

Mürwik  
jung & alt!

Neues Wohnen in  
einem lebendigen  
Stadtteil



ExWoSt - Forschungsvorhaben

Generationenübergreifende und nachbarschaftsorientierte  
Bestandsentwicklung im Einfamilien- und  
Geschosswohnungsbau auf Stadtquartiersebene am Beispiel  
Flensburg-Mürwik

**„Mürwik- jung und alt!“**

**- Zusammenfassung -**



Diese Kurzfassung enthält die wesentlichen Ergebnisse und eine Beschreibung des Ablaufs des Forschungsvorhabens Mürwik – jung und alt!

## Inhalt

1	Ausgangsfrage und Zielsetzung	3
2	Das ExWost-Forschungsvorhaben	4
3	Ausgangsthesen	4
4	Der Stadtteil Mürwik als Modellstadtteil	5
5	Projektbausteine und Methodik	5
6	Von der Bestandsaufnahme bis zur Umsetzung	6
6.1	Bestandsaufnahme und Marktanalyse	6
6.2	Auswahl von Teilbereichen	7
6.3	Zielgruppen	8
6.4	Planerische und bauliche Projektansätze	9
7	Information und Beratung	10
7.1	Kontaktstelle Wohnen	10
7.2	Grundlagen für die Wohnberatung	10
8	Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	11
8.1	Öffentlichkeitsarbeit	11
8.2	Veranstaltungen	11
8.3	Wohnbörse	12
9	Fazit und Ausblick	12

## 1 Ausgangsfrage und Zielsetzung

Im Zuge der veränderten demografischen Struktur der Bevölkerung und des wachsenden Anteils älterer Menschen stellt sich für die Städte und Gemeinden die Frage nach dem Umgang mit den gewachsenen Einfamilien- und Geschosswohnungsbaubeständen insbesondere der 1970er- und 1980er Jahre. Dieser Bestand wird heutigen Anforderungen an Energieeffizienz und barrierearmer Ausstattung vielfach nicht gerecht. Die meist älteren Eigentümer von Einfamilienhäusern in diesen „in die Jahre gekommenen“ Quartieren scheuen sich oder sehen sich nicht in der Lage, notwendige bauliche Anpassungen vorzunehmen. Auch für den älteren Bestand im Geschosswohnungsbau kommen auf die Wohnungswirtschaft erhebliche Investitionen zu, um diesen Wohnungsbestand den Anforderungen einer alternden Gesellschaft und den Kriterien des Wärmeschutzes anzupassen. Auf der anderen Seite bieten gerade diese gewachsenen Quartiere aufgrund ihrer städtischen Lage und der vorhandenen Nachbarschaften und Infrastrukturen wie Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, Schulen, medizinische Einrichtungen bis hin zu betreutem Wohnen und Servicehäusern für Ältere vielfältige Vorteile für unterschiedliche Generationen.

Um die Qualitäten dieser gewachsenen Quartiere auch zukünftig zu erhalten und weiterzuentwickeln, ist es wichtig, frühzeitig zu erkennen, ob und in welcher Weise die Kommune unter Einbeziehung örtlicher Akteure steuernd eingreifen muss, um möglichen negativen Tendenzen präventiv entgegenzuwirken.

Dieses frühzeitige Erkennen von Handlungsbedarf und die Entwicklung von übertragbaren Lösungen und Ansätzen, den anstehenden Generationenwandel sowohl auf der individuellen Ebene als auch auf der Quartiersebene durch geeignete Beratungs- und Steuerungsmaßnahmen zu begleiten, waren die zentralen Zielsetzungen des Forschungsvorhabens „Mürwik jung und alt“.

Den kommunikativen, aktivierenden und informationsorientierten Teilen des Forschungsvorhabens kam dabei eine zentrale Bedeutung zu. So lag in der Anregung, Steuerung und Entwicklung eines Informations-, Diskussions- und Handlungsprozesses im Stadtteil ein wesentlicher Schwerpunkt. Weitere Schwerpunkte waren die Ausgestaltung von finanziellen, rechtlichen und baulichen Bausteinen, die in der Individualberatung eingesetzt werden können sowie die Entwicklung von konzeptionellen baulichen und organisatorischen Projektansätzen und Pilotprojekten.

