

Wohnprojekt Freiland Flensburg

- Konzept -

Stand 06.04.2009

1. Ausgangslage/Vorwort

Viele Menschen sehnen sich nach einer nachbarschaftlichen Anteilnahme als Mittel gegen die Einsamkeit. Während älteren Menschen eine Heimunterbringung widerstrebt und sie Angst vor dem „Abgestellt-werden“ haben, empfinden jüngere Menschen das Fehlen der älteren Generation in ihrem Lebensumfeld oft als schmerzlich. Beide Generationen wünschen sich einen weniger isolierten Wohn- und Lebensraum.

Alleinerziehende bevorzugen Wohnformen, in denen sie sich mit Menschen in gleicher oder ähnlicher Lebenssituation austauschen und ergänzen können. Singles möchten neben dem Freiraum der eigenen Wohnung engere nachbarschaftliche Kontakte knüpfen und sich in Notlagen gegenseitig unterstützen. Bei Menschen aller Altersgruppen kommt der Wunsch nach etwas übergreifend Sinnvollem auf, etwas, das verbindend wirkt, Nähe und Sicherheit schafft.

Generationsübergreifende, integrative Wohn- und Arbeitsformen bieten ein Lösungsmodell für diese gesellschaftlichen Fragestellungen. Sie sind zukunftsweisend, da sie Alt, Jung, Singles, Familien, Alleinerziehende, Wohngemeinschaften und beeinträchtigte Menschen mit einbeziehen und dadurch eine lebendige Umgebung schaffen. In überschaubaren Gemeinschaften gegenseitige Hilfsbereitschaft und Anteilnahme zu erzeugen, ist ein Ziel dieser Wohnform.

Für die zukünftigen Mitbewohner unseres Wohnprojekts wird es die eigene Wohnung als Rückzugsraum geben, aber auch vielfältige Möglichkeiten der Begegnung und des Miteinanders „vor der eigenen Haustür“. Es soll eine stabile Gemeinschaft entstehen, die Kindern und Jugendlichen Toleranz und Offenheit nahe bringt.

In Flensburg gibt es bereits ein Wohnprojekt im Tremmeruper Weg. Dort wohnen heute etwa 100 Menschen jeden Alters. Das „neue“ Miteinander hat sich längst konsolidiert. Die Bewohner genießen ungewohnte soziale Strukturen, helfen sich gegenseitig und tragen einige der (Alltags-)Probleme gemeinsam. Einige Mitmacher der ersten Stunde haben uns ausführlich über ihr Projekt berichtet und begleiten unser Vorhaben jetzt tatkräftig. Für uns ist es sehr hilfreich, auf Erfahrungen und gelebte Modelle zurückgreifen zu können.

Unsere Gruppe entstand nach einer großen Initiativ-Veranstaltung am 11. März 2008 im Flensburger Rathaus. Die Kerngruppe unterliegt noch immer starken Schwankungen. Mit der konkreten Aussicht auf ein Grundstück, den ersten Architektenskizzen und einem klaren Konzept setzen wir auf eine Stabilisierung der Gruppe. Jeden ersten Donnerstag im Monat treffen sich Mitmacher und Interessierte auf einem Stammtisch. Das Wohnprojekt berichtet in Blogform auf seiner Homepage www.wohnpro.blogspot.com.

Im Frühjahr 2009 zeichnet sich ein Gelände zwischen *Freilandlabor* und dem Pumpenhersteller *Horn GmbH & Co. KG* als möglicher Standort ab. Zur Zeit laufen wohlwollende Ge-

sprache mit der Stadtplanung und dem städtischen Fachbereich *Kommunale Immobilien*. Ein erster Grobentwurf des Gebäudeensembles entsteht und ist auf unserer Homepage zu sehen.

2. Soziales

Größe

Für unser Wohnprojekt streben wir eine Größe von 60 Wohneinheiten und 3.000 qm Gewerbefläche in drei Bauphasen an. Die Bewohner setzen sich aus allen Altersgruppen zusammen („Mehrgenerationenwohnprojekt“). Die Aufnahme jüngerer Mitbewohner soll gefördert werden, z.B. durch WG-geeignete Wohnungen oder Modelle wie „Wohnen für Hilfe“, bei dem junge Leute zu Älteren in die Wohnung ziehen und statt einer Miete Leistungen für die Älteren erbringen.

