mussten untergebracht werden. Die Einwohnerzahl der Stadt explodierte geradezu. 1945 wohnten 18.849 Menschen in Dachau, 1950 schon 23.552 und 1961 waren es 29.257. In nur 15 Jahren wuchs die Bevölkerung um mehr als 10.000 Personen. Ein dramatischer Wohnungsmangel war die Folge.

Zunächst fanden viele Zuwanderer Unterkunft in den Baracken des ehemaligen Konzentrationslagers Dachau. 1950 wohnten 3.200 Menschen dort. Die Baracken waren anfangs als Unterkünfte sehr beliebt bei den Zuwanderern. Sie boten zwar keinerlei Komfort, weder Bäder noch Innentoiletten, aber die Mieten waren unschlagbar günstig. Die hygienischen und sozialen Zustände in den Lagerbaracken wurden mit wachsender Belegung immer dramatischer. Zudem wollte das internationale Dachau-Komitee eine Gedenkstätte auf dem Gelände errichten. Solange dort jedoch Menschen wohnten, ließ sich dieser Plan nicht verwirklichen. Allen Verantwortlichen war klar, dass es so nicht weitergehen konnte.



Städtisches Notlager am Marienplatz (heute John-F.-Kennedy-Platz), 1955
Foto: Stadtarchiv Dachau

Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Stadtrates Dachau vom 24.2.1961

Beschluß Nr. 121

Von 27 ordnungsgemäß geladenen Mitgliedern des Stadtrates sind 25 anwesend.
Beschlussfähigkeit ist somit gegeben.
In nicht-öffentlicher Sitzung wurde einstimmig mit gegen Stimmen folgendes beschlossen:

Betreff: Gründung eines städteigenen Bauträgers

Beschluß:

- 1.) Die Stadt Dachau gründet in Vollzug des Grundsatzbeschlusses des Stadtrates Dachau vom 18.10.1960 Nr. 79 eine Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mit beschränkter Haftung zum Zweck der Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen gemäß dem Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen vom 29.2.40. Als Rechtsform wird die Gesellschaft mit beschränkter Haftung gewählt. Gesellschafter sind die Stadt Dachau einerseits und Herr Stadtrat Rudolf Schmid andererseits, der sich bereits bei Gründung verpflichtet, seinen Gesellschaftsanteil nach Eintragung der Gesellschaft ins Handelsregister an diese zurück zu übertragen (Einmanngesellschaft). Die Firma der Gesellschaft lautet: "Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mbH. der Stadt Dachau".
- 2.) Das Stammkapital beträgt 150 000 DM, wovon 50 000 DM in bar einbezahlt werden und der Rest in Form von Bauland, das noch näher zu bezeichnen ist, eingebracht wird. Die Stammeinlage der Stadt Dachau beträgt 49 000 DM in bar, sowie das noch näher zu bezeichnende Bauland. Die Stammeinlage des Gesellschafters Schmid beträgt 1 000,- DM die Herrn Schmid von der Stadt zweckgebunden zur Verfügung gestellt werden.



Oben: Bürgermeister Franz Xaver Böck, der 1. Aufsichtsratsvorsitzende der neu gegründeten Gesellschaft; unten: Stadtrat Rudi Schmid, der 2. Gesellschafter – neben der Stadt Dachau.

Die Lösung des Problems erforderte Mut und engagiertes Handeln. Auf Initiative der Stadträte Dr. Karl Haaser und Rudi Schmid beschloss der Stadtrat unter der Leitung des 1. Bürgermeisters Franz Xaver Böck im Jahre 1961 die Gründung der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mbH der Stadt Dachau. Wohnraum schaffen hieß die oberste Priorität der neu gegründeten Gesellschaft, die voller Elan den Kampf gegen die Wohnungsnot aufnahm.

Schon unmittelbar nach der Gründung begannen am 3. Juli 1961 die Arbeiten auf der ersten Baustelle in der Troppauer Straße 5 und 6. In weniger als einem Jahr entstanden hier 30 Wohnungen für bedürftige Dachauer Bürger. Am 20. Mai 1962 konnten die ersten Bewohner einziehen. Mit enormem Tempo baute die Gesellschaft weiter. Innerhalb der ersten 10 Jahre wurden insgesamt 558 Wohnungen fertiggestellt. Angesichts der knappen Mittel und eingeschränkten technischen Möglichkeiten ist das eine ungeheure Leistung. Doch damit nicht genug. Bereits im Jahre 1978 wurde die 1.000ste Wohneinheit fertig.

