

**"Arealentwicklung Füllerichstrasse 55/57 und Turbenweg 2", Gümligen;
Verpflichtungskredit**



Abbildung 1: Situation (Luftbild)

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Das Einzelhandelszentrum um den Friedrich-Glauser-Weg steht seit dem Neubau Turbenweg 2 mit Coop und Migros vor städtebaulichen Herausforderungen, da der südliche Bereich des Zentrums an Attraktivität eingebüsst hat. Die Liegenschaften Füllerichstrasse 55 und 57 verfügen über ein sehr geringes Nutzungsmass und sind erneuerungsbedürftig. Die Gemeinde hat sich teilweise direkt, teilweise über die Tochter gbm frühzeitig das Land gesichert und strebt dort eine mit der Liegenschaft Turbenweg 2 (Stockwerkeigentum im Baurecht) koordinierte, hochwertige und dichte Überbauung an, die allen wesentlichen politischen Zielsetzungen der Gemeinde Rechnung trägt (Räumliches Leitbild, Altersleitbild, Richtplan Energie, Liegenschaftsstrategie).

Es ist ein Gesamtleistungswettbewerb ¹vorgesehen. Der Sieger dieses Verfahrens wird auf Basis finanzieller und qualitativer Kriterien bestimmt und erhält das Baurecht über die Grundstücke Nr. 2429 und 2430 (Füllerichstrasse 55 und 57). Die Qualitätskriterien des Wettbewerbs sollen die städtebauliche Situation verbessern und zudem einen wichtigen Beitrag zur Entwicklung der Gemeinde leisten.

Über mehrere städtebauliche Studien wurden die Entwicklungspotenziale des Areals eruiert. Diese zeigen auf, dass mit einer Anpassung des Baureglements in verträglichem Masse eine Erhöhung des Nutzungsmasses vorgenommen werden kann, was die Erreichung der politischen Ziele massgeblich unterstützt.

Mittels dieser Botschaft wird ein Verpflichtungskredit gesprochen, der die Baureglementsänderung sowie den Gesamtleistungswettbewerb finanziert.

INHALT

1. Ausgangslage	3
1.1. Neubau Migros und Coop und Folgen für die ‚Einkaufsmeile‘	3
2. Landsicherung	3
3. Baurechtsparzelle Nr. 2478 mit Stockwerkeigentum.....	4
3.1. Baulicher Handlungs- und Verdichtungsbedarf.....	4
4. Entwicklungsziele und Vorgehenskonzept.....	5
4.1. Strategische Vorgaben der Gemeinde	5
4.2. Städtebau.....	6
4.3. Entwicklungskonzept.....	8
5. Baureglementsänderung	9
6. Gesamtleistungswettbewerb und Abgabe im Baurecht.....	11
7. Antrag	11

¹ Fachlich korrekter Terminus, da die Gemeinde nicht als Bauherrin auftritt: Wettbewerb für Planer und Investoren

1. AUSGANGSLAGE

1.1. Neubau Migros und Coop und Folgen für die ‚Einkaufsmeile‘

Es ist ein weit verbreitetes Phänomen für Zentrumsstandorte in Städten und Gemeinden, dass die gängigen Grossverteiler wichtige Frequenzbringer für den Einzelhandel darstellen. Die besten Lagen befinden sich üblicherweise zwischen Migros und Coop; ausserhalb dieses Spannungsfeldes nimmt die Lagequalität rapide ab.

Mit dem Neubau am Turbenweg aus den Jahren 2010 bis 2013, der Migros und Coop in einem Gebäude vereint, wurde das bis dahin bestehende zweipolige Spannungsfeld im Füllerich aufgehoben. Südlich des Neubaus gelegene Geschäftsliegenschaften befinden sich damit plötzlich abseits der Frequenzbringer und in einer tendenziell prekären Situation. Ein nicht unbedeutendes Indiz dafür ist, dass die Liegenschaft der ehem. Coop längere Zeit leer stand. Sie war für den freien Markt nicht mehr attraktiv; erst mit dem Telecom-Shop der Gemeindebetriebe konnte hier wieder eine stabile Nutzung erzielt werden. Obwohl mit hohem Aufwand der Friedrich-Glauser-Weg zu einer Begegnungszone ausgebaut wurde, droht deren südliches Ende zu veröden.