Der Stadtteil Mürwik wurde seitens der Stadt Flensburg für das Forschungsvorhaben ausgewählt, weil Mürwik als ein eher „normaler“ Stadtteil ohne besondere Auffälligkeiten gelten kann. Es gibt hier einen relativ großen Bestand an Einfamilienhausgebieten aus den 1970er und 1980er Jahren, auch große Teile des Geschosswohnungsbaus stammen aus dieser Zeit. Gleichzeitig verfügt Mürwik über eine gute Versorgungsinfrastruktur, die sich vorwiegend im Bereich des Twedter Plack konzentriert. Die Ausstattung des Stadtteils soll auch zukünftig den Anforderungen einer älter werdenden Bevölkerung gerecht werden und zugleich auch für junge Familien attraktiven Wohnraum zur Verfügung stellen. Hierzu will die Stadt Flensburg neue Wege gehen, die sich auch auf andere Stadtteile übertragen lassen.



## 2 Das ExWost-Forschungsvorhaben

Das Forschungsvorhaben „Generationsübergreifende und nachbarschaftsorientierte Bestandsentwicklung im Einfamilien- und Geschosswohnungsbau auf Stadtquartiersebene am Beispiel Mürwik“ war Teil eines Forschungsprogramms des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus und wurde durch den Bund gefördert. Das Land Schleswig-Holstein begleitete das Forschungsvorhaben im Rahmen einer Steuerungsgruppe, zu der auch der Selbsthilfebauverein Flensburg eG (SBV) und der Seniorenbeirat Flensburg gehörte. Forschungsnehmer waren die konsalt Gesellschaft für Stadt- und Regionalanalysen und Projektentwicklung mbH und das Büro Elbberg Stadt Planung Raum, die das Forschungsvorhaben in enger Zusammenarbeit mit dem Fachbereich 4 Stadtentwicklung durchführten.

Das Forschungsvorhaben begann im Dezember 2007 und endete im November 2009. Am Beispiel des Flensburger Stadtteils Mürwik wurden unterschiedliche Ansätze und Strategien für eine integrative familien- und altengerechte Stadt(teil)entwicklung konzipiert und teilweise konkret umgesetzt. Die Ergebnisse Forschungsvorhabens sind zum einen in einen abschließenden Bericht eingegangen<sup>1</sup>, zum anderen liegen mehrere ausführliche Teilberichte und Materialien über einzelne Arbeitspakete vor.

Das Forschungsvorhaben „Mürwik jung und alt“ war in ein bundesweites Netzwerk weiterer Projekte eingebunden, in dessen Rahmen zweimal jährlich ein fachlicher Austausch mit den anderen Projekten stattgefunden hat. So konnten auch Erfahrungen, die andernorts gemacht wurden, in das Forschungsvorhaben in Mürwik einfließen. Umgekehrt wurde im Rahmen der fachlichen Austauschtreffen auch über das Projekt „Mürwik jung und alt“ regelmäßig berichtet.

## 3 Ausgangsthesen

Vor dem geschilderten Hintergrund lagen dem Forschungsvorhaben „Mürwik jung und alt“ folgende Ausgangsthesen zugrunde, die gleichzeitig auch unterschiedliche Interventionsansätze darstellen.

1. Insbesondere der Einfamilienhausbestand der 60er und 70er Jahre bietet Ansatzpunkte für den Generationenwechsel, zumal in diesen Gebieten aufgrund des Alters der Bewohnerschaft und des Zustandes der Gebäude vielfach Handlungsbedarf besteht.
2. Wohngebiete mit einem differenzierten Bestand an gut ausgestattetem Geschosswohnungsbau in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Einfamilienhaus-Bestand bieten vielfältige Potenziale für attraktive Wohnformen.
3. Ältere, gewachsene Einfamilienhausgebiete bieten besondere Chancen für die Schaffung attraktiver generationsübergreifender Wohnformen durch Modernisierung, Anbau oder Aufstockung und Verdichtung des Bestands.

---

<sup>1</sup> Arbeitsgemeinschaft konsalt GmbH und Elbberg Stadt Planung Gestaltung: Generationsübergreifende und nachbarschaftsorientierte Bestandsentwicklung im Einfamilien- und Geschosswohnungsbau auf Stadtquartiersebene am Beispiel Mürwik. Endbericht. Oktober 2009.



Potenziale für Veränderungen ergeben sich insbesondere dort, wo im Einfamilienhausgebiet modernisierungsbedürftige Gebäude und Leerstände vorhanden sind sowie untergenutzte Gebäude oder Grundstücke.

