Copyright Blocher Blocher Partners. Any copying or distribution needs permission in writing by Blocher Blocher Partners.

Bebauungsplan Nr. 03.082

Möbelkompetenzzentrum Unnaer Straße

Bürgerversammlung am 07. Juli 2011

Inhalt

Moderation: *Bezirksvorsteherin Fr. Doris Conrady*

I. Kurzpräsentation und Vorträge

Stadtplanungsamt
Unternehmensgruppe FINKE
Blocher Blocher Partners
BBE Handelsberatung

II. Thementische

III. Zusammenfassung der Ergebnisse/ Diskussion

Inhalt

I. Kurzpräsentation und Vorträge

Vortrag **„Standort und Planungshistorie“**

Stadtbaurätin Frau Schulze Böing

Projekt

Deutsche Grundkarte 2010
mit geplantem Geltungsbereich Bebauungsplan

Projekt

Luftbild 2010
mit geplantem Geltungsbereich Bebauungsplan

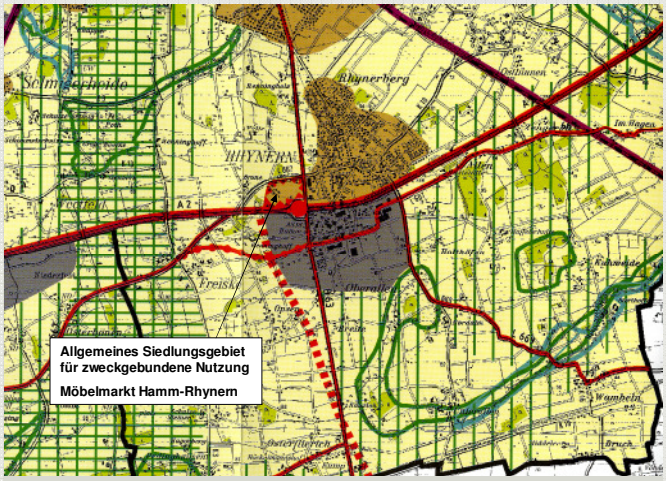
Projekt

Planungshistorie

2002
erste <u>städtebauliche Ideen</u> zum Möbelstandort wurden im Zuge der Aufstellung des Regionalplanes durch das Stadtplanungsamt erarbeitet

August 2004
der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Oberbereich Dortmund-Westlicher Teil) setzt für das Gebiet den „Möbelmarkt Hamm-Rhynern“ fest

Projekt



Regionalplan 2004
Oberbereich Dortmund – westlicher Teil

Projekt

Planungshistorie

2007
Darstellung in der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK)

im Rahmen der Fortschreibung fand eine breite Diskussion zur Grundvoraussetzungen für den Bau eines Möbelmarkts in Rhynern statt;

Tenor: *Die Verwaltung wird aufgefordert, eine Veräußerung erst vorzubereiten, nachdem die A445 gebaut und die L667n fertig gestellt sind.*
(Ratsbeschluss vom 19.06.2007)

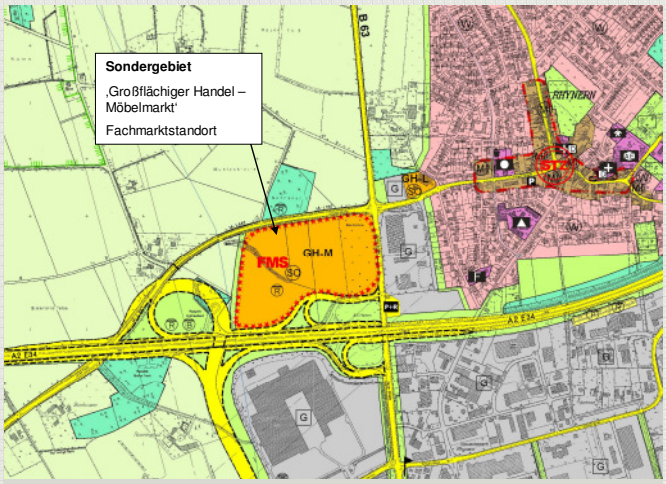
Projekt

Planungshistorie

Dezember 2008
mit Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Planbereich als **Sonderbaufläche mit der Untergliederung ‚Großflächiger Handel – Möbelmarkt'** dargestellt

zusätzlich wurde der Planbereich als **Fachmarktstandort** definiert

Projekt



Flächennutzungsplan 2008

Projekt

Planungshistorie

September 2010
Aufgrund der mehrjährigen zeitlichen Verschiebung der Straßenbauprojekte A445 und L667n wurde die Verwaltung beauftragt den Standort hinsichtlich der verkehrlichen Machbarkeit neu zu überprüfen

Herbst 2010
vertiefende Untersuchungen zum Möbelkompetenzzentrum

verkehrliche Machbarkeitsstudie (Büro Helmert und IGS)
Verträglichkeitsgutachten – Ersteinschätzung (BBE)

