Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Freie Hansestadt Bremen

"Bremen baut Gemeinschaft"

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften

Thomas Czekaj

Baugemeinschaften

Motive

- individuell
  - Eigentumsbildung als Absicherung gegenüber steigenden Mieten
  - Individuelles Bauen: Der "klassische Investor" / Bauträger wird nicht benötigt
  - Der Quadratmeterpreis Baukosten sinkt spürbar gegenüber dem Bauträgermodell

- gemeinschaftlich
  - Mitwirkung an der Gestaltung des Wohnraums und Wohnumfeldes
  - Verlässliche Nachbarschaft / Hausgemeinschaft
  - Bei "Pionieren": Verwirklichung quartiersbezogener Impulse

Baugemeinschaften

Typologie

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Freie Hansestadt Bremen

- "einfache" Baugemeinschaften
  - Bildung von Eigentum in der Gemeinschaft
  - hohe Identifikation mit dem Quartier
- "Pionier"-Baugemeinschaften
  - Bildung von Eigentum in der Gemeinschaft
  - hohe Identifikation mit dem Quartier
  - Bereitstellung: räumliche Infrastruktur für Dienstleistungen / soziale Projekte
- "Miet"-Gemeinschaft
  - sowohl im geförderten Wohnungsbau, als auch frei finanziert;
  - ermöglicht kleineren / mittleren Einkommen gemeinschaftlichen Wohnen
  - trotz Miete deutlich höhere Identifikation mit dem Quartier

Baugemeinschaften

Vorteil Quartiersentwicklung / Identifikation mit dem Quartier

Individuell

- Frühzeitige Beteiligung der BewohnerInnen an der Planung
- passgenaue Wohnangebote
- Bauen in der Gruppe ist günstiger

Quartiersbezug

- stabile BewohnerInnenstruktur / geringere Fluktuation im Quartier
- Nachbarschaften entstehen zu einem früheren Zeitpunkt / positive Ausstrahlung auf das soziale Leben im Quartier
- Impulse durch Angebote wie Dienstleistungen / Gewerbe im Erdgeschoss
- Impulse durch temporäre soziale Aktionen (z.B. Sommerfest o.ä.) oder dauerhafte soziale Angebote (z.B. Lerntreff o.ä.)
- Attraktivitätssteigerung des Quartiers / Synergieeffekte: "nicht-organisierte" BewohnerInnen ergänzen das Angebot der Baugemeinschaften

Positionen + Ziele

DEMOGRAFISCHER + SOZIALER WANDEL – WIR WERDEN BUNTER!

- alternde Gesellschaft
- Zuwanderung in die Stadt
- Patchwork als Konzept - neue Formen des Wohnens

AKTIVE QUARTIERSENTWICKLUNG MIT BAUGEMEINSCHAFTEN

- A): Eigentumsbildung + Identifizierung über das Gemeinschaftsobjekt mit dem Quartier
- B): wie a, zusätzlich Impulsgeber für Nachbarschaft, Dienstleistungsangebote, soziale Projekte

SYNERGIEN

- Stadtbild: Individuelle Architektur über Kleinparzellierung / Stadt der kurzen Wege
- Soziale Struktur: Stabile Gemeinschaften +Nachbarschaften
- belebte Quartiere durch bürgerschaftliches Engagement

ZIELGRUPPE: SELBSTORGANISIERTE GEMEINSCHAFTEN

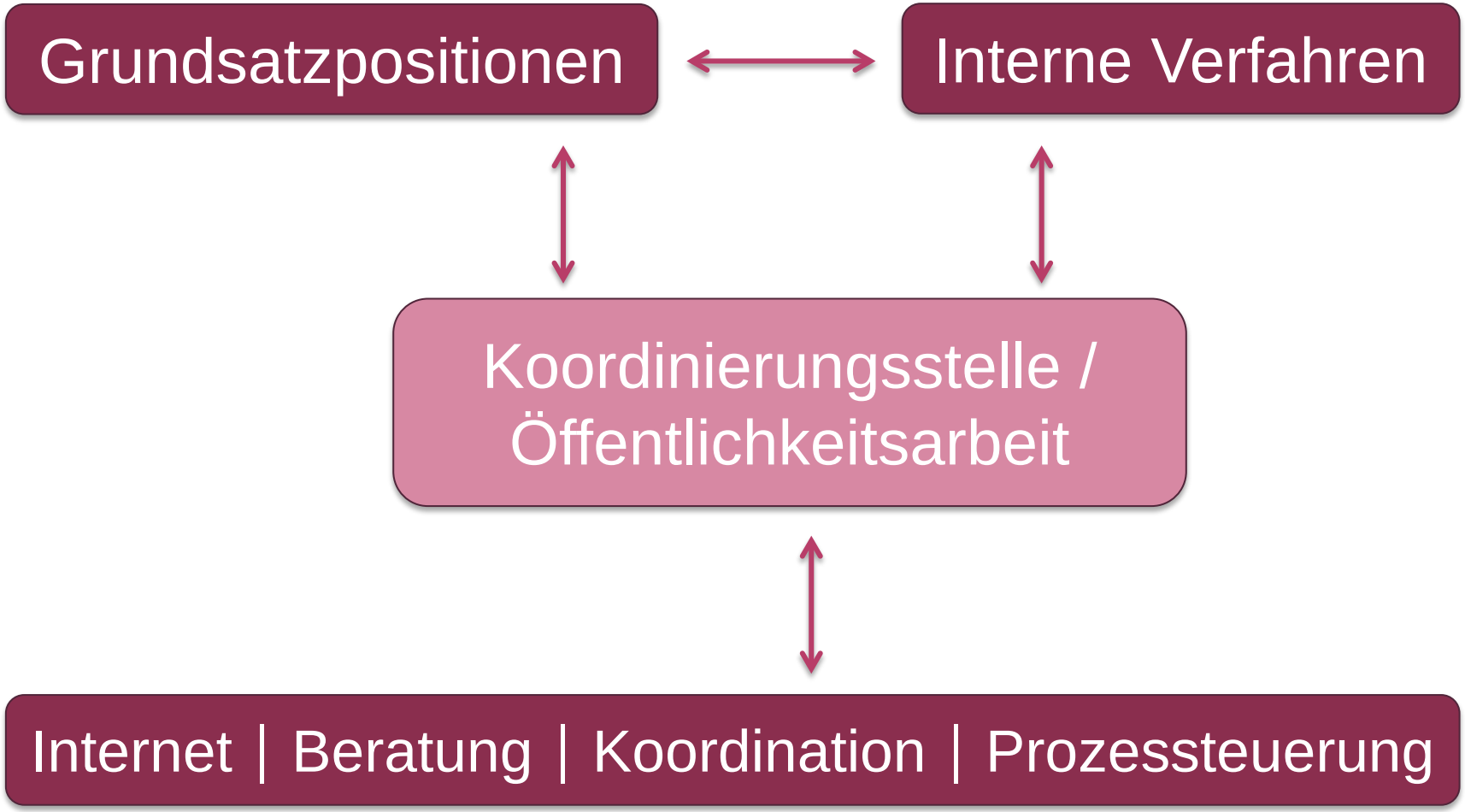
- Baugemeinschaftsprojekte (Villa P, Villa Winkler, Mosaik /Cambrai-Dreieck)
- Mietgemeinschaftsprojekte (Bunte Berse, Lutherstraße + Goethestraße (BHV))

