

Magistrat der Stadt Rodgau

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Beratungs- und Beteiligungsverfahren

nichtöffentlich

ALB

UEV

SGIB

SPB

KSE

HaFiWi

Fachdienst 2 / Stadtplanung, Umwelt und Grünanlagen / Br

Datum Vorlage: 14.05.2018

Drucksache-Nr.

18012018

Top-Nr.

Gremium
Stadtverordnetenversammlung

Sitzungsdatum

- 18.06.2018

Betreff:

N.39 - Wohnbaugebiet Nieder-Roden "Südlich Forschheimer See" hier:
Bodenbevorratung / Abschluss der Anlage 10 / Festlegung des Ankaufspreises

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt wie folgt:
Basierend auf der mit der Hessischen Landgesellschaft (HLG) bestehenden
Grundsatzvereinbarung zur Bodenbevorratung vom 28.12.2010 wird die HLG gemäß
der beiliegenden Gebiets- und Kaufpreisfestlegung (Anlage 10) mit der Entwicklung
eines Wohngebietes südlich des Gebietes Forschheimer See in der Gemarkung
Nieder-Roden beauftragt.

Der allgemeine Ankaufspreis soll mit 65,00 Euro je Quadratmeter vereinbart werden.

Begründung:

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.05.2015 (TOP 14. STV
303/2015) war der Magistrat beauftragt worden, die im regionalen
Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaulandfläche westlich des
Krümmingsweges, südlich der Heinrich-Böll-Schule und südlich des Gebietes
Forschheimer See zu entwickeln.

Im beiliegenden Anschreiben der HLG vom 29.11.2017 sind die im Vorfeld und im
Zusammenhang der Prüfung auf die Machbarkeit abgearbeiteten Problemstellungen
bereits ausführlich erläutert. Die Entwicklung des Gebietes wird im Detail nur unter
der Einhaltung von dargestellten Rahmenbedingungen erfolgen können, welche sich

dann auch teilweise in den Festsetzungen im aufzustellenden Bebauungsplan wiederfinden werden.

Nach Durchführung einer Eigentümerversammlung im Juni 2017 und nach anschließender Eigentümerbefragung hat sich bis auf wenige Ausnahmen eine breite Mitwirkungsbereitschaft gezeigt.

Das Anschreiben der HLG beinhaltet alle gebietsrelevanten Daten und Informationen. Weiter sind der Text der Anlage 10, die Projektkalkulation und der geplante Projektverlauf als Anlage der Vorlage beigefügt.

Die Unterlagen wurden vom FD 2 inhaltlich und auf Plausibilität eingehend geprüft – ohne Beanstandungen.

Die von der HLG erstellte Projektkalkulation hat vorsorglich einen Ansatz in Höhe von 1,5 Mio. Euro zu Gunsten der städtischen Infrastruktur (Schaffung von Kita-Plätzen) zum Inhalt. Weitere 500T€ sind unter dem Begriff „soz. Wohnungsbau“ rein rechnerisch im Abverkauf von Grundstücken (10.000 m²) mit einem reduzierten Kaufpreis mit nur 340,00 statt 390,00 €/m² vorläufig so dargestellt, denn über die Art und Weise der Umsetzung gibt es noch keine verbindlichen Grundlagen.

Unter Berücksichtigung von diesen beiden Positionen schließt die Berechnung mit einem Überschuss in Höhe von 1.230.507,00 Euro ab.

Die HLG bietet mit der Bodenbevorratung ein bewährtes Entwicklungsmodell an, welches die Erfordernisse der Stadt in allen Belangen erfüllt. Gleichzeitig besteht für die Stadt jederzeit die Möglichkeit Einfluss auf die Planung, Verwertung, Vermarktung und die Erschließung zu nehmen. Die Planungshoheit der Stadt bleibt vollumfänglich erhalten.

Die HLG erhält im Erfolgsfall richtliniengemäß durchschnittlich 6,375 % (Bodenbevorratungsgebühr) aus den Verkaufspreisen /Grundstücksabgängen.