4. Die Bereitschaft und Möglichkeit, eine andere Wohnform zu wählen, sind auf der individuellen Ebene abhängig von der jeweiligen Lebenssituation der betreffenden Personen sowie von deren Alter und ihren ökonomischen Möglichkeiten. Auf der Stadtteilebene spielen das vorhandene Angebot auf dem lokalen Wohnungs- und Grundstücksmarkt und die Transparenz des Angebots eine maßgebliche Rolle bei der Wahl der Wohnsituation.

#### 4 Der Stadtteil Mürwik als Modellstadtteil

Der Stadtteil Flensburg-Mürwik ist mit rd. 14.000 Einwohnern und etwa 7.230 Wohneinheiten der bevölkerungsreichste Flensburger Stadtteil mit dem umfangreichsten Wohnungsbestand (rd. 15,2% der Gesamtstadt). Das städtebauliche Erscheinungsbild ist heterogen: Hochhäuser, drei- bis viergeschossige Wohnblöcke der 1960er/70er Jahre, Mischgebiete sowie reine Einfamilienhausgebiete wechseln sich ab.

Im Vergleich zur Gesamtstadt ist Flensburg-Mürwik in besonderem Maße von demographischen und wohnungsstrukturellen Veränderungen betroffen. So hat Mürwik im Vergleich aller Stadtteile mit über 25% den höchsten Anteil älterer Menschen und hohe Bevölkerungsverluste durch Abwanderung vor allem von Familien mit Kindern zu verzeichnen (beides mit weiter steigender Tendenz).

Mürwik gehört zu den Stadtteilen mit der höchsten Eigenheimquote. Das Mietniveau bewegt sich im Vergleich zur Gesamtstadt im oberen Bereich. Gleichzeitig weisen einige Bestände insbesondere aus den 1960/70er Leerstände auf (bis zu 4%) und verfügen über einen hohen Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf.

Grundsätzlich ist Mürwik jedoch als keineswegs auffälliger, sondern eher „normaler“ Stadtteil zu werten. Gerade deshalb wurde er als Modellstadtteil für das Forschungsvorhaben ausgewählt. Die Methoden, Bausteine und Ergebnisse sind somit auch auf andere Stadtteile und Kommunen übertragbar.

#### 5 Projektbausteine und Methodik

Die Bearbeitung des Forschungsvorhabens erfolgte in folgenden Arbeitsphasen und Projektbausteinen:

- **Phase 1** beinhaltete eine Bestandsaufnahme und Analyse des Stadtteils. Auch die Aktivierung der Quartiersbewohner und die Initiierung eines Diskussionsprozesses in Verbindung mit einer aktivierenden Befragung erfolgten in dieser Phase. Begleitet wurden diese Schritte durch Öffentlichkeitsarbeit und Veranstaltungen und die Eröffnung einer Anlaufstelle / Agentur zur Wohnberatung (Kontaktstelle Wohnen) im Stadtteil (2007/2008).
- **Phase 2** beinhaltete die Entwicklung von Schlüsselprojekten und Konzepten einschließlich geeigneter Organisations- und Finanzierungsmodelle (2008/2009). Hierzu gehörte auch die Durchführung weiterer Veranstaltungen, Workshops und Expertengespräche.
- **Phase 3** umfasste die Vorbereitung zur Umsetzung von Pilotmaßnahmen in unterschiedlichen Bestandssegmenten. Das beinhaltete



- die Durchführung beratend - informierender Projekte (Wohnbörse, Informationsveranstaltungen) in Zusammenarbeit mit örtlichen Akteuren,
- die Entwicklung von präventiven konzeptionellen Projektansätzen, als - wohnungspolitisches und städtebauliches Instrumentarium und
- die Begleitung bei der Vorbereitung baulicher Projekte, die im Umfeld des Forschungsvorhabens im Stadtteil entstehen und von Projektentwicklern oder Eigentümern Einfamilienhäusern umgesetzt werden. Das sind u. a. die Umstrukturierung von Geschoss- / Mietwohnungen / Umbau-, Ergänzungsmaßnahmen für Einfamilienhäuser auf ausreichend großen Grundstücken sowie spezielle, zielgruppenorientierte Angebote von Eigentum in Geschossbauweise im Quartier (2009).