Mit dem Wohnungsbestand wächst die Gesellschaft

Auch nach dem explosionsartigen Wachstum der ersten Jahre nahm der Wohnungsbestand stetig zu und immer mehr Menschen fanden ein Zuhause bei der Stadtbau GmbH. Das bedeutete allerdings auch, dass mehr Mietverträge aufgesetzt, mehr Häuser verwaltet, mehr Mieter betreut, mehr Reparaturen koordiniert, mehr Anfragen bearbeitet und

mehr Briefe getippt werden mussten. Mit dem bisherigen Modell der nebenamtlichen Geschäftsführung und nahezu ohne Personal war das nicht zu schaffen. Um alle Aufgaben bewältigen zu können, wurde Personal aufgebaut, die technische Ausstattung – vor allem im Bereich der elektronischen Datenverarbeitung – verbessert und die Wirtschaftskraft der Gesellschaft gestärkt.

Ein wichtiger Meilenstein war der Umzug der Gesellschaft in die neu erbaute Geschäftsstelle an der Gröbenrieder Straße. Das war der dritte Umzug innerhalb von 38 Jahren. Die erste Geschäftsstelle war im Rathaus angesiedelt. Da Stadtbaumeister und Kämmerer nebenberuflich die Geschäfte führten, war das eine – im wahrsten Sinne des Wortes – nahe liegende Entscheidung. Mit der Zeit und dem wachsenden Personalstamm wurde es dort aber zu eng und man zog in die Brunngartenstraße zu den Stadtwerken. Der Aufbau der technischen Abteilung machte 1983 einen weiteren Umzug ins „Alte Bezirksamt“ notwendig. Erst im Jahre 1999 konnte der Umzug in die ersten „eigenen“ Geschäftsräume gefeiert werden.



Seit 1999 befindet sich die Geschäftsstelle der Stadtbau GmbH Dachau in der Gröbenrieder Straße.



Soziales Eigentum und Stadtentwicklung

Mit den Veränderungen der staatlichen Förderrichtlinien Mitte der 1960er Jahre entstanden Überlegungen, nicht nur soziale Mietwohnungen zu bauen, sondern die Wohnungsnot auch mit Hilfe eines innovativen Eigentumsmodells zu beheben. Die Grundstücke für die Gebäude wurden von der Stadt Dachau im günstigen Erbpacht-Verfahren zur Verfügung gestellt. Zwischen 1967 und 1972 gewährte die Stadt den Käufern darüber hinaus äußerst zinsgünstige Darlehen. Sozial Schwache, aber auch Normalverdiener und Familien mit Kindern können seither Wohnungen im Rahmen von günstigen Erbpachtverträgen von der Stadtbau GmbH erwerben und damit für ihr Alter vorsorgen.

Im Dienste der Stadtentwicklung projektierte und verwirklichte die Stadtbau GmbH Dachau zwei Stadtteilzentren in der großen Kreisstadt. Mit ihren Läden, Arztpraxen und Gaststätten und kulturellen Einrichtungen beleben diese Zentren die Viertel und sichern die wohnortnahe Versorgung – gerade der älteren Mitbürger.

Das „Adolf-Hoelzel-Haus“ der Stadtbau GmbH Dachau am Ernst-Reuter-Platz bildet den Mittelpunkt des Stadtviertels Dachau-Ost. Wegen seiner Gliederung in vier gleiche Abschnitte nennt die Bevölkerung den Bau liebevoll „Güterzug“. Im Erdgeschoss befinden sich ein Café/Restaurant, ein Veranstaltungssaal der Stadt Dachau, eine Apotheke und eine Filiale der Stadtbücherei. Im Obergeschoss sind die Praxen von Ärzten verschiedenster Fachrichtungen beheimatet.

Auch für Dachau-Süd ist das Stadtteilzentrum am Klagenfurter Platz heute ein unverzichtbarer Bestandteil wohnortnaher Versorgung. Noch 1976 gab es in diesem Viertel kaum städtische Infrastruktur. Mit der dortigen Bücherei, dem Jugendzentrum „Blue Moon“, einem Restaurant mit großem Veranstaltungsraum, kleinen Geschäften und einer

Filiale der Sparkasse hat das Viertel nun seinen Kristallisationspunkt gefunden. Im Sommer lädt der schön gestaltete Platz zum Verweilen ein.



