



Information zum Projekt Kultur- und Bürgerzentrum

Ein Leitprojekt aus dem Strategieprozess
Sindelfingen 2025

INHALT

- 1. Auftrag / Ausgangssituation**
- 2. Inhaltliche Ziele für ein Kultur- und Bürgerzentrum**
- 3. Vorgehensweise und Ergebnisse**
 - 3.1. Bestands- und Bedarfsanalyse / Auswertung
Vereinsumfrage
 - 3.2. Bestand an städtischen Veranstaltungsräumen
 - 3.3. Prüfung verschiedener möglicher Räumlichkeiten
für ein Kultur- und Bürgerzentrum
- 4. Prüfung der Vorschläge von DOMO NOVO**
- 5. Vorschlag für ein Kultur- und Bürgerzentrum**
- 6. Kommunikations- und Beteiligungsprozess**
- 7. Zusammenfassung**

2025

Stadtentwicklung im Dialog

Sindelfingen

1. Auftrag / Ausgangssituation



1.1. Strategieprojekt

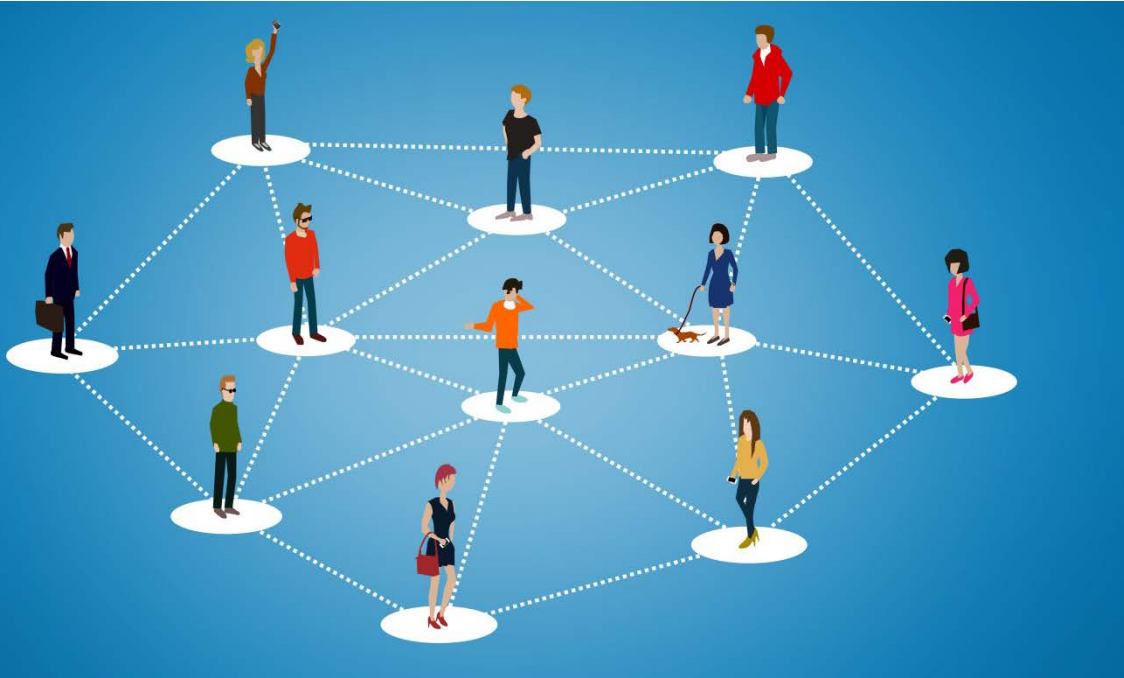
- Ursprung des Projekts 2012 / 2013
 - **Bürgerbeteiligungsprozess** Sindelfingen 2025 – Stadtentwicklung im Dialog
 - Leitsatz 11: **Kultur bildet eine Brücke** zwischen den Generationen, den Nationalitäten, den Religionen, zur Region und zu den Partnerstädten
 - **Leitprojekt 11.1: Prüfung eines multifunktionalen Kultur- und Bürgerzentrums (KuB) in der Innenstadt**

→ **Gemeinderatsbeschluss für das Projekt am 22.07.2014**

1.2. Handlungsbedarf Alte AOK

- **Baufällig, nicht mehr sanierungsfähig**
- Derzeit von **13 Vereinen regelmäßig** genutzt
- **Ca. 1 700 qm Fläche** (inkl. Schalterhalle und Verkehrsfläche)

→ **Dringende Notwendigkeit, für angemessene
alternative Räumlichkeiten zu sorgen!**