Die Rahmenbedingungen der Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzen der Ansiedlung von neuen Verkaufsstandorten sehr enge Grenzen und behindern die Absicht, die neue Ausgangslage zu verbessern und das Zentrum Füllerich zu stärken. Ursprünglich mit der Intention geschaffen, den Verkehr im Quartier zu begrenzen, behindert die sehr restriktiv dimensionierte Verkaufsfläche die Entwicklung des Umfeldes.

Unter den gegebenen Umständen würde der freie Markt die Lücken mit Wohnungsbau auffüllen. Diese Entwicklung mag auf den ersten Blick zu begrüssen sein, da Wohnungen an zentralen Lagen gebraucht werden. Jedoch vermag dieser Ansatz nicht, den Zentrumscharakter des Areals zu stärken. Die eingangs dargelegten Fragestellungen des Städtebaus und des Einzelhandels blieben in dem Fall unbeantwortet. Die Entwicklungsträgerschaft in der öffentlichen Hand, die zugleich auch Planungsbehörde ist, bietet dagegen ganz andere Chancen!

2. LANDSICHERUNG

Da die Gemeinde eine aktive Liegenschaftspolitik betreibt, bemühte sie sich frühzeitig im Verbund mit den Gemeindebetrieben gbm um eine Landsicherung in dem Gebiet. Damit sollte die Entwicklung des Gebietes in die richtige Richtung gesteuert werden: Die gbm erwarben von der Coop das Baurecht der Liegenschaft Füllerichstrasse 57, das bis in das Jahr 2030 reicht. Parallel erwarb die Einwohnergemeinde von der Post die Liegenschaft Füllerichstrasse 55 im Jahr 2015 (per GGR-Beschluss vom 19. Mai 2015). Damit ist die Gemeinde Grundbesitzerin eines weiträumigen, zusammenhängenden Gebietes im Zentrum Gümligen, wenn auch ein grosser Teil der Grundstücke langfristig im Baurecht abgegeben ist.



Abbildung 2: Luftbild mit Entwicklungsperimetern

3. BAURECHTSPARZELLE NR. 2478 MIT STOCKWERKEIGENTUM

Einen besonderen Fall stellt die Liegenschaft Turbenweg 2 (BR-Parzelle Nr. 2478) dar. Zwar ist der Grund im Eigentum der Gemeinde, eine Stockwerkeigentümerschaft, bestehend aus zwei kommerziellen und fünf Wohnparteien, verfügt jedoch über ein bis ins Jahr 2031 laufendes Baurecht. Obwohl die Gemeinde frühzeitig bei den Eigentümern für eine Gesamtentwicklung über alle drei Parzellen geworben hat, haben die speziellen Bedingungen des Stockwerkeigentums den Entwicklungsspielräumen Grenzen auferlegt. Es besteht die Absicht, eine Projektierung im Rahmen des Wettbewerbs über den Gesamtperimeter (gelb und rot in Abbildung 2) vorzunehmen. Zwar stehen die Stockwerkeigentümer der beabsichtigten Entwicklung positiv gegenüber, sie sehen sich aber derzeit ausser Stande, ihre Liegenschaft in eine gemeinsame Entwicklung einzubringen. Die Abgabe im Baurecht und die bauliche Umsetzung erfolgt daher in zwei Etappen mit möglicherweise grösserem zeitlichem Abstand. Damit ist ein konsistentes städtebauliches Gesamtkonzept gewährleistet, das aus einem qualitätssichernden Verfahren heraus entstanden ist.