Foto: Wilhelmine Wulff_All Silhouettes / pixelio.de

Koordinierungsstelle Baugemeinschaften

Übersicht der Bausteine

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Freie Hansestadt Bremen



Vergabe eines Grundstücks – wie geht das?

GRUNDSTÜCKE ↔ **Baugemeinschaften**

Verfahrensabläufe: intern / extern

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Freie Hansestadt Bremen

SUBV

In Abstimmung mit

GEG
Grundstücksentwicklungs-gesellschaft
WFB
Wirtschaftsförderung Bremen
IB
Immobilien Bremen AöR

Handlungsrichtlinie

- Grundstücksauswahl: Beteiligung der Koordinierungsstelle
- Anhandgabemodell
- Mindestpreis / Festpreis / Höchstgebot
- Vergabekriterien zur Auswahl von BG
- Prozessbegleitung und -steuerung
- Prozessevaluation
- …

Baugemeinschaften

- Internetseite: allgemeine Infos, Downloads
- Newsletter: Grundstücksausschreibung, aktuelle Infos, etc.
- Beratung
- Interessentenformular
- Kriterien für eine Grundstücksvergabe
- Betreuung der BG nach Grundstücksvergabe
- … ? …

Internet

STAND DER DINGE

- Erstellung einer Internetpräsenz für die Koordinierungsstelle als erste Anlaufstelle / Informationsquelle für Interessierte

- Erstellung eines Interessentenformulars, Ziel:
  1. Hilfe zur selbstorganisierten Gruppenbildung;
  2. Evaluation: wie hoch ist die Nachfrage, wieviel Interessierte gibt es

- Entwicklung eines Kriterienkatalogs zur Auswahl von Baugemeinschaften
  1. Gemeinschaftsprojekte
  2. Aktiver Quartiersbezug

- Einrichtung eines Newsletters, Ziel:
  1. Aktuelle Informationsbereitstellung über in Bremen für Baugemeinschaften zur Verfügung gestellte Grundstücke;
  2. Allgemeine Informationen zum Thema;
  3. Evaluation: wie hoch ist die Nachfrage, wieviel Interessierte gibt es

ZIELE

- Aufbau einer „Wissensdatenbank“
  - Rechtsform und Mietshaussyndikat, Finanzierung, Architektur, Gemeinschaft, Wirtschaftliche Baubetreuung

Kontakt

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Freie Hansestadt Bremen

INTERNET

www.bau.bremen.de/info/baugemeinschaften

baugemeinschaften@bau.bremen.de

Interessentenformular

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Freie Hansestadt Bremen

Eingangsdatum _____

INTERESSENTENFORMULAR FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN

Mit meiner Unterschrift erkläre ich, dass alle nachfolgenden Angaben freiwillig gemacht worden sind und dass – sofern ich Daten anderer Personen in dieses Interessentenformular eintrage – mir dafür das ausdrückliche jeweilige Einverständnis der anderen Person vorliegt.
Ich bitte / Wir bitten darum, dass Sie dieses Interessentenformular in den für die Allgemeinheit einsehbaren Ordner ("Baugemeinschaftsbörse") aufnehmen. Dieser Ordner ist einsehbar beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Contrescarpe 72, 28195 Bremen, im „Servicebereich", Stichwort: „Baugemeinschaftsbörse".
Mir/ Uns ist bewusst, dass mein/ unser Interessentenformular von Einsicht nehmenden Personen kopiert werden kann.

_____

(Unterschrift, Datum)

1. Kontaktdaten

☐ Wir sind als Baugemeinschaft an einem Grundstück interessiert (bitte weiter bei 2.)

☐ Ich bin / wir sind an einer Wohnung in einer Baugemeinschaft interessiert (weiter bei 3.)

Name der Baugemeinschaft _____

Ansprechpartner_in _____

Straße _____

PLZ, Wohnort _____

Telefonisch erreichbar unter _____

Erreichbarkeit von / bis _____ Uhr E-Mail _____

2. Allgemeine Angaben zur Baugemeinschaft

☐ Wir sind bereits komplett belegt.

☐ Wir suchen weitere Gruppenmitglieder.