Projekt

Planungshistorie

Oktober 2010
am 25.10.2010 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung zum EHK statt; Thema war auch das Möbelkompetenzzentrum

November 2010
Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes Hamm (EHK) vom Rat beschlossen

Dezember 2010
Bauleitplanverfahren wird mit dem Ratsbeschluss vom 14.12.2010 eingeleitet

Inhalt

II. Kurzpräsentation und Vorträge

Vortrag **„Unternehmen Finke“**

Unternehmensgruppe Finke - Herr Dr. Christa

Unternehmensgruppe

Finke

Paderborn

1. Unternehmensgruppe Finke -Heute-

- Inhaber Wilfried Finke
- Eines der größten Familien-Einrichtungsunternehmen
- Verwaltungszentrale in Paderborn
- 4 Vertriebsschienen,
  14 Einrichtungshäuser,
  9 deutschlandweite Standorte

1. Unternehmensgruppe Finke
Vertriebsschienen

finke DAS ERLEBNIS-EINRICHTEN

PREIS REBELL DER WOHNDISCOUNTER

K1 KÜCHEN FACHMARKT

carré schnell | schön | einrichten

1. Unternehmensgruppe Finke
Standort - Beispiele

1. Unternehmensgruppe Finke
-Gestern-

- Gründer Franz Finke
- Eröffnung 1959 auf 100 qm
- Kontinuierlicher Standortausbau
- 1978 übernimmt Wilfried Finke die Geschäftsführung
- 1993: Start der deutschlandweiten Expansion

1. Unternehmensgruppe Finke
-Morgen-
-Das Finke-Möbelkompetenzzentrum-

finke DAS ERLEBNIS-EINRICHTEN

carré schnell | schön | einrichten

PREIS REBELL DER WOHNDISCOUNTER

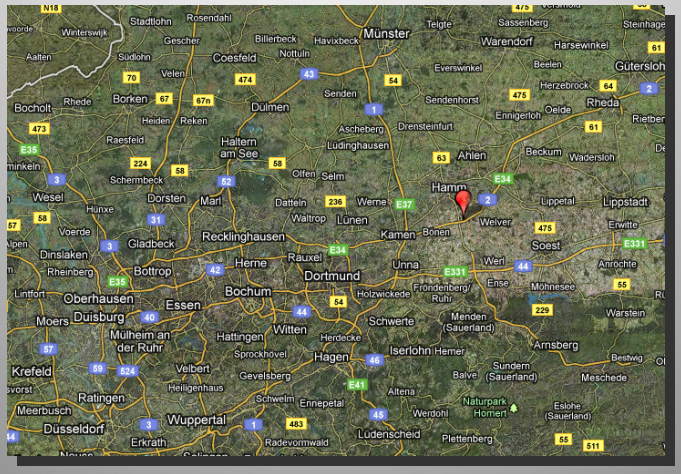
2. Grundlagen unserer Überlegungen

- Unternehmerische Entscheidung des Inhabers Wilfried Finke
- Strukturwandel im Möbeleinzelhandel
- Multichannel als Realität und Chance

3. Ansatzpunkte unserer Expansionsstrategie

- Das Finke – Möbelkompetenzzentrum als Leitbild
- Entwicklung der Marke Carré
- Fokussierung auf relevante Marktgebiete
- Zweitmarke als strategische Option

4. Projektentwicklung am Standort Hamm-Rhynern



(Quelle: Google maps)

4. Projektentwicklung am Standort Hamm-Rhynern

(Quelle: Google maps)

4. Projektentwicklung am Standort Hamm-Rhynern

(Quelle: Blocher Blocher, Architecture and Design, Stuttgart)

4. Projektentwicklung am Standort Hamm-Rhynern

(Quelle: Blocher Blocher, Architecture and Design, Stuttgart)

5. Zusammenfassung

- Unternehmerische Grundhaltung und Zielorientierung ist Ausgangspunkt aller Expansionsentscheidungen
- Konzentration auf das Wesentliche
- Durchhaltevermögen

Inhalt

II. Kurzpräsentation und Vorträge

Vortrag **„Möbelkompetenzzentrum Unnaer Straße“**

Blocher Blocher Partners – Herr Mairinger

FINKE MÖBELKOMPETENZZENTRUM HAMM RHYNERN

Copyright Blocher Blocher Partners. Weitergabe und Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung von Blocher Blocher Partners.

BLOCHER BLOCHER PARTNERS

1 Finke Möbelkompetenzzentrum Hamm Rhynern 1170p11
07. Juli 2011

FINKE MÖBELKOMPETENZZENTRUM HAMM RHYNERN

PERSPEKTIVE

Copyright Blocher Blocher Partners. Weitergabe und Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung von Blocher Blocher Partners.

BLOCHER BLOCHER PARTNERS

2 Finke Möbelkompetenzzentrum Hamm Rhynern 1170p11
07. Juli 2011

FINKE MÖBELKOMPETENZZENTRUM HAMM RHYNERN

PERSPEKTIVE

BLOCHER BLOCHER PARTNERS

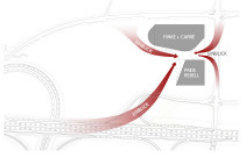
Copyright Blocher Blocher Partners. Weitergabe und Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung von Blocher Blocher Partners.