3.1. Baulicher Handlungs- und Verdichtungsbedarf

Die Liegenschaften Füllerichstrasse 55 und 57 sind sanierungsbedürftig. Zudem weisen sie als eingeschossige Bauten ein nicht lagegerechtes Nutzungsmass auf. Eine gemeinsame Neubebauung drängt sich auf, die auch den heutigen Anforderungen einer Siedlungsentwicklung nach innen ("SEin") Rechnung trägt. Siedlungsentwicklung bedeutet dabei nicht nur Nutzungsanreicherung ("Verdichtung"), sondern auch einen qualitativen Gewinn für die Allgemeinheit. Zuvor sind die städtebaulichen Potenziale zu

untersuchen, um der Entwicklung die richtige Stossrichtung aufzuzeigen.

Auch bezüglich der Baurechtsparzelle besteht baldiger Handlungsbedarf. Das Baurecht läuft in absehbarer Zeit aus und die Stockwerkeigentümer müssen mit einem Heimfall rechnen, womit die Liegenschaft gegen eine anteilige Entschädigung in das Eigentum der Gemeinde übergeht.

4. ENTWICKLUNGSZIELE UND VORGEHENSKONZEPT

Art und Mass der Nutzung wurden in städtebaulichen Potenzialstudien untersucht und mit übergeordneten Leitbildern und Richtplänen abgeglichen und der Entwicklungsansatz im Rahmen der Testplanung Lischenmoos verifiziert. Folgende Strategien und Richtlinien haben sich als massgeblich erwiesen²:

4.1. Strategische Vorgaben der Gemeinde

Vorgaben des räumlichen Leitbildes 2016

Sechs Thesen des räumlichen Leitbildes sind bestimmend für das zu entwickelnde Areal:

- LB 3: Mit Innenentwicklung und mit ausgewählten neuen Quartieren werden die Voraussetzungen für ein moderates Wachstum, den Generationenwandel und neue familien- sowie altersgerechte Quartiere an zentralen Lagen geschaffen.
- LB5: Altersgerechte, zentrumsnahe und durchmischte Wohnformen werden gefördert und neu geschaffen.
- LB 10: Die Gemeinde Muri bei Bern bekennt sich zu einer hochwertigen Baukultur und fördert qualitätssichernde Verfahren.
- LB 11: Die beiden Ortszentren sollen differenziert aufgewertet werden: das Zentrum Muri soll zu einem Ortsteilzentrum und das Zentrum Gümligen zum Hauptzentrum der Gemeinde weiter entwickelt werden.
- LB 16: Die Wirtschaftsentwicklung wird durch differenzierte Wirtschaftsstandorte auf die Gesamtentwicklung der Gemeinde abgestimmt.

Vorgaben des Altersleitbildes

Hier erweist sich das Leitziel aus dem Schwerpunkt "Wohnen" als bestimmend: "Unsere älteren Mitmenschen leben nach Möglichkeit selbstbestimmt, in der gewünschten Wohnform und in ihrer gewohnten Umgebung, was massgeblich zu ihrer Lebensqualität beitragen kann. Bei Bedarf wird ihre Selbstständigkeit durch Dienstleistungen im ambulanten – oder allenfalls im stationären – Bereich unterstützt und erhalten. Altersgerechte, zentrumsnahe und durchmischte Wohnformen erleichtern im Alter die Dazugehörigkeit und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben."

² Alle entsprechenden Dokumente sind auf der Homepage der Gemeinde im Online-Schalter abrufbar.

Energetische Vorgaben

Der Richtplan Energie sieht einerseits eine Anschlusspflicht für einen Wärmeverbund vor. Da jedoch noch kein anschlussfähiger Energieverbund in dem Gebiet besteht, kann im aktuellen Vorhaben diese Anschlusspflicht nicht durchgesetzt werden. Zum anderen bestimmt der behördenverbindliche Richtplan als Energieträger ein bivalentes System aus Grundwasser und Erdgas, woran sich der private Realisierungsträger orientieren kann.