Ein weiterer Schwerpunkt der Phase 3 und damit letzten Phase war die Verstetigung des angestoßenen Entwicklungsprozesse durch eine lokale Partnerschaft (Arbeitskreis Wohnen in Mürwik).

- **Beratungspool:** Parallel zu allen Phasen wurden geeignete Beratungsinstrumente entwickelt und begleitende Expertisen zu Beratungsinhalten auf den Weg gebracht, welche in der Kontaktstelle Wohnen / Agentur für Wohnberatung erprobt und ergebnisorientiert weiterentwickelt wurden.

## 6 Von der Bestandsaufnahme bis zur Umsetzung

### 6.1 Bestandsaufnahme und Marktanalyse

In einem ersten Schritt wurden eine detaillierte Bestandsaufnahme und eine Gebietsanalyse nach städtebaulichen, baulichen, sozioökonomischen und wohnungsmarktbezogenen Kriterien durchgeführt. Die Bestandsaufnahme erfolgte durch mehrere Ortsbegehungen, wobei der gesamte Einfamilienhausbestand kartiert wurde. Durch zusätzliche Gespräche mit lokalen Akteuren und Experten konnten spezifische Fragestellungen zum Stadtteil vertieft werden. Hinzu kamen Auswertungen verschiedener Daten und Berichte zur soziodemographischen Situation sowie zum Stand des Wohnungs- und Grundstücksmarktes in Mürwik.<sup>2</sup> Im Folgenden sind die wesentlichen Ergebnisse dieser Analyse dargestellt:

*Mürwik gehört zu den Stadtteilen mit der höchsten Wohneigentumsquote im Flensburger Stadtgebiet. Von insgesamt 3.231 Wohnungen waren 34% in Ein- und Zweifamilienhäusern (Flensburg insgesamt 24,3%). Demgegenüber verfügt der Stadtteil über einen leicht unter dem städtischen Durchschnitt liegenden Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen (6,8% gegenüber 7,4% für Flensburg). Über die Hälfte des Einfamilien-, Doppelhaus- und Reihenhausbestandes ist in der Zeit zwischen 1946 und 1980 entstanden. Im gleichen Zeitraum wurden auch rd. zwei Drittel des Bestandes an Mehrfamilienhäusern gebaut. Ein wesentlicher Schwerpunkt an genossenschaftlichem Eigentum befindet sich im Zentrum Mürwiks. Hier sind insbesondere die Bestände des Selbsthilfe Bauvereins Flensburg (SBV) zu nennen. Die Vielfalt im Wohnraumangebot und der hohe Anteil an Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern machen Mürwik zu einem attraktiven Wohnstandort. Allerdings besteht nur noch ein begrenztes Weiterentwicklungspotenzial in diesem*

---

<sup>2</sup> Die Ergebnisse der Analyse und die angewandte Methodik ist im Projektbaustein „Bestandsaufnahme und Gebietsanalyse“ im vollständigen Endbericht enthalten.



*Segment. So war 2006 ein Baulandpotenzial für 192 Wohneinheiten vorhanden, davon lediglich 37 Einheiten im Einfamilienhausbereich. Wohnungsbauvorhaben und deren Fertigstellung waren rückläufig.<sup>3</sup> Damit sind zukünftige Entwicklungspotenziale vorwiegend auf den vorhandenen Bestand begrenzt.*

Um die Bewegungen im Bestandsbereich zu untersuchen, wurden im Rahmen des Forschungsvorhabens Verkaufsanzeigen über einen Zeitraum von November 2007 bis Juni 2008 beobachtet.

*In diesem Zeitraum wurden insgesamt 74 Objekte über die Zeitung oder das Internet angeboten. Durchschnittlich lagen die Angebotspreise für Bestandsimmobilien (EFH) bei ca. 1.600 €/m<sup>2</sup> bei einem durchschnittlichen Objektpreis von 280.000 €. Die Angebote für Reihenhäuser lagen bei rd. 1.230 €/m<sup>2</sup> und einem durchschnittlichen Gesamtpreis von rund 130.000 €. Nach Gesprächen mit örtlichen Maklern ist aber davon auszugehen, dass die meisten Angebote deutlich über dem tatsächlich zu erzielenden Kaufpreis lagen.*