FINKE MÖBELKOMPETENZZENTRUM HAMM RHYNERN

KONZEPT STÄDTEBAU

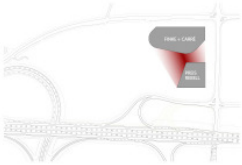
ZUGANG - SICHTBARKEIT - EINBLICKE

- das Kompetenzzentrum öffnet und präsentiert sich allseitig, sowohl zur Autobahn als auch zu den angrenzenden Landstraßen
- die klaren Kanten der Ausgangssituation werden von den gedachten Linien der Blickrichtungen „modelliert"
- es entsteht ein Körper mit harten Kanten aussen und weichen Linien innen, die in das Zentrum leiten



KOMPETENZZENTRUM MIT ANZIEHUNGSKRAFT

- der geschwungene, gemeinsame Eingangsbereich der Möbelhäuser bewirkt eine Sogwirkung, welche die Kunden in das Zentrum hineinleitet
- das Zentrum öffnet sich trichterartig nach außen und zieht die Blicke der Umgebung auf sich



BLOCHER BLOCHER PARTNERS

Copyright Blocher Blocher Partners. Weitergabe und Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung von Blocher Blocher Partners.

FINKE MÖBELKOMPETENZZENTRUM HAMM RHYNERN

LAGEPLAN

BLOCHER BLOCHER PARTNERS

Finke Möbelkompetenzzentrum Hamm Rhynern 1170p11
07. Juli 2011

Copyright Blocher Blocher Partners. Weitergabe und Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung von Blocher Blocher Partners.

5

FINKE MÖBELKOMPETENZZENTRUM HAMM RHYNERN

PERSPEKTIVE VON AUTOBAHN A2

BLOCHER BLOCHER PARTNERS

Finke Möbelkompetenzzentrum Hamm Rhynern 1170p11
07. Juli 2011

Copyright Blocher Blocher Partners. Weitergabe und Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung von Blocher Blocher Partners.

6

FINKE MÖBELKOMPETENZZENTRUM HAMM RHYNERN

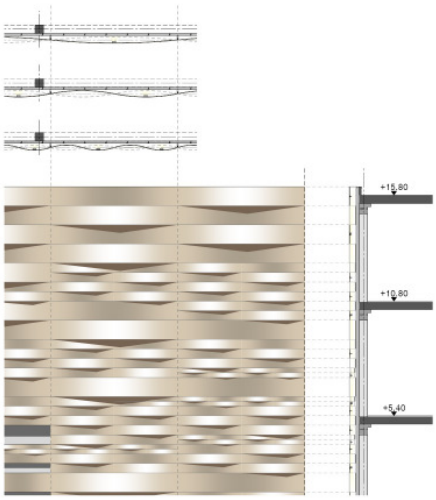
EINGANGSSITUATION

BLOCHER BLOCHER PARTNERS

Copyright Blocher Blocher Partners. Weitergabe und Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung von Blocher Blocher Partners.

FINKE MÖBELKOMPETENZZENTRUM HAMM RHYNERN

FASSADENAUSSCHNITT

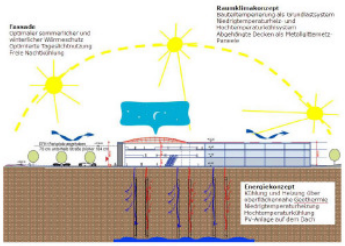


BLOCHER BLOCHER PARTNERS

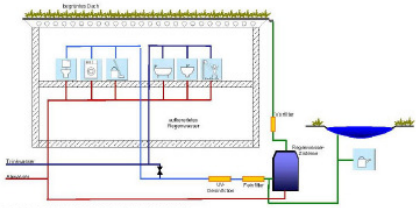
Copyright Blocher Blocher Partners. Weitergabe und Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung von Blocher Blocher Partners.

FINKE MÖBELKOMPETENZZENTRUM HAMM RHYNERN

ENERGIEKONZEPT



GESAMTENERGIEKONZEPT



NACHHALTIGER UMGANG MIT WASSER

Niedrigenergiehaus

- Konzipierung von optimalen sommerlichen/winterlichen Wärmeschutz
- als Umweltenergiequellen dienen natürliche Außenluft, geothermische Quellen zum Heizen über Wärmepumpe und zum Kühlen über Wärmetauscher
- hybride Lüftung mit Öffnungsmöglichkeiten
- Erzielen hoher Behaglichkeiten in Ausstellungsräumen bei geringem Energieaufwand und hoher Ausnutzung der Umweltenergie
- Erzielung eines gesunden Arbeitsklimas durch bauökologische Materialien
- Unterstützung eines gesunden Mikroklimas am Standort durch grüne Außenanlagen
- Regenwassernutzung zur Bewässerung der Außenanlagen und zur Toilettenspülung