Es gilt, auch Menschen mit geringen finanziellen Möglichkeiten zu integrieren.

Der Gewerbeanteil ermöglicht Wohnen und Arbeiten in räumlicher Nähe (siehe unten).

Durch gute soziale und ästhetische Bedingungen entsteht eine langfristige Bindung an den Wohn-/Arbeitsort. Ausdrücklich ist ein lebenslanges Verbleiben trotz eventuell eintretender Beeinträchtigung erwünscht. Machbar wird dies durch ambulantes Pflegepersonal, eine Pflegewohnung (siehe Gewerbe) und gegenseitige nachbarschaftliche Unterstützung.

PKW-Verkehr beeinträchtigt oftmals durch Lärm, Gefahren und Abgase unsere Lebensqualität. Andererseits hilft das Auto, schwere Einkäufe nach Hause zu bringen usw. Besonders Familien, Ältere und Beeinträchtigte wünschen sich, möglichst nah an ihre Behausung fahren zu können. Wir werden in unserem Konzept beide Bedürfnisse berücksichtigen, indem es völlig autofreie Zonen und gut anfahrbare Bereiche gibt. Ein größerer Teil der Parkplätze befindet sich am Rande des Geländes. Gewährleistet wird die Zufahrt zu bestimmten Gewerberäumlichkeiten (Biomarkt). Entstehen werden auch verschiedene Formen nachbarschaftlichen Carsharings.

Beteiligung

Dem achtsamen Miteinander wird in diesem Wohnprojekt ein hoher Wert beigemessen. Es entsteht eine große Verbindlichkeit und Offenheit den anderen Mitbewohnern gegenüber. Darüber hinaus wird das (ehrenamtliche) Engagement für ökologische Ziele und für eine Verbesserung der Lebensverhältnisse Benachteiligter ausdrücklich begrüßt und gefördert.

Die Bewohner wachsen in eine gegenseitige Nachbarschaftshilfe hinein – jede(r) nach seinen Fähigkeiten und körperlichen und geistigen Möglichkeiten. Dabei handelt es sich stets um freiwillige Leistungen. Über einen zugewandten Nachbarn freut man sich – ihm hilft man gern. Strukturen eines ausgeglichenen Geben und Nehmens werden möglichst früh erarbeitet und installiert (zum Beispiel nach dem Vorbild eines Tauschringes). Freundschaftliche Unterstützung (auch ohne Ausgleich) wird durch wachsende soziale Beziehungen entstehen.

Kinderbetreuung organisiert sich in einem Wohnprojekt sehr effektiv und meist ohne großartige Strukturen (die eine oder der andere werden zur „Ersatzoma“ oder zum „Ersatzopa“).

Fazit: Jede(r) wird neue Fähigkeiten und Stärken entdecken und diese zum Nutzen aller einsetzen können. Mitmacher werden zu Vorbildern, von denen wir viel lernen. Sie bieten Ansporn zur Entfaltung eigener Potentiale.

Wir werden die nahe Infrastruktur nutzen (Kühlhaus, Sportverein, Schwimmbad) und einen intensiven Kontakt zu unseren Nachbarn pflegen (*Freilandlabor*, Kleingärten, Uni).

Mitbestimmung

Das Projekt zeichnet sich durch die Selbstbestimmung über die Gebäude und die weitgehende Möglichkeit, eigene Regeln für das Zusammenleben auf dem Gelände zu schaffen, aus. Die Entscheidungen, die getroffen werden, sind transparent (öffentliche Treffen), nachvollziehbar (z. B. durch Protokolle) und sie werden mit einer breiten Beteiligung getroffen. Eine Struktur verschiedener Gremien (Plenum, Arbeitsgruppen, Vertretung nach außen) wird erarbeitet. Insbesondere können die Bewohner Einfluss darauf nehmen, wer in freie Wohnungen einzieht und wohin verfügbare Mittel fließen. Bei Konflikten untereinander wird eine Mediation durch kompetente Fachleute möglich sein. Es gibt keine Vermieter-Mieter-Strukturen – wir leben ein bewegtes Miteinander auf gleicher Augenhöhe.

