

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0928/2007

Auskunft erteilt:

Frau Voss-Schiffmann

Ruf:

492 61 22

E-Mail:

Voss-Schiffmann@stadt-muenster.de

Datum:

16.11.2007

Betrifft

Handlungskonzept Grevener Straße

Beratungsfolge

06.12.2007 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft Bericht

Bericht:

1. Prüfaufräge zu den Gebäuden Grevener Straße 31 und 33

Der ASSVW hatte in seiner Sitzung am 07.12.2006 die Umsetzung des Handlungskonzepts Grevener Straße (Vorlage V/0513/2006) mit der Maßgabe beschlossen, die Möglichkeit eines Erhalts des Eckgebäudes Nr. 31 und ggfs auch Nr. 33 unter den Aspekten

- dauerhafte planerische und wirtschaftliche Tragbarkeit für die Stadt Münster sowie
 - verkehrliche Auswirkungen
- zu prüfen.

1.1 Prüfergebnis Wirtschaftlichkeit

Als Bedingung für einen Erhalt und Kriterium für die wirtschaftliche Tragbarkeit hat der Ausschuss a) die Grundsanierung durch die Wohn+Stadtbau und b) eine maximale Kostenmiete in Höhe derjenigen im geförderten Wohnungsbau (seinerzeit 4,55, heute 4,85 €/qm) definiert.

Die Verwaltung hat zunächst ein externes Gutachten an das Büro Knoche Partner Architekten, Münster, in Auftrag gegeben, das nach einer grundsätzlichen Einschätzung der Bausubstanz für beide Gebäude den notwendigen Sanierungsaufwand für das Haus Nr. 31 festgestellt und die Kosten dafür geschätzt hat. Anschließend haben die Wohn+Stadtbau und das Amt für Wohnungswesen das Gutachten ausgewertet und die aus den Sanierungskosten resultierende Kostenmiete berechnet (Anlage 1).

Im Ergebnis führen die ermittelten Sanierungskosten von ca 710.000 € zu einer Kostenmiete von 8,80 €/qm. Selbst bei hohem Eigenleistungsanteil am Innenausbau könnten max. 10 % der Kosten eingespart werden. Wenn Fördermittel eingesetzt werden sollen, sind zusätzliche Umbauten erforderlich, durch die weitere Kosten entstehen. Die Miethöhe könnte dadurch jedoch nur um 2 €/qm gesenkt werden. Von einer abschnitts- oder teilweisen Sanierung muss aus fachlicher Sicht abgeraten werden. Um das Bestandsgebäude Studierenden auf Dauer mit einer dem geförderten Neubau entsprechenden Miethöhe zu überlassen, wäre theoretisch also je nach Förderfähigkeit eine dauerhafte Subventionierung durch die Stadt Münster in der Höhe von mind. ca 2-4 €/qm bzw. ca 12.000-24.000 € jährlich erforderlich.

Daneben ist darauf hinzuweisen, dass die Bebauungsmöglichkeiten des Eckbereichs Steinfurter Straße/Grevener Straße bei Erhalt des Eckgebäudes stark eingeschränkt würden. Damit entgingen der Stadt Veräußerungs- bzw. Entwicklungsgewinne in erheblicher Größenordnung. Dem stände zwar der Gewinn aus der einzelnen Grundstücksveräußerung gegenüber,

der jedoch relativ gering ausfallen würde, weil dabei nicht die Möglichkeiten des Bebauungsplans zugrunde zu legen wären, sondern der heutige Zustand. Darüber hinaus würde das Wertgefüge der gesetzlichen Umlegung in dem gesamten Bereich in Frage gestellt, woraus der Stadt weitere Verluste entstehen würden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass ein dauerhafter Erhalt der oder des Eckgebäude(s) mit erheblichen Kosten bzw. Verlusten sowie auch mit Planungsaufwendungen (vgl. 1.3) für die Stadt verbunden ist. Auf der Grundlage der vom Ausschuss vorgegebenen Bedingungen und Kriterien ist die Frage der wirtschaftlichen Tragbarkeit für die Stadt Münster daher negativ zu beurteilen.