Nachhaltigkeitskriterien

- Umweltschonende Energieerzeugung, Geothermienutzung, Photovoltaikanlage
- Umsetzung einer Dachbegrünung
- grüne Außenanlage für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- Nachhaltiger Umgang mit Wasser
- Planung des Gebäudes mit einer hohen Flächeneffizienz
- Umnutzungsfähigkeit und Flexibilität durch flexible Grundrissgestaltung
- Recyclingfähigkeit von Bauteilen
- Barrierefreie Gestaltung aller der Öffentlichkeit zugänglichen Bereiche
- Familienfreundlichkeit des Gebäudes

BLOCHER BLOCHER PARTNERS

Finke Möbelkompetenzzentrum Hamm Rhynern 1570p11
07. Juli 2011

Copyright Blocher Blocher Partners. Weitergabe und Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung von Blocher Blocher Partners.

FINKE MÖBELKOMPETENZZENTRUM HAMM RHYNERN

NACHTWIRKUNG VON AUTOBAHN A2

BLOCHER BLOCHER PARTNERS

Finke Möbelkompetenzzentrum Hamm Rhynern 1570p11
07. Juli 2011

Copyright Blocher Blocher Partners. Weitergabe und Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung von Blocher Blocher Partners.

Inhalt

II. Kurzpräsentation und Vorträge

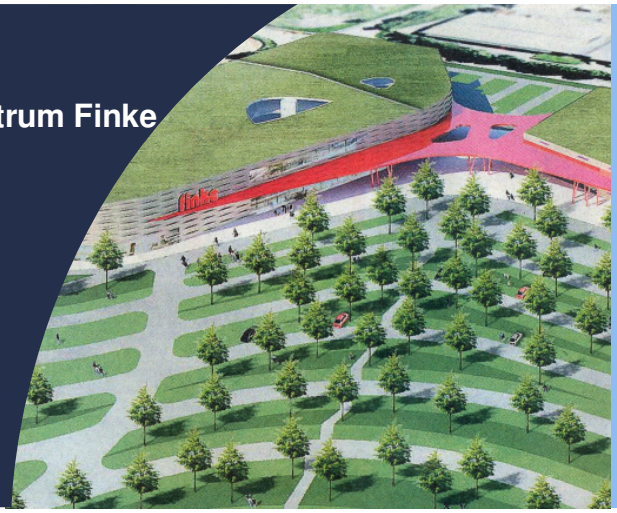
Vortrag **„Auswirkungsanalyse zum Standort“**

BBE Handelsberatung - Herr Lehnerdt

Wir leben Handel.

BBE Handelsberatung

Möbelkompetenzzentrum Finke Hamm-Rhynern



Jörg Lehnerdt

BBE Handelsberatung GmbH

Niederlassung Köln

Planvorhaben Möbelkompetenzzentrum Finke

BBE Handelsberatung

- Standort Hamm-Rhynern ist im Regionalplan, im REHK und im FNP der Stadt Hamm als Potenzialstandort für Möbel/Einrichtung bestimmt

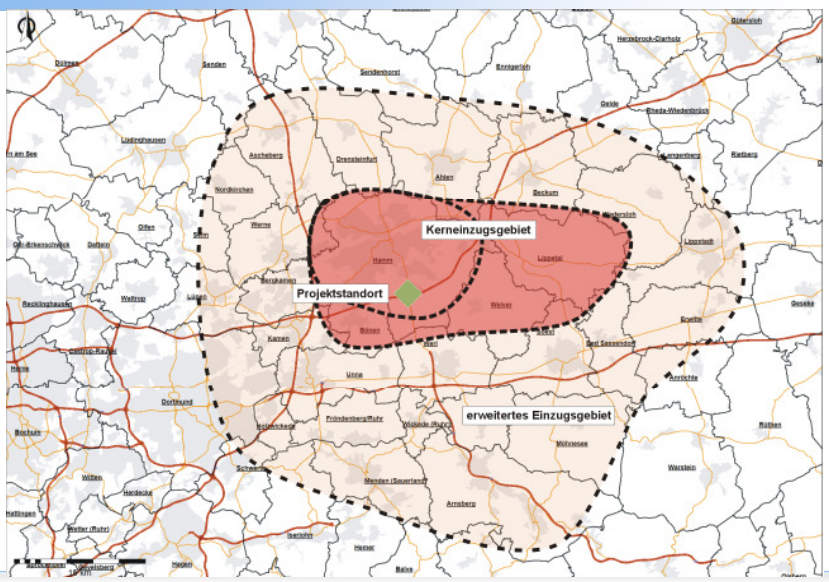
- Einrichtungshaus max. 40.000 m²
  Mitnahmemarkt „Carré“ max. 8.000 m²
  Mitnahmemarkt „Preisrebell“ max. 8.000 m²
  Gesamtfläche max. 56.000 m²