Bevorzugte(s) Quartier(e): _____

Größe der Baugemeinschaft

Gesamtanzahl Mitglieder: _____ / davon Erwachsene: _____ davon Kinder : _____

Anzahl Wohneinheiten: _____ / Anzahl Gewerbeeinheiten: _____

Größe der Nutzfläche ca.: _____ qm / Größe des Grundstücks ca.: _____ qm

Größe der Gemeinschaftsflächen ca.: _____ qm

Wir suchen Mitglieder

Derzeitige Anzahl Mitglieder: _____ / davon Erwachsene: _____ davon Kinder : _____

Gesucht Anzahl Mitglieder: _____ / davon Erwachsene: _____ davon Kinder : _____

Anmerkungen (in Stichworten oder auf einem gesonderten Blatt):

_____

_____

3. Interessenten für Wohnungen innerhalb einer Baugemeinschaft

Ich / wir interessieren uns für

☐ eine Wohneinheit mit ca.: _____ qm Größe

☐ eine Gewerbeeinheit mit ca : _____ qm Größe

☐ Ich / wir interessieren uns für eine soziale Wohnraumförderung.

☐ Bitte vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Beratungstermin.

Folgende Aspekte sind uns wichtig (in Stichworten oder auf einem gesonderten Blatt):

_____

_____

4. Beschreibung Ihres Projektes

Um Ihr Projekt bereits hinsichtlich seiner Qualitäten einschätzen zu können, beschreiben Sie es bitte auf einem separaten „Steckbrief" (max. 2-3 Seiten). Nutzen Sie dies zur Werbung in eigener Sache. Folgende Stichworte sind dabei von Interesse:

- Intention, eine Baugemeinschaft zu bilden
- Was sind die Besonderheiten Ihres Konzepts?
  - *bezüglich der späteren **Hausgemeinschaft**?*
  - *bezüglich des späteren **Wohnens im Quartier**?*
- Gibt es Besonderheiten bei der Gruppenzusammensetzung?
- Welche Rechtsform sichert die Gemeinschaft ab?

Ein plausibel, realistisch und überzeugend beschriebenes Konzept, eventuell ergänzt um Entwurfsskizzen, rundet Ihre Interessensbekundung ab.

Weitere Informationen / bitte unterschrieben zusenden an:

Ansprechpartner
Thomas Czekaj
Tel. 0421 – 316 4028,
Fax 0421 – 496 4028,
E-Mail: baugemeinschaften@bau.bremen.de,
Web: www.bau.bremen.de/info/baugemeinschaften

Postanschrift
Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Referat Wohnungswesen / Baugemeinschaften
Contrescarpe 72
28195 Bremen

Kriterienkatalog

Kriterien zur Auswahl von Baugemeinschaften

Ziel:

- **Diversität – heterogene Bewohner_innenstruktur**
- **Flexibilität – Kriterien anpassen an die jeweiligen Erfordernisse des Ortes**

- **Gemeinschaftskonzept – was leistet die Baugemeinschaft für das Quartier?**
  - Beurteilung der Handlungsfähigkeit / Verlässlichkeit:
    - Darstellung des Wohn- und Gemeinschaftskonzeptes
    - Vollständigkeit der Gruppe
  - Quartierskonzept – Leistung der Gruppe / Gemeinschaft für das Quartier
- **Wohnungs- / Gebäudekonzept**
  - Nutzungsbezogenes Wohnkonzept / Anpassungsfähigkeit an den Ort:
    - z.B. unterschiedliche Wohnungstypen (Anzahl / Größe WE)
    - z.B. quartiersbezogene Räume für soziale Aktivitäten
    - z.B. gewerbliche Nutzung
- **Finanzierungskonzept**
  - Tragfähiges Finanzierungskonzept
  - Eigenkapital / Finanzierungszusage eines Investors

ENTWURF

Weitere Aufgabenschwerpunkte

BERATUNG

- Erstberatung
- Vermittlung an Dritte
- Anlaufstelle für eingehende Fragen extern wie intern

Koordination / Prozessteuerung

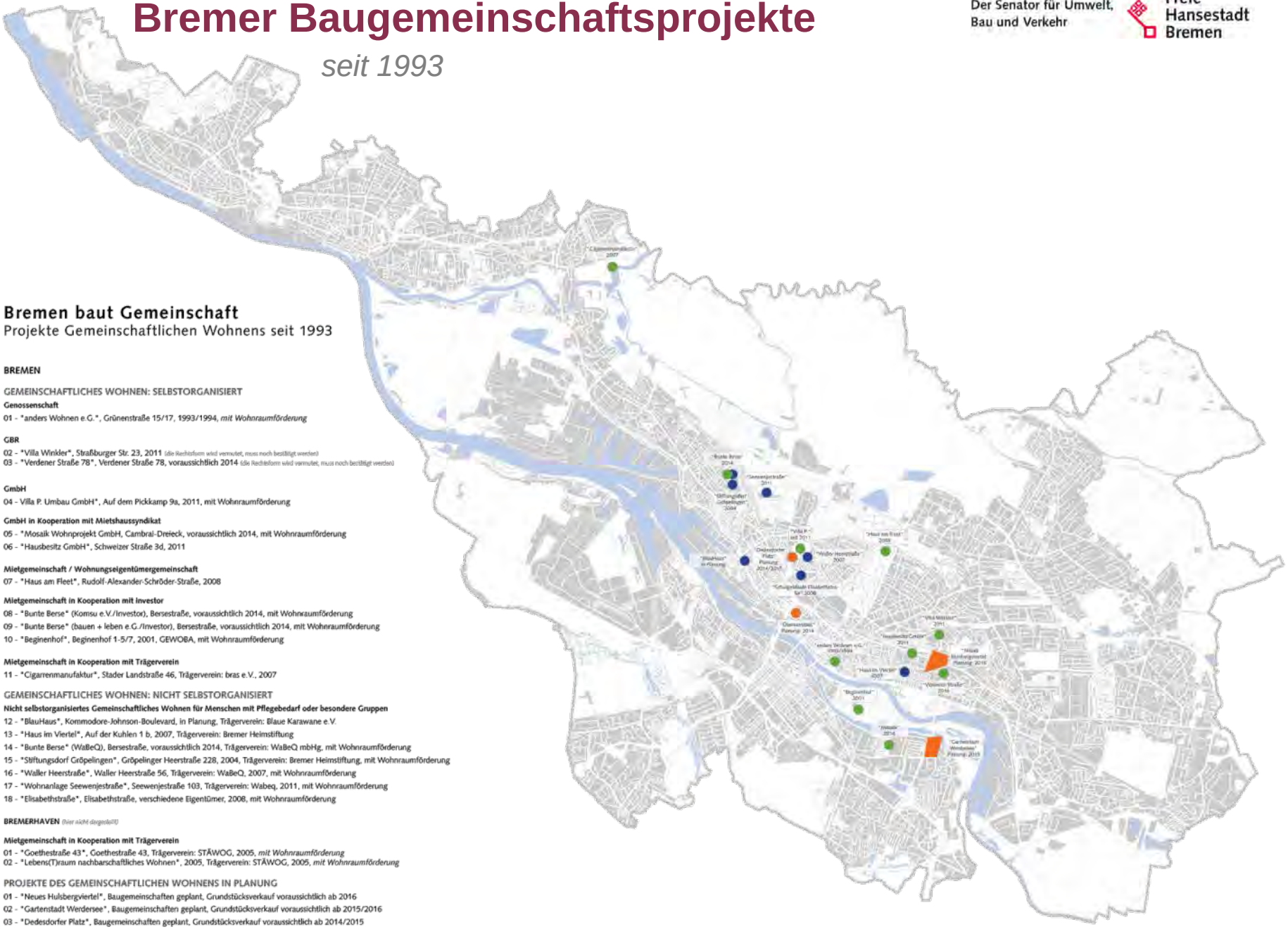
- Prozessteuerung / Koordination von Projekten vor Vergabe des Grundstücks
- Prozessteuerung / Koordination von Projekten nach Vergabe des Grundstücks

