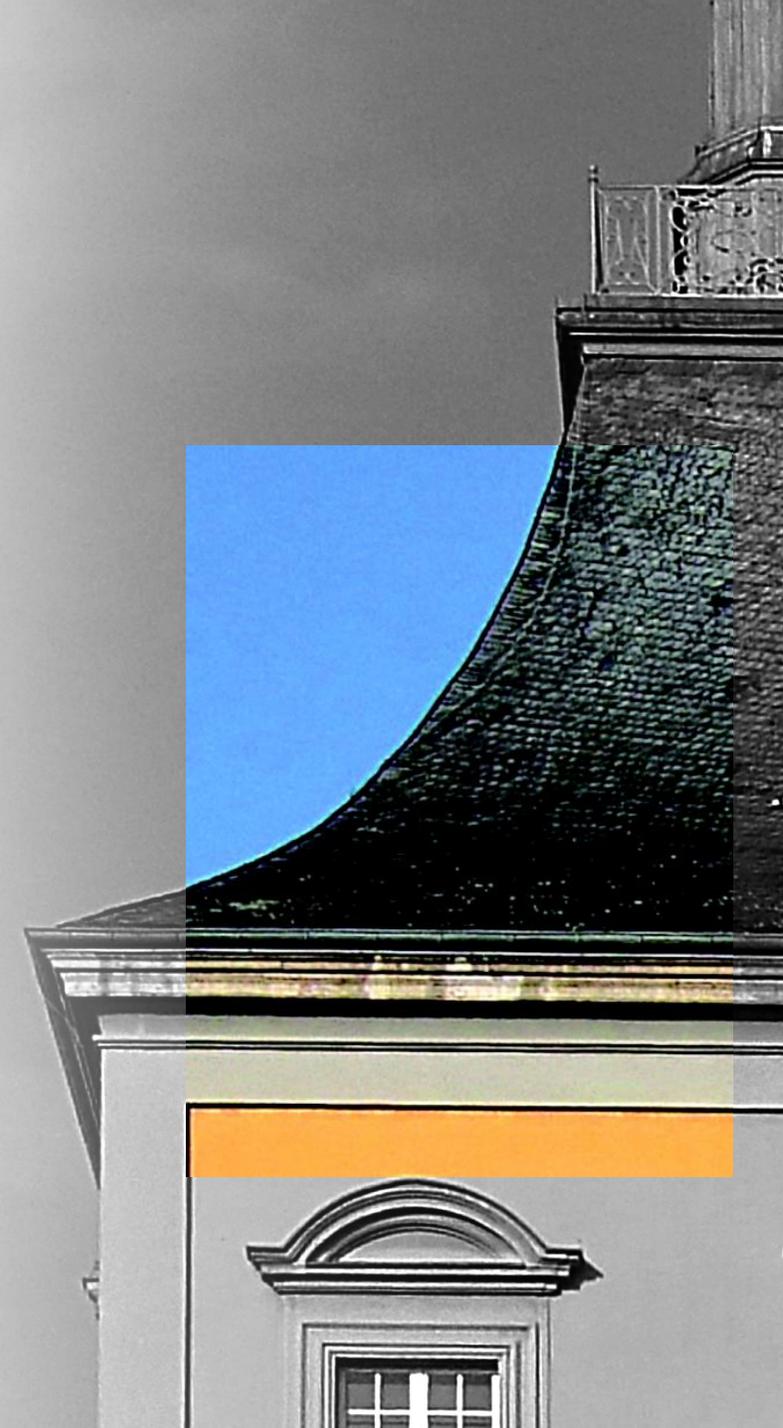


# Bauland mobilisieren- im Spannungsfeld zwischen boden- und baupolitischen Zielen

Essen, 7.6.2023

## Baulandmobilisierung und aktive Bodenpolitik

Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter



## Agenda

- Trends und Treiber im Wohnungsbau
- Strategien und Bausteine der Baulandbereitstellung
- Akteure, Verfahren, Instrumente einer kommunalen Baulandstrategie
- Erfolgsfaktoren kommunaler Baulandmodelle
- Fazit

## Bevölkerungsprognose 2017 – 2040 (%)

### Einwohnerzahl:

2040: 82,6 Mio. E

Rückgang um 1,35 % gegenüber 2017

### Haushaltszahl

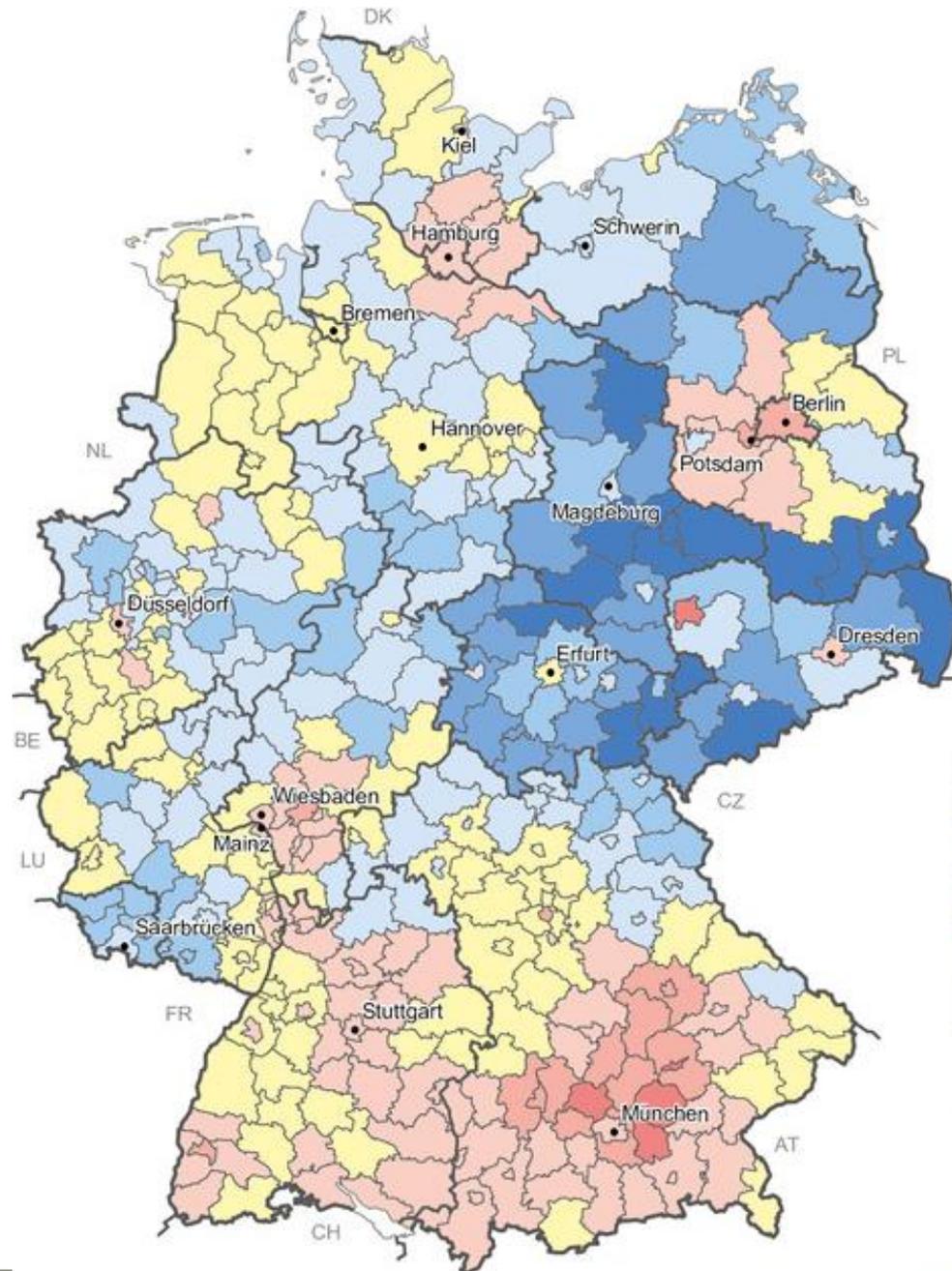
2040: 42,5 Millionen

Zunahme um 1,3 % gegenüber 2017

### durchschnittliche Haushaltsgröße

2017: 1,99 Pers.

2040: 1,94 Pers.



Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung  
im Zeitraum 2017 – 2040 in %



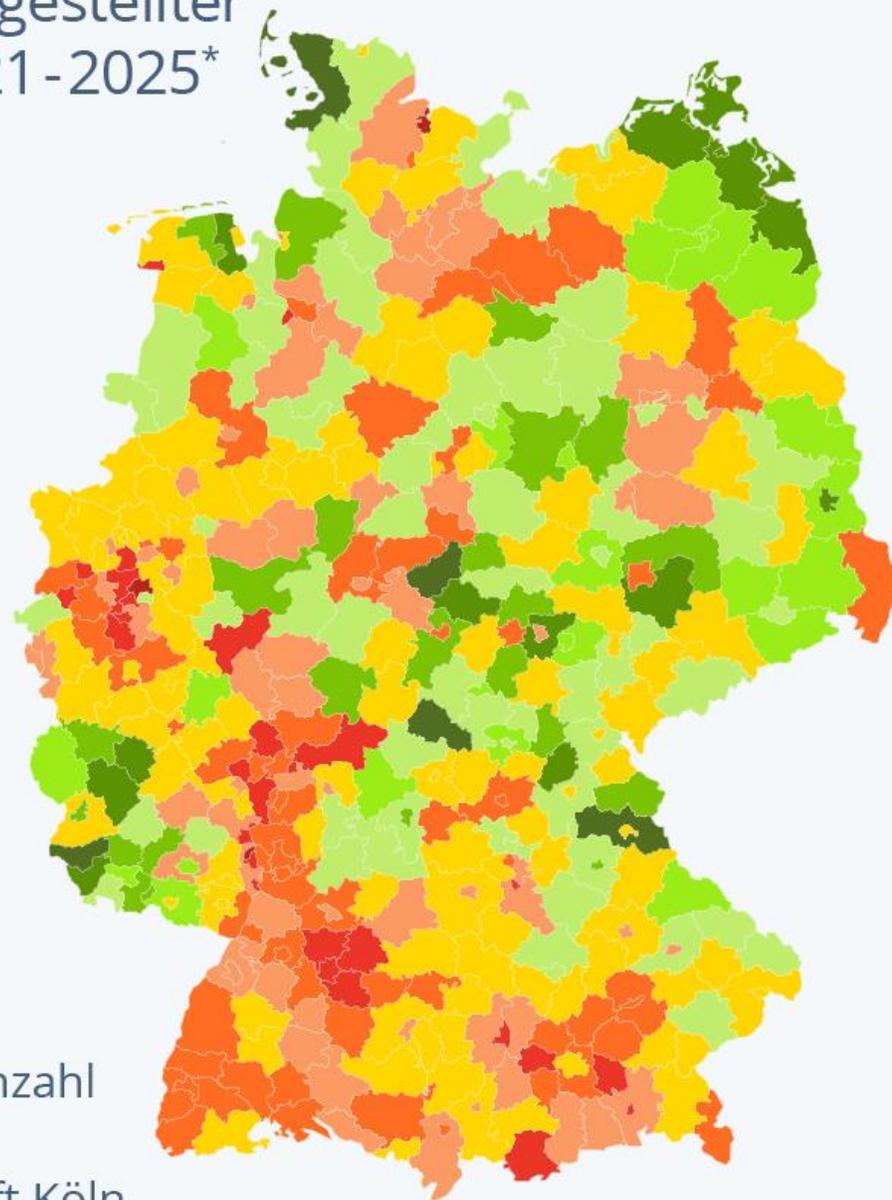
Bearbeitung: J.Hoymann, G.Lackmann  
Datenbasis: BBSR-Bevölkerungsprognose 2040/ROP  
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert),  
31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG

Quelle: BBSR

## Baufertigstellung und Bedarf



### Geschätztes Verhältnis fertiggestellter Wohnungen zum Bedarf 2021 - 2025\*

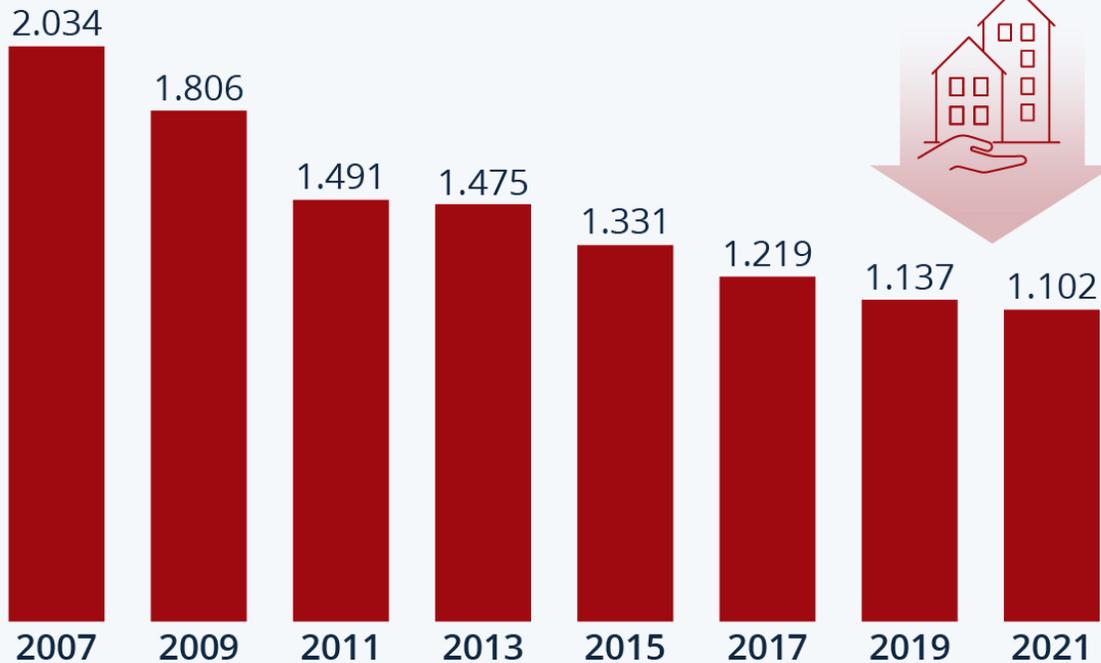


\* Modellschätzung basierend auf der Anzahl  
der Fertigstellungen 2016-2020

Quelle: Institut der Deutschen Wirtschaft Köln

# Trends im Wohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen

Anzahl der Sozialmietwohnungen in Deutschland (in 1.000)



Quelle: Deutscher Bundestag

## Neubau von Sozialwohnungen

- 2018: 27.000
- 2019: 25.500
- 2020: 23.076
- **2021: 21.468**

2017 – 2021: **70.000 WE** pro Jahr aus der Bindung gefallen

## Wohnungsbauziele der Bundesregierung

- Wohnungsneubau gesamt: 400.000 WE/Jahr
- davon Sozialwohnungen: **100.00 WE/Jahr**

Quelle: statista 2022

## Wohnungs- und Eigentumsformen

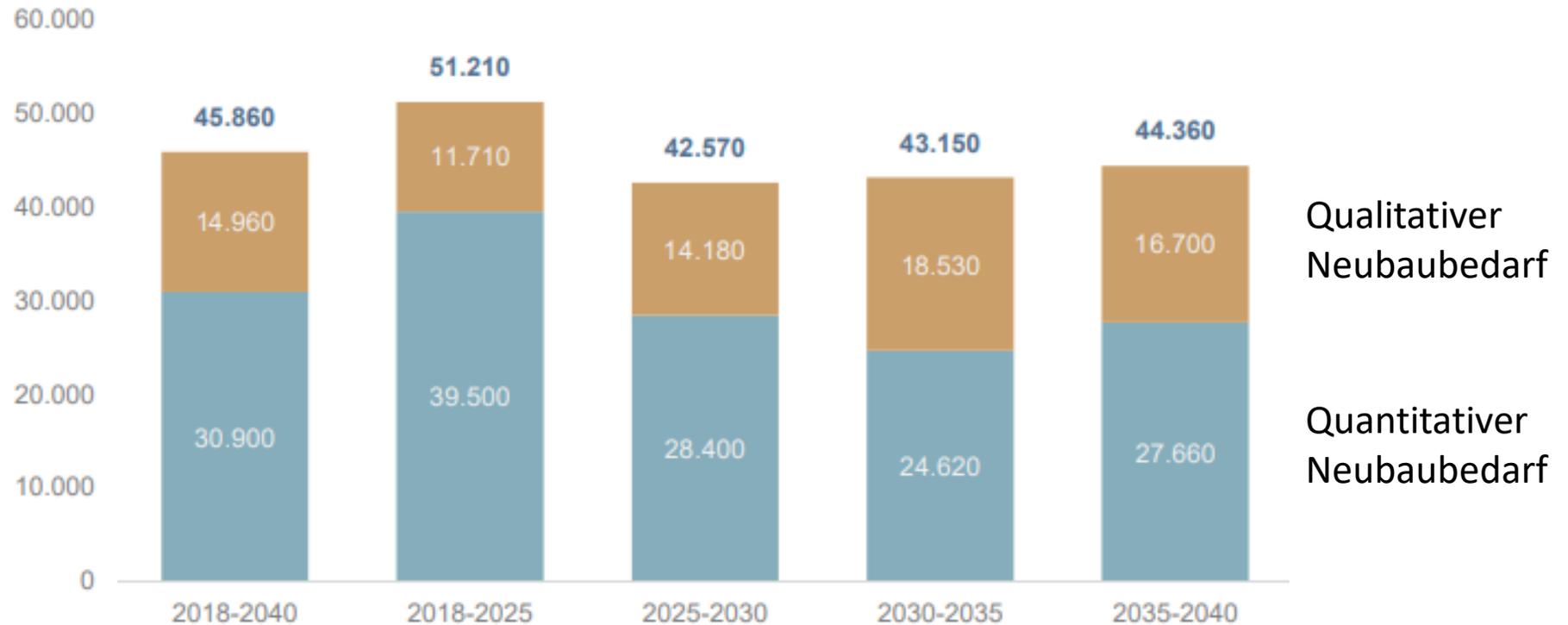
- Eigentum, Miete
- Genossenschaftlicher Wohnungsbau
- Kleinstwohnungen, Familienwohnungen
- Gemeinschaftliche, integrierte Wohnformen
- Gemeinwohlorientierte Wohnprojekte
- Altersgerechtes Wohnen
- ....