- Keine Agglomeration nach § 24a LEPro, daher zentrenrelevante Randsortimente auf jeweils max. 10 % (bzw. max. 2.500 m²) zu begrenzen (nach „Hammer Sortimentsliste“)

Planvorhaben Möbelkompetenzzentrum Finke

Betrieb / Sortiment	Wohnkaufhaus	Preisrebell	Carré	Planvorhaben gesamt
	Verkaufsfläche in qm			
Möbel, Baby-, Jugend-, Küchen-, Bad-, Büromöbel	33.500	6.000	6.000	**45.500**
Bettwaren, Matratzen	945	350	350	**1.645**
Bodenbeläge, Teppiche	800	250	250	**1.300**
Lampen, Leuchten	800	250	250	**1.300**
Heimtextilien (Gardinen/Stoffe)	655	200	200	**1.055**
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren*	400	100	100	**600**
Kfz-Zubehör**	400	50	50	**500**
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	**37.500**	**7.200**	**7.200**	**51.900**
Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Haushaltsgegenstände, Geschenkartikel	1.220	400	400	**2.020**
Haushaltstextilien***	790	250	250	**1.290**
Bilder, Bilderrahmen	290	50	50	**390**
Elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	100	50	50	**200**
Aktionsfläche****	100	50	50	**200**
Zentrenrelevante Sortimente	**2.500**	**800**	**800**	**4.100**
Sortimente gesamt	**40.000**	**8.000**	**8.000**	**56.000**

Einzugsgebiet



Kaufkraftpotenzial / Umsatzerwartung

- Kerneinzugsgebiet 225.000 Ew. 110 Mio. €
  weiteres Einzugsgebiet 960.000 Ew. 486 Mio. €
  Summe 1.185.000 Ew. 595 Mio. €
- Bis 2020 wird das Kaufkraftpotenzial wegen des demographischen Wandels auf rd. 577 Mio. € zurückgehen.
- Maximale Umsatzerwartung im „Worst-Case“ 94 Mio. €
  „Real Case“ allerdings nur 74 Mio. €

Umsatzprognose („Worst Case“)

Sortiment	Verkaufsfläche in qm	Raumleistung in EUR je qm VK	Umsatz in Mio. EUR
Möbel, Baby-, Jugend-, Küchen-, Bad-, Büromöbel	46.100	1.570	72,4
Bettwaren, Matratzen	1.645	1.300	2,1
Bodenbeläge, Teppiche	1.300	1.800	2,3
Lampen, Leuchten	1.300	3.140	4,1
Heimtextilien (Gardinen/Stoffe)	1.055	2.000	2,1
Kfz-Zubehör (v.a. Autositze)	500	1.500	0,8
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	**51.900**	**1.615**	**83,8**
Glas, Porzellan, Keramik (GPK), Haushaltsgegenstände, Geschenkartikel	2.220	2.500	5,6
Haushaltstextilien	1.290	2.400	3,1
Bilder, Bilderrahmen	390	3.000	1,2
Elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	200	3.600	0,7
Zentrenrelevante Sortimente	**4.100**	**2.570**	**10,5**
Planvorhaben gesamt	**56.000**	**1.685**	**94,3**

Umsatzverlagerung (Einzugsgebiet)

Betroffen von Umsatzrückgängen sind v.a.

- Regional bedeutsame Wettbewerber, insbesondere
  - Zurbrüggen (Unna, Oelde)
  - Turflon (Werl)
  - IKEA (Kamen)
  - Möbel Wiemer (Soest)

- Kleinere Möbelhäuser und Fachmärkte, u.a.
  - Neuhaus (Werne)
  - Berkemeier (Beckum)
  - „Preisrebell“ (Beckum)
  - Poco (Ahlen, Bergkamen, Dortmund)
  - Roller (Werl, Dortmund)
  - Dänisches Bettenlager (div. Standorte)

Umsatzverlagerung (Hamm)

- In Hamm ist mit Umverteilungseffekten in Höhe von rd. 8,7 Mio. € zu rechnen, davon

- City Hamm	1,0 Mio. €
- Stadtteilzentren Hamm	0,2 Mio. €
- Möbel-/Einrichtungsanbieter (großflächig)	4,1 Mio. €
- sonstige Anbieter	3,4 Mio. €

- Betroffene Wettbewerber in Hamm v.a.
  - Wohnwelt Niessing
  - SB-Möbel Boss
  - Rüther & Hübner
  - Herlitz
  - Fachmärkte (Hammer Heimtextil, Tedox, Happy Baby, ProPänz)
  - Warenhäuser (Kaufhof, TerVeen, Woolworth)
  - Fachgeschäfte

Fazit

- Umverteilungswirkung betrifft v.a. die regional bedeutsamen Wettbewerber (Zurbrüggen, Turflon, IKEA) und zahlreiche kleinere Anbieter (Möbel-/Küchenhäuser, Fachmärkte)
- Die Innenstadt Hamm ist relativ gering betroffen, sensibel ist dabei die Situation im Bahnhofsquartier zu bewerten.
- Gegenüber der ursprünglichen Planung wurden die Verkaufsflächen insbesondere für Glas/Porzellan/Hausrat deutlich reduziert.
- Das bislang festzustellende Defizit bei Möbeln/Einrichtungsbedarf in Hamm würde beseitigt, der Gesamtumsatz des Einzelhandels würde von rd. 938 Mio. € auf knapp über 1 Mrd. € steigen.