Liegenschaftsstrategie

Die Liegenschaftsstrategie gibt neben der bereits erwähnten aktiven Bodenpolitik vor, dass bei Neubauten der Minergie-P-Standard bzw. GEAK³ Effizienzklasse A/A zu wahren sind. Zu diesen Anforderungen werden auch die Transaktionspartner im Liegenschaftsbereich (Käufer, Baurechtsnehmer, Entwicklungspartner etc.) verpflichtet – sprich: Landkäufer und Baurechtsnehmer.

4.2.

Städtebau

Es liegen zwei Potenzialstudien für das Areal vor. Eine zeigt den Spielraum der geltenden Grundordnung, eine weitere lotet das maximale städtebaulich verträgliche Nutzungsmass aus. Diese Ausgangsannahme wurde im Rahmen der Testplanung Lischenmoos durch die drei Planerteams geprüft und bestätigt. Damit ist die Koordination mit der Entwicklung im Umfeld gewährleistet.

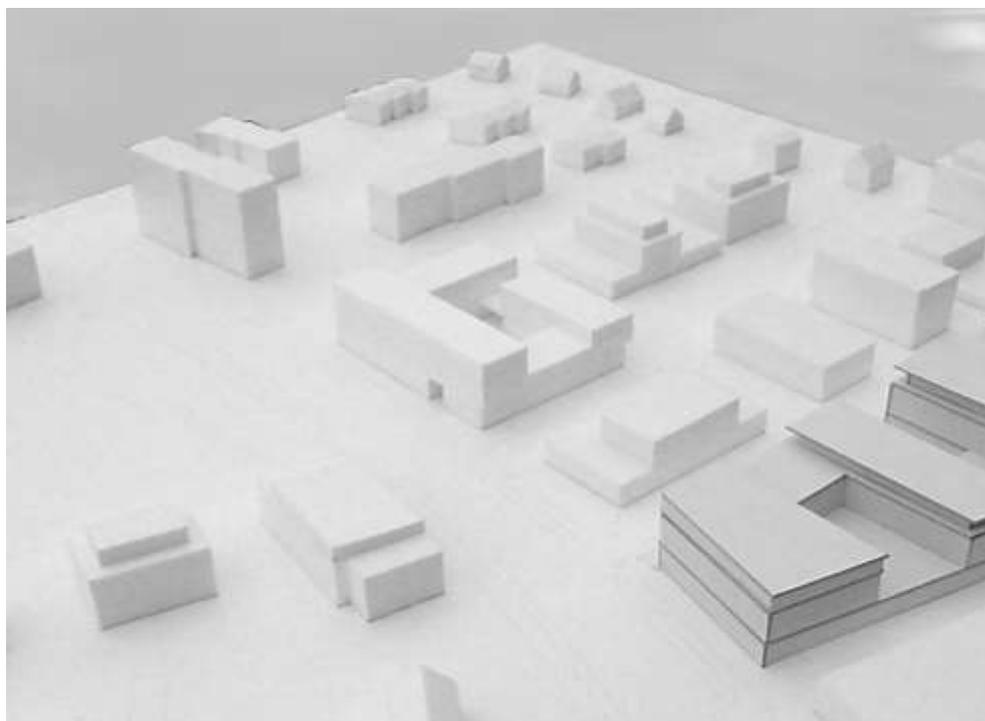


Abbildung 3: Modellfoto aus Machbarkeitsstudie –Nutzungsmass gem. heutiger ZPP

³ GEAK = Gebäudeausweis der Kantone

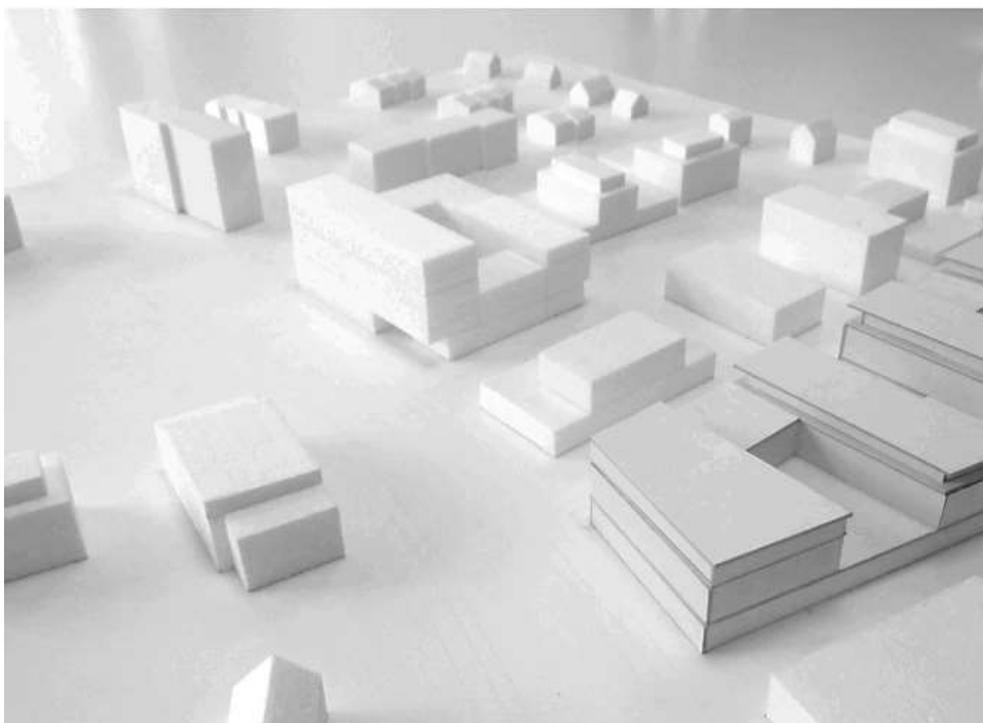


Abbildung 4: Modellfoto aus Machbarkeitsstudie – städtebaulich verträgliches Mass



Abbildung 5: Modellfotos aus der Testplanung Lischenmoos

Der Gemeinderat hat angesichts dieser Auslegeordnung beschlossen, das Nutzungsmass der ZPP zu erhöhen. Es entsteht dadurch eine immobilienwirtschaftlich sehr vorteilhafte Ausgangslage. Im Gegenzug soll das Projekt aber auch im hohen Masse den politischen Zielsetzungen genügen. Folglich stellte der Gemeinderat die Entwicklungsanforderungen:

