

Verbindend: Bestandsentwicklung im Stadtquartier Mürwik

Dr. Wolfgang Börstinghaus
Stadt Flensburg, Stadtentwicklung
Bundeskongress Gemeinschaftlich Wohnen in Stadt und Quartier
Berlin, 5. Dezember 2011

Stadtteil Flensburg-Mürwik

- **Stadt:** 86.895 EW
- **Stadtquartier:** 14.000 EW
- **Quartierstyp:** Gemischter Wohn-Stadtteil m. Behördeneinrichtungen
- **Lage:** im Nordosten der Stadt
- **Prägendes Baualter:** Heterogene städtebauliche Strukturen der Gründerzeit, 30er und 40er Jahre, Wiederaufbau, 60er und 70er Jahre, Einfamilienhausbebauung
- **Sozialdaten:**
 - >60-Jährige: ca. 30%
 - <18-Jährige: ca. 15%
 - Nichtdeutsche: ca. 4,3%
- **Wohnungsträger/Eigentümer:**
 - Wohnungsbestand 7.230 WE / davon Selbsthilfebauverein Fl. 640 WE (9%)
 - EFH: ca. 2.670 WE (34%)
- mit etwa 30% den höchsten Altenanteil aller Flensburger Stadtteile
- Bevölkerungsverluste durch Abwanderung von – vor allem - Familien mit Kindern
- beides mit weiter steigender Tendenz

Erstbewohner



Neubewohner



Leerstand - Handlungsbedarf



Ausgangslage

- Die Vielfalt im Wohnraumangebot und der hohe Anteil an Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern machen Mürwik zu einem attraktiven Wohnstandort.
- Begrenztes Neubaupotenzial: 192 Wohneinheiten (2006), davon 37 WE im Einfamilienhausbereich.
- Mehr als 50% des Einfamilien-, Doppelhaus- und Reihenhausbestandes und zwei Drittel des Mehrfamilienhausbestandes sind zwischen 1946 und 1980 entstanden.

2008-2010

Generationsübergreifende und nachbarschaftsorientierte Bestandsentwicklung im Einfamilien- und Geschosswohnungsbau auf Stadtquartiersebene

ExWoSt: Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere (IFAS)

Themenschwerpunkt: Attraktives Wohnen im Quartier – Nachbarschaften von jung und alt

- Generationswechsel gestalten
- Bestände entwickeln und qualifizieren
 - insbes. die der EFH der 60er und 70er Jahre
- Neue Möglichkeiten Altersgerechten Wohnens
- Steigerung der Zugänglichkeit u. Attraktivität für junge Familien