## Mietpreissegmente

- Freifinanzierter Wohnungsbau
- Mietpreisgedämpfter Wohnungsbau
- Öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau



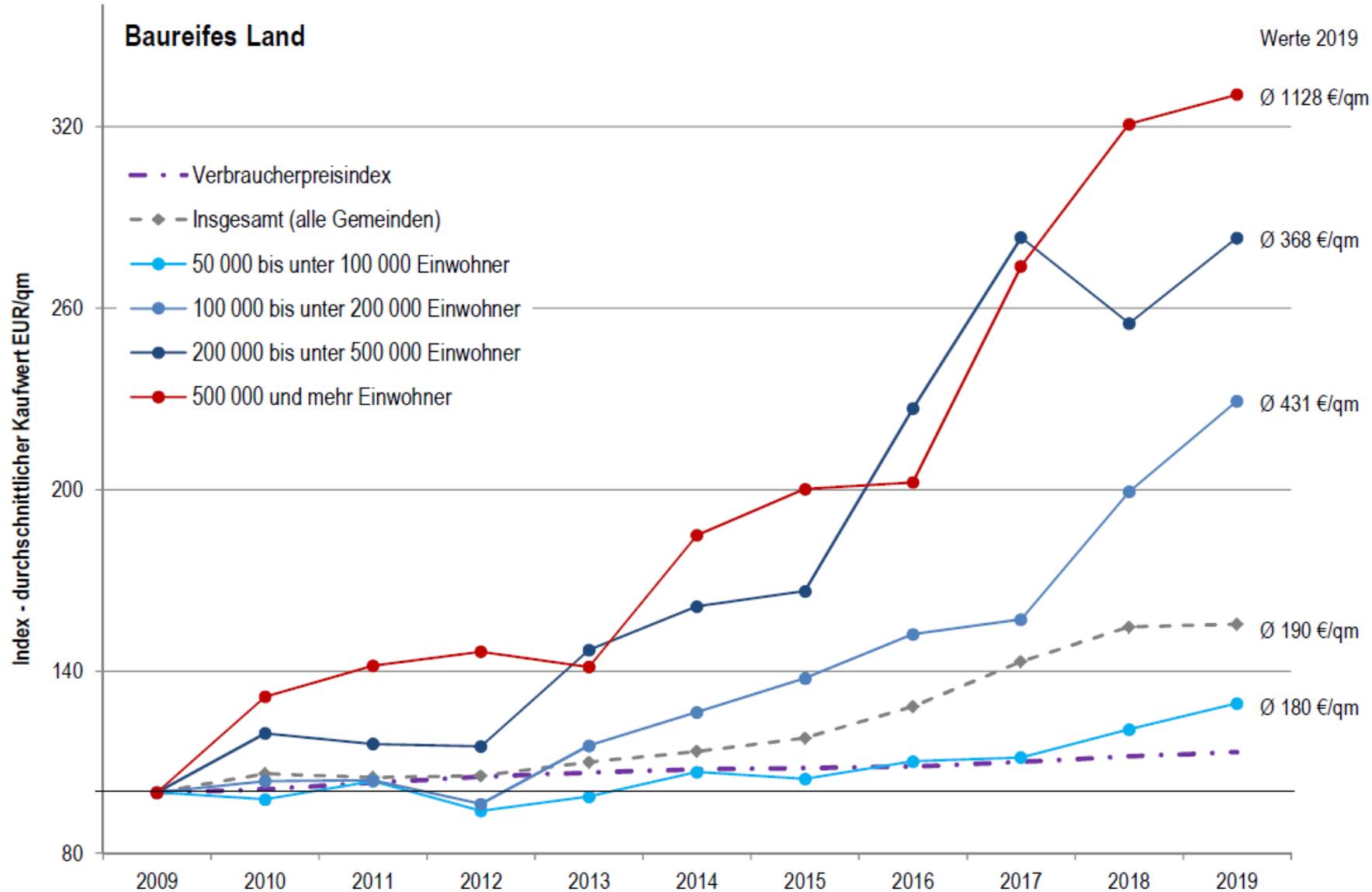
# Wohnungsbedarf NRW



Notwendiger Neubau pro Jahr im Durchschnitt für NRW in den verschiedenen Prognosezeiträumen gemäß Bevölkerungsvorberechnung von IT.NRW

Quelle: GEWOS 2020

# Dynamik der Bodenwerte

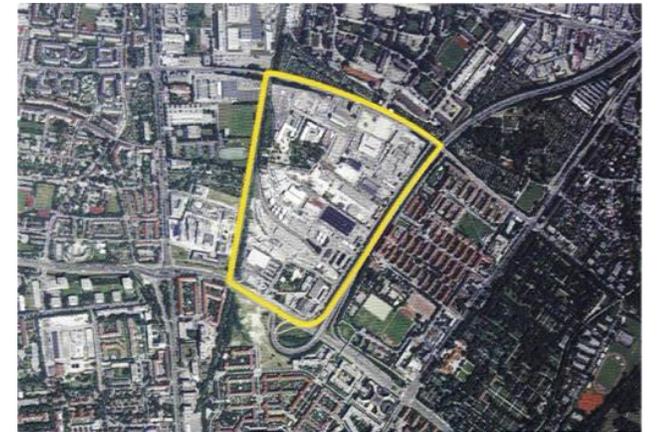


Quelle: Difu, Daten des Statistischen Bundesamtes 2020

- Anhaltende **Zuwanderungen** in die Städte: Binnenwanderungen und Außenzuwanderungen
- **Wachstumskerne** in NRW: Köln, Düsseldorf, Münster, Bonn
- Dynamische **Haushaltsentwicklung** und damit eine steigende Wohnungsnachfrage für Großstädten und ihrem Umland
- **Ausdifferenzierung** der Wohnungsnachfrage (qualitative Nachfrage)
- Zuwachs der individuellen **Wohnfläche**
- Jährliche Nachfrage in **NRW**: 20.100 WE im EZFH; 25.800 WE in MFH
- Generationswechsel in EZFH-Segment birgt erhebliches **Freisetzungspotenzial**
- Steigerung der **Hypothekenzinssätze** und der **Baukosten** führen zu einem Rückgang des Neubaus

## Bodenpolitische Herausforderungen für die Stadtentwicklung

- Reduzierung der **Neuinanspruchnahme** von Freiraum für Siedlungs- und Verkehrszwecke durch effiziente Flächennutzung
- städtebauliche **Innenentwicklung** einschließlich Mobilisierung von Brachflächen, Nachverdichtungspotenzialen, Baulücken und leerstehenden Gebäuden
- Beitrag zur Urbanität und zur Stadt der kurzen Wege durch Erhöhung der **Nutzungsmischung und -intensität**
- Versorgung der Bevölkerung mit **bezahlbarem Wohnraum** vor allem in wachsenden Großstädten und Ballungsräumen
- Verhinderung einer weiteren sozialen Polarisierung in den Städten und Entwicklung **sozialgemischter Quartiere**
- Klimaschutz, **Klimaanpassung** und Umsetzung energiepolitischer Ziele



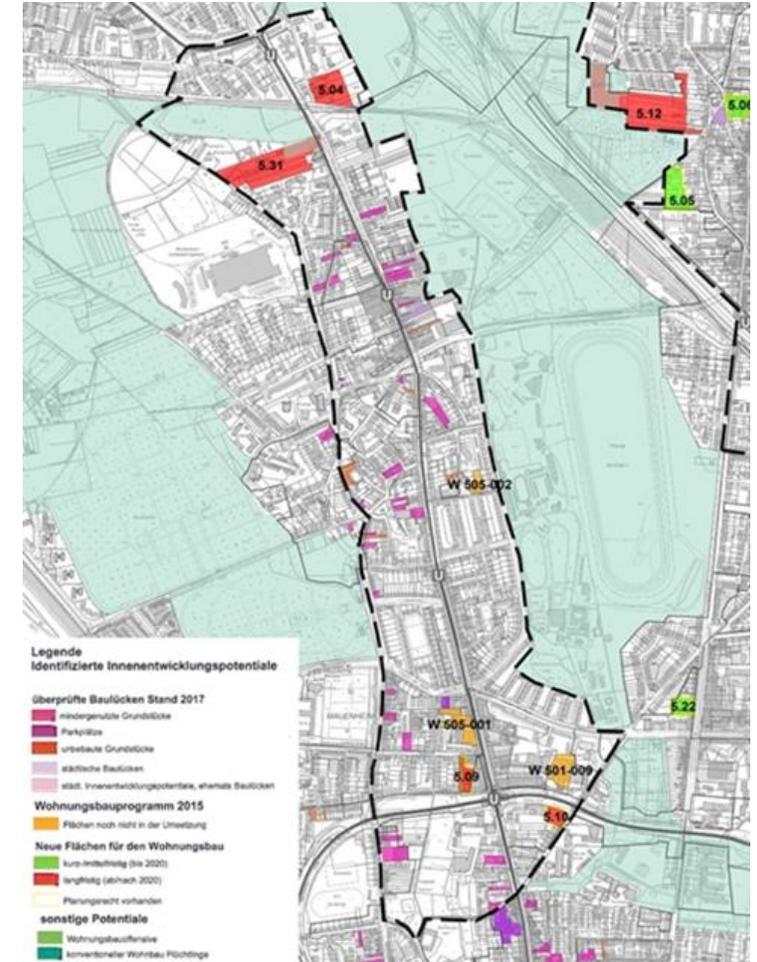
*„Die Tatsache, daß der Grund und Boden **unvermehrbar** und **unentbehrlich** ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem **Belieben des Einzelnen** vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die **Interessen der Allgemeinheit** beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern. (...)*