1.2 Prüfergebnis Verkehr

Der geplante Ausbau der Grevenener Straße sieht eine dreistreifige Fahrbahn mit begrüntem Mittelstreifen und beidseitigen begrünten Längsparkplätzen vor (Anlage 2). Ein Erhalt der/des Eckgebäude(s) würde im südlichen Abschnitt einen Verzicht auf

- die Verbreiterung der Fahrbahn stadtauswärts,
- den begrünten Mittelstreifen und die dreifache Baumreihe sowie auf
- die beidseitigen Längsparkplätze bedeuten.

Die Anzahl der Fahrstreifen, Fuß- und Radwege würde jedoch bleiben.

Eine solche Lösung wäre verkehrstechnisch zwar machbar, es würden sich aber Nachteile im Verkehrsfluss stadtauswärts ergeben, weil ein Überholen oder Ausweichen an Grundstückseinfahrten nicht mehr möglich wäre. Die mit der Bebauungsplanung ermöglichte Ausbaugestaltung mit umfangreicher Begrünung ist qualitativ zu bevorzugen und der Bedeutung der Grevenener Straße angemessener.

1.3 Prüfergebnis Städtebau / Planungsrecht

Umsetzbarkeit der wohnungspolitischen Ziele bei Realisierung des Bebauungsplans

Der Eckbereich Steinfurter Straße/Grevenener Straße ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Kerngebiet in 4-geschossiger, geschlossener Bauweise festgesetzt (Anlage 3). Diese Festsetzung entspricht der Bedeutung seiner exponierten Lage, aber auch der immissionsbelasteten Verkehrssituation. Im vorliegenden Fall wäre beispielsweise eine MK-Nutzung der unteren beiden Geschosse in Kombination mit Wohnnutzung in den oberen beiden Ebenen oder auch eine vertikale Nutzungsmischung (49 % Wohnen) denkbar.

Jedenfalls ist es auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts auch im Eckbereich möglich, die wohnungspolitischen Ziele des Handlungskonzepts Grevenener Straße umzusetzen. Dabei sind Wohnflächen in der Größenordnung von ca 1.000-1.200 qm realisierbar. Zusammen mit dem Bereich Grevenener Str. 39-59 sind dann in dem gesamten Bereich Wohnflächen von mehr als 5.000 qm erzielbar, gegenüber ca 3.000 qm (einschl. ca 600 qm Leerstände) im Bestand.

Ziel des dem Handlungskonzept zugrundeliegenden politischen Antrags war es, durch eine Mischung von freifinanziertem und gefördertem Wohnungsbau zeitgemäßen preiswerten Wohnraum in der Innenstadt zu erhalten. Dies wird bereits erreicht, wenn etwa 55-60 % der Neubaufächen im geförderten Wohnungsbau entstehen (Hinweis: Dieselbe Quote wird zzt in dem im Bau befindlichen Eckgebäude Nr. 57/59 verwirklicht. Die Miethöhe wird dort im geförderten Wohnungsbau 4,55 €/qm und im freifinanzierten Teil etwa 8,30 €/qm betragen).

Planungsrechtliche Auswirkungen des Erhalts

Ein dauerhafter Erhalt der/des Bestandsgebäude(s) würde den geltenden Planungszielen und damit auch der rechtlichen Grundlage für die Umlegung widersprechen. Aus diesem Grund müsste der Umlegungsausschuss seine Zustimmung zur Veräußerung des Grundstücks zum Zwecke des Gebäudeerhalts verweigern. Die Entlassung des zusammenhängenden Eckbereichs Steinfurter Straße/Grevenener Straße aus dem Umlegungsverfahren wäre daher Voraussetzung für einen dauerhaften Erhalt. Zugleich wäre die Veräußerung eines Gebäudes, das nach geltendem Planungsrecht lediglich Bestandsschutz genießt, durch die satzungsgebende

Gemeinde selbst fragwürdig. Wenn die Stadt ihre früheren Planungsziele aufgeben will, muss sie dies konsequenterweise durch Aufhebung oder Änderung des Bebauungsplans zum Ausdruck bringen.

Städtebauliche Gegenüberstellung

Städtebaulich ist zunächst festzustellen, dass das Eckgebäude Nr. 31 die Situation im Sinne eines Wiedererkennungswerts nur von Südosten und Osten prägt (Anlage 4). Alle übrigen Fassaden sind baulich schlichte Putzfassaden, die nur durch die aufgemalten Bilder auffallen. Bei der Annäherung von Norden tritt das Gebäude städtebaulich nicht in Erscheinung.