Potenziale für Veränderungen

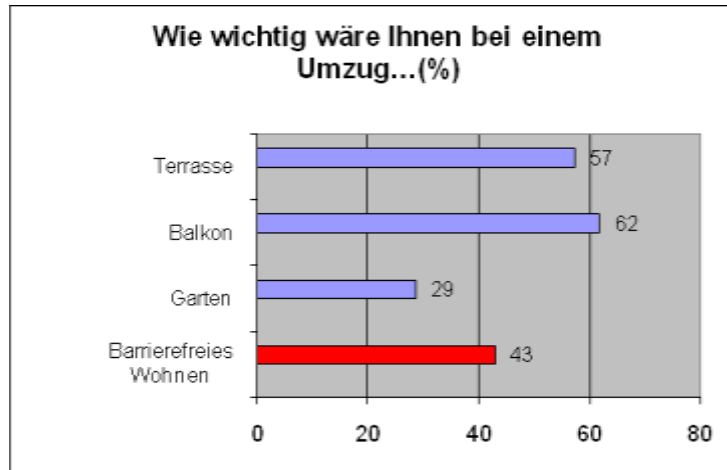
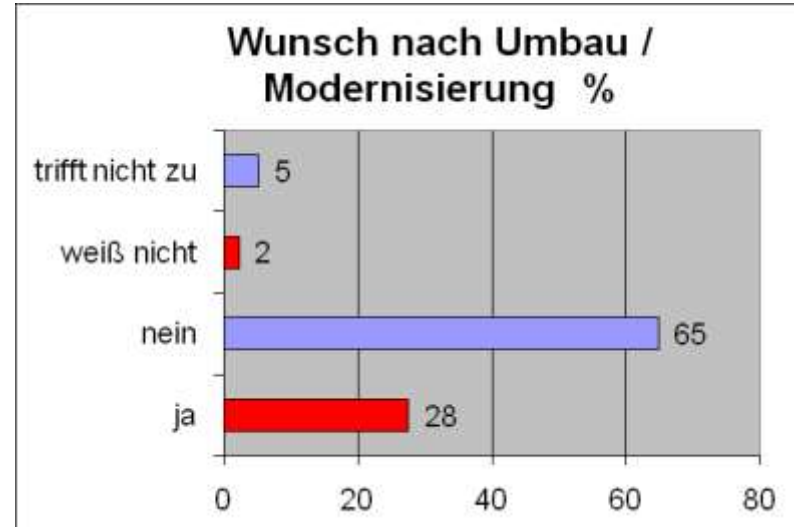
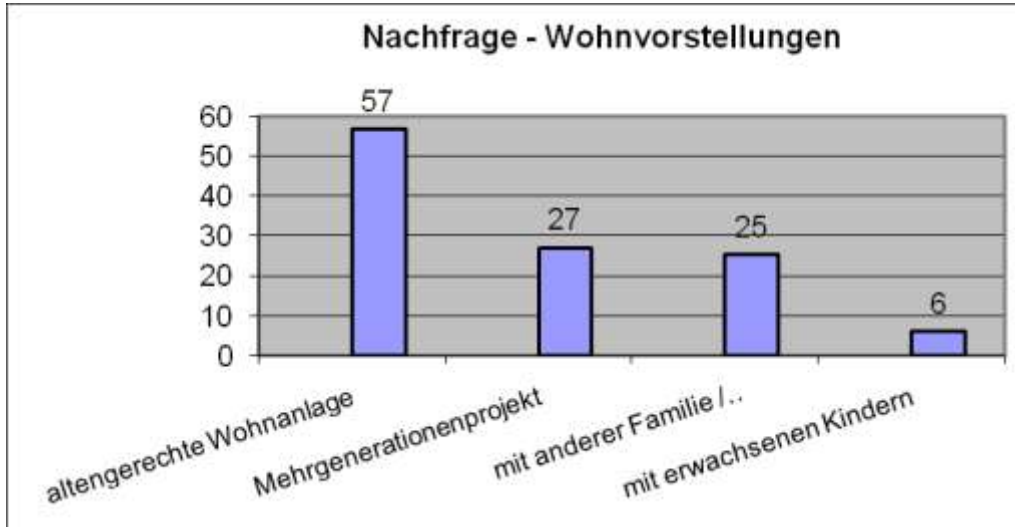
Potenziale im Bestand

- Rund 1/3 des EFH/ZFH-Bestandes,
- insgesamt rund 1000 Fälle in Mürwik insgesamt,
 - davon 8 % wg. Sanierung / Leerstand,
 - 24% wg. hohen Alters der Eigentümer



**Bestandsaufnahme
+ Analyse**

Wohnwünsche – Ergebnisse der Befragung 2008



Konzeptbausteine:

- **Stadtteilbezogene Maßnahmen / Verfahren / Beratungsangebote und –dienste (Sozial- und Familienberatung, Wohn- und Wohnungsberatung im Stadtteil)**
- **Geeignete Wohnformen im EFH und / oder GWB und Wohn- und Wohnumfeldstandards (Infrastruktur) zur Unterstützung der Bereitschaft bei älteren Menschen zum Wechsel der Wohnform bzw. Bereitstellung / Veräußerung von Gebäuden / Grundstücken für/an junge Familien.**
- **Spezielle zu entwickelnde**
 - **nachbarschaftsorientierte Organisationsformen (Genossenschaften, neue Eigentümergemeinschaften),**
 - **Finanzierungsmodelle, –anreize und Förderinstrumente als materielle Voraussetzung für eine generationsübergreifende (Weiter)-Nutzung Umstrukturierung des Wgsbst.**

FLensburg

Ihre Situation

Wie genau "Altes Haus"?
 Ein Eigenheim bedeutet Ihnen insgesamt viel mehr, Sie sind immer noch your own Backyard, die Verbindung des Suburbanen und der Pflege des eigenen Gartens Ihnen wichtig.

Was Sie sagen:
 Sie befinden sich im Alter 50-60, sind im Durchschnitt 50-55, Sie sind noch in der Phase der aktiven Karriere, Sie sind noch in der Phase der aktiven Karriere, Sie sind noch in der Phase der aktiven Karriere.