Kunst und Kultur

Eine gezielte Unterstützung künstlerischer Aktivitäten und kultureller Veranstaltungen ist uns wichtig. Sie werden zu einem Klima der Offenheit, Inspiration und Kreativität führen und ein friedvolles Miteinander fördern. Ein hoher Anteil der Gewerbeflächen soll an Künstler vergeben werden, die sich dem Projekt und seinen Zielen verpflichtet fühlen.

3. Institutionelles

Organisationsform

Am Anfang steht die Gründung einer GbR, später erfolgt der Anschluss an eine (Dach-) Genossenschaft. Teile des Grundstückes und der Gebäude können an Menschen veräußert werden, die die Wohnungen oder Gewerbeflächen selbst nutzen, aber Teil des Wohnprojekts bleiben. Als Gremien werden neben dem Plenum Arbeitsgruppen gebildet. Für ein effektives Handeln ist auch die Bildung von demokratisch kontrollierten Lenkungs-gremien denkbar ("Vorstand"). Eine Vertretung nach außen ist ohnehin bei jeder Gesellschaftsform notwendig.

Zusammenarbeit

Unabdingbar für ein Gelingen ist die gute Zusammenarbeit mit Fachleuten und Kooperationspartnern. Wir wollen zu einem recht frühen Zeitpunkt mit einem Planungsbüro, einem Architekten und einem Rechtsanwalt zusammenarbeiten, um ein fachlich hochwertiges Projekt entstehen zu lassen. Viele Entscheidungen werden durch städtische und staatliche Stellen gefällt – ein Verständnis der Projektziele und die Achtung des bürgerschaftlichen

Engagements durch die (städtischen) Kooperationspartner wird entscheidend zu einem Gelingen des Vorhabens beitragen. Durch die Mitarbeiter der Stadt Flensburg haben wir bislang jede nur mögliche Unterstützung erhalten.

Ein Zusammenhalt unter den Wohnprojekten in Hamburg und Schleswig-Holstein in Form von gegenseitigen Besuchen und einem regen Erfahrungsaustausch halten wir für förderlich, um das Projekt zu einem Erfolg zu führen und um die Ziele weiterentwickeln zu können. Erste Begegnungen haben schon stattgefunden. Mögliche Klammer könnte ein gemeinsamer Blog im Internet sein.

Schon im Vorfeld des Projektes hat es zahlreiche und intensive Kontakte zu den Nachbarn in unmittelbarer Nähe zum voraussichtlichen Projektgrundstück gegeben. Unserem Vorhaben wurde großes Wohlwollen entgegengebracht. Wir werden diese Begegnungen nach Kräften ausbauen. Die Möglichkeiten, die sich uns in der Nachbarschaft bieten, sind für uns von unschätzbarem Wert (Kommunikationszentrum, Sportverein, Schwimmbad, Uni u.a.).

Finanzierung

Das Wohnprojekt wird gemeinschaftlich finanziert. Zunächst leisten die ersten Mitmacher eine Einlage, die in etwa der Höhe der künftigen Genossenschaftseinlage entspricht. Damit können erste Planungen und Erschließungen finanziert werden.

Neben der Genossenschaftseinlage werden Kredite aufgenommen und Förderungen beantragt. Später steuern Mieteinnahmen (Gewerbe, Studentenwohnungen) zur Finanzierung bei.

4. Bauliches, Standort

Gelände

Die Gruppe strebt eine Verwirklichung ihres Vorhabens auf einem Gelände zwischen dem universitären *Freilandlabor* und der Firma *Horn GmbH & Co. KG* an. Außer einem zum Teil vom *Technischen Betriebszentrum* der Stadt Flensburg genutzten Gelände kann möglicherweise ein Teil des Geländes der Firma *Horn GmbH & Co. KG* erworben werden.

Das Grundstück hat einen besonderen „Charakter“: Von der Straße *Munketoft* führt ein Abhang auf das Zentrum des Geländes. Außerdem ist das Areal von Süden nach Norden leicht abschüssig. Darüber hinaus verläuft ein Bach an der südwestlichen Grundstücksgrenze. Auf dem Gelände entspringen eine Reihe von Quellen.

Das benachbarte Biotop *Freilandlabor* bietet eine geschützte Naturfläche. Die schmalen Pfade durch den *Freilandlabor*-Dschungel laden zur Erkundung ein. Bahnhofsnähe (300 m) und Anbindung an mehrere Buslinien auf zwei Seiten des Geländes versprechen eine angenehme Mobilität der Bewohner - auch ohne ein Auto zu benutzen. Eine der beiden Erschließungen des Grundstücks führt als Fuß- und Radweg über einen Bachlauf auf den Mühlendamm. Von hier aus ist die Flensburger Innenstadt zu Fuß in 10 Minuten zu erreichen.