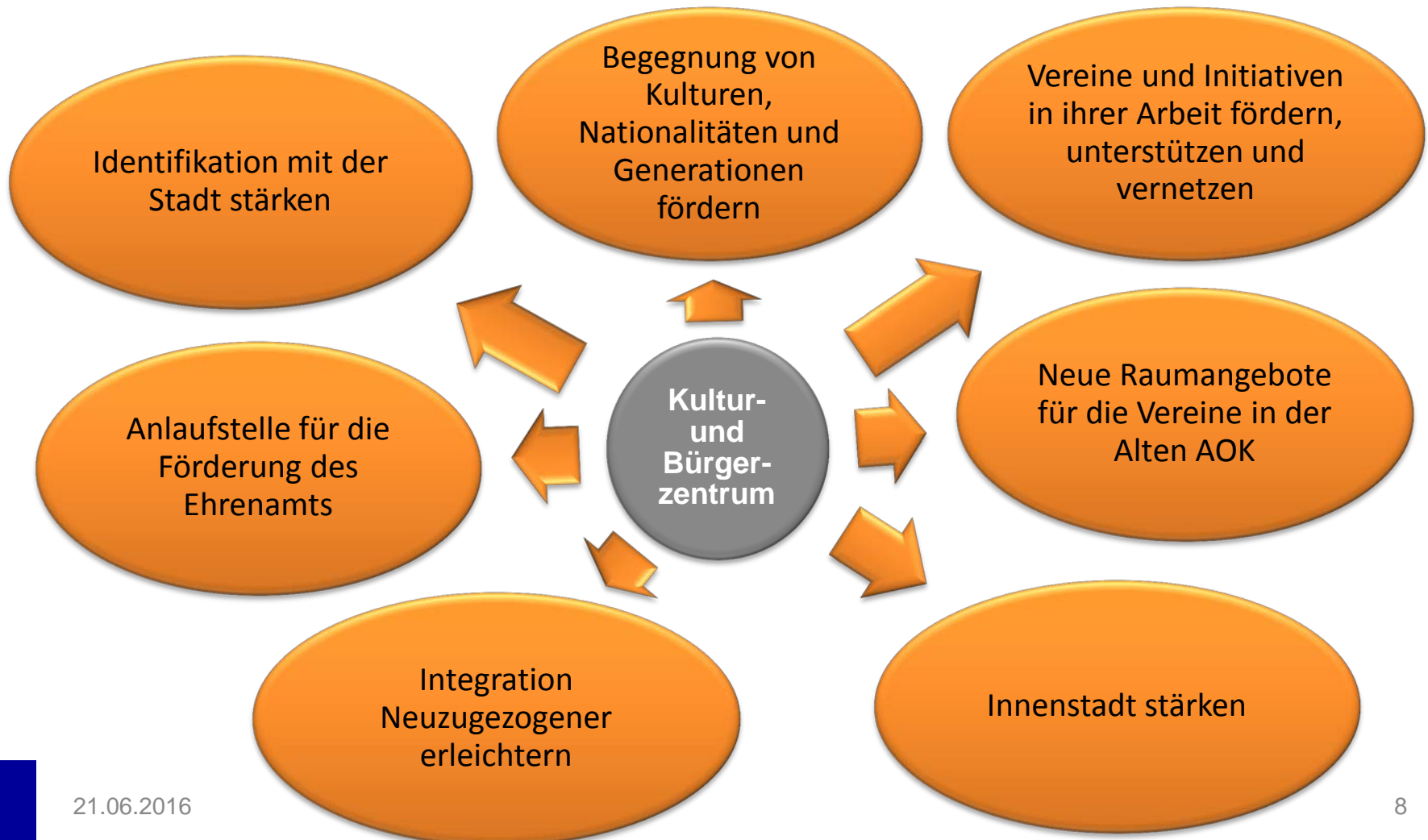


2. Ziele für ein Kultur- und Bürgerzentrum

2. Ziele für ein Kultur- und Bürgerzentrum



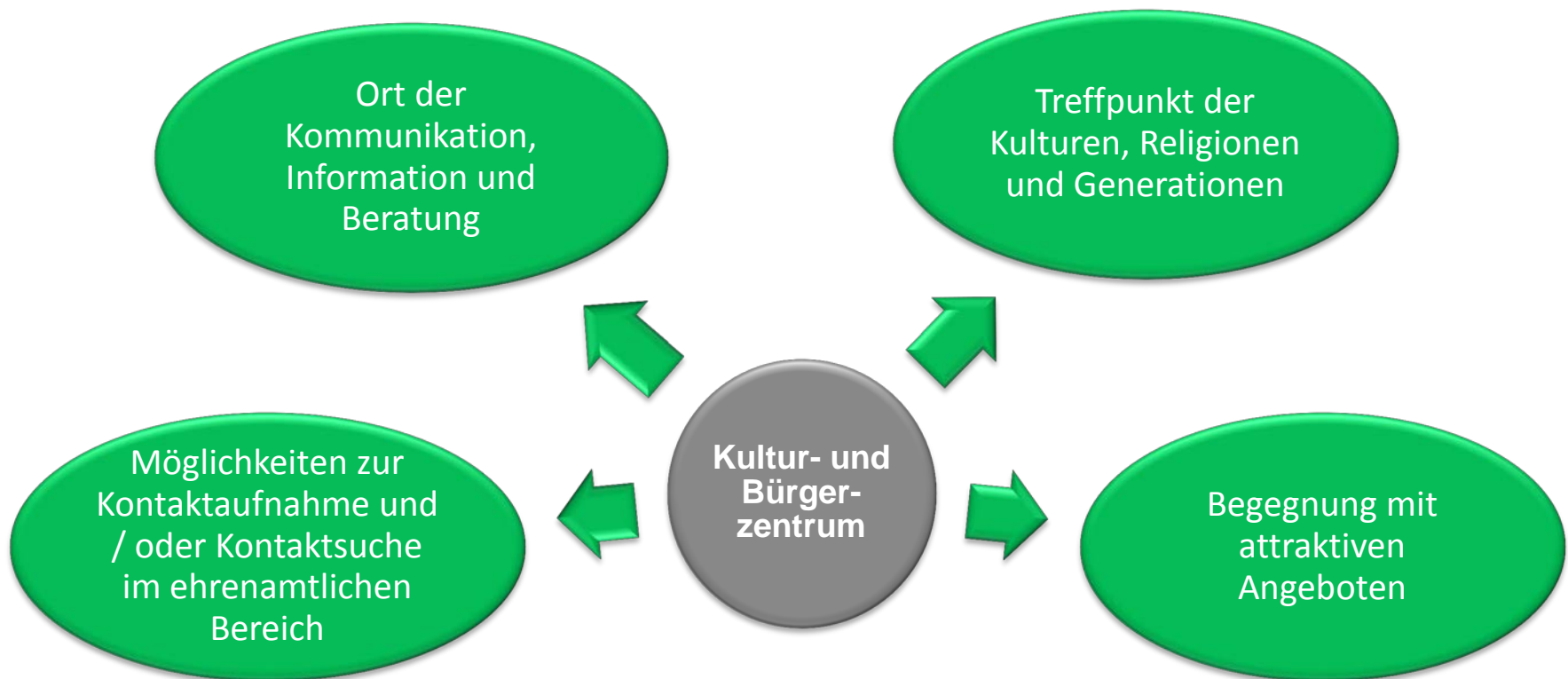
2.1. Gesamtstädtische Sicht



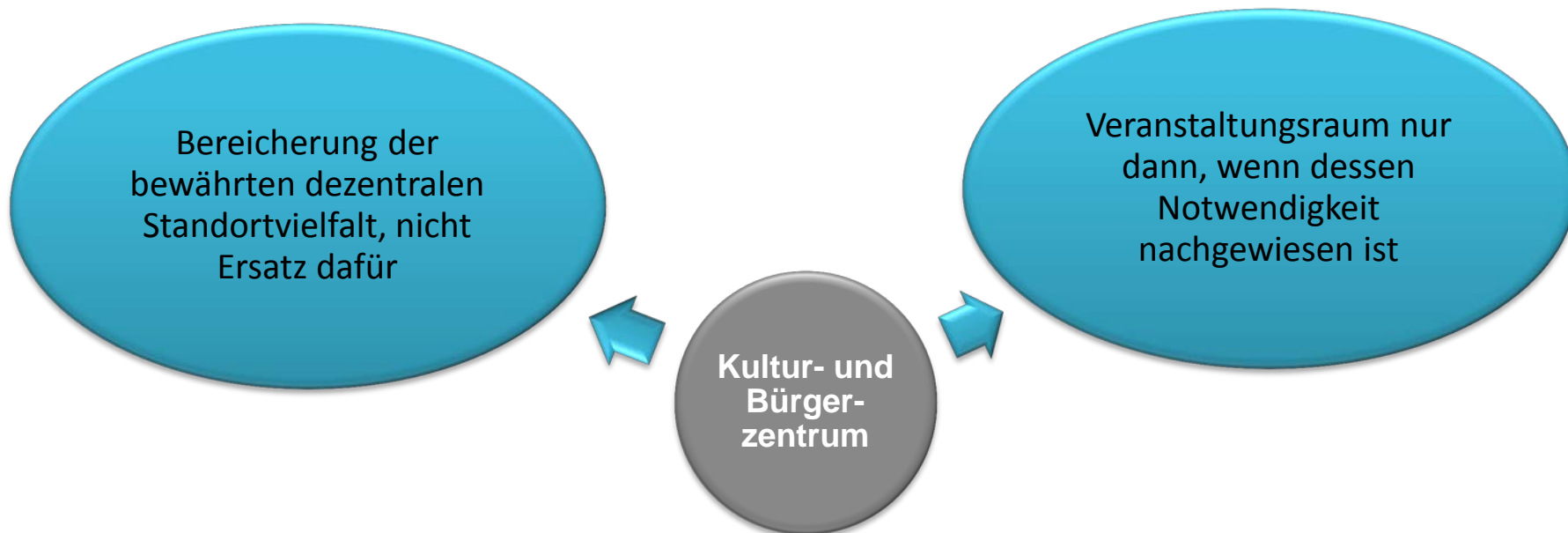
2.2. Sicht der Vereine



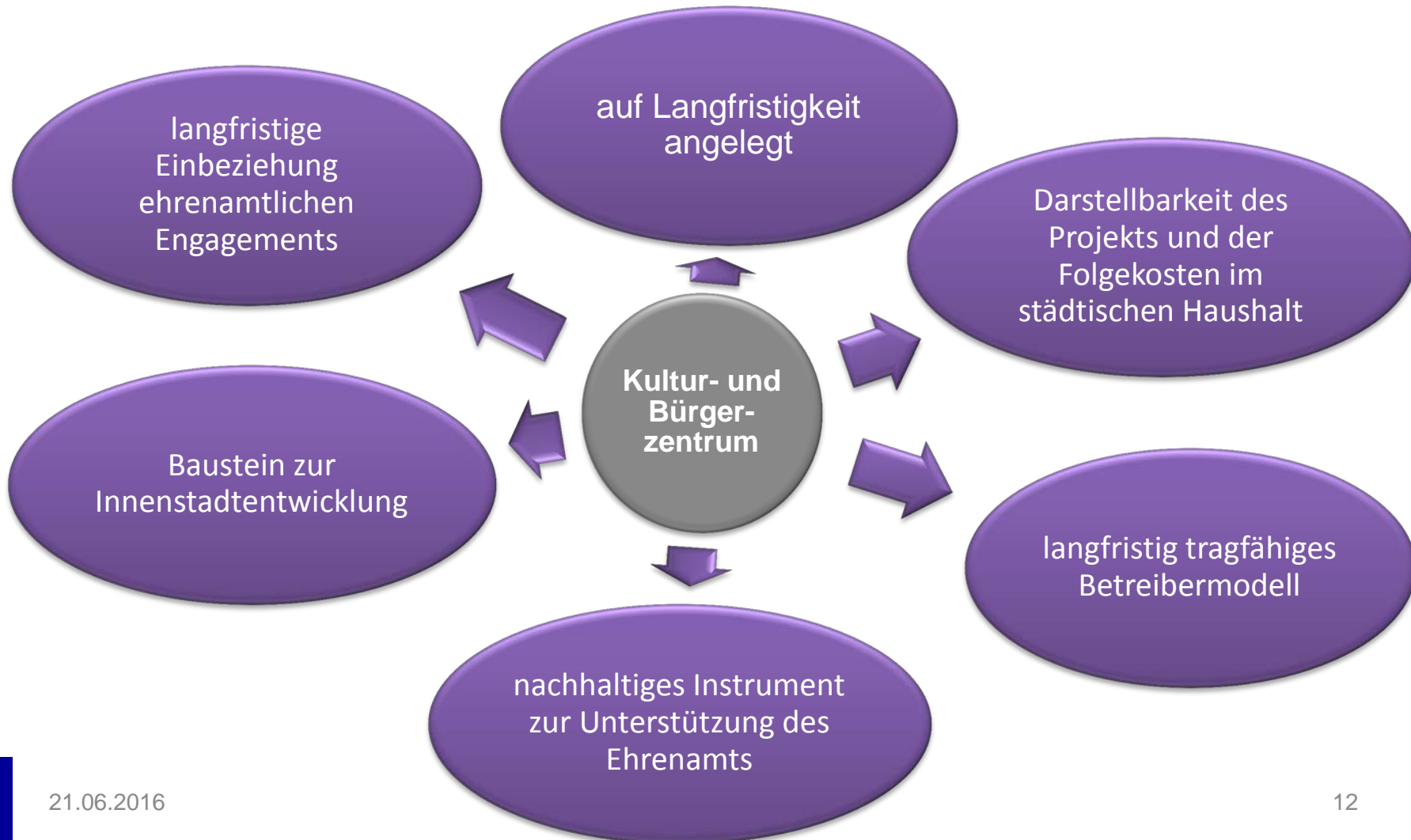
2.3. Sicht der Bürgerinnen und Bürger



2.4. Bereicherung der vorhandenen sozialen und kulturellen Infrastruktur



2.5. Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit





3. Vorgehensweise und Ergebnisse

3.1. Bestands- und Bedarfsanalyse

- **Umfangreiche Vereinsbefragung** im Herbst 2015
 - Abfrage von Bestand und Bedarf
 - sehr gute **Rücklaufquote von fast 50%**
(von 310 Vereinen haben 149 geantwortet)
 - hauptsächlich **Vereine** aus den Bereichen **Soziales, Kultur, Sport** und **Freizeit**
 - Aussagekraft liegt v.a. in den Trends

3.1.1. Räumliche Situation der Vereine

- Die überwiegende Anzahl der Vereine ist mit ihrer **Raumsituation zufrieden**
- Nur 12% der befragten Vereine äußern konkrete Raumwünsche
- Aktuelle Anfragen bei der Verwaltung bzgl. Räumlichkeiten liegen nur in geringem Umfang vor

→ **Es herrscht keine akute Raumnot**

3.1.2. Interesse an Räumlichkeiten im KuB

- Etwa **50% der rückmeldenden Vereine** haben Interesse an Räumlichkeiten in einem KuB
 - Wunsch nach
 - **Mehrwert durch Vernetzung**
 - **besserer technischer Ausstattung**
 - **verbesserter Wahrnehmung**
 - Die Vereine aus der jetzigen Alten AOK müssen nicht 1:1, aber angemessen in einem neuen KuB berücksichtigt werden
- **Das Kultur- und Bürgerzentrum soll und kann nicht nur eine Abbildung der geäußerten Raumwünsche sein**