Hierfür erbringt die HLG u. a. folgende Leistungen

- Verhandlungen mit den Eigentümern
- Projektsteuerung
- Beratende Begleitung der Bauleit-, Erschließungs- und Ausgleichsplanung
- Unterstützung der Verwaltung bei der Vorbereitung von Entscheidungen
- Durchführung der Erschließung
- Finanzierung und Mittelbereitstellung
- Verwertung des Grundstücksbestandes

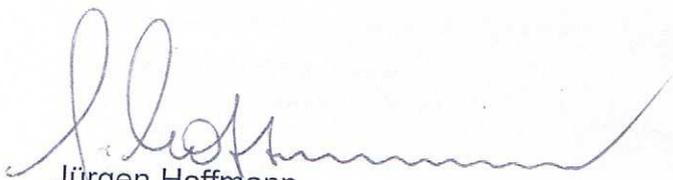
Für die Stadt verbleibt folgendes Restrisiko:

Sollte es der HLG nicht gelingen innerhalb der angestrebten und dargestellten Verwertungsfrist von 10 Jahren die Grundstücke zum kostendeckenden Mindestverkaufspreis – moderat kalkuliert mit 390,00 €/m² - zu verwerten, hat die Stadt den sich daraus ergebenden Fehlbetrag zu übernehmen.

Bei diesem Ankaufspreis ist nach derzeitigem Kenntnisstand ein kostendeckendes Verfahren ohne Haushaltsmittel durchführbar, sofern die getroffenen Verkaufsannahmen innerhalb von 10 Jahren eintreten. Diese Annahmen stützen sich

insbesondere auf die heutige Marktsituation – die Nachfrage nach Wohnbauland ist ungebrochen außergewöhnlich hoch.

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, den Beschluss zum Abschluss des Gebietsentwicklungsvertrages in Form der so genannten Anlage 10 zum Grundsatzvertrag zu fassen.



Jürgen Hoffmann
Bürgermeister

Anlagen:

Schreiben der HLG vom 29.11.2017
Text der Anlage 10
Abstimmung Projektdaten
Projektkalkulation
Planung Projektverlauf
Plangebiet
Flurkarte mit Eigentum der Stadt in grün



Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Hessische Landgesellschaft mbH, Nordendstraße 44, 64546 Mörfelden-Walldorf

Magistrat der Stadt Rodgau
Herrn Bürgermeister Hoffmann
Hintergasse 15
63110 Rodgau



Auf gutem Grund.

Nordendstraße 44
64546 Mörfelden-Walldorf

Robert Schütz
Projektleiter
F1 - Bodenbevorratung und
Kommunalbetreuung

Telefon: +49 6105 4099-411
Telefax: +49 6105 4099-30
Email: robert.schuetz@hlg.org
Internet: www.hlg.org

Unser Zeichen: 1S-Sz

29.11.2017

Rodgau-Nieder-Roden, Landkreis Offenbach
Bodenbevorratung, künftiges Wohnbaugebiet „N39+x, Südlich Forschheimer See“
Abschluss von Anlage 10 / Festlegung des Gebiets und des Ankaufspreises

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hoffmann,

in der Stadtverordnetenversammlung vom 18.05.2015 wurde beschlossen, die Planung und Entwicklung der folgenden Wohnbaufläche umzusetzen: Das über den Bebauungsplan N39 hinausgehende Gebiet südlich der Heinrich-Böll-Schule und westlich des Krümmingswegs bzw. südlich des Forschheimer Sees im Stadtteil Nieder-Roden.

Für die Entwicklung waren Vorbereitungen zur Beauftragung der Hessischen Landgesellschaft mbH im Rahmen der Bodenbevorratung zu treffen. Außerdem sollte der naturschutzrechtliche Ausgleich soweit wie möglich innerhalb des Plangebiets erfolgen. Das genannte Gebiet ist im regionalen Flächennutzungsplan als Planfläche für Wohnen vorgesehen.