*Das Gebot sozial gerechter Nutzung ist nicht nur eine Anweisung für das konkrete Verhalten des Eigentümers, sondern in erster Linie eine Richtschnur für den Gesetzgeber, bei der Regelung des Eigentumsinhalts das Wohl der Allgemeinheit zu beachten. Es liegt hierin die Absage an eine Eigentumsordnung, in der das Individualinteresse den unbedingten Vorrang vor dem Interessen der Gemeinschaft hat. (...)*“

Quelle: BVerfG, Beschluss v. 12.1.1967 -1BvR 169/63- (NJW 1967,619)

# Strategische Ziele einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik

- Städten und Gemeinden bodenpolitische **handlungsfähig** machen
- **Bodenwertsteigerungen** zur Finanzierung der Kosten der Stadtentwicklung und Infrastruktur einsetzen
- **Dämpfung** des weiteren Bodenpreis- und Wohnkostenanstiegs
- Kommunen den **Zugriff auf Flächen** für Wohnungsbau, Arbeitsstätten, Gemeinbedarf etc. ermöglichen
- **Spekulative Grundstücksgeschäfte** verhindern



Köln Weidenpesch, Quelle: Stadt Köln

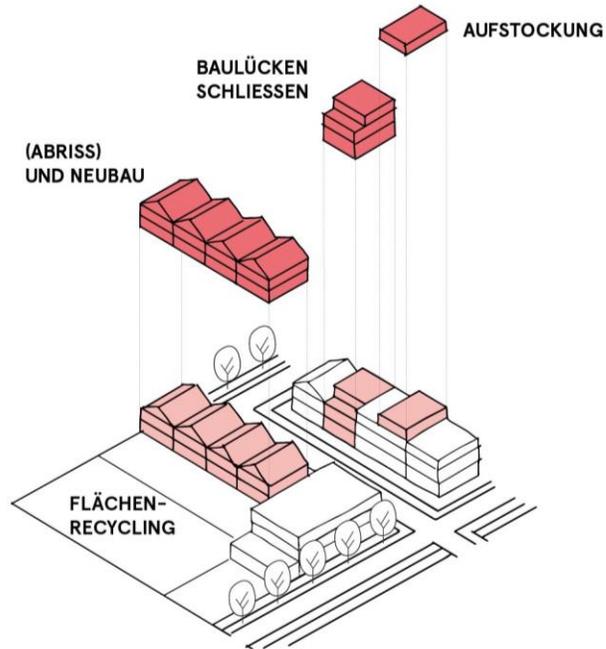
**Innenentwicklung:** „Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzung von Brachflächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung.“ (§ 1a BauGB)

**(Bauliche) Innenentwicklung** umfasst drei Maßnahmentypen:

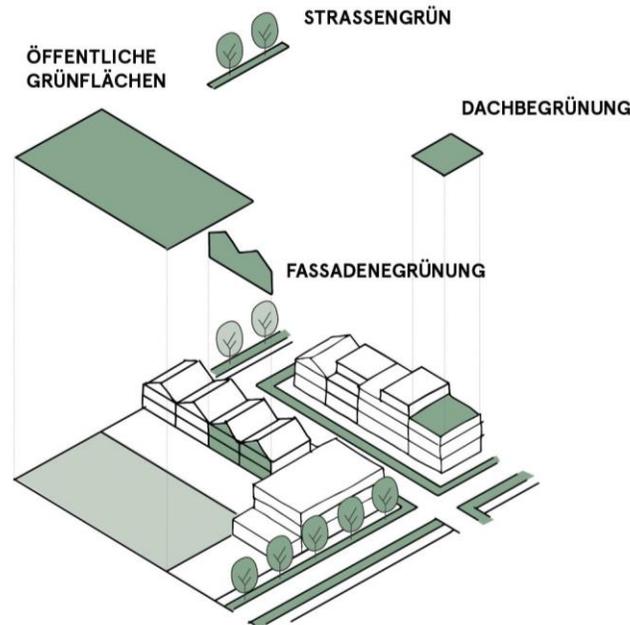
- **Mobilisierung** und **Nutzung** von baureifen Grundstücken mit Baurecht, geeignetem Zuschnitt und Größe sowie Erschließung (z.B. Baulückenschließungen)
- **Nachverdichtung:** Erweiterung oder Ergänzung der baulichen Nutzung eines oder mehrerer Grundstücke über das bereits bestehende Maß abzielt, sei es durch Neuerrichtung oder den Umbau von Gebäuden
- **Flächenrecycling:** Um- und Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen

# Ganzheitliche Innenentwicklung

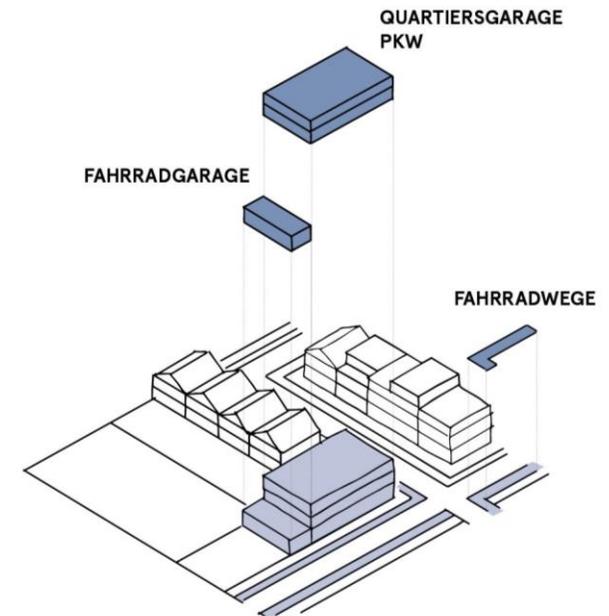
bauliche Ergänzung,  
funktionale u. soziale  
Mischung