## 6.2 Auswahl von Teilbereichen

Als Ergebnis der einzelnen Analyseschritte wurden acht Teilbereiche gebildet (Abbildung 1), von denen drei als räumliche Handlungsschwerpunkte für das weitere Forschungsvorhaben ausgewählt wurden:

Der Teilbereich III Marrendamm ist der zentrale Zuzugsbereich mit einem hohen Anteil kleinerer Wohnungen und aufgrund der Nähe zum Stadtteilzentrum (Nahversorgung) und der vorhandenen guten ÖPNV-Anbindung für ältere und älter werdende Menschen interessant. Zudem befinden sich hier die entsprechenden Einrichtungen (Mehrgenerationenhaus, Seniorenstift) und ein Großteil des Geschosswohnungsbestandes des SBV.

*Dieser Bereich bietet Möglichkeiten zur Schaffung attraktiver Geschosswohnlagen aus dem Bestand und im verdichtenden Neubau in zentraler, gut versorgter Stadtteilzentrumslage.*

Der Teilbereich IV Twedter Feld hat einen hohen Einfamilienhaus- und Doppelhausanteil und verfügt über vergleichsweise großzügige Grundstücksgrößen. Besondere Merkmale sind der hohe Anteil von Senioren bei gleichzeitig geringen Anteilen von Kindern, Jugendlichen und Haushaltsgründern.

*Mögliche Projektansätze sind hier die Schaffung attraktiver Geschosswohnformen in direkter Verknüpfung mit Einfamilienhaus-Standorten.*

Im Teilbereich VII Kiefernweg / Osterallee findet sich ein hoher Einfamilienhaus-/Doppelhausanteil und gleichzeitig zum Teil aufwertungsbedürftige Geschosswohnungen. Es sind Gebäude aus fast allen Jahrgängen vorhanden. Das Gebiet weist zudem einen hohen Anteil an Gebäuden mit dringendem Modernisierungsbedarf und Leerstand im Baualter aus den 60er/70er Jahren auf.

*Mögliche Projektansätze sind hier die Schaffung attraktiver generationsübergreifender Wohnformen auf Einfamilienhausgrund durch Modernisierung, Anbau oder Verdichtung und/oder die Organisation von Umzug und Wohnungswechsel.*

---

<sup>3</sup> Wohnungsversorgung und Soziale Stadtteilentwicklung in Flensburg, Monitoring 2006.



Abbildung 1: Die Teilbereiche und ausgewählten Handlungsschwerpunkte

In den drei ausgewählten Handlungsbereichen wurde im Sommer 2008 eine aktivierende schriftliche Befragung durchgeführt, um Wohnbedarfe und Wohnwünsche abzufragen. Etwa 190 überwiegend ältere Bewohnerinnen und Bewohner beteiligten sich an der Rücksendung der Fragebögen.<sup>4</sup>

Die weiteren Phasen des Forschungsvorhabens einschließlich der Definition und Entwicklung von Projektansätzen konzentrierten sich im Wesentlichen auf die drei ausgewählten Handlungsbereiche, ohne allerdings den Stadtteil als Ganzes aus den Augen zu verlieren.

### 6.3 Zielgruppen

Als Ergebnis der Voruntersuchungen und der aktivierenden Befragung kristallisierten sich drei Hauptzielgruppen heraus, für die jeweils unterschiedliche Wohnperspektiven gelten:

- Zur Zielgruppe der Senioren und Hochbetagten gehören vor allem Eigentümer von Einfamilienhäusern ab 65 Jahren. Diese Gruppe macht einen großen Anteil der Bewohner in Mürwik aus. Es handelt sich in der Regel um Ein- oder Zweifamilienhaushalte, die bereits seit vielen Jahren in der Nachbarschaft

<sup>4</sup> Siehe dazu ausführlich: Baustein „Aktivierende Befragung“ im vollständigen Endbericht



- leben. Ihr Kapital ist im Wesentlichen im Eigenheim gebunden, darüber hinaus verfügt diese Gruppe über einen geringen finanziellen Spielraum.
- Eine weitere Zielgruppe bilden die konsolidierten Haushalte, Bewohner mittleren Alters (45 bis 65 Jahre). Sie sind oft Eigentümer von Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen. Die Kinder haben den Haushalt in der Regel schon verlassen, so dass sie als Paare zusammenleben. Diese Zielgruppe ist meist finanziell abgesichert und kann sich rechtzeitig mit der Frage auseinandersetzen, wie das Leben im dritten Lebensabschnitt aussehen soll.
  - Die dritte Zielgruppe sind junge Familien und Haushaltsgründer. Diese Zielgruppe im Alter von 18 bis 45 Jahren soll durch attraktive Wohnangebote in Mürwik gewonnen werden. Sie wohnen meist in Geschosswohnungsbeständen zur Miete außerhalb von Mürwik. Die finanziellen Verhältnisse erlauben keine "großen Sprünge", so dass diese Zielgruppe finanzierbare Angebote mit geringen Risikofaktoren sucht.