3.1.3. Welche Raumtypen werden nachgefragt?

- Bevorzugt genannte **Raumtypen** (nach Häufigkeit):
 - Saal und Seminarräume
 - Abstellräume
 - Büros
 - Probenräume
 - Café/Küche
 - Für die meisten Raumtypen ist eine **Mehrfachnutzung vorstellbar**
 - Formuliere Raumbedarfe häufig nicht eindeutig → Einzelnachfragen
- Es gibt nachvollziehbare Raumbedarfe; diese müssen sehr differenziert, nicht additiv betrachtet werden**

3.1.4. Weitere Unterstützungswünsche

- Mehr **finanzielle Unterstützung** durch die Stadt
- Aufnahme auf die städtische **Homepage**
- Würdigung **ehrenamtlichen Engagements**
- **Werbung** für Aktivitäten der Vereine
- Unterstützung durch eine **zentrale Stelle in der Verwaltung** (hinsichtlich Projekten, Vermittlung Ehrenamtlicher, Verwaltung eines zentralen Veranstaltungskalenders)

3.1.4. Weitere Unterstützungswünsche

Unterstützungsmöglichkeiten durch eine zentrale Stelle

	Anzahl Nennungen (Mehrfachantworten)
Zentraler Veranstaltungskalender	28
Vermittlung von ehrenamtlichen Tätigkeiten	26
Unterstützung bei Vereinsprojekten	23
Vernetzung mit anderen Vereinen	21
Fort- und Weiterbildung von Ehrenamtlichen	20
Bedarfsermittlung bei den Vereinen vor Ort	7
Weeber+Partner Vereinsumfrage Sindelfingen 2015, n=85	

15a Grafik von W+P S. 18

Fazit aus der Bestands- und Bedarfsanalyse

Die Einrichtung eines Kultur- und Bürgerzentrums ist grundsätzlich sinnvoll, weil

- wichtige Ziele im Hinblick auf die Stärkung des bürgerschaftlichen Miteinanders und der Stadtentwicklung erreicht werden können
- die derzeit in der Alten AOK untergebrachten Vereine eine neue Bleibe brauchen
- darüber hinaus ein nachvollziehbarer Raumbedarf besteht
- Vereine und Initiativen von verstärkter Vernetzung und Wahrnehmung nachhaltig profitieren können
- bei einem guten Konzept nachhaltige positive Effekte für das Vereinsleben zu erwarten sind
- im nächsten Schritt ist daher zu klären, welche Dimensionierung sich auf Basis der Bestands- und Bedarfsanalyse ergibt

Raumbedarf laut Bestands- und Bedarfsanalyse

Der Raumbedarf für ein KuB ist auf 2.500-3.000 qm zu schätzen und begründet sich aus

- nachvollziehbarem Raumbedarf aus der Vereinsumfrage
- Raumbedarf für die derzeit in der Alten AOK untergebrachten Vereine
- Bedarf an Räumen für Kommunikation und Begegnung
- der Frage nach einem Veranstaltungsraum, die allerdings noch näher zu betrachten ist

Gegenüberstellung des Flächenbedarfs

Derzeitige Alte AOK	Zukünftig zur Verfügung stehender Raum für
<ul style="list-style-type: none"> • 13 Vereine und Organisationen 	<ul style="list-style-type: none"> • Vereine / Organisationen aus der Alten AOK • Neu dazukommende Vereine / Organisationen
<p><i>Büros, Besprechungsräume, Mehrzweckräume, Saal, Abstellräume, Proberäume, Sozialräume, Verkehrsfläche</i></p>	
<p>1.700 qm</p>	<p>2.500 qm – 3.000 qm</p>

3.2. Bestand an städtischem Veranstaltungsraum

- **Prüfung des Bestands an städtischen Veranstaltungsräumen**
→ **Wesentlicher Faktor** für die Frage nach dem **Bedarf** an Räumlichkeiten in einem **neuen Kultur- und Bürgerzentrum**
- Es stehen **zahlreiche städt. Veranstaltungsräume** in der **Kernstadt** und den Teilorten zur Verfügung
→ aus der Befragung ist kein Mangel oder Bedarf ableitbar

Bewertung städtischer Veranstaltungsräume

- Die **Größenordnung** reicht von Räumen für mehr als 1.000 Personen bis zu Räumen für ca. 20 Personen
- Einige Räumlichkeiten sind nicht optimal nutzbar, weil
 - sie nicht barrierefrei sind
 - sie sanierungsbedürftig sind
 - sie optisch und technisch nicht mehr zeitgemäß sind
 - die Mietpreise aus Sicht der Vereine relativ hoch sind

Fazit: Alte vs. neue Veranstaltungsräume

- Grundsätzlich ist **genügend Veranstaltungsraum** vorhanden
- **Ertüchtigung** von bestehendem Veranstaltungsraum geht vor Schaffung von neuem
- Bei Schaffung von neuem Verzicht auf bisherige Räumlichkeiten in gleichem Umfang (**keine Vermehrung**)

3.3. Prüfung möglicher Räumlichkeiten für ein Kultur- und Bürgerzentrum

- Derzeitige Alte AOK
- Besenwirtschaft Ziegelstraße
- Eschenriedschule
- Schubartsaal / Oberlichtsaal
- Ehem. Kino am Marktplatz
- Räume im Rahmen der Neubebauung des Post/Voba-Areals
- Neubau an der Stelle der derzeitigen Alten AOK
- DOMO (siehe Abschnitt 4)

3.3. Prüfung möglicher Räumlichkeiten für ein KuB



Nach Prüfung verworfen

Derzeitige Alte AOK

- Sanierung nicht mehr wirtschaftlich

3.3. Prüfung möglicher Räumlichkeiten für ein KuB



Nach Prüfung verworfen

Besenwirtschaft Ziegelstraße

- Zu klein

3.3. Prüfung möglicher Räumlichkeiten für ein KuB



Nach Prüfung verworfen

Eschenriedschule

- Auf unbestimmte Zeit anderweitig belegt
- Keine Innenstadtlage
- Derzeitiger B-Plan schließt Versammlungsstätte aus

3.3. Prüfung möglicher Räumlichkeiten für ein KuB



Nach Prüfung verworfen

Schubartsaal / Oberlichtsaal

- Reine Veranstaltungsräumlichkeiten
- Anderweitiges Konzept (Zentrum für Kunst- und Medienkompetenz für Kinder und Jugendliche)
- Zu klein