Wie in den anderen vergleichbaren Baugebieten in Rodgau war beabsichtigt, vor dem Hintergrund zahlreicher Erfahrungswerte aus anderen Baugebieten, frühzeitig eine erste Kalkulation über die Entwicklung des Wohnbaugebiets durchzuführen. Es gab jedoch zwei Besonderheiten im Gebiet, die es notwendig machten, vorab weitergehende Untersuchungen durchzuführen:

- Vorhandene wertvolle Biotopstrukturen sowie
- Fehlende Möglichkeiten der Versickerung im Baugebiet

Nach den durchgeführten Untersuchungen und Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde haben wir eine erste Kalkulation erstellen können und schlagen den Abschluss einer Anlage 10 zur bestehenden Bodenbevorratungsvereinbarung mit einem allgemeinen Ankaufspreis von 65 €/m² zu folgenden Bedingungen vor:

- Die Gesamtfläche mit brutto fast 17 ha wird einbezogen, auch wenn ein Großteil der Fläche mit wertvollen Biotopstrukturen Grünfläche bleiben wird. Alle Eigentümer werden gleich

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Staatssekretär Mathias Samson, Wiesbaden
Geschäftsführung: Prof. Dr. Martina Klärle, Weikersheim
Sitz der Gesellschaft: 34121 Kassel
Handelsregister: HRB 2632, Amtsgericht Kassel

Helaba Landeskreditkasse zu Kassel
IBAN: DE38 5205 0000 4027 4000 03, BIC: HELADEF520
Kontonummer: 40 2740 0003, BLZ 520 500 00
Steuernummer: 025 227 70057 USt-ID: DE113060840

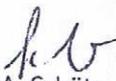
behandelt. Die Eigentümer der späteren Grünfläche werden aus Gleichbehandlungsgründen wie in anderen Baugebieten Rodgau das gleiche Angebot erhalten.

- Eine Fläche mit ca. 5,8 ha bleibt zum Zwecke des Erhalts der Biotope sowie der besonders hier schlechten Versickerungsmöglichkeiten als Grünfläche erhalten. Diese Fläche kann in einem späteren Bebauungsgebiet der Naherholung oder Spielfläche dienen. Außerdem können damit die Grünflächen im restlichen Teil des Gebiets reduziert bleiben. Eine Ausweisung der Fläche als Wohnbaufläche würde zu einem hohen naturschutzrechtlichen Ausgleich außerhalb des Gebiets führen, der von der Stadt nicht gewünscht ist.
- Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Mischkanalsystem wird nur genehmigt werden, wenn umfassende Maßnahmen der Abflussreduzierung und Regenwasserverwertung im Gebiet erfolgen. Im Gebiet bedeutet dies u.a.: Dachbegrünung für alle Bauten, Zisternenpflicht, Regenwassermulden entlang der Haupterschließungsstraßen im Gebiet.
- Der Ansatz für die öffentlichen Flächen beträgt einschließlich der Grünfläche etwa 50%, so dass eine als Wohnbau-Nettofläche verwertbare Fläche von ca. 8,5 ha verbleibt.
- Die Zielvorgaben aus dem RegFNP geben eine dichte Bebauung mit 45 - 60 Wohneinheiten je ha vor. Dies wird zu einem höheren Anteil von Mehrfamilienhäusern und Geschößwohnungsbau führen, als dies bisher in den Baugebieten der Fall war.
- Die Eigentümer der Fläche östlich des Krümmingsweges (siehe Lageplan gestrichelt eingegrenzte Fläche) werden nicht in das Gebiet einbezogen werden, da ihre Grundstücke schon geordnet sind. Allerdings besteht die Möglichkeit, ihre Grundstücke bei Übernahme der Erschließungs- und Entwicklungskosten ebenso zu erschließen. Die vorgesehene Gebührenentnahme durch die HLG wird in diesem Falle erst im Rahmen des Abschlusses des Erschließungsvertrages zu vereinbaren sein.
- Im Juni 2017 fand eine Eigentümerversammlung mit ca. 150 Eigentümern statt, bei der diese über den Stand der Baugebietsentwicklung informiert wurden. Die anschließende Befragung der Eigentümer zeigte bis auf wenige Ausnahmen eine breite Mitwirkungsbereitschaft.
- Auf der Grundlage der Eigentümerbefragung wurde in der Kalkulation der freihändige Ankauf der Flächen zu 28 % (Variante 1) angenommen. Für die anderen Flächen wurde angenommen, dass die Eigentümer eine Zuteilung im Rahmen eines Umlegungsverfahrens erhalten. Diese Zuteilung erfolgt erschließungsbeitragspflichtig entweder durch Zuzahlung einer Geldleistung (Variante 2: 50 % Zuteilung und 164 €/m² Geldleistung) oder erschließungsbeitragsfrei durch einen entsprechend erhöhten Flächenabzug (Variante 3: 30 % Zuteilung ohne Geldleistung).
- Die Erschließungs- und Entwicklungskosten sind mit 164,- €/m² veranschlagt. Enthalten sind hierbei Folgekosten durch die Einrichtung von Kita-Plätzen mit einem Ansatz von 1,5 Mio. Euro und Kosten für den sozialen Wohnungsbau mit 500 T€. Der Verkaufspreis wurde mit durchschnittlich 390,- €/m² angesetzt und orientiert sich an Bodenrichtwerten beim Krümmingsweg und um die Straße Forschheimer See. Der Überschuss beläuft sich auf ca. 1,2 Mio. Euro.
- Die Gesamtlaufzeit beträgt 10 Jahre.