#### 6.4 Planerische und bauliche Projektansätze

Durch die kleinräumige Bestandsanalyse wurden ca. 1000 potenzielle Fälle im Ein-/Zweifamilienhausbereich lokalisiert, in welchen eine Veränderung unmittelbar bevorsteht oder aufgrund der Bewohnerstruktur bzw. des Bauzustandes notwendig erscheint.

Für diese Fälle wurden im Ergebnis modellhafte planerische und bauliche Projektansätze erarbeitet. Projektansätze mit Objektbezug, Quartiersbezug und Stadtteilbezug. Dazu zählen Schaffung von modernem Geschosswohnungsbau als Alternative zum Einfamilienhaus für ältere Menschen, die Realisierung von generationenübergreifenden Wohnformen durch die Möglichkeiten des Anbaus und der Nachverdichtung.<sup>5</sup>

Zudem wurden Potenzialflächen und Bestandsgebäude für Pilotprojekte im Geschosswohnungsbau ermittelt, die sich insbesondere eignen würden, die Thematik auch baulich im Stadtteil zu verankern. Diese sind:

- die freien Flächen an der alten Gärtnerei und am Marrensdamm 21-25 gegenüber dem Malteserstift: Neubau für Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliches Wohnen.
- Marrensdamm 36 (Hanse Domizil) und Teilbestände des Selbsthilfebauvereins eG: Altersgerechtes Wohnen im Bestand.
- Osterallee 95: Gemeinschaftliches Wohnprojekt im Bestand / Neubau.

Erst zum Ende des Forschungsvorhabens treten diese Projekte in eine Realisierungsphase. Ihre weitere Entwicklung ist noch nicht absehbar. Eine weitere Begleitung der Projekte erscheint daher notwendig und sinnvoll.

---

<sup>5</sup> Siehe dazu ausführlich Baustein „Modellhafte Projektansätze“ im vollständigen Endbericht

## 7 Information und Beratung

### 7.1 Kontaktstelle Wohnen

Wesentlicher Ankerpunkt des Forschungsvorhabens war die „Kontaktstelle Wohnen“, die im April 2008 offiziell eröffnet wurde und ihren Sitz zentral im Malteserstift St. Klara hatte. Die Kontaktstelle Wohnen war bis zum Ende des Forschungsvorhabens regelmäßig zwei Nachmittage in der Woche geöffnet. Als Ansprechpartner stand der lokale Projektkoordinator der Forschungsnehmer zur Verfügung, der im Verlauf der rd. 20 Monate zu einem vertrauten und bekannten Gesicht im Stadtteil wurde. Die Kontaktstelle Wohnen diente den Bewohnern und Akteuren vor Ort als erste Anlaufstelle und als Beratungsbüro. Zugleich fanden in der "Kontaktstelle Wohnen" zahlreiche zielgruppenspezifischen Seminare und Informationsveranstaltungen statt und sie war Ausgangspunkt für weitere Aktivitäten wie zum Beispiel die Wohnbörse.

### 7.2 Grundlagen für die Wohnberatung

Für die Durchführung von Informationsveranstaltungen, zur Ausarbeitung von Expertisen und die fachliche Diskussion der unterschiedlichen Fragestellungen des Forschungsprojektes stand ein Pool von Experten bereit. Dazu gehörten:

- Arbeitsgemeinschaft zeitgemäßes Bauen e.V.
- Investitionsbank Schleswig-Holstein
- Haus & Grund Flensburg
- Pflegeberatung der Stadt Flensburg
- Örtliche Energieberater und Projektentwickler

Im Rahmen des Forschungsvorhabens wurde ein dreigeteilter Beratungsansatz erarbeitet, der die Schwerpunkte Finanzierung, Bauen und Planen (Energetische Anpassung und Barrierefreiheit) sowie allgemeine Fragen der Lebenssituation umfasst. Grundlage dafür bildeten Expertisen zu Finanzierungsaspekten (erarbeitet von der Investitionsbank Schleswig-Holstein), zum Thema Umbauen, Sanierung, Kosten und Förderung (Arbeitsgemeinschaft zeitgemäßes Bauen Schleswig-Holstein) und zur Frage: „Was tun im Alter aus Sicht eines Einfamilienhauseigentümers?“ (Haus & Grund e.V.), wobei es auch um Fragen der familiären Situation und des Erbrechts geht.