Bremer Baugemeinschaftsprojekte

seit 1993

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Freie Hansestadt Bremen



Bremen baut Gemeinschaft

Projekte Gemeinschaftlichen Wohnens seit 1993

BREMEN

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN: SELBSTORGANISIERT

Genossenschaft

01 - "anders Wohnen e.G.", Grünenstraße 15/17, 1993/1994, *mit Wohnraumförderung*

GBR

02 - "Villa Winkler", Straßburger Str. 23, 2011 (die Rechtsform wird vermutet, muss noch bestätigt werden)
03 - "Verdener Straße 78", Verdener Straße 78, **voraussichtlich 2014** (die Rechtsform wird vermutet, muss noch bestätigt werden)

GmbH

04 - Villa P. Umbau GmbH", Auf dem Pickkamp 9a, 2011, mit Wohnraumförderung

GmbH in Kooperation mit Mietshaussyndikat

05 - "Mosaik Wohnprojekt GmbH, Cambrai-Dreieck, voraussichtlich 2014, mit Wohnraumförderung
06 - "Hausbesitz GmbH", Schweizer Straße 3d, 2011

Mietgemeinschaft / Wohnungseigentümergemeinschaft

07 - "Haus am Fleet", Rudolf-Alexander-Schröder-Straße, 2008

Mietgemeinschaft in Kooperation mit Investor

08 - "Bunte Berse" (Komsu e.V./Investor), Bersestraße, voraussichtlich 2014, mit Wohnraumförderung
09 - "Bunte Berse" (bauen + leben e.G./Investor), Bersestraße, voraussichtlich 2014, mit Wohnraumförderung
10 - "Beginenhof", Beginenhof 1-5/7, 2001, GEWOBA, mit Wohnraumförderung

Mietgemeinschaft in Kooperation mit Trägerverein

11 - "Cigarrenmanufaktur", Stader Landstraße 46, Trägerverein: bras e.V., 2007

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN: NICHT SELBSTORGANISIERT

Nicht selbstorganisiertes Gemeinschaftliches Wohnen für Menschen mit Pflegebedarf oder besondere Gruppen

12 - "BlauHaus", Kommodore-Johnson-Boulevard, in Planung, Trägerverein: Blaue Karawane e.V.
13 - "Haus im Viertel", Auf der Kuhlen 1 b, 2007, Trägerverein: Bremer Heimstiftung
14 - "Bunte Berse" (WaBeQ), Bersestraße, voraussichtlich 2014, Trägerverein: WaBeQ mbHg, mit Wohnraumförderung
15 - "Stiftungsdorf Gröpelingen", Gröpelinger Heerstraße 228, 2004, Trägerverein: Bremer Heimstiftung, mit Wohnraumförderung
16 - "Waller Heerstraße", Waller Heerstraße 56, Trägerverein: WaBeQ, 2007, mit Wohnraumförderung
17 - "Wohnanlage Seewenjestraße", Seewenjestraße 103, Trägerverein: Wabeq, 2011, mit Wohnraumförderung
18 - "Elisabethstraße", Elisabethstraße, verschiedene Eigentümer, 2008, mit Wohnraumförderung

BREMERHAVEN *(hier nicht dargestellt)*

Mietgemeinschaft in Kooperation mit Trägerverein

01 - "Goethestraße 43", Goethestraße 43, Trägerverein: STÄWOG, 2005, *mit Wohnraumförderung*
02 - "Lebens(T)raum nachbarschaftliches Wohnen", 2005, Trägerverein: STÄWOG, 2005, *mit Wohnraumförderung*

PROJEKTE DES GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNENS IN PLANUNG