Inhalt

II. Kurzpräsentation und Vorträge

Vortrag **„Verkehrsuntersuchung und Simulation“**

Stadtplanungsamt/ Verkehrsplanung - Herr Demuht

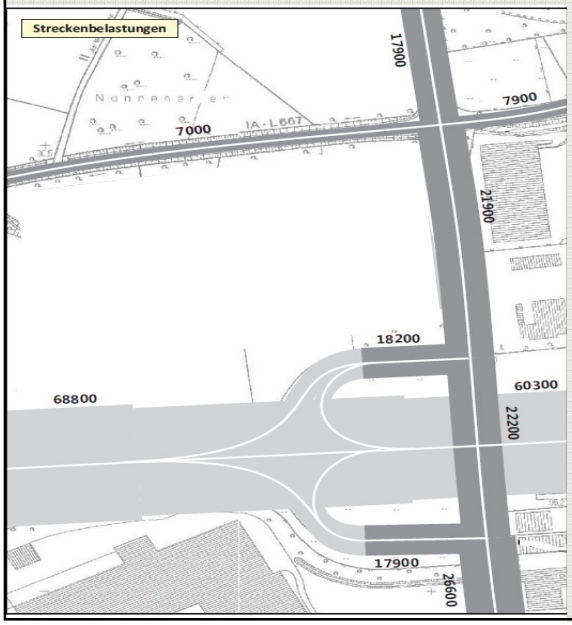
Verkehrskonzept „Möbelkompetenzzentrum“ Unnaer Straße

Juni 2011

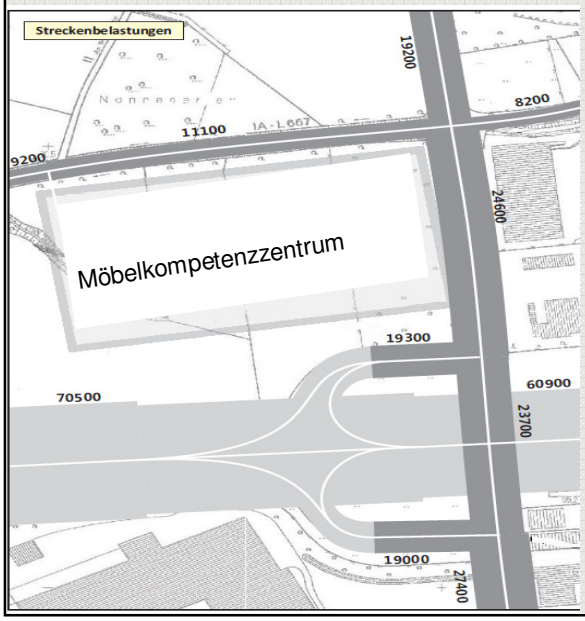
Verkehrsaufkommen zum Möbelkompetenzzentrum:

- **56.000 qm Verkaufsfläche**
- **Kundenströme kommen zu 60% aus der Region**
- **Verkehrsaufkommen**
  Werktag:
  ca. 4.100 Kfz-Fahrten/Tag