#### **„Barrierefreiheit - Barrierearmut, Kosten- und Maßnahmenkatalog“**

Aus der Expertise heraus hat die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen einen detaillierten, systematisch aufgebauten und fortschreibbaren Katalog für unterschiedliche Szenarien des Verbleibes im eigenen Haus entwickelt. Anhand von fünf für das Untersuchungsgebiet typischen und exemplarischen Haustypen und für verschiedene Umbaumaßnahmen wurden jeweils Kosten ermittelt. Basierend auf der Expertise der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen und wurde diese zu einem Kostenkatalog weiterentwickelt. Der Katalog enthält zudem Finanzierungsmöglichkeiten, Fördermöglichkeiten, Dienst- und Pflegeleistungen. Finanziert wurde dies durch das Innenministerium Schleswig-Holstein.



## Schautafeln / Flyer

Zur Unterstützung der Beratung und Information wurden Schautafeln entwickelt, die die Möglichkeiten für Wege zur Veränderung der Wohnsituation aufzeigen. Dazu gehört die Darstellung von Möglichkeiten der Bestandsanpassung (energetisch, barrierearm, Wohnform) und alternativen Wohnformen bis hin zu den modellhaften Projektansätzen, wie auch konkrete Projekte vor Ort (siehe Abbildung).

## 8 Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

### 8.1 Öffentlichkeitsarbeit

Die vorhandenen informellen Netzwerke und institutionellen Akteure sind von besonderer Bedeutung für das Projekt. Sie erleichtern die Kommunikation im Stadtteil und wirken als Multiplikatoren. Als Partner oder Träger sind sie zudem bei der zukünftigen Verfestigung der Projekte wichtige Akteure. Hierzu zählen z.B. das Forum Mürwik, der Runde Tisch Marrensborg / Marrensdamm, das Malteserstift St. Klara sowie das Mehrgenerationenhaus im Kindergarten Süderlücke.

Mit dem Modellvorhaben sollte im Stadtteil Mürwik ein Diskussionsprozess eingeleitet werden, der sich mit den Fragestellungen des Generationenwandels im Quartier auseinandersetzt. Die intensive Öffentlichkeitsarbeit sollte dabei die Bewohnerinnen und Bewohner und sonstigen Akteure des Stadtteils für dieses Thema sensibilisieren. Um die unterschiedlichen Zielgruppen im Stadtteil zu erreichen, wurden verschiedene stadtteilbezogene Instrumente gewählt.

So wurden alle Aktivitäten von einer umfassenden Öffentlichkeitsarbeit begleitet. Pressemitteilungen, ein eigener Newsletter „Neues aus Mürwik“ und die Website [www.muermwik-jungundalt.de](http://www.muermwik-jungundalt.de) informierten regelmäßig über Aktivitäten des Forschungsvorhabens.

Darüber hinaus nahm der Projektkoordinator regelmäßig an Sitzungen der Stadtteilinitiative „Forum Mürwik“ teil und informierte dort über den Fortgang des Forschungsvorhabens.

### 8.2 Veranstaltungen

Als besonders erfolgreich mit Blick auf die Ansprache und Sensibilisierung interessierter Akteure erwies sich eine geplante Reihe von insgesamt 14 zielgruppenspezifischen Informationsveranstaltungen zu relevanten Themen wie „Finanzierung im Alter“, „Altersgerechter Umbau“, „Energetische Sanierung“ und

„Gemeinschaftliche Wohnprojekte“. Diese Veranstaltungen wurden Flensburg weit beworben, durchschnittlich wurden die Veranstaltungen von etwa 20 Personen besucht, die aber vorwiegend aus dem Stadtteil kamen. Als Referentinnen und Referenten wurden sowohl Akteure vor Ort, als auch Fachleute aus anderen Städten (Kiel, Kassel) eingeladen. Zu diesen Veranstaltungen wurde über den Newsletter, die Website und über Pressemitteilungen eingeladen.