Was Sie fragen:
 Wie kann ich das Haus in Zukunft nutzen? Wie kann ich das Haus in Zukunft nutzen? Wie kann ich das Haus in Zukunft nutzen?

Historiegrad
 Dieses Haus geht auf die Bauzeit um 1880-1900 zurück, es ist ein Beispiel für die Bauweise der Zeit, es ist ein Beispiel für die Bauweise der Zeit, es ist ein Beispiel für die Bauweise der Zeit.

Prognosen und Bewertung
 Die Idee für eine eigenständige Themen-Lösung ist die Stadtplanung mehrdeutlich, verschiedene, unklar, unklar, unklar und unklar.

Handlungshilfen für das Wohnen im Alter

Was machen Sie mit Ihrem Eigenheim?

FLensburg

Beratung

Bleiben/umbauen

– oder wechseln?

FLensburg

Ihre Situation

Die Wunsch nach einem Eigenheim
 Sie haben die ersten Schritte gemacht, Sie haben die ersten Schritte gemacht, Sie haben die ersten Schritte gemacht.

Wohnen im Stadtteil
 Sie sind in der Stadt, Sie sind in der Stadt, Sie sind in der Stadt.

Wohnen in der Stadt
 Sie sind in der Stadt, Sie sind in der Stadt, Sie sind in der Stadt.

Historiegrad
 Dieses Haus geht auf die Bauzeit um 1880-1900 zurück, es ist ein Beispiel für die Bauweise der Zeit, es ist ein Beispiel für die Bauweise der Zeit, es ist ein Beispiel für die Bauweise der Zeit.

Prognosen und Bewertung
 Die Idee für eine eigenständige Themen-Lösung ist die Stadtplanung mehrdeutlich, verschiedene, unklar, unklar, unklar und unklar.

Handlungshilfen für das Wohnen in der Stadt

Sie suchen das passende Eigenheim?

FLensburg



Planen, Bauen

Finanzierung

Persönliche Begleitung

Beratungsinstrumente

- **Kontaktbogen zur Klärung des persönlichen Situation und des Beratungsbedarfs**

- **Expertisen**
 - **Finanzierung und Finanzierungsaspekte** (*IB-SH*)
 - **Nachhaltiges Modernisieren von Einfamilienhäusern** (*ARGE*)
 - **Was tun im Alter? Aus Sicht eines Einfamilienhauseigentümers** (*Haus und Grund*)

- **Maßnahmenkatalog (Barrierearmut-Barrierefreiheit)** - *ARGE*

- **Übersicht Wohnungsanbieter, Kontakte**

- **Informationsmaterialien**

- **Schautafeln**

- **Flyer**

Juni 2010: Verstetigung projektgeförderter Wohnberatung durch lokale Partnerschaft

„Flensburg jung und alt – die Wohnlotsen“

- Eingetragener Verein
- Anerk. Gemeinnützig
- Lokale Partnerschaft
 - Stadt ist ein Mitglied
 - Engagiert sich anteilig



Entwicklung eines differenzierten Wohnangebotes

- Günstige kleine Wohnungen (2-3 Zimmer), in zentraler Lage**
- Servicewohnen**
- Gemeinschaftliches Wohnen**
- An neue Wohnbedürfnisse angepasste Einfamilienhäuser**

Forum: "Wohnen in Gemeinschaft"

- Ein Gesprächsforum für Anbieter und Planer von Wohnprojekten, Interessenten aus angelaufenen Projekten sowie Menschen - quer durch die Generationen -, die sich über mögliche gemeinschaftliche Wohnformen informieren wollen. Geplant ist, sich regelmäßig zu treffen, Projekte anzuschauen und eigene Ideen zu entwickeln.

Thomas Behl, Architekt; Christine Kalis, Raumgestalterin

- Dienstag, 15. November 2011, 19 – 21 Uhr
- Wohnlotsen-Station
- Flensburg, Osterallee 13

Eintritt frei!