Der Gebäudekomplex am Ernst-Reuter-Platz hat schon seit Jahren eine zentrale Funktion als „Stadtteilmittelpunkt Dachau-Ost“

Trotz Veränderungen dem Auftrag treu

Der Gesetzgeber verfügte, das Privileg der Gemeinnützigkeit für Wohnungsbaugesellschaften zum 1. Januar 1990 zu streichen. Alle gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften wurden damit automatisch steuerpflichtig. Zur Erleichterung des Übergangs konnte die Frist um ein Jahr verlängert werden. Doch am 31. Dezember 1991 fiel dieser Vorteil ersatzlos weg. Trotz dieser Erschwernis entschied sich die Stadtbau GmbH Dachau weiterhin ihrem gemeinnützigen Zweck zu folgen und preiswerten Wohnraum für Bedürftige zur Verfügung zu stellen. Zu Anfang waren das vor allem Familien mit mehreren Kindern. Im Laufe der Jahre kamen weitere Zielgruppen hinzu. Auch Senioren, behinderte Menschen, alleinstehende Personen und Studenten finden seither bei der Stadtbau GmbH Dachau ein Zuhause.

Um die Integration von Bürgern mit Migrationshintergrund in die deutsche Gesellschaft zu

erleichtern, bietet ihnen die Stadtbau GmbH günstige und gute Mietwohnungen in Wohnanlagen. Das A und O einer gelingenden Integration ist jedoch die Kommunikation. Deshalb sind wichtige Mitteilungen und die Hausordnungen heute mehrsprachig abgefasst. Damit stellt die Stadtbau GmbH Dachau sicher, dass alle Mieter deutscher, wie ausländischer Abstammung, denselben Informationsstand haben. Bei Unstimmigkeiten und Zwist unter Nachbarn stehen Mitarbeiter der Stadtbau GmbH als Vermittler zur Verfügung. So wird das Zusammenleben unterschiedlicher Nationen auf engem Raum entspannt und die gesellschaftliche Integration erleichtert.

Die Stadtbau GmbH Dachau heute

Heute ist die Stadtbau GmbH in den Bereichen des Mietwohnungsbaus, beim Bau sozial geförderter Eigentumswohnungen sowie in der Hausverwaltung erfolgreich. Mit ihrer sozialen Orientierung trägt sie entscheidend zur Integration und dem sozialen Zusammenhalt in der Stadt bei. Etwa 4.000 Menschen oder knapp 10 Prozent der Dachauer Bevölkerung leben heute in Wohnungen der Stadtbau GmbH. Wegen der sehr günstigen Mieten und der guten Ausstattung ist die Verweildauer hoch. Viele Mieter wohnen seit Jahrzehnten in derselben Wohnung.



Das städtische Studentenwohnheim

Neben eigenen Wohnungen betreut die Stadtbau GmbH auch Wohnungen der Sirius-Eberle-Stiftung, der Bürgerspitalstiftung und den Stadtwerken. 2010 kam der Auftrag für die Pflege und den Erhalt des städtischen Studentenwohnheims hinzu. Mit den beiden Stadtteilzentren in Dachau-Ost und Dachau-Süd, nebst ihren kommunalen und



gewerblichen Einrichtungen, leistet die Stadtbau GmbH einen wichtigen Beitrag zur Lebensqualität in Dachau.

Im Bereich der Service-Dienstleistungen ist die Stadtbau GmbH in den vergangenen Jahren auch als Baubetreuer und bei der Erschließung von Grundstücken tätig gewesen. Diese Aufzählung verdeutlicht, wie sehr die Aufgabenfelder der Stadtbau GmbH vielfältiger und ihre Aktivitäten differenzierter geworden sind.

Instandhalten und Modernisieren

Die Stadtbau GmbH ist ein gesundes, kommunales Unternehmen und die größte Vermieterin von preisgünstigen und qualitativ hochwertigen Wohnungen in Dachau. Mit Blick auf die Zukunft sieht sich die Stadtbau GmbH neuen Herausforderungen gegenüber. Seit dem Erstbezug vieler Häuser und Wohnungen ist viel Zeit vergangen. Der Hausbestand entspricht zum Teil nicht mehr den Anforderungen und muss instandgehalten und gegebenenfalls saniert werden. Auch die Haustechnik hat sich weiter entwickelt. Neue Mieter erwarten einen ganz anderen Standard im Bereich Sanitär, Elektroinstallation und Heizungssysteme, als noch vor 50 Jahren. Im Bereich der Wärmedämmung und Energieeffizienz liegen ebenfalls noch erhebliche Verbesserungspotentiale, die es zu nutzen gilt.