### 8.3 Wohnbörse

Zentrale Veranstaltung zur Aktivierung des Wohnungsmarktes war im Rahmen des Forschungsvorhabens die 1. Mürwiker Wohnbörse. Um Synergien zu nutzen und ein breites Publikum zu erreichen, fand die Wohnbörse zusammen mit dem Stadtteilstoffest: „Mürwiker Sommer erleben!“ statt, welches durch den SBV Flensburg eG koordiniert und finanziert wurde. Die Bedeutung des Themas für Schleswig-Holstein im Allgemeinen und Flensburg im Besonderen wurde dadurch unterstrichen, dass der Innenminister des Landes Schleswig-Holstein und der Flensburger Oberbürgermeister die Wohnbörse offiziell eröffneten.



Abbildung 2: Der Infostand der Kontaktstelle Wohnen



Abbildung 3: Diskussion an den Ständen

Die Wohnbörse als Instrument für die Herstellung von Kontakten zwischen Anbietern und Nachfragern von Wohneigentum hat sich bewährt und soll als Mittel zur Aktivierung des Marktes möglichst weitergeführt werden.

## 9 Fazit und Ausblick: Verstetigung

Ziel des hier beschriebenen integrativen Ansatzes ist es, attraktiven und finanzierbaren Wohnraum für junge Familien zu schaffen. Dies soll u.a. durch die Mobilisierung von Angeboten in den Einfamilienhausbeständen realisiert werden. Parallel dazu stehen die Entwicklung von altengerechten Wohnangeboten, ergänzenden Dienstleistungen sowie von Generationen verbindenden Wohnformen im Fokus.

Der im Rahmen des Forschungsvorhabens eingeschlagene Weg zur Umstrukturierung eines Bestandsquartiers baut im Wesentlichen auf einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit, einem gezielten Beratungsangebot und der Zusammenarbeit mit den lokalen Akteuren auf. Neben den vor Ort aktiven Wohnungsunternehmen und Institutionen sind dies überwiegend Einzeleigentümer, die in ihren Häusern im Quartier leben. Damit Einzeleigentümer Maßnahmen ergreifen im Sinne eines alten- bzw. familiengerechtem Umbaus, sind Expertisen, die beispielhaft Umbaumöglichkeiten, Preise und Finanzierungen aufzeigen, ein wichtiges Erfolgselement.



Um junge Familien für diese Bestandquartiere zu gewinnen, ist zudem eine Zusammenarbeit mit Institutionen vor Ort, wie z.B. dem Mehrgenerationenhaus, Kitas und Grundschulen sinnvoll. Eine familienfreundliche Infrastruktur kann zur Aufwertung des Quartiers beitragen und den Zuzug von Familien fördern.

Zur weiteren Umsetzung und Begleitung des Generationswechsels ist eine lokale Partnerschaft der Akteure aus Wohnungswirtschaft, Finanzierung / Förderung, Verwaltung und sozialen Trägern in Vorbereitung.

Mit der Gründung des „Arbeitskreises Wohnen in Mürwik“ wurde ein erster Schritt zur Verstetigung des im Forschungsvorhaben angeregten Prozesses über das Ende des Vorhabens hinaus getan. Der Arbeitskreis Wohnen ist Gründungs- und Steuerungsgremium für eine lokale Partnerschaft. Ihre Aufgabe soll die Fortführung des Beratungs- und Informationsangebotes, sowie die Steuerung der Entwicklung des Wohnangebotes durch Begleitung der weiteren Projektentwicklung /-durchführung im Stadtteil sein.

## Impressum:

### **Bearbeitet wurde das Forschungsvorhaben von der Arbeitsgemeinschaft:**

#### **konsalt GmbH**

Margit Bonacker, Bastian Schröder  
Altonaer Poststraße 13  
22767 Hamburg  
Tel 040 3575270

#### **ELBBERG Stadt-Planung-Gestaltung**

Christoph Schnetter, Daniela Nicolas  
Falkenried 74 a  
20251 Hamburg  
Tel 040 46095560

### **Im Auftrag der**

#### **Stadt Flensburg**

FB 4 Umwelt und Planen  
Dr. Wolfgang Börstinghaus  
Rathausplatz 1  
24931 Flensburg  
Tel 0461 852177