Wir bitten um Ihre weitere Veranlassung zum Abschluss einer Anlage 10 zu dem Wohnbaugebiet südlich des Forschheimer Sees, wie beigelegt. Für Rückfragen zur Anlage oder zur Kalkulation stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Hessische Landgesellschaft mbH


i. V. Jäger


i. A. Schütz

Anlagen:

- Lageplan
- Anlage 10
- Gesamtkalkulation mit Projektanbahnung

Anlage 10

zur Bodenbevorratungsvereinbarung vom _____ zwischen der Stadt Rodgau
und der Hessischen Landgesellschaft mbH, Kassel

Es besteht Einvernehmen zwischen der Stadt Rodgau und der Hessischen Landgesellschaft mbH,
dass die nachfolgend genannten Grundstücke im Rahmen der Bodenbevorratung erworben werden.

Gemarkung Nieder-Roden, Flur 9

Flurstück	Größe (m ²)	Flurstück	Größe (m ²)	Flurstück	Größe (m ²)
208/3	110	231/1	1.350	256/2	847
208/4	112	232/1	1.491	257	1.102
208/5	168	233/1	60	258	3.380
209/1	211	233/2	1.640	259/1	2.240
210/2	604	234/2	2.651	259/2	2.240
211/2	317	235/1	55	260	1.424
211/3	634	235/2	1.458	261	1.730
212/1	1.156	236/1	13	262	1.009
213/1	1.261	236/2	351	263	208
214/1	1.650	237/1	3.075	264	983
215/2	1.269	238/1	1.646	265	528
215/3	1.269	239/1	1.240	266	487
216/1	1.933	240/1	8.129	267	390
217/1	1.409	241/1	2.306	268	627
218/1	1.771	242/1	5.120	269	599
219/2	1.540	243/1	607	270	1.356
220/1	1.383	244/1	1.611	271	1.195
221/1	1.229	245	1.803	272/1	1.696
222/1	3.404	246	1.634	272/2	1.200
223/1	2.536	247	5.595	273/3	ca. 3.864 (Teilfläche)
224/2	3.202	248	2.234	276	2.569
225/1	2.422	249	1.893	277	2.843
226/1	2.948	250	2.777	278	2.145
227/1	1.008	251	1.432	279	1.624
228/4	1.234	252	1.397	280	3.198
228/5	1.206	253	3.891	281	3.723
228/6	1.207	254	1.753	286	812
229/1	3.475	255	4.379		
230/1	1.913	256/1	2.600		

Gesamtfläche 150.791 m²

Der Kaufpreis beträgt 65,00 €/m², somit insgesamt 9.801.415,00 €

Die Grundstücke sollen für die Entwicklung eines Wohnbaugebietes angekauft werden.

Sollte sich im Bevorratungszeitraum ein Defizit der Maßnahme abzeichnen, so ist die Stadt Rodgau hierüber umgehend zu unterrichten, um rechtzeitig haushaltsmäßige Rückstellungen bilden zu können.

Aus der Maßnahme heraus sind äußere Infrastrukturmaßnahmen im Zusammenhang mit der Wohnbaugebietsentwicklung zu finanzieren.