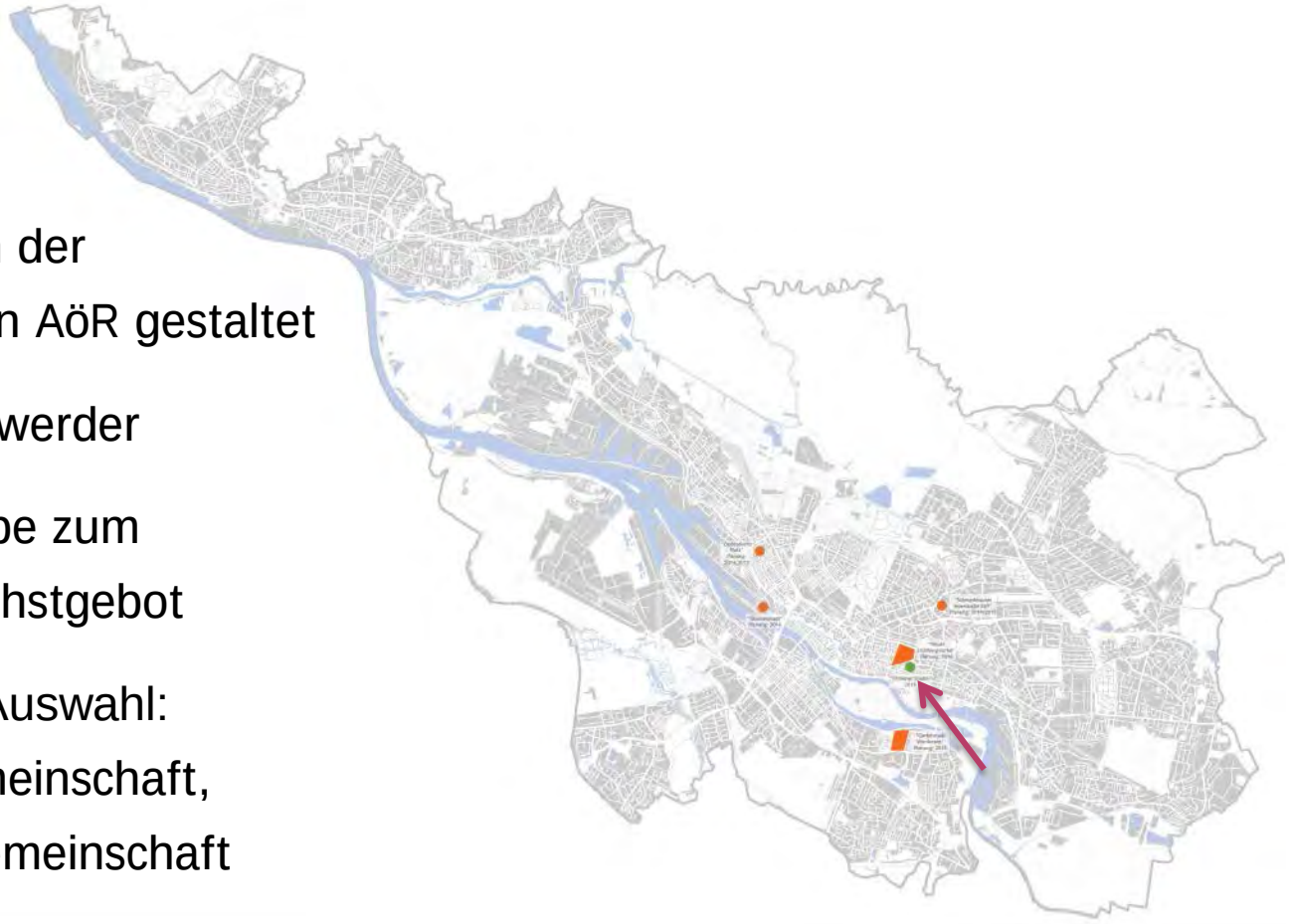
01 - "Neues Hulsbergviertel", Baugemeinschaften geplant, Grundstücksverkauf voraussichtlich ab 2016
02 - "Gartenstadt Werdersee", Baugemeinschaften geplant, Grundstücksverkauf voraussichtlich ab 2015/2016
03 - "Dedesdorfer Platz", Baugemeinschaften geplant, Grundstücksverkauf voraussichtlich ab 2014/2015
04 - "Oberseestadt", 1 Baugemeinschaftsgrundstück geplant, Grundstücksverkauf voraussichtlich ab 2014

Kartengrundlage: Geo Bremen

Baugemeinschaften in Bremen

Beispiel: Projekt 78 / Verdener Straße

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Freie Hansestadt Bremen



Projekt 78

- Prozess wurde von der Immobilien Bremen AöR gestaltet
- Baulücke in Peterswerder
- Grundstücksvergabe zum Mindestpreis / Höchstgebot
- 2 Gruppen in der Auswahl:
  - "Pionier"-Baugemeinschaft,
  - "einfache" Baugemeinschaft
- Entscheidung für die "Pionier"-Baugemeinschaft, da durch diese Gruppe ein starker Impuls für das Quartier erhofft / erwartet wird

Baugemeinschaften in Bremen

Beispiel: Bunte Berse

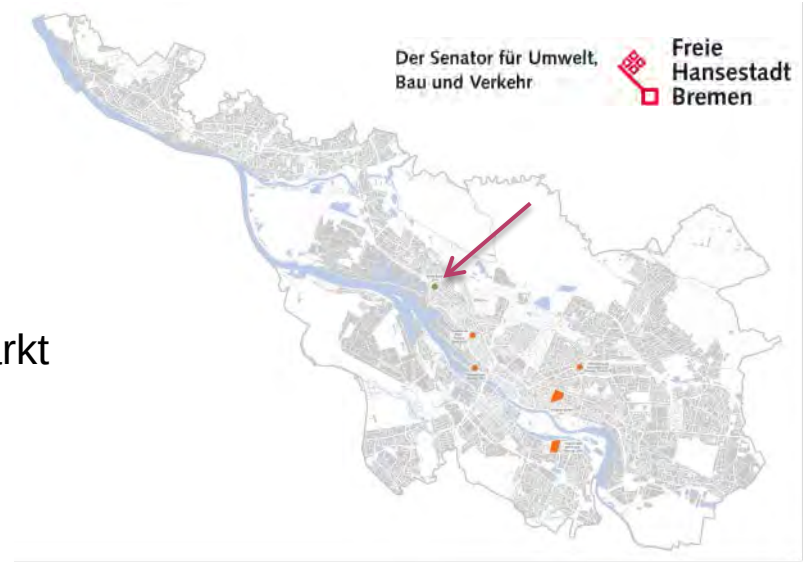
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Freie Hansestadt Bremen

Komşu e.V.