Dabei ist auch die Veränderung durch die künftige Bebauung an der Schulstraße zu berücksichtigen. Der neue Baukörper auf der Ostseite der Greverer Straße wird bewirken, dass das Eckgebäude nicht mehr von der Schul- und Altumstraße aus größerer Entfernung frontal von Osten sichtbar sein wird, sondern im Wesentlichen nur noch von der Kreuzung Steinfurter Straße im Südosten aus.

Das Bestandsgebäude Nr. 33 passt weder im Stil noch in der Größe zum Nachbargebäude und bedeutet darüber hinaus eine krasse Mindernutzung der Grundstückssituation. Deshalb wurde planerisch vor allem der isolierte Erhalt der Nr. 31 bei gleichzeitiger Neubebauung des Grundstücks Nr. 33 untersucht. Südlich der Nr. 31 wäre keine Bebauung möglich, da die Südfassade notwendige Fenster aufweist. Auf dem Grundstück Nr. 33 wäre die Aufnahme der straßenseitigen Bauflucht der Nr. 31 sinnvoll, da andernfalls das Eckgebäude zu einem bloßen Appendix der zurückgesetzten Straßenflucht degradiert würde.

Eine solche zu einer größeren Gesamtform veränderte Lösung könnte den Eckbereich durchaus betonen und eine Art Torsituation zu Beginn der Greverer Straße entstehen lassen. Die geplante Begrünung im Straßenraum der Greverer Straße wäre in diesem Bereich dann nicht mehr realisierbar, dafür würde der Baumbestand südlich der Nr. 31 an der Steinfurter Straße stehen bleiben können.

In der erweiterten Betrachtung des Straßenverlaufs wird allerdings im Vergleich des südlichen Bereichs der Greverer Straße mit den nördlich anschließenden Abschnitten deutlich, dass auch der im Bebauungsplan mit der zurückgesetzten Bauflucht Nr. 31-59 entstehende Straßenquerschnitt noch wesentlich enger ist als die Querschnitte im übrigen Straßenverlauf.

Die entstehende deutliche Einschnürung ist so zwar städtebaulich begründbar, im größeren Zusammenhang gesehen aber keineswegs zwingend. Im Gegenteil wäre eine längere durchlaufende Bauflucht im südlichen Teil der Greverer Straße gestalterisch durchaus wünschenswert, zumal die Westseite durch die zwei vorgelagerten Parkplätze einen städtebaulich sehr unruhigen Verlauf aufweist. Zudem sprechen in der immissionsbelasteten Situation auch funktionale Erwägungen (Lärm und Luft) gegen die Verengung. Insofern waren die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 379 durchaus gerechtfertigt und sinnvoll.

1.4 Gesamteinschätzung

Im Ergebnis sind die verkehrlichen und städtebaulichen Lösungen, die durch einen Erhalt des Eckgebäudes notwendig würden, zwar denkbar, aber fachlich keineswegs zwingend. Architektonisch haben allein die Ostfassade und der Südostkerker einen historischen Charme. Planungsrechtlich wäre eine Änderung des Bebauungsplans Voraussetzung.

Eine Sanierung zu Wohnzwecken durch die Stadt Münster, mit der die Eigentümerin ihrer Verantwortung in baulich-planerischer und wirtschaftlicher Hinsicht nachkommen würde, ist zwar möglich, erfordert aber einen hohen finanziellen Aufwand. Dabei würde diese Lösung den Belangen der heutigen Bewohner weder im Standard, noch in der Gestaltung der Grundrisse und des Innenausbaus, noch hinsichtlich der monatlichen Kosten gerecht.

Ein möglicher Wert des Hauses kann somit nur bedingt aus seiner städtebaulichen - und gar nicht aus seiner wirtschaftlichen Bedeutung abgeleitet werden. Vielmehr ist das Haus in sei-

ner verbliebenen städtebaulichen Lage und äußeren wie inneren Gestaltung vor allem durch seine sozialgeschichtliche Entwicklung zu verstehen. Nach Abwägung der o.g. Prüfergebnisse und der geführten Gespräche mit den Bewohnern ist ein Erhalt deshalb nur dann als gerechtfertigt und sinnvoll anzusehen, wenn damit zugleich das Haus in seiner heutigen Wohnform für die Bewohner erhalten bleibt.