  Samstag:
  bis zu 6.000 Kfz-Fahrten/Tag
- **Überwiegend Kundenverkehre (PKW)**



Verkehrsbelastungen im Bestand

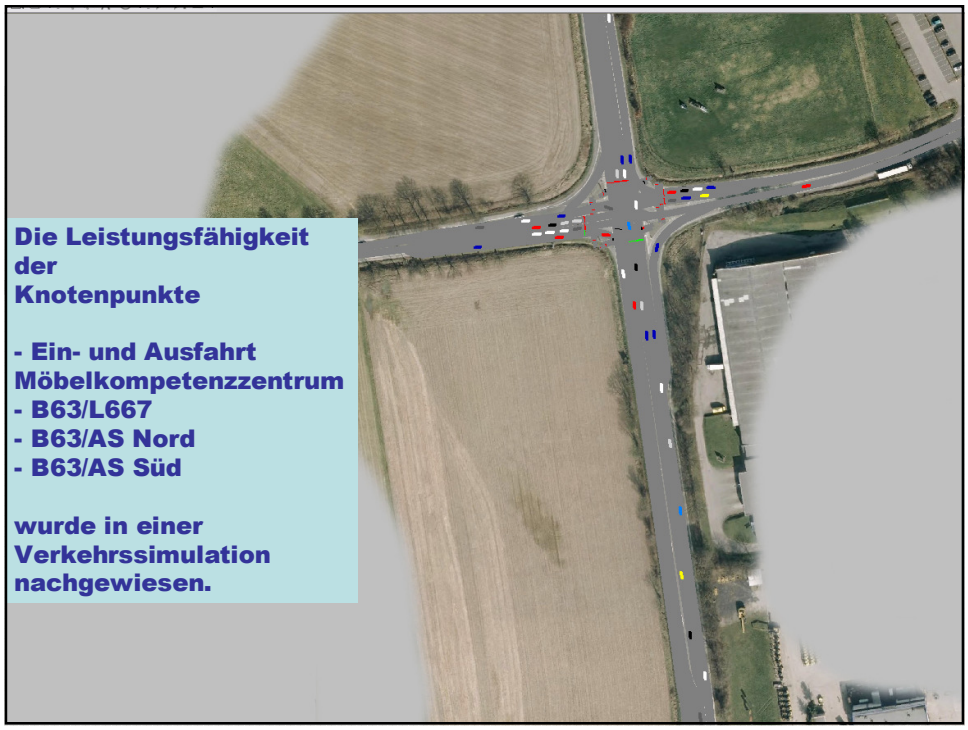


<u>Planfall 1 (2013):</u>
<u>Möbelkompetenzzentrum</u>
<u>im bestehenden</u>
<u>Straßennetz</u>
<u>ohne A 445 und L 667n</u>

Verkehrsbelastungen in Kfz/24h

<u>Auswirkungen</u>

- Deutliche Zunahme der Verkehrsbelastung im Knoten B63/L667
- Verkehrszunahmen an den Anschlussstellen Nord und Süd der BAB 2



Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte

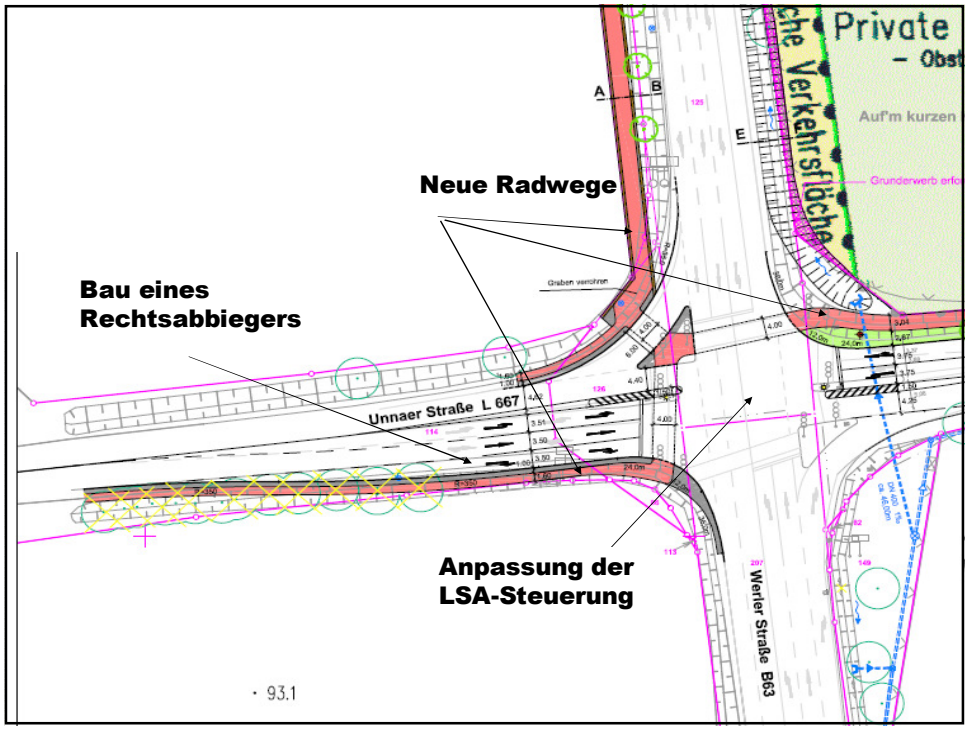
- Ein- und Ausfahrt Möbelkompetenzzentrum
- B63/L667
- B63/AS Nord
- B63/AS Süd

wurde in einer Verkehrssimulation nachgewiesen.

Maßnahmen

- **Bau einer 75 Meter langen Linksabbiegespur** für einfahrende Kundenverkehre aus der Unnaer Straße
- **Getrennte Ein- und Ausfahrt zum/vom Möbelkompetenzzentrum.** Einfädelungsspur in der Ausfahrt zur Unnaer Straße.
- **Bau einer mind. 75 Meter langen Rechtsabbiegespur** aus der westlichen Unnaer Straße, um die Mehrverkehre zur Autobahn aufzunehmen und insgesamt mehr Rückstauraum in der westlichen Knotenpunktzufahrt zu schaffen.
- **Anpassung der 'Grünen Welle' auf der B 63** zwischen der Unnaer Straße und dem Oberallener Weg an die neuen Verkehrsströme.
- **Bau von Rad- und Gehwegen** an der östlichen Unnaer Straße und auf der Westseite entlang der Werler Straße sind bereits in Vorbereitung; auf der Südseite der Unnaer Straße ist eine Ergänzung ebenfalls erforderlich.
- **Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen** zur A 2, zur geplanten A 445 und zur B 63 entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.