Ergänzung und  
Qualifizierung  
des Grüns

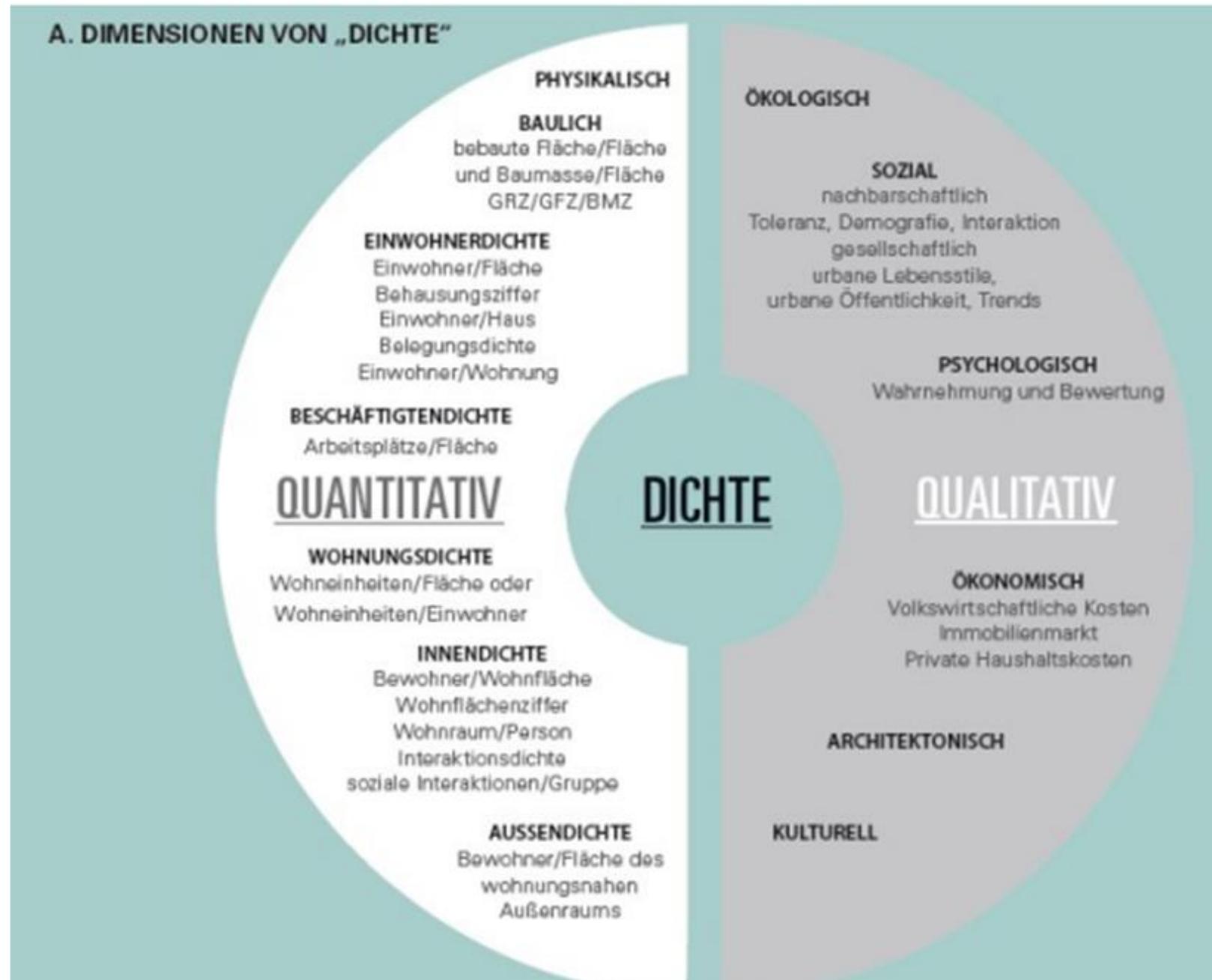


Ausbau  
klimagerechter  
Mobilitätsangebote



Quelle: bip | bläser, jansen partner  
nach MUST Städtebau 2022

# Dimensionen von Dichte



Quelle: Stadt Hamburg 2022

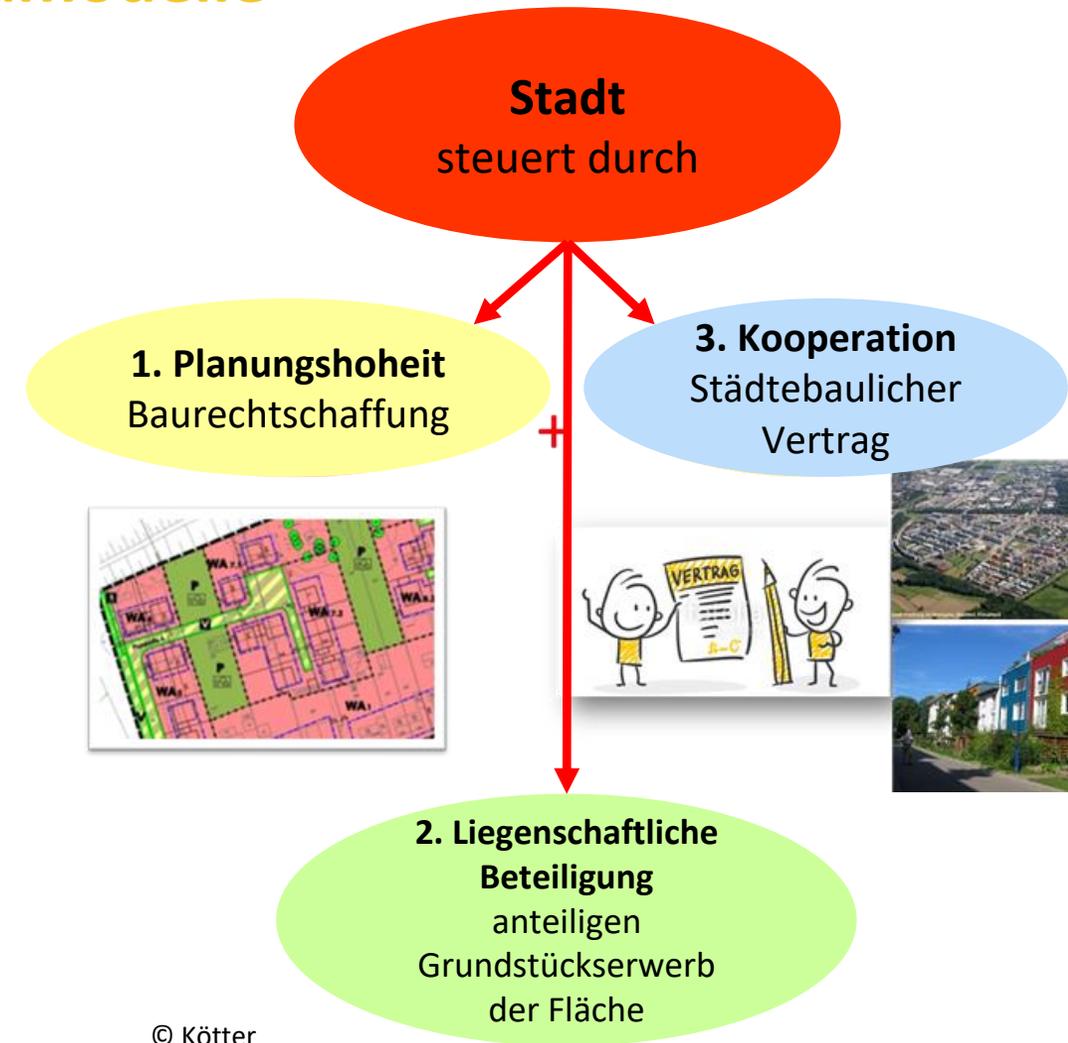
# Strategien und Instrumente der Baulandbereitstellung

Strategie- typ	Strategie Angebots- planung mit/ohne Baulandumlegung	Kommunale Zwischenerwerbs- strategie	Kooperative Baulandstrategie Kommune - Investor	Städtebauliche Entwicklungs- maßnahme
Steuerung durch Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauleitplanung</li> <li>• Bodenordnung durch freiwillige/hoheitliche Baulandumlegung</li> <li>• Erschließung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freihändiger Grunderwerb</li> <li>• Bauleitplanung</li> <li>• Erschließung</li> <li>• Vermarktung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bauleitplanung</li> <li>• Städtebauliche Verträge mit Investor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächendeckender Grunderwerb</li> <li>• ggf. Enteignung</li> <li>• Bauleitplanung</li> <li>• Erschließung</li> <li>• Reprivatisierung</li> </ul>
Verwirklichung städtebaulicher Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B-Plan</li> <li>• Zeitpunkt der Baurechtsnutzung im Belieben der Eigentümer</li> <li>• (Baugebot)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B-Plan</li> <li>• Kaufvertrag mit Bauverpflichtung</li> <li>• Konzeptvergabe</li> <li>• Sozialer Wohnungsbau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B-Plan</li> <li>• Baurealisierungsvertrag mit Bauverpflichtung</li> <li>• Sozialer Wohnungsbau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B-Plan</li> <li>• Kaufvertrag mit Bauverpflichtung</li> <li>• Konzeptvergabe</li> <li>• Sozialer Wohnungsbau</li> </ul>

# Strategien und Instrumente der Baulandbereitstellung

Strategie- typ	Strategie Angebots- planung mit/ohne Baulandumlegung	Kommunale Zwischenerwerbs- strategie	Kooperative Baulandstrategie Kommune - Investor	Städtebauliche Entwicklungs- maßnahme
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Öff.-rechtliche Erschließungsbeiträge</li> <li>• Kostenerstattungsbeiträge</li> <li>• Abschöpfung Umlegungsvorteil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abschöpfung der Bodenwertsteigerung durch Zwischen-erwerb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planungskosten- vertrag</li> <li>• Folgekostenverträge                             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erschließung</li> <li>– Ausgleichsmaß- nahmen</li> <li>– Gemeinbedarf</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abschöpfung der Bodenwertsteigerung durch Zwischen-erwerb</li> <li>• Ausgleichsbeträge</li> </ul>
Voraus- setzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Normaler Bedarf</li> <li>• Hohe Anzahl von Eigentümern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Normaler Bedarf</li> <li>• Verkaufsbereite Eigentümer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Normaler Bedarf</li> <li>• Kein bestehendes Planungsrecht</li> <li>• Kooperations- bereiter Investor</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhter Bedarf</li> <li>• Brachflächen</li> <li>• Wohl der Allgemeinheit</li> </ul>

- Baulandentwicklung durch **Kooperation**
- Die Schaffung von Planungsrecht durch die Gemeinde erfolgt in Abhängigkeit von der **Mitwirkungsbereitschaft** der Planungsbegünstigten
- **Verbindliches Regelwerk** der Baulandentwicklung
- Baulandentwicklung als **städtebauliche Gesamtmaßnahme** von der Planung bis zur Verwirklichung des Baurechts
- **Steuerungsmöglichkeiten:** durch Planungsrecht, städtebaulichen Vertrag und Grundstücksvergabe