Wohnprojekt Waltjenstraße

Baugemeinschaften in Bremen

Beispiel: Bunte Berse



- WaBeQ – Beschäftigungsträger
  - Menschen mit Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt
  - 24 WE, Wohnraumförderung zu 100%
  - EG: Gewerbe / soziale Einrichtungen
  - Baubeginn voraussichtlich 2014
- Bauen und Leben e.G. / privater Investor
  - Mietgemeinschaft, organisiert über Bauen und Leben e.G.
  - 23 WE, Wohnraumförderung 12 WE
  - Bedingungen für Auswahl der Mieter noch unklar
  - Baubeginn voraussichtlich 2014
- Komsu e.V.
  - *Details: Nächste Folie*

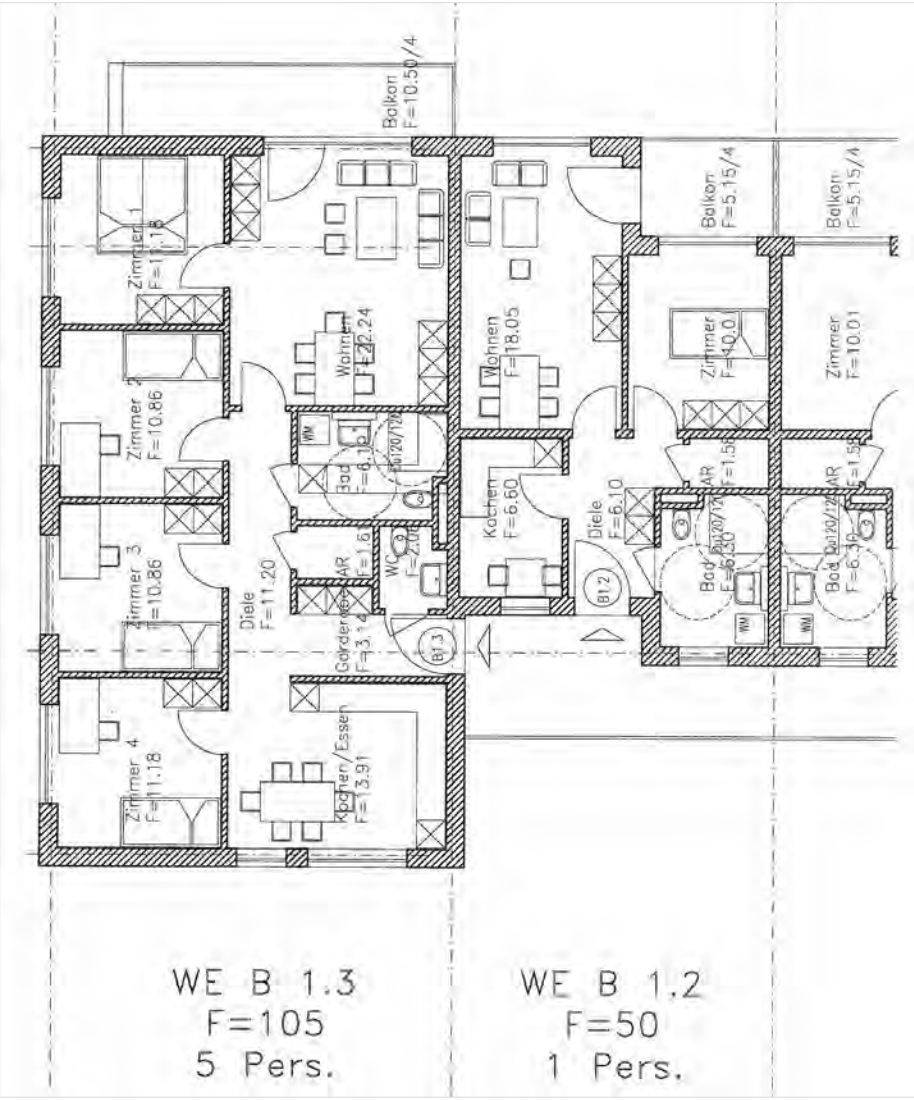
Baugemeinschaften in Bremen

Beispiel: Bunte Berse

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Freie Hansestadt Bremen

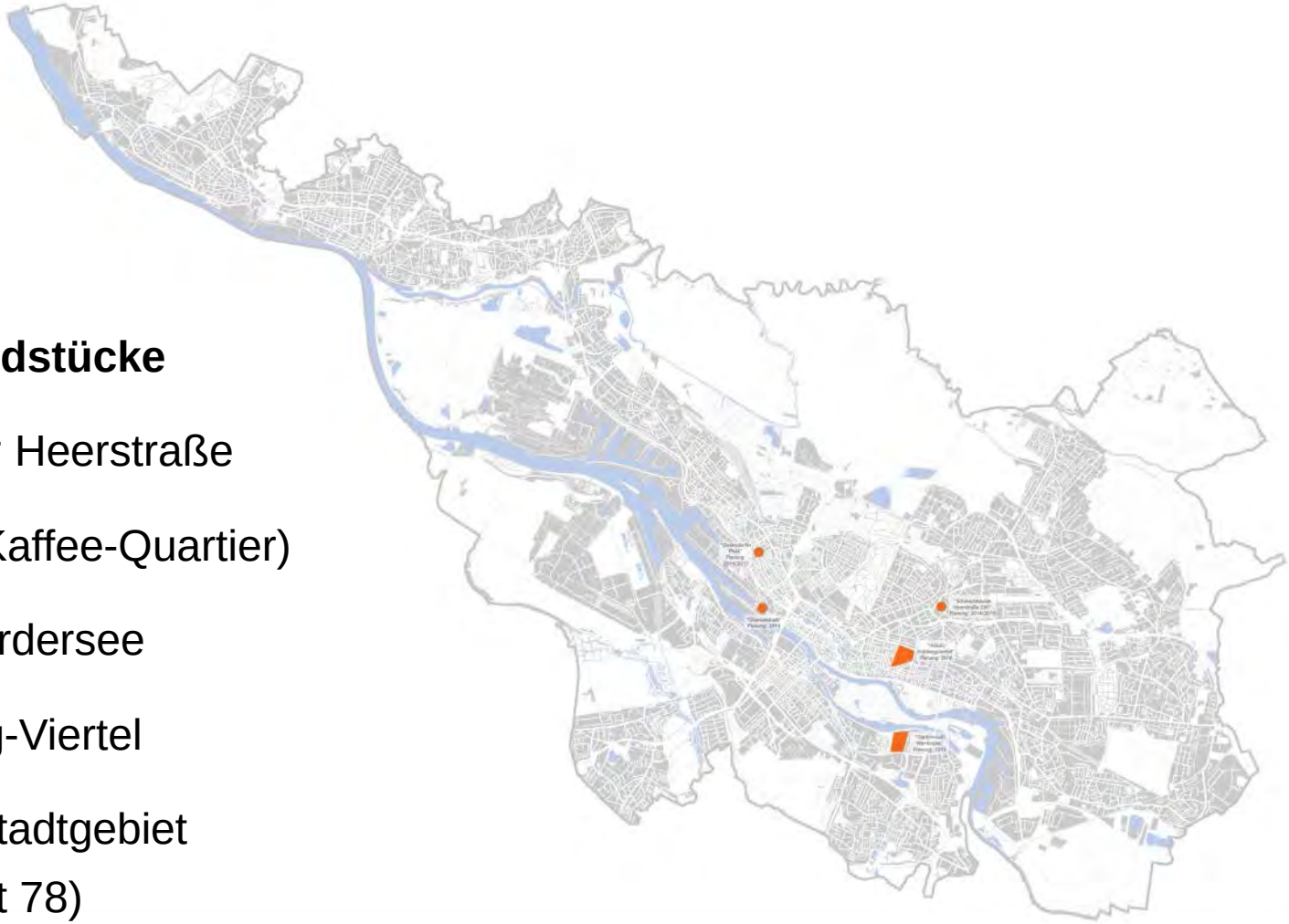
Komscu e.V. / privater Investor

- WE 20, gefördert 11 WE
- Wohnraumförderung: Bindung 20 Jahre
- Mietpreis: 6,10€ bei KfW 55, 6,50€ bei KfW 70
- Verein besteht seit 2010, kulturell gemischt
- Mieter finden Mieter unabhängig vom Investor
- Grundrisse z.T. selbst entwickelt
- Baubeginn voraussichtlich 2014



Baugemeinschaften – Planungen

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Freie Hansestadt Bremen



Potenzielle Grundstücke

- Schwachhauser Heerstraße
- Überseestadt (Kaffee-Quartier)
- Gartenstadt Werdersee
- Neues Hulsberg-Viertel
- Baulücken im Stadtgebiet
  (wie z.B. Projekt 78)

Baugemeinschaften in Bremen

Neubaugebiete: Neues Hulsberg-Viertel

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Freie Hansestadt Bremen

Planungen

- ca. 14 Hektar
- bis zu 25% geförderter Wohnungsbau
- Baugemeinschaften sind geplant, Umfang: offen

Öffentlichkeitsarbeit

März

- LBS-Immobilientag

Juni

- Baugemeinschaften-Tag 14. Juni 2014

Termine (Planung)

November

- Workshop: Interessierte finden Gruppen

Jan. / Feb. 2015

- Informationsveranstaltungen a´ 2 h zu Themen wie:
  - Rechtsform und Mietshaussyndikat, Finanzierung
  - Architektur
  - Gemeinschaft
  - Wirtschaftliche Baubetreuung

"Bremen baut Gemeinschaft"

Baugemeinschaften-Tag 2014

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Freie Hansestadt Bremen

TAGUNGSPROGRAMM

1. Einführung / Grußwort