Magistrat der Stadt Rodgau

Hessische Landgesellschaft mbH

Rodgau, den _____

Kassel, den _____

Jürgen Hoffmann, Bürgermeister

(Siegel)

Prof. Dr. Martina Klärle, Geschäftsführerin

Michael Schußler, Stadtrat

Peter Eschenbacher, Fachbereichsleiter

Rodgau, Kreis Offenbach
 Gemarkung Nieder-Roden
 Bodenbevorratung Anlage 10
 Baugebiet: 39520 "N39 + x Südlich Forschheimer See"
 Projektleiter: Schütz

Abstimmung der Projektdaten und Vorkalkulation
 im Sinne 7.3 der Richtlinie zur Bodenbevorratung

Die Entwicklung des Wohnbaugebietes ist mit den Vorgaben des

Regionalen Flächennutzungsplans

abgestimmt.

Flächenbilanz

<i>Flächentyp</i>	<i>Flächenzugang</i>	<i>Flächenabgang</i>
Ausgleichsfl Öffentlich	0	58.830
Bruttobauland	162 490	0
Infrastrukturfläche	0	24 289
Nettobauland	0	79.371
Gesamt	162 490	162.490
Saldo		0

Kostenschätzung

Ankauf	2.747.095 €
Ankaufskosten	220.000 €
Erschließungskosten	10.535.000 €
Sonstige Kosten	1 500.000 €
Vermessungskosten	300.000 €
Zins	581.473 €
Gebühren	1.670.546 €
Geplante Gesamtinvestition	17 554.115 €

Geplante Verwertung/Erträge

<i>Jahr</i>	<i>Flächentyp</i>	<i>Verwertete Fläche (qm)</i>	<i>Kaufpreis</i>	<i>Ertrag</i>
2019	Infrastrukturfläche	24.289	0 €	0 €
2019	Nettobauland	15.396	0 €	0 €
2019	Nettobauland	28.540	164 €	4.680.560 €
2020	Ausgleichsfl Öffentlich	58.830	0 €	0 €
2021	Nettobauland	7 000	390 €	2.730.000 €
2022	Nettobauland	10 000	340 €	3 400.000 €
2023	Nettobauland	6.000	390 €	2 340.000 €
2024	Nettobauland	0	0 €	784.412 €
2024	Nettobauland	5.000	390 €	1 950.000 €
2025	Nettobauland	3.000	390 €	1 170.000 €
2026	Nettobauland	3 000	390 €	1 170.000 €
2027	Nettobauland	1 435	390 €	559.650 €
Geplanter Gesamtertrag		162 490		18.784 622 €

Verfahrensbilanz

Gesamtertrag	18.784.622 €
Gesamtinvestition	17.554.115 €
Gesamtsaldo	1.230.507 €
Verwertbare Fläche	84.654 qm

Wir bestätigen, dass die vorstehende Kalkulation zur Bodenbevorratungsmaßnahme „N39 + x Südlich Forschheimer See“ der Bedarfseinschätzung und den Zielvorgaben der Stadt Rodgau zur Siedlungsentwicklung entspricht.

Vergleichbarer Wohnraum lässt sich im Innenbereich nicht erstellen.

Rodgau, den

.....
Bürgermeister Hoffmann

Projektkalkulation

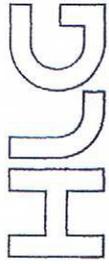
Übersicht Laufzeit - Baugebiet 39520 (Okt 2017 Ankauf/Zuteilung) N39 + x Südlich Forschheimer See