© Kötter

## Beiträge kommunaler Baulandmodelle zur sozialgerechten Bodennutzung

### Wohnungspolitische Ziele

#### Verbesserung des Wohnungsangebotes

- Quote für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau
- Quote für mietpreisgedämpften Wohnungsbau
- Quote für Anteil des Wohnens zur Schaffung von funktionsgemischten Quartieren

### Ökonomische Ziele

#### ▪ Kosten:

- Planung und Verfahren
- Ordnungsmaßnahmen
- Technische Infrastruktur
- Soziale Infrastruktur
- Grüne Infrastruktur

#### ▪ Grundstücksnutzung:

- Verbilligte Abgabe von Grundstücken
- Bindungen für mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau

### Städtebauliche Ziele

#### ▪ Umweltstandards

- Klimaschutz und Klimaanpassung
- CO<sub>2</sub>-Ausstoß
- nachhaltiges Bauen

#### ▪ Städtebauliche Standards

- Dichtewerte
- Freiflächenstandards

#### ▪ Baukultur

- städtebaulicher Wettbewerb
- Bauverpflichtung

## Kommunales Baulandmodell

städtebauliche  
Gesamtmaßnahme vom  
Handlungsprogramm bis zur  
Umsetzung

Prozesssteuerung

1. Handlungsprogramm

2. Grundstückserwerb

3. Baurechtschaffung

4. Städtebauliche Verträge

5. Verwaltung Baulandmodellflächen

6. Erschließung

7. Grundstücksvermarktung

8. Durchsetzung Baurechtsnutzung

Monitoring

# Kommunale Baulandmodelle

## - Aspekte einer strategischen Erarbeitung

- Für Baulandmodelle gibt es keine **Blaupausen**
- Für jede Stadt und Gemeinde sind deren **spezifische** Strukturen, **Rahmenbedingungen** und Entwicklungstrends zu berücksichtigen
- Vorhandene Baulandmodelle können nicht 1:1 auf **andere Städte und Gemeinden** übertragen werden
- Ausgangspunkt sind ortsspezifische **Ziele** und **Handlungsoptionen**
- Systematische Erarbeitung eines Baulandmodells in **8 Schritten**

**Kommunaler Grundsatzbeschluss**

Grundlagen	Bauland-monitoring	Bevölkerungs-entwicklung	Haushaltsentwicklung	Wohnungsmarkt-monitoring
<b>Strategische Ausrichtung</b>	Außenentwicklung	Innenentwicklung	Interkommunale Kooperation	Gesamtkonzept Gemeinbedarf
<b>1. Grunderwerb</b>	Projektbezogener Grunderwerb	Vorkaufsrechte	Strategische Bodenvorratspolitik	Ankaufoptionen
<b>2. Planungsrecht</b>	Flächennutzungsplan	Bebauungsplan	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Sonstige Baurechtssatzungen
<b>3. Bodenordnung</b>	Hoheitliche Umlegung	Freiwillige Umlegung	Zwischenerwerb und Parzellierung	Kommunaler Bodenfonds
<b>4. Erschließung</b>	Erschließungsvertrag	Kommunale Eigengesellschaft	Treuhänder, Bauunternehmer	Privater Erschließungsträger
<b>5. Finanzierung</b>	Beiträge, Kostenerstattung	Folgekostenverträge	Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen	Ausgleichsbeträge
<b>6. Vermarktung</b>	Zielgruppen, Genossenschaften	Interessenbekundung, Konzeptvergabe	Festpreis, Höchstgebot	Baugruppen
<b>7. Baurechtsnutzung</b>	Erbbaurecht	Bauverpflichtung, Baugebot	Soziale Infrastruktur	Geförderter Wohnungsbau

# (1) Welche Ziele sollen mit dem Baulandmodell umgesetzt werden?

- Grundlagen
  - Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung
  - Prognose der Wohnungs- und Flächennachfrage
- Analysen
  - Boden- und Wohnungsmarkt
  - Ausstattung soziale Infrastruktur
  - Grün- und Freiflächensituation
- Typische Ziele
  - sozialgemischte Quartiere, **bezahlbarer Wohnraum**
  - kostenneutrale Baulandentwicklung und vollständige **Refinanzierung**
  - bedarfsgerechte **soziale Infrastruktur**



## (2) Auf welche Gebietskulissen ist ein Baulandmodell ausgerichtet?

- Zwingende Voraussetzung: Schaffung von **neuem Baurecht!**
- Im unbeplanten Innenbereich (gemäß § 34 BauGB und bei bereits bestehender B-Plänen) ist eine Überplanung erforderlich, die zu **Bodenwertsteigerungen** führt
- Sektoraler Bebauungsplan § 9 Abs. 2d BauGB
- Bagatellgrenzen für die Anwendbarkeit des Modells festzulegen (Anzahl der WE oder GF)



<https://www.guetersloh.de/de/rathaus/presseportal/news/meldungen/archiv/2018/buergerversammlung-ahornallee-12-10-2018.php>



<https://www.wochenanzeiger-muenchen.de/forstenried-fuerstenried/was-soll-passieren,92771.html>

### (3) Welche Bindungen und Kosten sollen übertragen werden?

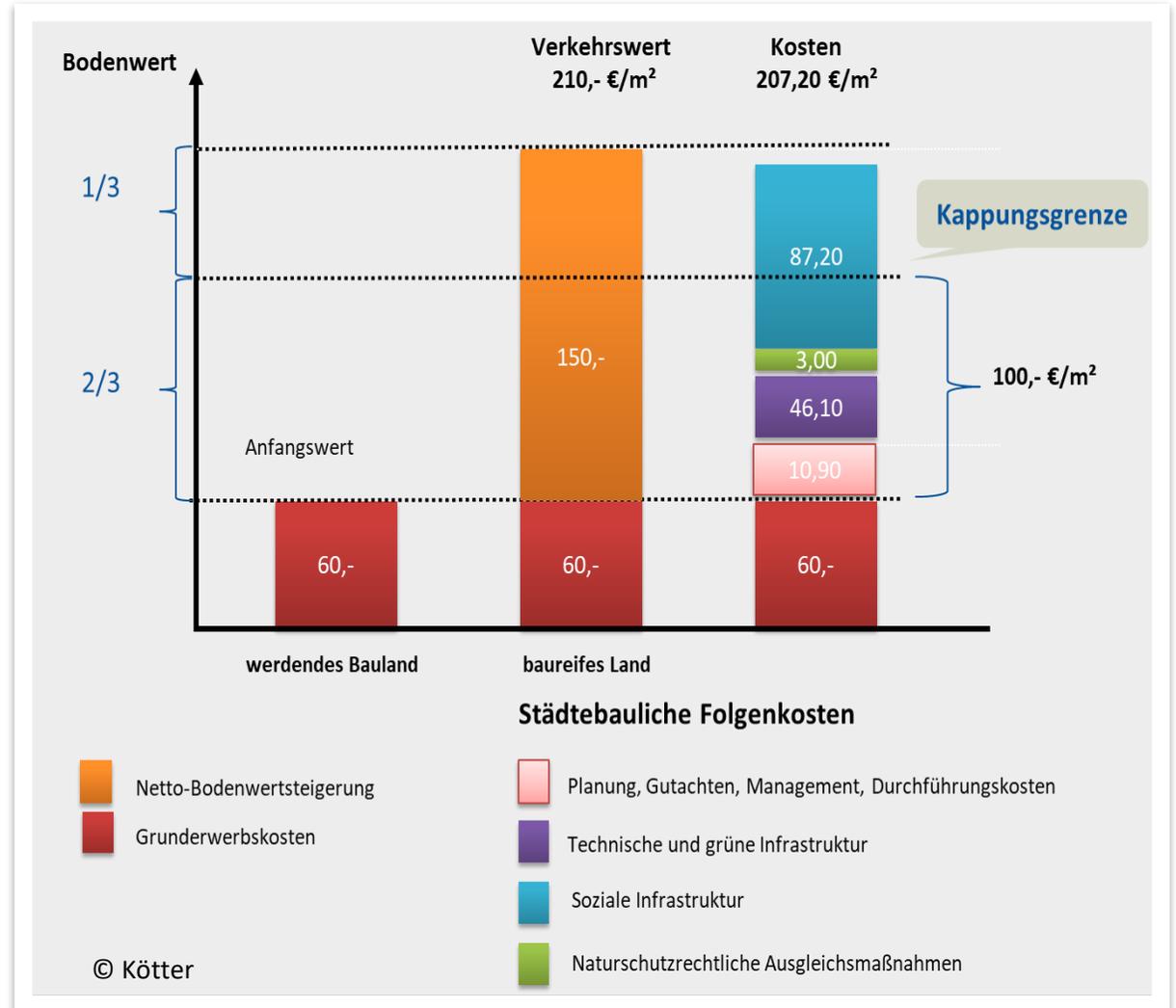
- **Flächenabtretungen** für technische, grüne und soziale Infrastruktur
- **Bindungen** für den Wohnungsbau
  - Geförderter sozialer WoBau
  - Mietpreisgedämpfter WoBau
  - Gemeinschaftliche Wohnprojekte
  - Nutzungsbindungen für EFH und Aufteilungsverbote für Mietwohnungen
- **Kostenübernahme** für technische, grüne und soziale Infrastruktur sowie Ausgleichsmaßnahmen, städtebauliche Qualifizierungsverfahren
- **Bauverpflichtungen**, Eigentümer bzw. Erbbaurechter