3.3. Prüfung möglicher Räumlichkeiten für ein KuB



Nach Prüfung verworfen

Ehemaliges Kino am Marktplatz

- Zu klein
- Keine städtische Immobilie

3.3. Prüfung möglicher Räumlichkeiten für ein KuB



Nach Prüfung verworfen

Räume im Rahmen der Neubebauung des Post / Voba - Areals

- Zeitliche Realisierbarkeit noch nicht absehbar

4. Prüfung der Vorschläge von DOMO NOVO



4.1.1 DOMO NOVO: Grundzüge des Vorschlags

- Lösung eines städtebaulichen Problems durch neue Nutzung
- Nutzung der leerstehenden Ladenflächen:
Insgesamt rund 10.000 qm, verteilt auf 4 Stockwerke
- „Haus der Bürgerschaft“: Heimat für Vereine, soziale Einrichtungen, Kulturinitiativen, Künstler, Handwerker, junge Unternehmer
- Soziokulturelles Zentrum

4.1.2 DOMO NOVO: Überlegungen zur Raumnutzung

- Zentraler Veranstaltungssaal für ca. 400 Personen und weitere Veranstaltungsräumlichkeiten
- „Musikclub“ mit bis zu 600 qm
- Großzügige Gastronomiebereiche
- Großzügiges Flächenlayout für Studios, Büros, Lager- und Werkstatträume
- Flächen für Startup-Unternehmer

4.1.3 DOMO NOVO: Bauliche Maßnahmen

- Rückbau der Ladenflächen bis auf den Rohbau und einfacher Standard für die neue Nutzung
- Energieeffizienter Ausbau; Blockheizkraftwerk der Stadtwerke
- Großzügige Fassadenöffnungen, um Licht ins Gebäude zu bekommen und Sichtbeziehungen nach außen zu erreichen, Überarbeitung der Fassade

4.1.4 DOMO NOVO: Überlegungen zum Betrieb

- Betrieb durch gemeinnützige „IG DOMO NOVO“ : Verwaltung, Buchhaltung, technische Betreuung des Equipments, Öffentlichkeitsarbeit
- Personalanstellung über IG DOMO NOVO, hoher ehrenamtlicher Einsatz

4.1.5 DOMO NOVO: Finanzielle Dimension

- Objekt soll bevorzugt gekauft, evtl. auch gemietet werden
- Erwerber oder Hauptmieter: Stadt, Tochtergesellschaft, Stiftung, Genossenschaft
- Erwerber bzw. Mieter sollte auch sanieren
- Langfristige Vertragsbindung: 20 Jahre, Option auf weitere 10 Jahre
- Kostenschätzung DOMO NOVO für Erwerb und Sanierung leerstehende Ladenfläche: 10 Mio. Euro
- Jährliche Betriebskostenschätzung DOMO NOVO: 110.000 €

4.2. Prüfung des Konzepts von DOMO NOVO

4.2.1 Gegenüberstellung Kostenermittlung Erwerb/Sanierung

	Kostenermittlung durch DOMO NOVO	Kostenermittlung durch STADT
ERWERB	1 Mio. (Schätzung)	5,5 Mio. (Angebot Eigentümer)
SANIERUNG	9 Mio. (Schätzung)	16,6 Mio. (Schätzung)
GESAMT	10 Mio.	22,1 Mio.

4.2.1 Kostenermittlung Anmietung

- Stadt hat auf der **Grundlage konkreter Angebote** des **Eigentümers** Mietlösungen untersucht
- **Anmietung** wäre, auf 20 Jahre gerechnet, **deutlich teurer** als die von der Stadt geschätzten Erwerbs- und Sanierungskosten

4.2. Prüfung des Konzepts von DOMO NOVO

4.2.1 Kostengegenüberstellung - Erwerb

Alle Modelle gerechnet mit 20 Jahren Laufzeit	Erwerb DOMO 10.000 qm	Erwerb DOMO 10.000 qm
	Schätzung DOMO NOVO	Angebot der Eigentümer / Schätzung Stadt
Erwerb	1.000.000 €	5.500.000 € (Angebot)
Sanierung (ohne TG)	9.000.000 €	16.600.000 € Schätzung Stadt
Miete pro qm incl. MwSt u. Nebenkosten*		
Miete monatlich		
Miete jährlich		
Anteiliger jährl. Aufwand für Erwerb	50.000 €	275.000 €
Anteiliger jährl. Sanierungsaufwand	450.000 €	830.000 €
Jährl. Aufwand für die Stadt für Kauf / Sanierung bei 20 Jahren Laufzeit ohne Zinseffekte	500.000 €	1.105.000 €
Gesamtkosten Kauf / Sanierung 20 J. ohne Zinseffekte	10.000.000 €	21.500.000 €

4.2. Prüfung des Konzepts von DOMO NOVO

4.2.1 Kostengegenüberstellung - Anmietung

Alle Modelle gerechnet mit 20 Jahren Laufzeit	Anmietung DOMO 10.000 qm unsaniert	Anmietung DOMO 10.000 qm saniert	Anmietung Neubau Alte AOK 3.000 qm
	Angebot Eigentümer	Hochrechnung nach Angebot Eigentümer	Schätzung
Erwerb			
Sanierung (ohne TG)	16.600.000 € <small>Schätzung Stadt</small>		
Miete pro qm incl. MwSt u. Nebenkosten*	10,76 €	16,50 €	16,50 €
Miete monatlich	107.600 €	165.000 €	49.500 €
Miete jährlich	1.291.200 €	1.980.000 €	594.000 €
Anteiliger jährl. Aufwand für Erwerb			
Anteiliger jährl. Sanierungsaufwand	830.000 €		
Jährl. Aufwand für die Stadt für Sanierung / Miete bei 20 Jahren Laufzeit ohne Zinseffekte	2.121.200 €	1.980.000 €	594.000 €
Gesamtkosten Sanierung / Miete 20 J. ohne Zinseffekte	42.424.000 €	39.600.000 €	11.880.000 €