- Ein Nutzungsmix, der den Zentrumsstandort Füllerich in seiner Verkaufsfunktion stärkt
- Ein fortschrittlicher Energiestandard Minergie-P oder GEAK-Klasse A/A
- Ein Anteil günstiger Wohnungen
- Ein Anteil Alterswohnen

Dies wird im Rahmen einer dichten, funktional durchmischten Bebauung angestrebt. Ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren ist vorgegeben, womit eine Überbauungsordnung obsolet würde. Der Nutzungsmix wird dadurch gestützt, dass die Postfiliale und die gbm-Niederlassung bereits als langfristige Ankermieter dem Realisierungsträger verbindlich überbunden werden können. Dies senkt das Investitionsrisiko. Auch zeigt sich die Alenia interessiert an diesem Standort Alterswohnungen zu betreiben.

Die Vorgaben werden zum jetzigen Zeitpunkt bewusst nicht präziser quantifiziert, um den Anbietern die Möglichkeit zu geben ein optimal zugeschnitt-

tenes Projekt zu unterbreiten. Über die Vergabekriterien im Wettbewerb, die vom Gemeinderat noch bestimmt werden, wird diesen Aspekten aber dennoch ein hoher Stellenwert zukommen.

4.3. Entwicklungskonzept

Die beabsichtigte Erhöhung des Nutzungsmasses macht die Anpassung des ZPP-Artikels im Baureglement erforderlich. Darüber ist ein Urnenentscheid im Planerlassverfahren erforderlich.