Baugebiet Markweg, Münster  
<http://www.bleckmann-krys.de/projekte/staedtebau/markweg-muenster.html>

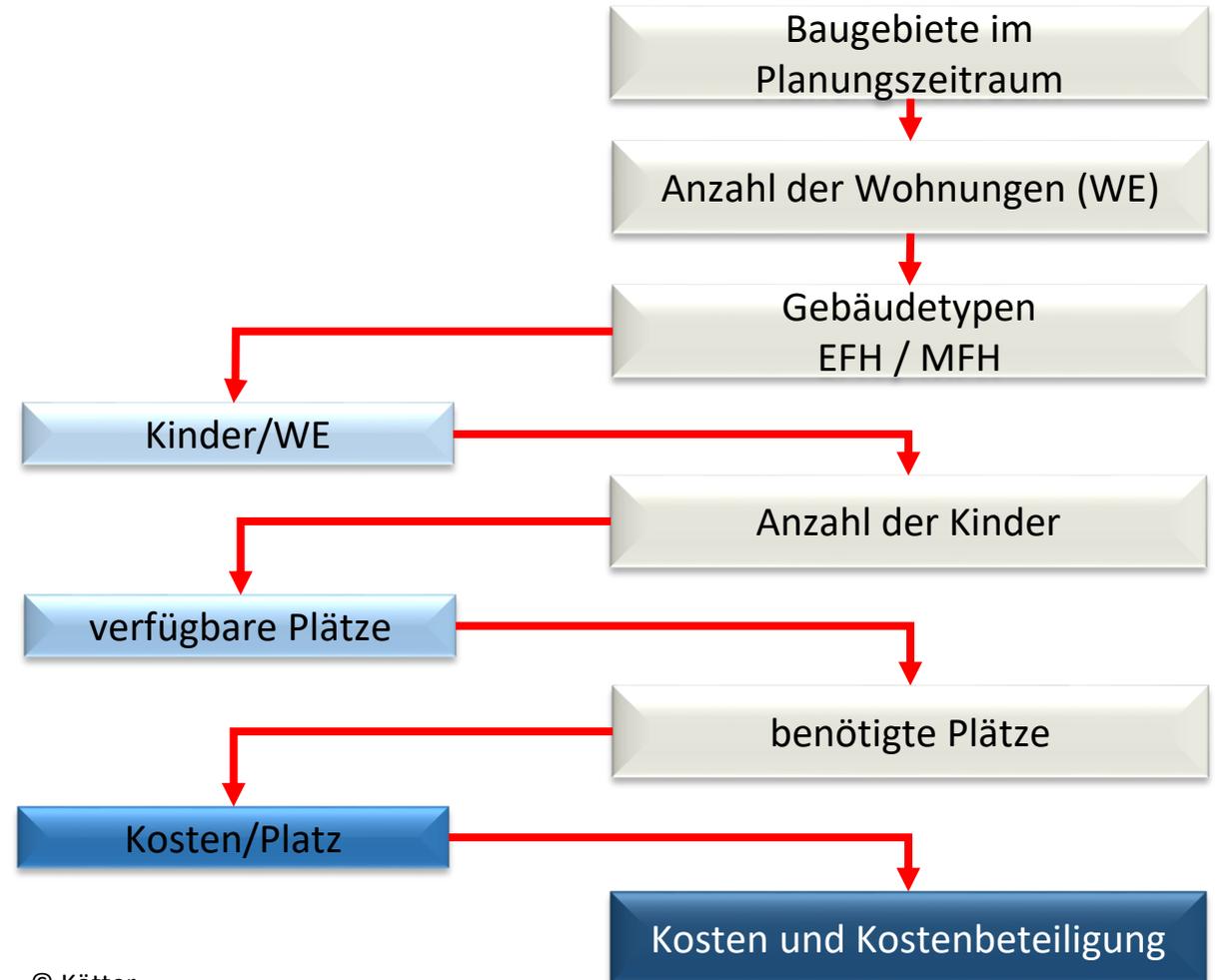
## (4) Wie soll die Angemessenheit der vertraglichen Regelungen überprüft werden?

- Die übertragenen Kosten müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein
- Methoden der Angemessenheitsprüfung:
  - (1) bodenwirtschaftliche Betrachtung
  - (2) ertragswirtschaftliche Betrachtung



## (5) Wie lassen sich die Kosten für soziale Infrastruktur sachgerecht ermitteln?

- Problem **kleiner** Neubaugebiete
- **Welche Kosten** sollen bzw. können übertragen werden?
- Grundlage: langfristige „**Konzeption Gemeinbedarf**“ für das gesamte Gemeindegebiet
- **Anteilige Kosten** für soziale Infrastruktur



© Kötter

## (6) Welche Instrumente, Verfahren und Regelungen sollen eingesetzt werden?

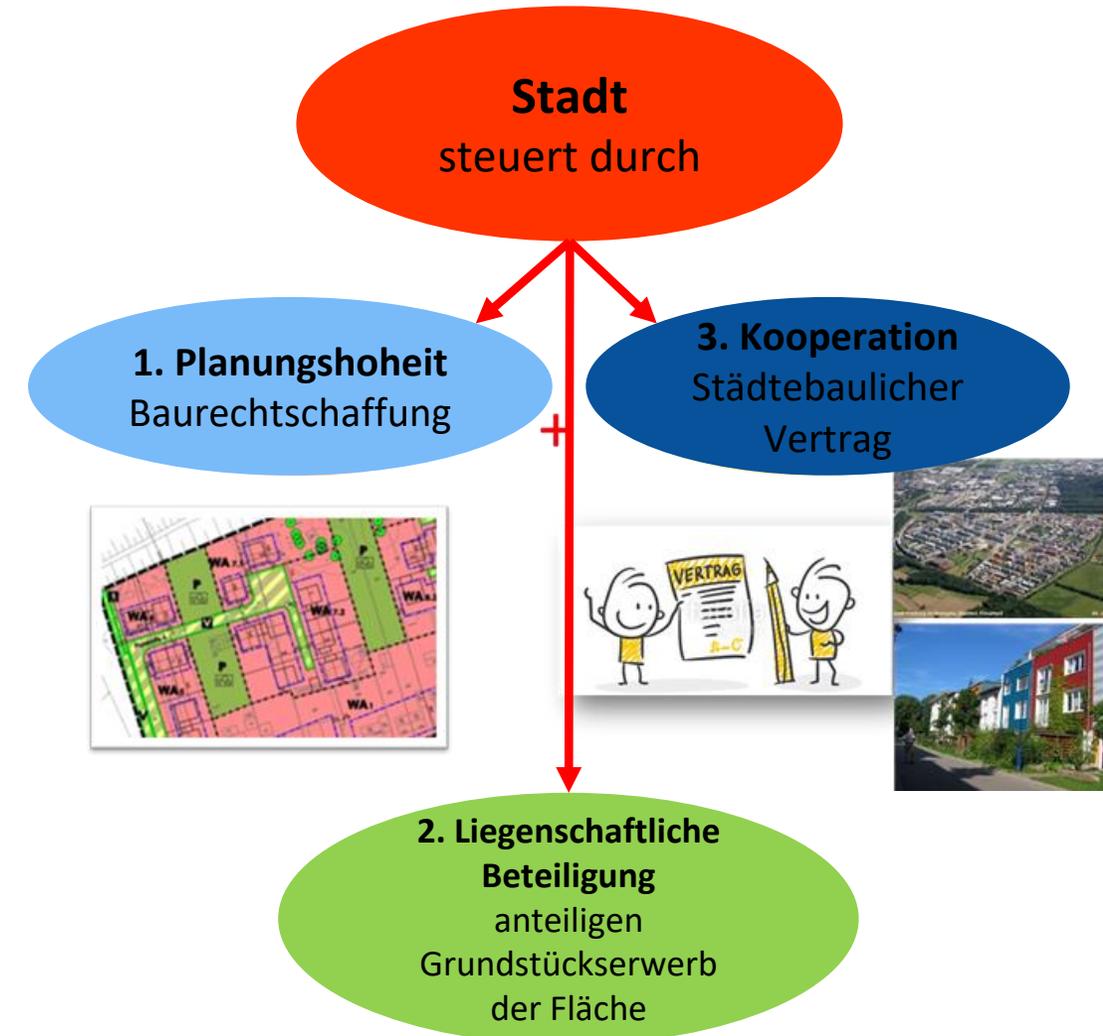
### Prüfkriterien:

#### ■ Rechtmäßigkeit

- Zulässigkeit,
- Erforderlichkeit,
- Verhältnismäßigkeit
- Hoheitliche Instrumente?