4.2. Prüfung des Konzepts von DOMO NOVO

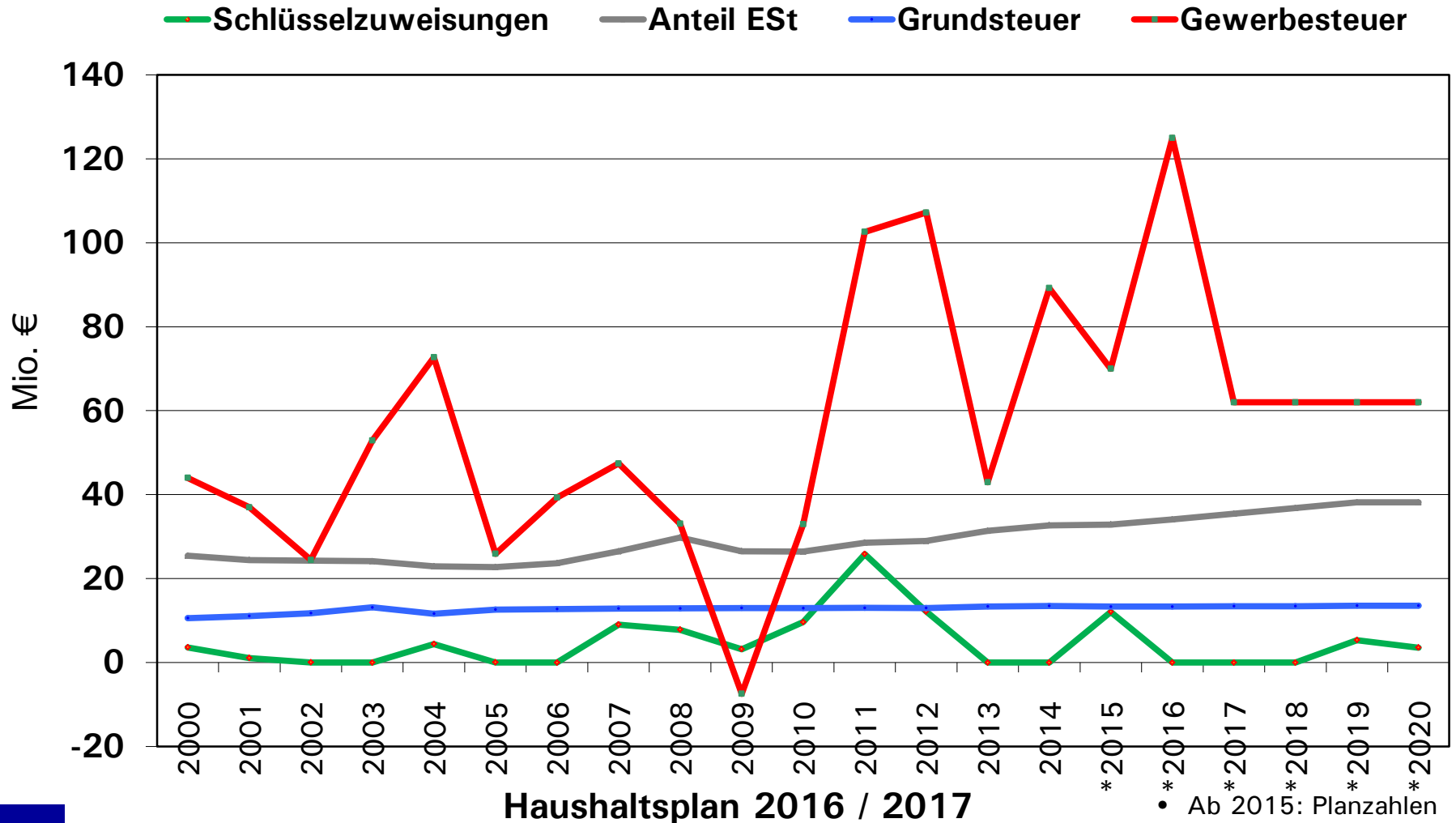
4.2.1 Kostengegenüberstellung - Gesamtkosten

Alle Modelle gerechnet mit 20 Jahren Laufzeit	Erwerb DOMO 10.000 qm	Erwerb DOMO 10.000 qm	Anmietung DOMO 10.000 qm unsaniert	Anmietung DOMO 10.000 qm saniert	Anmietung Neubau Alte AOK 3.000 qm
	Schätzung DOMO NOVO	Angebot der Eigentümer/Schätzung Stadt	Angebot Eigentümer	Hochrechnung nach Angebot Eigentümer	Schätzung
Gesamtkosten Kauf / Sanierung / Miete 20 J. ohne Zinseffekte	10.000.000 €	21.500.000 €	42.424.000 €	39.600.000 €	11.880.000 €