2. Die Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften
3. Beispiele Gemeinschaftlichen Wohnens und - Bauens
4. Vortrag / Referenten: "Gemeinschaftliches Wohnen - der Spagat zwischen Eigentumsbildung und ambitionierter Quartiersentwicklung"
5. Bremer Entwicklungsgebiete für Gemeinschaftliches Wohnen
6. Diskussion und Ausblick

ENTWURF

Baugemeinschaften als Motor der Stadtentwicklung

Modell Südstadt, Planungsgrundsätze

- „Stadt der kurzen Wege“, Urbane Strukturen, Hohe Dichte,
- Große Bedeutung des öffentlichen Raums, Flächensparende Parkierungssysteme
- Kleinteilige Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Kultur und Sozialem
- Kleinparzellierung der Grundstücke, Baugemeinschaften
- Erhalt charakteristischer Bestandsgebäude
- Bürgerbeteiligung

Modell Südstadt

Naturkostladen

Paul-Gerhardt-Straße
Planstraße A
Planstraße B
Planstraße C
Planstraße D
Planstraße E
Wohnstraße

werkstadthaus
www.werkstadthaus.de
WERKSTATT 72

VERANSTALTUNGEN
KURSE
Freizeiten
Erlebnisreisen
Zeltlager
www.ak-freizeiten.de
TANZEN
CYCLE BOX
werkstadthaus
Tonwerkstatt für Kinder
Kinderferienwochen 2013
Sonntagstreffen

credo
CREDO
CAFE & BAR, RESTAURANT
Frühlingsgefühle genießen mit:
- Spring Fever alkoholfreier Cocktail
- Milchshakes Cocos, Banane, Erdbeer...
- Shakerato doppelter Espresso auf Eis
- Eisschokolade mit Vanilleeis
Abendkarte
- leckere Pfannkuchen
- leichte Pastagerichte
- frische Bunte Salatteller ...
Guten Appetit!
credo special:

DAS EINMALEINS
Hier zu haben:

KINDERHAUS
FRANZÖSISCHE ALLEE
MOMPI
GRUPPE
17

...Ihr Elektroser
im
ersatzteile reparaturen geräteverkauf
elektro-service maccagnano
küchenmodernisierung installationen
SIEMENS
AEG

Warum Baugemeinschaften?

- Mitgestaltung der eigenen Wohnung, des eigenen Hauses
- Kostengünstiger Wohnungsbau
- Frühzeitige Nachbarschaften
- Aktive Beteiligung am Quartiersleben
- Nutzungsvielfalt
- Architekturqualität

Modell
Südstadt

Baugemeinschaften in Bremen

Neubaugebiete: Neues Hulsberg-Viertel

Grundstück

- Bieten Baugemeinschaften auf Grundstücke, deren Größe bereits vorgegeben ist?
- Oder werden die Grundstücke nach Wunsch der Baugemeinschaften zugeschnitten?