2. Anliegen der Bewohner des Hauses Nr. 31

Die „Hausgemeinschaft Grevenener Str. 31“ hat mit ihrer Anregung nach § 24 GO NRW, in verschiedenen Schreiben an Politik und Verwaltung sowie über die Presse ihre besondere Wohn- und Lebensform in dem Gebäude Nr. 31 ausführlich dargestellt und dabei auch die emotionale Bindung der Bewohner an das bestehende Gebäude hervorgehoben. Zugleich hat die Hausgemeinschaft deutlich gemacht, dass sie in dem Haus wohnen bleiben möchte, und dass Veränderungen, die ihren bisherigen Gestaltungsspielraum einengen würden, generell und grundsätzlich ebenso wie eine Erhöhung der Miete nicht in ihrem Interesse sind. Um alle diese Aspekte gleichermaßen abzusichern, hat die Hausgemeinschaft nicht nur den Erhalt des Hauses angeregt, sondern auch ein grundsätzliches Kaufinteresse bekundet.

2.1 Anregung nach § 24 GO NRW

Mit der Anregung nach § 24 GO NRW (Anlage 5) regt die Hausgemeinschaft an, den Bebauungsplan Nr. 379 aufzuheben, das Handlungskonzept Grevenener Straße abzulehnen, die Straßenverbreiterung im Bereich Nr. 31 – 59 aufzugeben und die sanierungsfähigen Häuser, insbesondere Nr. 31 zu erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Umsetzung des Handlungskonzepts Grevenener Straße im Bereich der Häuser Nr. 39 – 59 hat der ASSVW bereits in seiner Sitzung am 07.12.2006 beschlossen. Für die Häuser Nr. 31 und 33 wurden Prüfaufträge zu den wirtschaftlichen, planerischen und verkehrlichen Auswirkungen eines Erhalts erteilt, die unter 1. der Vorlage ausgeführt sind. Zur besonderen Situation des Hauses Nr. 31 sei folgendes erläutert:

Der AStA der Universität Münster als Mieter des Hauses hat die heutige Form der Selbstverwaltung durch die Bewohner in den 1970er Jahren vorbereitet und über die Jahre ideell unterstützt. An der Anregung nach § 24 GO oder an den verschiedenen Schreiben und Interessensbekundungen der Bewohner (u.a. Kaufinteresse, s. 2.2) ist der AStA jedoch nicht beteiligt.

Die heutige Situation hat sich entwickelt, seit Anfang der 1970er Jahre Studenten und Lehrlinge das leerstehende ehem. Kreiswehrrersatzamt besetzten, das damals noch zum Immobilienbestand des Bundes gehörte. Nach Erwerb durch die Stadt wurde das Gebäude dem AStA zunächst unentgeltlich, später für einen geringen Mietzins (heute ca. 1.000 €/Jahr), überlassen, um der damals dringenden Wohnungsnot bei Studenten provisorisch abzuwehren. Sämtliche Unterhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen obliegen mietvertraglich dem AStA.

Es handelte sich seinerzeit um ein baulich abgängiges, vom Versorgungsnetz bereits getrenntes Verwaltungsgebäude, kein Wohnhaus. Inzwischen liegt kein Wohnungsnotstand mehr vor. Auch wenn die Überlassung seit langer Zeit fortbesteht, war eine Dauerlösung niemals beabsichtigt. Im Gegenteil hat die Stadt durch Überplanung des Gebiets klar ihren Willen dokumentiert, den Bereich in den großen Zusammenhang des Bebauungsplans Nr. 379 mit neu zu ordnen.

Die planungsrechtlichen Veränderungen, die der Bebauungsplan Nr. 379 im Bereich Nr. 31 vorsieht (Änderung der Art der Nutzung in MK, Verschiebung der Bauflucht an der Grevenener Straße), stehen im Kontext der umfassenden Restrukturierungsmaßnahmen für das ehem. ‚Gewerbedreieck‘. Der Straßenausbau war dabei nur ein Teil der Planung. Nicht umsonst unterliegt das Grundstück auch der Umlegung für den gesamten Bereich.