Betriebskosten

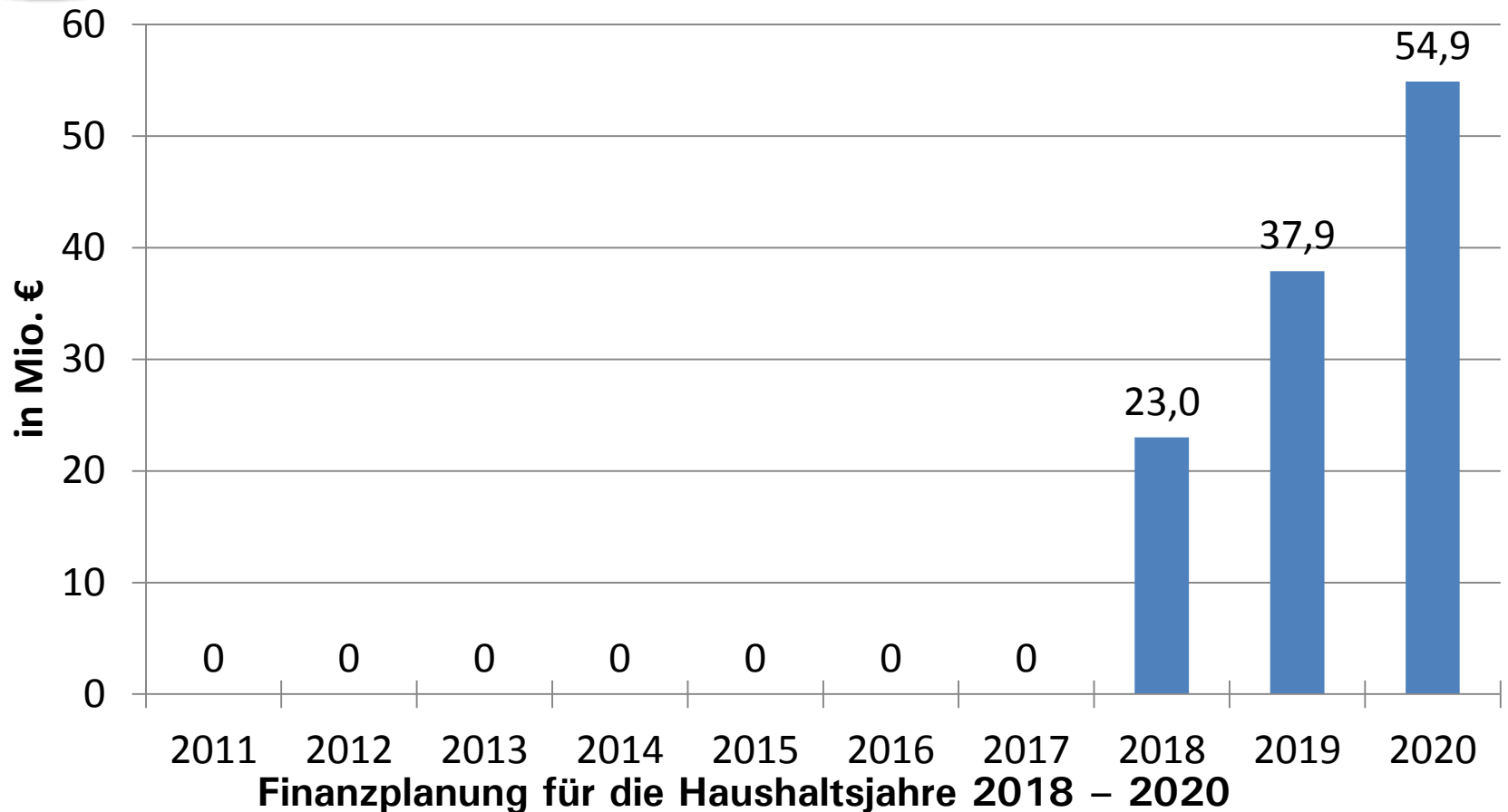
Kosten:	Schätzung Verwaltung für Variante Alte AOK	Schätzung Verwaltung für DOMO NOVO	Schätzung DOMO NOVO ohne Anrechnung geplanter Einnahmen
Nebenkosten: Heizung, Wasser, Strom, Reinigung	① 214.200 €	① 595.000 €	220.000 €
Personalkosten	② 94.000 €	③ 179.000 €	200.000 €
Jährliche Betriebskosten	308.200 €	774.000 €	<u>420.000 €</u>
Betriebskosten auf 20 Jahre	<u>6.164.000 €</u>	<u>15.480.000 €</u>	<u>8.400.000 €</u>
① Berechnungsgrundlage: 5 €/ qm + MwSt.			
② Berechnungsgrundlage: Hausleitung 100 % ~ 51.000 €, Hausmeister 50 % ~ 22.000 €, Verwaltungskraft 50% ~ 21.000 €			
③ Berechnungsgrundlage: Hausleitung 100 % ~ 51.000 €, Hausmeister 150 % ~ 66.000 €, Verwaltungskräfte 150% ~ 63.000 €			
Hinweis: Es handelt sich hierbei um eine reine Kostenbetrachtung. Mögliche Einnahmen sind nicht berücksichtigt, da diese aus Sicht der Verwaltung zu diesem Zeitpunkt nicht belastbar sind.			

Entwicklung wichtiger Einnahmearten



Voraussichtliche Verschuldung 2011 – 2020

kumuliert jeweils zum 31.12. des Jahres



4.2.2 Problemstellungen DOMO NOVO Konzept

a) Kosten

- Die von der Verwaltung ermittelten bzw. geschätzten **Kosten** sind **erheblich höher** als die Schätzungen von DOMO NOVO, teilweise mehr als doppelt so hoch
- Die große Fläche zieht hohe **Folgekosten** nach sich
- Zusätzliche, noch nicht bezifferte **Kostenrisiken**:
 - Sanierung Tiefgarage
 - Sanierung Fassade
 - Mögliche Schadstoffe bei Sanierung
 - Versteckte Mängel

4.2.2 Problemstellungen DOMO NOVO Konzept: b) Eigentümerstruktur / Baurecht

- Sehr **komplizierte Eigentümerstruktur** des gesamten Gebäudes
- Derzeitiger **Bebauungsplan schließt kulturelle Nutzung aus**;
Änderung möglicherweise als langwieriges Verfahren mit
ungewissem Ausgang

4.2.2 Problemstellungen DOMO NOVO Konzept

c) Größenordnung

- Der **Bedarf** für eine **Größenordnung** von 10.000 qm ist aus der Vereinsumfrage bei weitem **nicht ablesbar**
- Sind größere Veranstaltungsflächen sinnvoll/notwendig (siehe 3.2. Veranstaltungsräume)?
- Finden die großzügigen Gastronomief Flächen Pächter und Publikum?
- Auswirkungen auf andere gastronomische Einrichtungen?

4.2.2 Problemstellungen DOMO NOVO Konzept

c) Größenordnung

- Eine „Füllung“ der großen Fläche ist nur durch eine starke Zentralisierung von sozialen und kulturellen Einrichtungen und Funktionen in dem Gebäude möglich
- Dies ist nur vorstellbar durch einen **Verzicht** auf **Einrichtungen** an anderer Stelle
- Eine derartige Zentralisierung ist nicht Ziel der Verwaltung; die **dezentralen Strukturen** mit Angeboten in den Stadtteilen haben sich bewährt
- Eine Aufgabe **gut etablierter Standorte** zugunsten eines DOMO NOVO wird seitens der Verwaltung nicht empfohlen

4.3. Bewertung der Vorschläge von DOMO NOVO

+ Attraktivere Nutzung
des DOMO
+ innovatives inhaltliches
Konzept

- Sehr hohe Kosten und
Folgekosten; strukturell
im Haushalt nicht
darstellbar
- bauliche Risiken
- rechtliche Risiken
- Zu große Dimension
- Unerwünschte
Zentralisierung

4.3 FAZIT

- **Die Verwaltung empfiehlt deshalb, die Variante „DOMO NOVO“ für die Entwicklung eines Kultur- und Bürgerzentrums nicht weiterzuverfolgen**



5. Vorschlag für ein Kultur- und Bürgerzentrum

Ziele und weiteres Vorgehen

- Planung eines **Neubaus** an der **Stelle der Alten AOK**
 - Bauträger baut, Stadt mietet
 - **Gesamtfläche** für KuB **2.500-3.000 qm**
 - Inhaltliche Ziele wie in Abschnitt 2 beschrieben
 - Hoher **ehrenamtlicher Einsatz** im Betrieb unabdingbar
 - **Bürgerbeteiligungsverfahren** zum weiteren Entwicklungsprozess
- Beteiligung aller **interessierten Vereine**, der **derzeitigen Nutzer** der **Alten AOK**, der **städtischen Öffentlichkeit** sowie **DOMO NOVO**