Heute, wie auch schon vor 50 Jahren, wird sich die Stadtbau GmbH diesen Herausforderungen entschlossen stellen und weiterhin zum Wohle der Bürger wirken. Im Verbund mit unserem Aufsichtsrat, der Stadt Dachau, unseren Geschäftspartnern, Mietern und Eigentümern werden wir diese Zukunftsaufgaben erfolgreich meistern. ■

Stadtbau ^{GmbH} Dachau

50 Jahre auf einen Blick

1961



1.5.1966

Der neu gewählte 1. Bürgermeister **Dr. Lorenz Reitmeier** übernimmt den Vorsitz im Aufsichtsrat der Gesellschaft und prägt entscheidend die Entwicklung der folgenden 30 Jahre.



1.1.1971

Dipl. Kfm. Werner Kreppel wird zum kaufmännischen Geschäftsführer bestimmt. Er führt die Gesellschaft bis zum Jahr 2001.



1.9.1983

Dipl.-Ing. Gottfried Hahn wird erster hauptamtlicher technischer Geschäftsführer.



1.7.2001

Neuer kaufmännischer Geschäftsführer und damit Nachfolger von Werner Kreppel wird **Dipl. Kfm. Hendrik Röttgermann**.

5.6.1961

Eintrag ins Handelsregister
Erster Aufsichtsratsvorsitzender der „Gemeinnützigen Wohnungsbau-Gesellschaft der Stadt Dachau“ ist 1. Bürgermeister Franz-Xaver Böck. Erste (nebenberufliche) Geschäftsführer sind Rechtsrat Fritz Rahm, Stadtbaumeister Georg Treu, Stadtkämmerer Hans Naaff.

1.1.1990

Die **Gemeinnützigkeit für Wohnungsunternehmen entfällt**. Die Gesellschaft wird damit voll steuerpflichtig. In der Satzung verbleibt aber der gemeinnützige Unternehmenszweck.

9.3.1995

Änderung der Firmierung in „Städtische Wohnbau GmbH Dachau“



1.7.2008

Die **Photovoltaikanlage** in der Ludwig-Ernst-Straße 1–29 wird in Betrieb genommen. Ihre Jahresleistung erreicht rund 33.700 kWh.



20.5.1962

Die **erste Wohnanlage** entsteht in der Toppauer Straße 5/6: 30 Wohnungen für bedürftige Dachauer Familien werden dort errichtet.



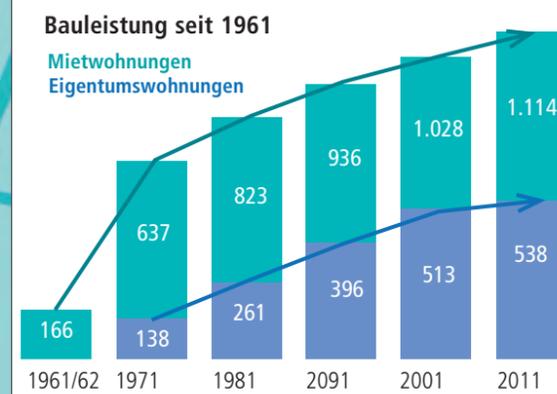
10.7.1967

In der Anton-Günther-Straße entsteht die **erste öffentlich geförderte Eigentumswohnanlage** – mit 40 Wohnungen.



1.4.1978

Mit Bezug der 60 Eigentumswohnungen in der Joseph-Effner-Straße 22–26/ Schöttlstraße 1 wird die **1.000ste Wohnung** fertiggestellt!



1961–1968

Die Gesellschaft ist provisorisch im Rathaus der Stadt Dachau untergebracht und besitzt noch keine eigenen Geschäftsräume.



1.5.1966

In nur 5 Jahren werden insgesamt 447 Wohnungen fertig. Angesichts der damaligen Verhältnisse ist das eine schier unglaubliche Leistung.



1968–1985

Mit den Aufgaben wächst auch der Platzbedarf. Die Gesellschaft findet neue Büroräume in der Brunnengartenstraße 3.



15.11.1985

Umzug der Geschäftsstelle in das „Alte Bezirksamt“ in der Augsburgers Straße 1.



1.5.1999

Umzug in die neu errichtete **Geschäftsstelle** in der Gröbenrieder Straße 70.



2011

Die Stadtbau GmbH reagiert auf neue Herausforderungen. In der Schillerstraße 31 werden 24 **Single-Apartments** gebaut.

2011