Über die Modalitäten der heutigen Untervermietung an die Bewohner durch den AStA hat die Verwaltung keine Informationen außer durch Presseartikel. Danach zahlen die Bewohner pro Zimmer 85 – 110 € monatl. Miete an den AStA, aus der zu etwa einem Drittel eine Rücklage für Instandhaltungsmaßnahmen gebildet werde. Unter dieser Annahme würde selbst die Miethöhe im geförderten Wohnungsbau – gleich, ob im Alt- oder Neubau – für die Bewohner eine deutliche Erhöhung der Miete bedeuten. Insofern ist der Wunsch der Bewohner nach einem Festhalten an den bestehenden materiellen Verhältnissen nachvollziehbar.

Bei allem Verständnis für die individuelle Sicht der Hausgemeinschaft war jedoch die unveränderte Fortsetzung des Status quo mit dem Beschluss zum Handlungskonzept ausdrücklich nicht beabsichtigt. Vielmehr sollte die Bausubstanz im Falle eines Erhalts durch die Stadt Münster in einen Zustand versetzt werden, der für die Stadt wirtschaftlich tragbar und nicht nur auf die Bedürfnisse der heutigen Bewohner zugeschnitten ist, sondern der Studentenschaft allgemein („für die jeweilige Studiendauer“) zur Verfügung gestellt werden kann.

Insofern stand der Beschluss im Kontext der wohnungspolitischen Ziele, die mit dem Handlungskonzept Grevenener Straße umgesetzt werden sollen. Mit dem Erhalt des Gebäudes können diese Ziele im Ergebnis nicht erreicht werden (vgl. 1.1), mit einem Neubau im geförderten Wohnungsbau dagegen sehr wohl. Dafür sprechen auch allgemeine Vorteile eines Neubaus wie

- ökologische Energiestandards (Umweltnutzen und dauerhaft geringe Nebenkosten)
- zeitgemäßer Komfort für immer noch relativ geringe Gesamtmiete (wesentlich günstigeres Preis-/Leistungsverhältnis).

Mit Abriss und Neubau ist zwar ein größerer Eingriff in die Wohnsituation der Bewohner verbunden. Es ist ferner unbestritten, dass sich der Mietpreis erhöhen würde und die bestehende emotionale Bindung an das Gebäude aufgegeben werden müsste. Dennoch könnten die Interessen der Bewohner, jedenfalls soweit sie sich nicht auf das Bestandsgebäude selbst richten, im geförderten Neubau durchaus berücksichtigt werden:

- mit 4,85 €/qm immer noch relativ niedrige Miete (im Vergleich zum WG-Angebot auf dem Wohnungsmarkt)
- maßgeschnittene Wohnungsgröße und Grundrissgliederung (z.B. zusammenhängende große Wohngemeinschaft)

Darüber hinaus sind sogar Selbstverwaltungsmodelle umsetzbar, Erfahrungen damit sind in der Literatur dokumentiert, aber auch bei der Wohn+Stadtbau vorhanden.

2.2 Kaufinteresse

Die Hausgemeinschaft Grevenener Str. 31 hat zuletzt mit Schreiben vom 01.11.2007 (Anlage 6) ihr Interesse bekundet, das Haus zu kaufen. Sie sieht darin eine Lösung, die es einerseits den Bewohnern ermöglicht, in den heutigen Verhältnissen wohnen zu bleiben, und andererseits die Stadt von allen Verpflichtungen und Kosten freizustellen.

Stellungnahme der Verwaltung

Vertreter der Hausgemeinschaft hatten bereits im Juni dieses Jahres ein Kaufinteresse geäußert mit dem erklärten Ziel, die gutachterliche Untersuchung des Hauses abzuwenden. Die Verwaltung hatte den Bewohnern seinerzeit erläutert, dass sie an die politischen Prüfaufträge gebunden ist und diese nicht durch eine solche Absichtserklärung aufzuhalten sind. Den Bewohnern wurde geraten, ihr Anliegen an die Politik zu richten, sofern ihr Interesse weiterhin bestehen bleiben sollte.