Grundstück

- In der Regel werden die Grundstücke nicht nach den Wünschen einzelner Baugemeinschaften zugeschnitten. Zur Frage der Grundstücksparzellierung wird sich die GEG mit SUBV verständigen.
- Naheliegend:
  Die GEG verständigt sich mit der Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften, um in Erfahrung zu bringen, welche Grundstücksgrößen und Parzellierungen besonders nachgefragt sind.

Baugemeinschaften in Bremen

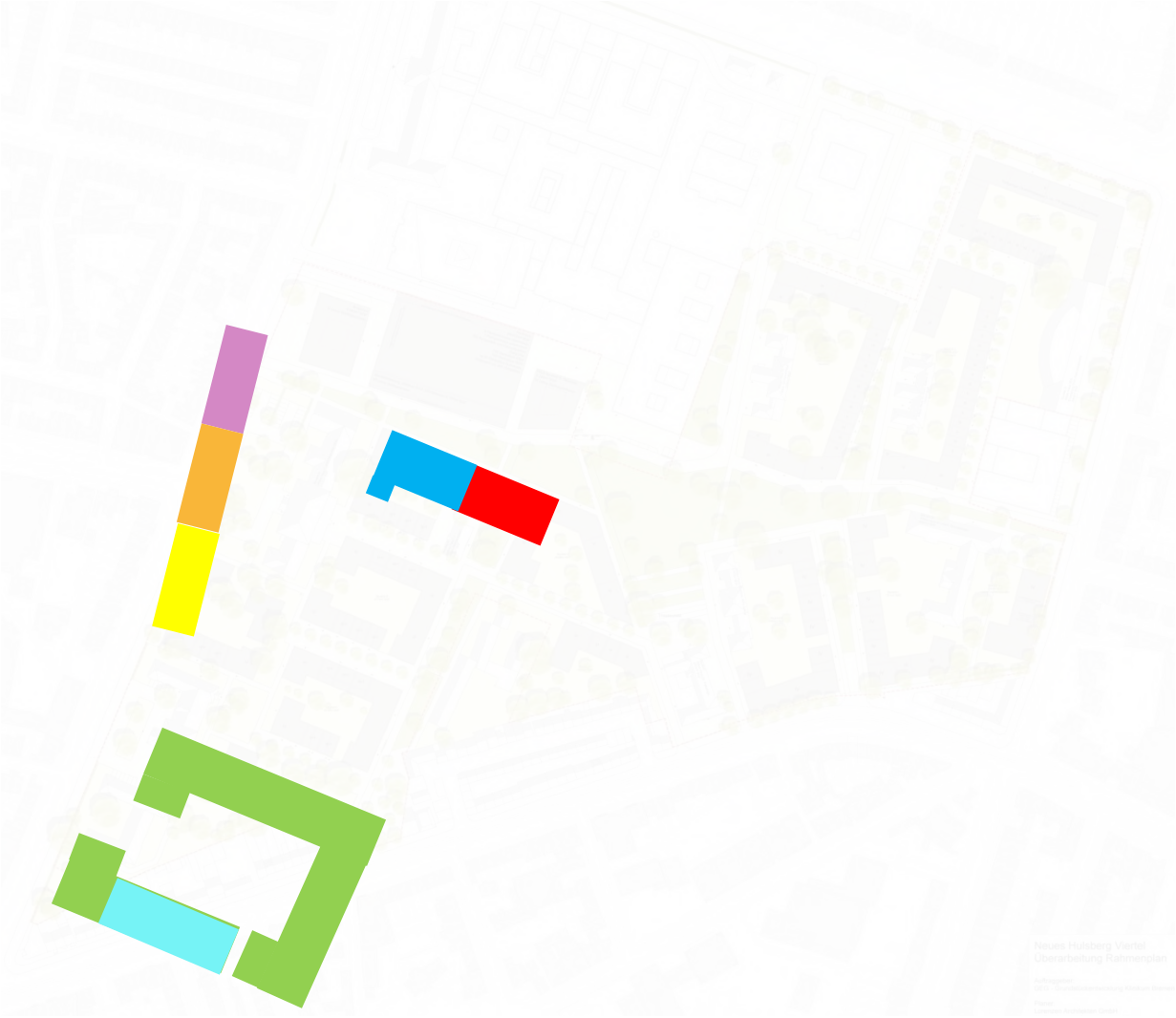
Neubaugebiete: Neues Hulsberg-Viertel

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Freie Hansestadt Bremen

Bewerberin

Zwei denkbare Beispiele von vielen weiteren möglichen Varianten:

- Baugemeinschaften bieten auf ein entsprechend klein parzelliertes Grundstück.
- Gewerbliche Unternehmen bieten auf eine größere Parzelle und weisen nach, das ein Teil davon von einer Baugemeinschaft realisiert wird.



Baugemeinschaften in Bremen

Neubaugebiete: Neues Hulsberg-Viertel

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Freie Hansestadt Bremen

Termine

- Taktgeber ist der Klinikneubau
- Bestandsgebäude können möglicher-weise früher ausge-schrieben werden,
- als freizumachende künftige Baugrund-stücke

Baugemeinschaften im Neuen Hulsberg-Viertel…

… was sind jetzt unsere Themen ?

Welchen Beitrag können Baugemeinschaften für das Quartier leisten?

Wie viele Baugemeinschaften? Wie ist die Interessenlage?

Welche Form? Wie groß? Wie viele Mitglieder?

Wo könnten Orte für Baugemeinschaften im Quartier sein?

Der Senator für Umwelt,
Bau und Verkehr
Freie
Hansestadt
Bremen

NEUES HULSBERG-VIERTEL

…und jetzt reden wir miteinander über die Baugemeinschaften.

Spezialveranstaltung
12.02.2014