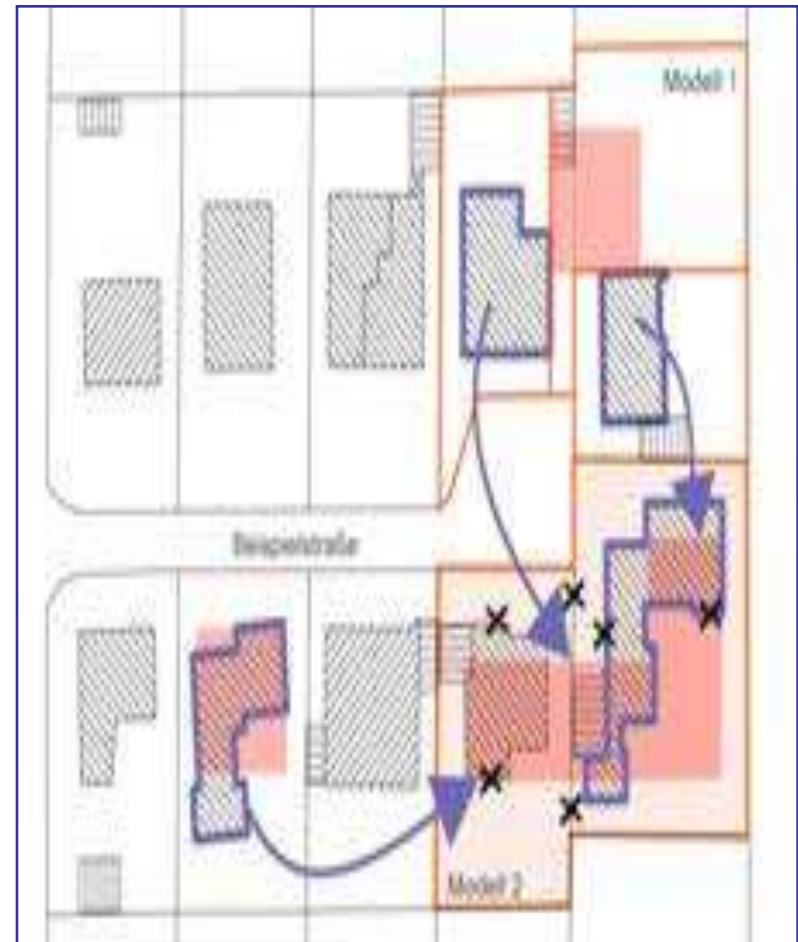
Projektansätze mit Grundstücksbezug

- Eigenheime individuell + altersgerecht anpassen
- Gebäude zukunftsfit (Energie + Barrierefreiheit) machen
- Starterhäuser / Zuzugsgemeinschaften vermitteln



Projektansätze mit Nachbarschaftsbezug

- Quartiersverträgliche
Eigenheim + MFH Cluster
- Neu- + Umbau /
Gemeinschaftliche
Wohnprojekte
- Angebote Servicewohnen +
altersgerechtes Wohnen
- Eigentümergemeinschaften,
Investoren + Institutionen



Gute Beispiele



Ballerup, Dk / Foto: Britta Tornow, Kiel
Werstatt: Praxis Heft 63 . Stadtquartiere
für Jung und Alt - Europ. Fallstudien



Wohnprojekt Freiland Flensburg

Herzlich willkommen auf unserer
Homepage!

...endlich Sommer!...Es wurde ja mal Zeit, c

Donnerstag, 24. Juni 2010

Begehungen zu ungewöhnlichen Zeiten

Im Laufe des Juli bietet die Wohnprojektgruppe wieder einige Führungen über das zukünftige Baugelände an. Diesmal finden die Führungen allerdings zu recht "exotischen" Zeiten statt: Es gibt Frühführungen (6.00 Uhr am 7. und 18. Juli), Spätführungen um 22.00 Uhr am 6. und 22. Juli und eine Nachführung, die um 0.30 Uhr beginnt (14. auf den 15. Juli).

**Gute Beispiele:
...auch vor Ort**

www.freiland-flensburg.de

Erste Infos:

- > Was ist ein Wohnprojekt?
- > Wie weit ist das Freiland-Projekt?
- > Kann ich noch einsteigen?
- > Was kostet es mich, in das Wohnprojekt zu ziehen?
- > Was ist, wenn ich nicht mieten, sondern kaufen will?
- > Welche weiteren Infos finde ich hier?
- > ... weitere Fragen?



die
Landschaft
bestimmt das
Wohnen

und nicht das
Wohnen die
Landschaft

Termine

ACHTUNG! Der Stammtisch am 1. Donnerstag im Monat findet **n i c h t** mehr statt!!!



Fazit: Was also tun?

- Generationswechsel (weiter) thematisieren
- Neue Wege und Konzepte
- Experimentieren
- Beraten/überzeugen/auf Dialog setzen
- Kooperieren/präventiv handeln
- Pilotprojekte/gute Beispiele