Wie unter 1. und 2.1 ausgeführt, stehen auch einer Veräußerung des Gebäudebestands an die Bewohner

- die wohnungspolitischen Ziele der Stadt, die nicht nur den heute dort lebenden Bewohnern gelten, sondern der Sicherung von preiswertem Wohnraum in der Innenstadt für breite Bevölkerungsschichten,

- der planungsrechtliche Status quo und der darin zum Ausdruck gebrachte planerische Wille der Stadt sowie
- der Beschluss vom 07.12.2006 zum Handlungskonzept („Ein Erhalt ohne Grundsanierung durch die Stadt Münster ist auszuschließen“) entgegen.

Zu den wirtschaftlichen, städtebaulich-planungsrechtlichen und verkehrlichen Gesichtspunkten gelten die in der Vorlage unter 1.1 – 1.3 gemachten Aussagen in gleicher Weise, da auch die Grundsanierung durch Wohn+Stadtbau die Veräußerung des Grundstücks voraussetzte. Allerdings würde das Dilemma, dass eine Sanierung nur als Entgegenkommen im Sinne der heutigen Bewohner in Betracht gezogen wurde, diese Lösung aber in allen Aspekten den Belangen der Hausgemeinschaft zuwider läuft, entfallen.

Gesetzt den Fall, die Stadt würde die über Jahre verfolgten Planungsziele und jeweils dazu und aktuell gefassten Beschlüsse verwerfen und neu entscheiden, wäre folgendes festzustellen: Die wohnungspolitischen Ziele der Stadt müssten in geeigneter Weise öffentlich-rechtlich und/oder privatrechtlich abgesichert werden. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung zur Ausschreibungspflicht von Grundstücksverkäufen im Zusammenhang mit der Erteilung einer "Baukonzession" (Beschluss OLG Düsseldorf vom 13.06.2007 -VII-Verg 2/07-) dürfte die Vergabe des Grundstücks im Falle einer vertraglichen Sicherung der wohnungspolitischen Zielsetzungen einem förmlichen Ausschreibungsverfahren unterliegen.

Allein wirtschaftlich stellt sich angesichts der realen Kosten einer fachgerechten Sanierung die Frage, wie realistisch das Vorhaben der Bewohner ist und ob es ihnen tatsächlich gelingen kann, ihre finanzielle Gesamtbelastung auf Dauer auf dem bisherigen Niveau zu halten. Hierzu wären detaillierte Nachfragen und Vorgespräche mit der Hausgemeinschaft notwendig. Allerdings konnten sich die Bewohner bisher nicht entschließen, der Verwaltung Ansprechpartner im Haus zu nennen oder ihre Absichtserklärung durch Namen und Unterschriften zu belegen. Bisher verlief die Kommunikation auf Wunsch der Hausgemeinschaft über den AStA; der jedoch hat sich zum Kaufinteresse der Bewohner bisher nicht geäußert.

3. Fazit

Der Wunsch der Bewohner, das Haus selbst zu kaufen und nach ihren Vorstellungen zu erhalten, ist die aus Sicht der Bewohner schlüssige Folgerung aus dem Gutachten. Allerdings müsste ein Verkauf der Liegenschaft den maßgeblichen rechtlichen Vergabevorschriften entsprechen. Ferner müsste auch der Wert des Grundstücks berücksichtigt werden. Ob die Hausgemeinschaft unter diesen Bedingungen überhaupt in der Lage wäre, an einem Bieterverfahren teilzunehmen, bleibt dahingestellt.

Auch wenn keine akute Gefährdungssituation vorliegt, ist von einem Aufschub der Entscheidung über das Gebäude oder einer teilweisen Sanierung oder einer Sanierung unter weitergehender Bewohnerbeteiligung aus fachlicher Sicht abzuraten. Es ist davon auszugehen, dass die Stadt - nun in Kenntnis des baulichen Zustands - als Eigentümerin bzw. Bauherrin in einer umfassenden Verantwortung und Haftung steht, die auch nicht an externe Fachleute delegiert werden kann (§§ 56, 57 BauO NRW).

I.V.

Anlagen:

Hartwig Schultheiß
Stadtdirektor

1. Zusammenfassung Gutachten und Auswertung
2. Folien Verkehr
3. Ausschnitt BP 379
4. Folien Städtebau
5. Anregung Nr. 101/2006 nach § 24 GO NRW
6. Schreiben der Hausgemeinschaft vom 01.11.2007