Jahr	Buchwert (Anf)	Kosten	Zinssatz	Zinsbetrag	Erträge	Kosten Gesamt	Buchwert (End)	Gebühren	MVP	Flächenzugang	Flächenabgang	Flächensaldo
1	2	3	4	5 = (2+3)*4	6	7 = 3+5	8 = 2-7-6	9	10 = -8+9	11	12	13=11-12
2018	0	2.967.095	1,50	44.506	0	3.011.601	-3.011.601	0	3.011.601	54.090	0	54.090
2019	-3.011.601	300.000	1,50	49.674	3.864.560	349.674	503.285	816.000	312.715	108.400	68.225	94.265
2020	503.285	5.614.900	1,60	81.786	0	5.696.686	-5.193.401	0	5.193.401	0	58.830	35.435
2021	-5.193.401	1.474.000	1,70	113.346	2.575.472	1.587.346	-4.205.275	154.528	4.359.804	0	7.000	28.435
2022	-4.205.275	0	1,80	75.695	3.200.000	75.695	-1.080.970	200.000	1.280.970	0	10.000	18.435
2023	-1.080.970	4.946.100	1,90	114.514	2.197.183	5.060.614	-3.944.402	142.817	4.087.219	0	6.000	12.435
2024	-3.944.402	0	2,00	78.888	2.571.889	78.888	-1.451.400	162.523	1.613.923	0	5.000	7.435
2025	-1.451.400	0	2,10	30.479	1.093.458	30.479	-388.422	76.542	464.964	0	3.000	4.435
2026	-388.422	0	2,20	8.545	1.090.909	8.545	693.942	79.091	-614.851	0	3.000	1.435
2027	693.942	0	2,30	-15.961	520.605	-15.961	1.230.507	39.045	-1.191.462	0	1.435	0
		15.302.095		581.473	17.114.076	15.883.568		1.670.546		162.490	162.490	
Verfahrensergebnis					1.230.507	Überschuß						

Geplanter Projektverlauf

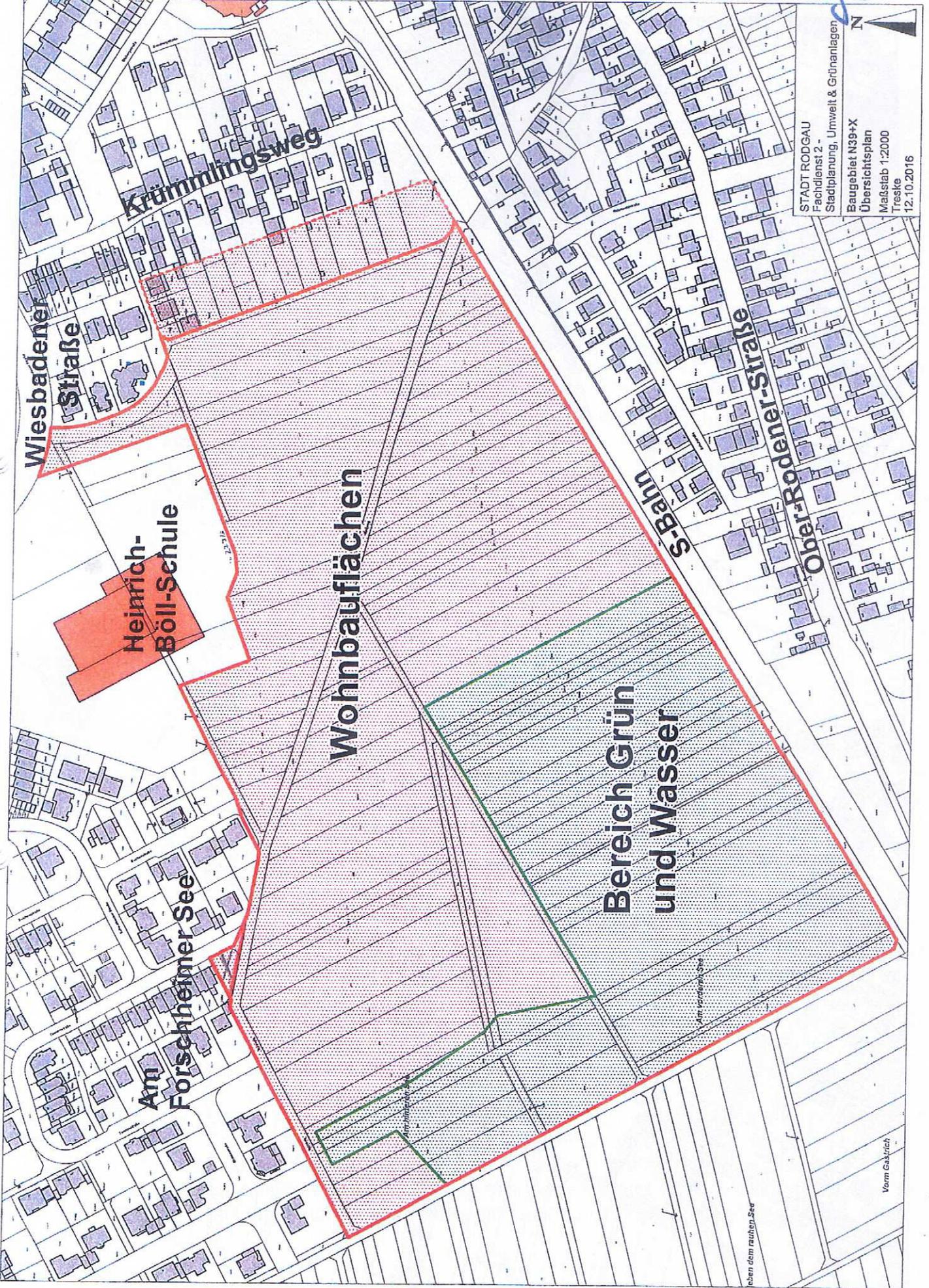
Rodgau, Kreis Offenbach
Gemarkung Nieder-Roden
Bodenbevorzugung Anlage 10
Baugebiet: 39520 "N39 + x Südlich Forscherheimer See", Variante: Okt 2017 Ankauf/Zuteilung
Projektleiter: schuetz