Maßnahmen


Neue Radwege
Bau eines
Rechtsabbiegers
Anpassung der
LSA-Steuerung
Unnaer Straße L 667
Werler Straße B63
Private
Auf'm kurzen
Verkehrsfläche
A
B
E

Fazit:

Das geplante Möbelkompetenzzentrum lässt sich - mit den genannten Begleitmaßnahmen - verträglich in das bestehende und auch in das künftige Verkehrsnetz der Stadt Hamm (mit A 445 und L 667n) integrieren.

Die in 2008 beschlossenen Vorgaben der Stadt Hamm zur Verkehrsqualität auf der B 63 (Werler Straße) können eingehalten werden.

Simulation

Inhalt

II. Kurzpräsentation und Vorträge

Vortrag „**Bebauungsplan und Verfahren** “

Stadtplanungsamt - Herr Muhle

Bebauungsplanverfahren Nr. 03.082

Städtische Gremien und Rat

Aufstellungsbeschluss

Frühzeitige Behördenbeteiligung und Beteiligung der städtischen Fachämter

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Vorbereitung des Offenlegungsbeschlusses

Städtische Gremien und Rat

Offenlegungsbeschluss

Förmliche Behördenbeteiligung

Bürgerbeteiligung
Öffentliche Auslegung

Abwägung der vorgetragenen Anregungen

Städtische Gremien und Rat

Satzungsbeschluss

Zusammenstellen der Planunterlagen und Akten

Öffentliche Bekanntmachung

Ortsrecht für Jedermann

Projekt

a. Aufstellung Bebauungsplan
Beschluss am **14.12.2010**

b. Beteiligung Fachämter, Behörden und TöBs
am **23.02.2011**

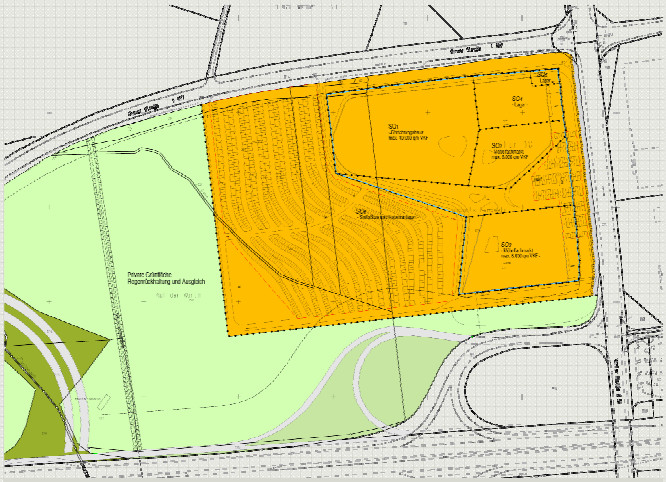
c. Beteiligung Städte, Gemeinden und Kreise im Einzugsgebiet des Möbelkompetenzzentrums sowie
Gespräch mit Händlerschaft und dem Beirat der Innenstadt
am **22.03.2011**

d. Beteiligung Öffentlichkeit
Bürgerversammlung am 07.07.2011

Projekt

Lageplan - Blocher Blocher Partners

Projekt



Bebauungsplanentwurf - Stadtplanungsamt

Projekt

geplante Schritte und weiterer Zeitplan

a. Erneute Beteiligung der Behörden sowie der Städte, Gemeinden und Kreise im Einzugsgebiet des Möbelkompetenzzentrums

b. Offenlegung Bebauungsplan
voraussichtlich Beschluss am 18.10.2011

c. Offenlage geplant November/Dezember 2011

d. Satzung und Rechtskraft im Frühjahr 2012

Inhalt

II. Thementische

Tisch 1 „Möbelkompetenzzentrum/ Architektur“

Tisch 2 „Auswirkungsanalyse zum Standort“

Tisch 3 „Verkehrs- und Lärmuntersuchung“

Tisch 4 „Bebauungsplan/ Planungsrecht/ Umwelt“

Thementische

Tisch 1 „Möbelkompetenzzentrum/ Architektur“
Unternehmensgruppe FINKE, Blocher Blocher Partners, Wirtschaftsförderung Hamm

Tisch 2 „Auswirkungsanalyse zum Standort“
BBE Handelsberatung, Stadtplanungsamt

Tisch 3 „Verkehrs- und Lärmuntersuchung“
Stadtplanungsamt/ Verkehrsplanung, Tiefbauamt, Büro Helmert, Büro ITAB

Tisch 4 „Bebauungsplan/ Planungsrecht/ Umwelt“
Stadtplanungsamt, Büro Wittenborg

Inhalt

III. Zusammenfassung der Ergebnisse/ Diskussion

Ergebnisse der Thementische

Fragerunde