Abbildung 6: Schema Entwicklungskonzept

Die bauliche Entwicklung kann zeitlich parallel erfolgen. Die Gemeinde tritt nicht selbst als Realisierungsträgerin auf, sondern möchte hierfür mit einem Investor einen Baurechtsvertrag abschliessen. Die bauliche Realisierung erfolgt durch den Baurechtsnehmer. Die Vergabe erfolgt im Gesamtleistungswettbewerb. Neben dem Zuschlagskriterium Baurechtszins gelangen auch in massgeblichem Umfang Qualitätskriterien zur Anwendung. Mit dem vorliegenden Antrag 1 wird die Finanzierung der Baureglementsänderung sowie des Gesamtleistungswettbewerbs gesichert. Der Verpflichtungskredit setzt sich folgendermassen zusammen:

Teilprojekt	geschätzte Kosten	
Baureglementsänderung		30'000
Gesamtleistungswettbewerb		329'000
Verfahrensleitung	65'000	
Fachberatungen	32'500	
Jury	40'000	
Preisgelder Teilnehmende	170'000	
Modell	7'500	
Grundlagen / Nebenkosten	7'500	
Nebenkosten 2%	6'500	
Zwischensumme		359'000
MwSt. 8%		28'700
Reserve / Rundung 2.5%		9'300
Vorleistungen in Finanzkompetenz des GR		48'000
Kreditbetrag inkl. NK, Reserve und MwSt.		445'000

5. BAUREGLEMENTSÄNDERUNG

Innerhalb der ZPP Turbenweg gibt es bereits eine Überbauungsordnung (ÜO), die den Neubau Turbenweg 1 sowie den Friedrich-Glauser-Weg umfasst. Die ÜO kann damit als realisiert gelten. Mittels eines Gesamtleistungswettbewerbs kann auch ohne eine ÜO in einer ZPP eine bauliche Realisierung vorgenommen werden. Um die Entwicklung in zuvor dargelegter Weise vornehmen zu können bedarf es einer Anpassung des ZPP-Artikels im Baureglement namentlich im Hinblick auf das Nutzungsmass.

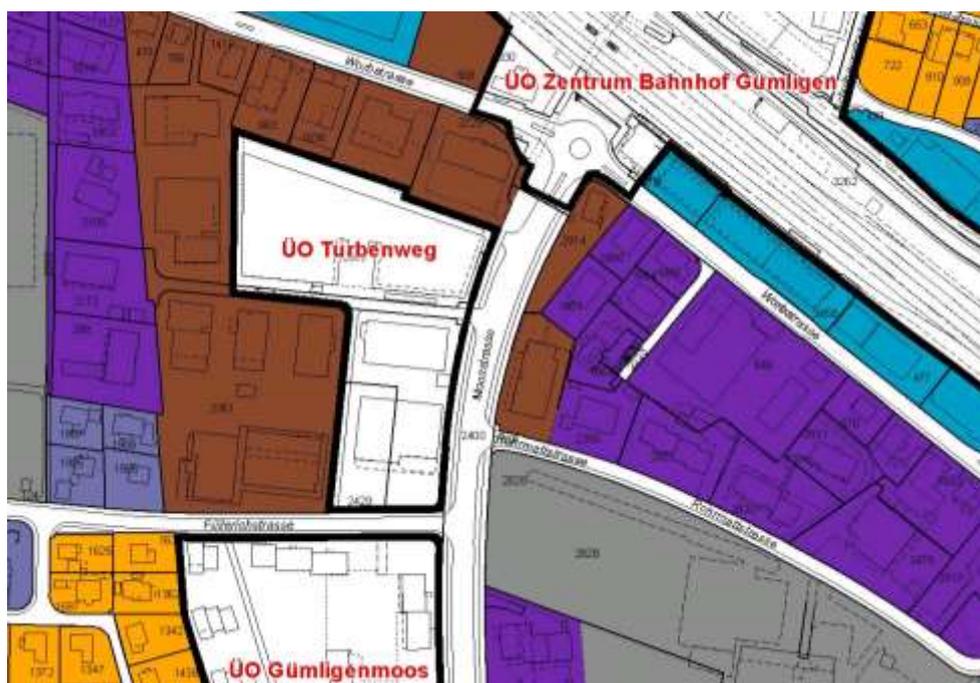


Abbildung 7: Zonenplanausschnitt

Folgender Wortlaut wird für den ZPP-Artikel im Baureglement angestrebt (Stand 21.8.17):