Die Universität und die Fachhochschule sind praktisch unmittelbare Nachbarn. Demnächst ist auch das neue Schwimmbad verfügbar (das alte liegt ebenfalls in direkter Nachbarschaft). Die angrenzenden Sport- und Tennisplätze können über eine Mitgliedschaft im VfB Nordmark genutzt werden. Mehrere Kindergärten befinden sich in weniger als einem Kilometer Entfernung. Mit dem Kommunikationszentrum Kühlhaus soll eine enge Kooperation entstehen, die die Nutzung des Veranstaltungsraumes, weiterer Gruppenräume ebenso möglich macht wie die Nutzung der Gastronomie. Die Betreiber des Kühlhauses freuen sich, wenn aus dem Bewohnerkreis weitere ehrenamtliche Mitmacher gewonnen werden können. Die besondere Lage des Projektes ermöglicht ein Wohnen ohne durchfließenden Verkehr.

Baurechtlich wird - in Anlehnung an die bereits vorhandene Nutzung im Umfeld - ein Wohn-/Gewerbe-Mischgebiet entstehen.

Architektur

Die entstehenden Gebäude spiegeln den gemeinschaftlichen Charakter des Projektes wider. Sie bieten ein repräsentatives Ambiente, das schon von weitem positiv ins Auge fällt und an alte Hofstrukturen Flensburgs - gemauert aus rotem Backstein - erinnert. Einzelne Wohn- und Gewerbeeinheiten können in ihrer Größe auch nachträglich noch angepasst werden, wenn sich z.B. die Größe der Familie ändert. Die Mehrzahl der Wohneinheiten wird behindertengerecht erstellt (breite Türen, Fahrstühle, Bad und Türen ohne Schwellen).

Gemeinschaftsanlagen

Kommt eine verlässliche Nutzung der großen Kühlhausräume zustande, ist die Errichtung eines großen Gemeinschaftsraumes entbehrlich. Es sollen jedoch kleinere, gemeinschaftlich nutzbare Räume entstehen (Werkstätten, Fahrradräume, Fitnessraum u.a.) sowie mindestens zwei Gästewohnungen. Auf dem Gelände sollen kleinere, individuell nutzbare Gärten entstehen.

Gewerbe

Separate Gewerbeeinheiten und gemischte Wohn-/Arbeitsflächen beleben und befördern das Projekt. Es wird dadurch möglich, Wohnen und Arbeiten in unmittelbarer Nachbarschaft zu verwirklichen. Die Gewerbe sollen eng in die Entscheidungs- und Verantwortungsstruktur des *Freiland*-Wohnprojektes integriert werden. Vor allem in einem frühen Stadium können interessierte Betriebe Einfluss auf die Architektur der Gebäude nehmen.

Besonders folgende gewerbliche Nutzungen sind erwünscht: Biomarkt, Kindergarten, Pflegedienst, Pflegewohnung, Ateliers, Hostel bzw. Pension, Gesundheitszentrum, Büros und Bürogemeinschaften u.a.

Ökologisches

Eine möglichst ressourcen- und energiesparende Bauweise ist uns selbstverständlich. Das vorhandene Wissen wird von uns ausgiebig genutzt. Soweit möglich sollen Passivhäuser (auch für das Gewerbe) entstehen. Vielleicht lassen sich noch weitere ökologische Komponenten verwirklichen:

Regenwassernutzung

Grasdächer

Unterdruck-Toiletten

Solaranlagen Wärme/Strom

Umweltverträgliche Baustoffe (Lehmputz, natürliche Farben)

Wieder verwertbare Baustoffe

Ökostrom

Carsharing

5. Planung

Zeitraumen, Realisierungsschritte

Quasi-Anhandgabe Frühjahr 2009

Detaillierte Planung, Sicherstellung der Finanzierung, Aufstockung der Wohnprojektgruppe und Voruntersuchung des Geländes bis Sommer 2010

Verträge, Erschließung, Baubeginn des ersten Bauabschnittes: Herbst 2010

Bezug: Ende 2011