Projektbeginn (Jahr 1) 2018



Hessische Landgesellschaft mbH
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung

Jahr	Vorgang	Flächentyp	KE	Fläche	€/QM	€-Pauschal	Gebühren-%	Gebühren pauschal	Buchungstext
1	2018 Ankauf	Bruttobauland	K	11.827	0,00	0,00	0,00		Übertragung städt. Flächen
1	2018 Ankauf	Bruttobauland	K	42.263	65,00	0,00	0,00		Ankauf von privat anteilig ca. 28 %
1	2018 Ankaufskosten	Bruttobauland	K	0	0,00	220.000,00			Ankaufnebenkosten
2	2019 Zugang	Bruttobauland	K	108.400	0,00	0,00			Zugang an Flächen bei Umlegung (je Variante 2 und 3)
2	2019 Abgang	Nettobauland	E	28.540	164,00	0,00	0,00	530.000,00	Beitrag bei Variante 2 (50 % an Eigentümer) ca. 38 %
2	2019 Abgang	Nettobauland	E	15.396	0,00	0,00	0,00	286.000,00	Beitrag bei Variante 3 (30 % an Eigentümer) ca. 34 %
2	2019 Abgang	Infrastrukturfläche	E	24.289	0,00	0,00	0,00		
2	2019 Vermessungskosten	Bruttobauland	K	0	0,00	300.000,00			
3	2020 Erschließungskosten	Bruttobauland	K	0	0,00	5.614.900,00			Vorausbau
3	2020 Abgang	Ausgleichsfl. Öffentlich	E	58.830	0,00	0,00			öffentl. Grünfläche
4	2021 Verkauf	Nettobauland	E	7.000	390,00	0,00	6,00		
4	2021 Erschließungskosten	Nettobauland	K	0	0,00	1.474.000,00			Schaffensbeiträge und Regentberlauf
5	2022 Verkauf	Nettobauland	E	10.000	340,00	0,00	6,25		soz. Wohnungsbau
6	2023 Verkauf	Nettobauland	E	6.000	390,00	0,00	6,50		
6	2023 Sonstige Kosten	Nettobauland	K	0	0,00	1.500.000,00			Kita-Plätze
6	2023 Erschließungskosten	Nettobauland	K	0	0,00	3.446.100,00			Endausbau
7	2024 Sonstige Erträge	Nettobauland	E	0	0,00	784.412,00		39.220,60	4783 m² a 164,- €/m² Fläche bei Krümmungsweg
7	2024 Verkauf	Nettobauland	E	5.000	390,00	0,00	6,75		
8	2025 Verkauf	Nettobauland	E	3.000	390,00	0,00	7,00		
9	2026 Verkauf	Nettobauland	E	3.000	390,00	0,00	7,25		
10	2027 Verkauf	Nettobauland	E	1.435	390,00	0,00	7,50		



STADT RODGAU
Fachdienst 2 -
Stadtplanung, Umwelt & Grünanlagen
Baugebiet N39+X
Übersichtsplan
Maßstab 1:2000
Treske
12.10.2016