Art. 53a ZPP "Turbenweg"

¹ Die Zone mit Planungspflicht «Turbenweg» bezweckt die Entwicklung des bestehenden Dorfzentrums mit sorgfältig gestalteten und zweckmässigen baulichen gestalterisch guten Ergänzungen und Erweiterungen sowie die Gestaltung eines attraktiven, Schaffung eines zentralen und vielseitig nutzbaren Dorfplatzbereiches Zentrumsbereiches.

² Ist das Vorhaben vorgesehene Bauprojekt das Ergebnis eines Projektwettbewerbs nach den Regeln des Ordnung SIA 142, so kann der Gemeinderat auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten (Art. 93 Abs. 1b BauG).

³ Die Art der Nutzung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Zentrumszone Z. Der Anteil der Wohnnutzung muss mindestens 20% betragen. und ist nach oben nicht beschränkt. Flächen einer Eine Alterssiedlung gelten gilt als Wohnnutzung. Im rückwärtigen Bereich dürfen im Erdgeschoss auch Wohnungen erstellt werden. Das Erdgeschoss ist entlang des Turben- sowie des Friedrich-Glauser-Wegs publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten.

⁴ Das zulässige Nutzungsmass beträgt als Planungswert gemäss Art. 92 BauG insgesamt für den Parzellenteil nach Parzellen: GB-Nr. 2360 12'500 m² Bruttogeschossfläche und für die Parzellen BR-Nr. 2478, 2430 und GB-Nr. 2429 5600 m². Verkaufsflächen sind auf dem Parzellenteil von GB-Nr. 2360 bis zu 3200 m² Bruttogeschossfläche erlaubt. Auf den Parzellen BR-Nr. 2478, 2430 und GB-Nr. 2429 sind Verkaufsflächen bis zu insgesamt 800 m² Bruttogeschossfläche erlaubt.
In den einzelnen Parzellen sind die folgenden minimalen und maximalen oberirdischen Geschossflächen GFo zugelassen:

<u>GB-Nr.</u>	<u>Min. GFo gesamt</u>	<u>Max. GFo Verkauf</u>	<u>Max. GFo gesamt</u>
<u>2360</u>	<u>0</u>	<u>3'200</u>	<u>12'500</u>
<u>2478</u>	<u>0</u>	<u>600</u>	<u>3'150</u>
<u>2429 und</u>	<u>0</u>	<u>600</u>	<u>5'850</u>
<u>2430</u>	<u>0</u>	<u>600</u>	<u>5'850</u>
<u>Total</u>	<u>0</u>	<u>4'400</u>	<u>21'500</u>

⁴⁵ Die Anordnung und Gestaltung der Bauten und Nutzungen sowie und die Gestaltung der Aussenräume und Bauten haben hat zusammen mit den dem bestehenden Zentrumsanlagen Umfeld zusammen ein städtebaulich zweckmässiges sinnvolles Ganzes zu ergeben. Die Geschosszahl ist auf maximal sechs beschränkt, ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht gestattet. Der Baumassenschwerpunkt ist entlang der Moosstrasse vorzusehen. An der Moosstrasse sind viergeschossige Gebäude oder Gebäudeteile zu gelassen; über dem 4. Vollgeschoss dürfen keine Attikas erstellt werden. Die übrigen Gebäude oder Gebäudeteile dürfen drei Geschosse plus ein Attikageschoss aufweisen. In Abweichung zu Art. 37 darf das Vordach des Attikageschosses rundumlaufend bis zur Fassadenflucht des darunter liegenden Geschosses auskragen. Publikumsorientierte Nutzungen sind entlang eines zusammenhängenden attraktiven Fussgängerbereichs anzuordnen.