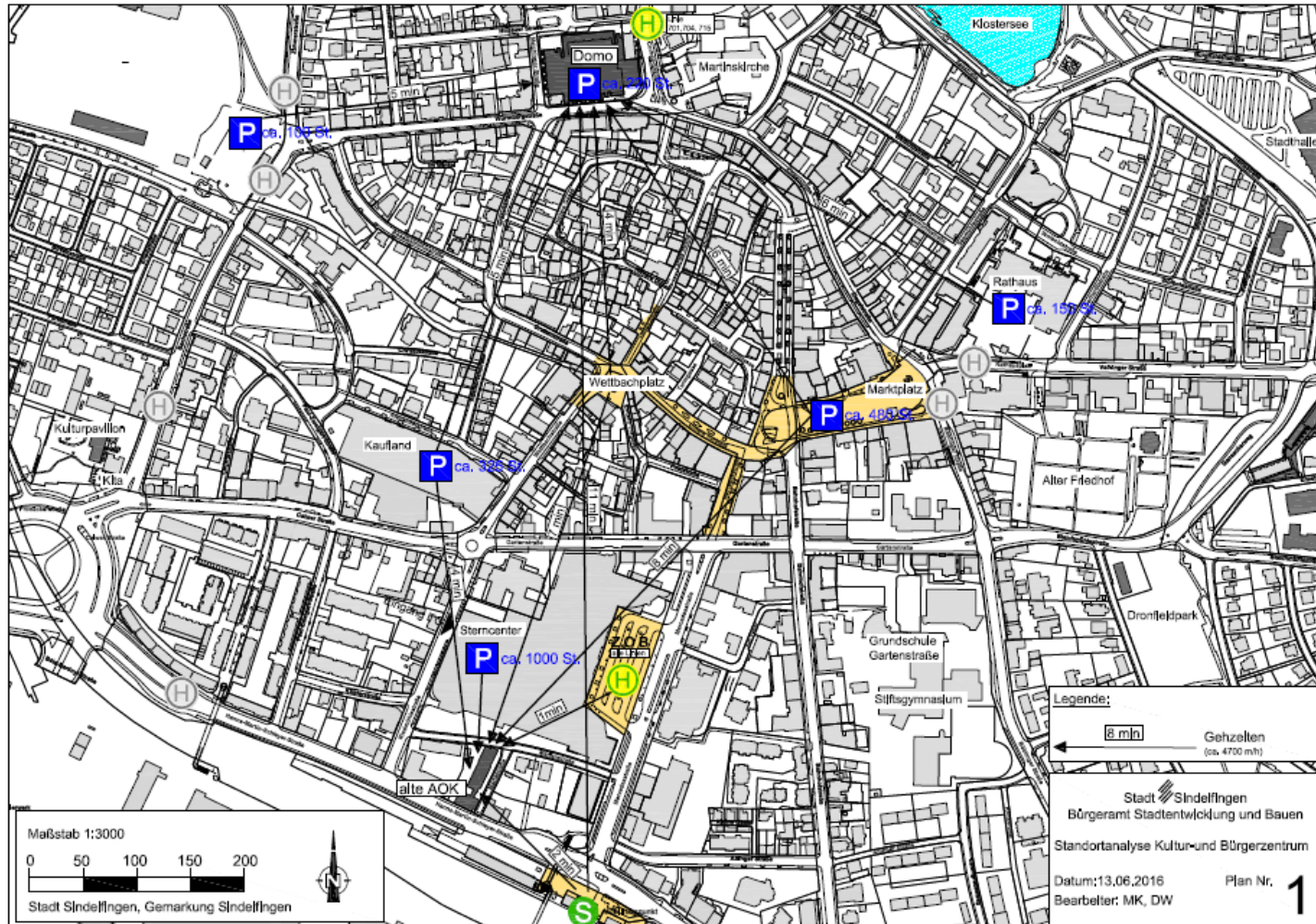
5. Vorschlag für ein Kultur- und Bürgerzentrum

Vorteile des Neubaus an der Stelle der Alten AOK:

- Neubau kann **ideal auf Bedürfnisse zugeschnitten** werden
- Größenordnung von **2.500-3.000** qm gut umsetzbar
- Möglichkeit der **Kombination mit Wohnen** zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Projekts denkbar
- **Zentrale Lage**, sehr gute ÖPNV-Anbindung
- **Gute Parkierungssituation**
- **Städt. Grundstück**, bebauungsplankonform
- Zeitplan nicht von Fremdfaktoren abhängig

5. Vorschlag für ein Kultur- und Bürgerzentrum

Standortvergleich Infrastruktur:



Vorteile des Neubaus an der Stelle der Alten AOK:

- Wesentlich kostengünstiger als DOMO NOVO Variante
- Bei 20 Jahren Laufzeit Mietkosten von ca. 10 – 12 Mio. Euro
- Betriebskosten abhängig von weiterer Konzeptentwicklung

5. Vorschlag für ein Kultur- und Bürgerzentrum



Aus Sicht der Marienstraße

5. Vorschlag für ein Kultur- und Bürgerzentrum



Aus Sicht der Hanns-Martin-Schleyer-Straße

6. Kommunikations- und Beteiligungsprozess



6. Kommunikations- und Beteiligungsprozess

Bisheriger Beteiligungsprozess:

- Vereinsumfrage
- Gespräche mit DOMO NOVO

Nächste Schritte bis zur Sommerpause:

- Information für die Vereine in der Alten AOK (22.06.2016)
- Bürgerinfo (05.07.2016, 19:00 Uhr Stadthalle) mit Beteiligung DOMO NOVO
- Infostand am Marktplatz (07.07.2016, 11:00 Uhr)
- Einzel- und Gruppengespräche mit Vereinen

Bürgerbeteiligung nach der Sommerpause:

- Beschluss hierzu im Gemeinderat am 19.07.2016
- Elemente:
 - Workshops
 - Infofahrt
 - externe Begleitung
 - mit Beteiligung DOMO NOVO

→ Ziel: Grundsatzbeschluss zu Größenordnung und Standort des Kultur- und Bürgerzentrums durch den Gemeinderat Ende 2016



7. Zusammenfassung

Ausgangssituation

- Alternative für die Unterbringung der Vereine in der Alten AOK muss gefunden werden
 - Keine akute Raumnot für Vereine, aber nachvollziehbarer Bedarf
 - Ausreichend Veranstaltungsraum vorhanden, aber teilweise Sanierungsbedarf
- Größenordnung für Kultur- und Bürgerzentrum 2.500 – 3.000 qm

Bewertung DOMO NOVO

- Attraktives Konzept
- Finanziell nicht darstellbar
- Hohe bauliche und rechtliche Risiken
- Größenordnung nicht sinnvoll

Neubau an der Stelle der Alten AOK

- Wirtschaftlichste Variante
- Größenordnung und Zuschnitt kann ideal auf Bedarf ausgerichtet werden
- Idealer Standort hinsichtlich ÖPNV
- Gute baurechtliche Situation

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