#### ■ Zweckmäßigkeit

- Effektivität,
- Effizienz,
- Praktikabilität



# Bodenordnungsinstrumente (Einvernehmliche) gesetzliche Umlegung

## Beispiel Hochmuttinger Straße, München

- Kombination einer kooperativen, plan-akzessorischen Bodenordnung auf der Grundlage der §§ 45 ff. BauGB und der Regelung der SoBoN-Verpflichtungen im Wege eines städtebaulichen Vertrages i.S.d. § 11 BauGB
- Bestandteile des Vertrags sind:
  - die von den Eigentümerinnen und Eigentümern zu unterzeichnende (einseitige) Einverständniserklärung mit künftigen Inhalten des Umlegungsplans und Rechtsmittelverzicht
  - ergänzende vertragliche Regelungen mit SoBoN-Verpflichtungen und
  - in der Regel die Eigentümervereinbarung, die Regelungen im Verhältnis der privaten Beteiligten untereinander enthält

Quelle: SoBoN Stadt München 2021



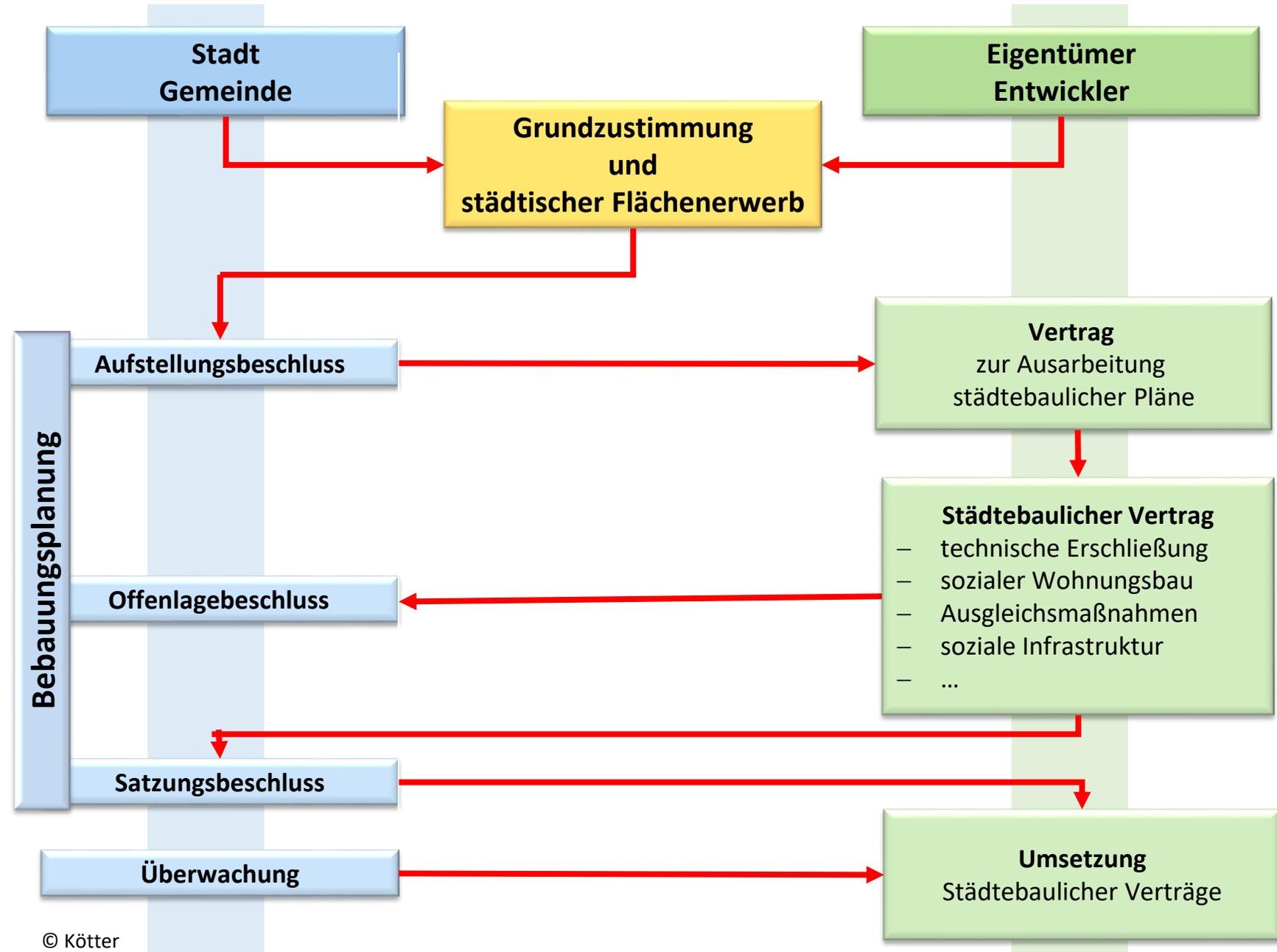
## (7) Wer soll am Prozess der Entwicklung eines Baulandmodells beteiligt werden?

- Nachhaltige Wirkungen eines Baulandmodells sind lediglich dann zu erwarten, wenn es **langfristig** in Kraft gesetzt und angewendet wird
- Breiter **Konsens** in Politik und Verwaltung sowie eine Abstimmung mit den Akteuren der Bau- und Wohnungswirtschaft erforderlich
- Ein Beschluss mit **breiter politischer Mehrheit** gewährleistet, dass das Modell auch bei sich ändernden politischen Mehrheitsverhältnissen in der Gemeindevertretung Bestand haben wird
- Eine umfassende **Abstimmung** ist für die Innen- und Außenwirkung von entscheidender Bedeutung und wird die **Akzeptanz** bei den weiteren Akteuren erhöhen



<https://de.cleanpng.com/png-n28ml3/preview.html>

**(8) Wie kann die Umsetzung gesteuert werden?**



© Kötter

## Strategische Bodenvorratspolitik

- Langfristiger Erwerb von Flächen unterschiedlicher Qualität und Größe ohne konkrete und zeitnahe Entwicklungsabsicht durch die Stadt
  - Partizipation an Bodenwertsteigerung
  - Wertbeständige kommunale Investition
  - Kostenersparnis beim Erwerb ohne Zeitdruck
  - Beschleunigung späterer Baulandentwicklung
- Zwecke
  - Ausschließlich städtebauliche Zwecke und nicht Gewinnerzielung
  - Baulandentwicklung, Tauschflächen
  - Soziale Infrastruktur
  - Naturschutzrechtliche Kompensationsflächen etc.
- Organisation
  - Kommunaler Bodenfonds
  - Einrichtung außerhalb des kommunalen Haushalts



Photo by Max Böttinger on Unsplash

## Sonderfall: Städtebauliche Gesamtmaßnahme Entwicklungsmaßnahme § 165 ff. BauGB

### Strategie und Merkmale:

- Flächendeckende Entwicklung durch vollständigen Zwischenerwerb
- Aufhebung von Eigentümerblockaden
- Verhinderung von Bodenspekulation
- Koordination bei Durchführung als Gesamtmaßnahme
- Finanzierungsfunktion durch Abschöpfung der Bodenwertsteigerungen
- Steuerung durch Grundstücksvergabe: Bauverpflichtung, städtebauliche Standards
- Wohnungsbau mit Quote für Mietpreis- und Belegungsbindungen umsetzbar
- Hohe Anwendungshürden: Nachweis des Wohls der Allgemeinheit: z.B. erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten, Revitalisierung einer Branche



Deutzer Hafen  
Köln,  
Integrierter  
Plan COBE

## Fazit:

# Prinzipien und Erfolgsfaktoren kommunaler Baulandstrategien

- **Handlungsfähigkeit** durch Kooperation zwischen Stadt, Wohnungswirtschaft und Eigentümer in Kombination mit **hoheitlichen städtebaulichen Instrumenten** ermöglicht bedarfsgerechte Wohnraumversorgung auch bei zunehmender Nachfrage und steigenden Bodenpreisen
- **Umsetzungsorientierung** sorgt für die zeitnahe Nutzung des Planungsrechts und tatsächliche Schaffung von Wohnraum
- **Gemeinwohlorientierung** durch Verwendung der durch öffentliche Mittel bewirkten planungs- und maßnahmenbedingten Bodenwertsteigerungen für öffentliche Infrastruktur
- **Gleichbehandlung** aller Planungsbegünstigten und **Angemessenheit** der Regelungen sichern die Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft
- **Transparenz** und **Klarheit** der Regelungen sowie Kommunikation der Inhalte und Anforderungen an die Akteure
- **Planungs-** und **Kostensicherheit** durch einheitliche Regelungen für die Kostenbeteiligung

## Arbeitshilfe

<https://mil.brandenburg.de/mil/de/service/publikationen/detail-publikationen/~30-07-2020-arbeitshilfe-baulandstrategien-im-brandenburger-massstab#>



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Prof. Dr.-Ing. Theo Kötter**

Professor für Städtebau und Bodenordnung  
Institut für Städtebau und Flächenmanagement  
Brigitte-Schröder-Straße 9  
53123 Bonn  
T: +49 228 9299 6747  
E: [isf.koetter@t-online.de](mailto:isf.koetter@t-online.de)