⁵⁶ Der ruhende Verkehr ist in unterirdischen Sammelanlagen zusammen zu fassen. Eine geringe Anzahl von oberirdischen Kurzzeitparkplätzen für publikumsorientierte Nutzungen ist zulässig. Die Parkplatzanzahl hat sich grundsätzlich am unteren Ende der Bandbreite gem. Art. 50 BauV zu orientieren. Hiervon kann abgewichen werden, wenn dafür im selben Umfang bestehende oberirdische Parkplätze im näheren Umfeld ausserhalb des ZPP-Perimeters aufgehoben werden.

⁷ Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

Diese Grundordnung ist in Zusammenwirkung mit dem Gesamtleistungswettbewerb geeignet, eine qualitativ hochstehende Bebauung sicherzustellen, die den Zentrumsstandort stärkt und einen hohen Innovationsgrad aufweist. Die Umsetzung erfolgt im Planerlassverfahren und wird Parlament und Stimmvolk zu einem späteren Zeitpunkt zur Beschlussfassung unterbreitet. Aufgrund der Einheit der Materie wird mit den aktuellen Anträgen die Finanzierung der Planung ersucht.

6. GESAMTLEISTUNGSWETTBEWERB UND ABGABE IM BAURECHT

Ein Gesamtleistungswettbewerb ist eine Ausschreibung für die Planung und Ausführung eines Bauwerks, bei welcher die Anbieter ein Projekt und einen verbindlichen Gesamtpreis einzureichen haben. Das Schwergewicht des Gesamtleistungswettbewerbs liegt bei der Projektentwicklung. Ausgangspunkt für einen Gesamtleistungswettbewerb ist ein generelles Pflichtenheft, in anderen Worten: formulierte Bestellerbedürfnisse. Die gewichteten Beurteilungskriterien bilden Teil der Ausschreibungsunterlagen. Der Gesamtleistungswettbewerb erlaubt deshalb nicht nur eine Preiskonkurrenz, sondern vor allem eine Konkurrenz der Ideen (Qualität, Innovation).

Ein verbindliches Projekt mit Baurechtsvertrag kann nur über den Perimeter der Parzellen 2429 und 2430 realisiert werden. Mit der Beplanung des Gesamtperimeters entsteht jedoch ein etappierbares Gesamtkonzept, das eine koordinierte Entwicklung ermöglicht und für den Heimfall oder die Baurechtsverlängerung eine konkrete Entwicklungsperspektive für die Parzelle 2478 aufzeigt.

Im offenen Gesamtleistungswettbewerb sollen als Richtgrösse folgende gewichtete Zuschlagskriterien zur Anwendung kommen:

- | | |
|---|-----|
| 1. Städtebauliche und architektonische Qualität (u.a. Zentrumsfunktion) | 40% |
| 2. Nutzungskonzept (u.a. Wohnen im Alter, günstiges Wohnen) | 30% |
| 3. Preis | 30% |

Im Rahmen dieser Zuschlagskriterien kann den in Kapitel 4. "Entwicklungsziele und Vorgehenskonzept" genannten Zielsetzungen vollumfänglich Rechnung getragen werden. Es ist eine Qualitätssicherung bis zur Baubewilligung vorgesehen, indem ein Ausschuss der Jury die Einhaltung des Wettbewerbsprojektes für das Baugesuch und allfällige Projektänderungen unter Berücksichtigung einer Bemusterung beurteilt. Das Wettbewerbsprogramm wird auf Basis dieser Eckpunkte ausgearbeitet.

Mit dem Gewinner des Gesamtleistungswettbewerbs wird ein Baurechtsvertrag abgeschlossen, der zur gegebenen Zeit durch den Grossen Gemeinderat zu genehmigen ist.

7. ANTRAG

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat, folgenden

B e s c h l u s s

zu fassen:

Sprechung eines Verpflichtungskredits über CHF 445'000 für die Durchführung einer Baureglementsänderung sowie eines Gesamtleistungswettbewerbs.

Muri bei Bern, 21. August 2017

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin:

Thomas Hanke Karin Pulfer