



Jetzt geht es richtig los: Auf den Abriss der ersten Häuser am Mühlenholz folgte einen Monat später die Grundsteinlegung. SBV-Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski holte sich dazu tatkräftige Unterstützung bei Schleswig-Holsteins Innenminister Klaus Schlie (rechts im Bild). Fotos: Dewanger

Visionen mit festem Fundament

Bei bestem Abbruchwetter – der Nieselregen verhinderte, dass große Staubwolken aufziehen konnten – waren am 2. August die ersten Häuser an der Kreuzung Mühlenholz / Gerhart-Hauptmann-Straße abgetragen worden. Gut einen Monat später zeigte sich das Wetter dann in Feierlaune: Zur Grundsteinlegung für das visionäre Projekt »Wohnen für Generationen« in Frueerlund-Süd schien die Sonne.

Am 6. September legten SBV-Vorstandsvorsitzender Raimund Dankowski und Schleswig-Holsteins Innenminister Klaus Schlie den Grundstein für die ersten von insgesamt rund 200 neuen Wohnungen, die bis 2013 in Frueerlund-Süd entstehen sollen. »Das wird hier definitiv der schönste Stadtteil Flensburgs«, sagte Raimund Dankowski auch mit Blick auf die Neugestaltung des Quartiers, für die federführend die Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung (IHR Sanierungsträger) zuständig ist. Den für Städtebau- und Wohnraumförderung Verantwortlichen dankte Raimund Dankowski für die Unterstützung. Innenminister Klaus Schlie betonte das große soziale Engagement des SBV, das sich

auch bei der Planung und Umsetzung der Abriss-, Neu- und Umbaumaßnahmen zeige. Und er lobte das Verständnis der betroffenen Bewohner des Quartiers für die zu erwartenden unumgänglichen Beeinträchtigungen, die sich am Ende für alle auszahlen würden.

Flensburgs Oberbürgermeister Klaus Tscheuschner brachte es auf den Punkt: »Ab 2013 wird für Frueerlund-Süd das Motto »wohnen, leben und genießen« gelten.« Bereits jetzt positiv spürbar sei die Stärkung der heimischen Wirtschaft durch die Auftragsvergabe vor allem an regionale Unternehmen. Und Klaus Tscheuschner betonte die Vorreiterrolle, die der SBV nicht nur durch die energetisch vorbildliche Sanierung seines Wohnungsbestandes im Flensburger Klimapakt einnehme.

Einhelliges Lob gab es bei der Grundsteinlegung auch für die beteiligten Planer und Unternehmen. Die sind so engagiert bei der Arbeit, dass der Zeitplan für die Abrissarbeiten nochmals gestrafft werden konnte: Auf den ersten Abriss (Mühlenholz 49-51 und 53-55) folgen kurzfristig die Häuser Mühlenholz 37-

41, die eigentlich erst im Februar 2011 weichen sollten. Ende dieses Jahres werden dann die Häuser Mühlenholz 45-47 (November) und 43 (Dezember) abgebrochen.

Für Fragen von Anliegern zu den anstehenden Baumaßnahmen wurden Service-Rufnummern eingerichtet:

Abbruch- und Neubauarbeiten (SBV): **Tel. 31560 - 500**

Fernwärme, Wasser- und Stromversorgung (Stadtwerke Flensburg): **Tel. 487 - 1500**

Verkehrsführung, Straßenbauarbeiten (TBZ): **Tel. 85 - 1000**

Stadtteil-Sanierung (IHR Sanierungsträger): **Tel. 505 - 4000**

Gesamtkoordination (Frank Rolfes): **Tel. 85 - 1301**

Impressum

Informationen zum Stadtumbau Frueerlund-Süd
Herausgeber: Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung (IHR Sanierungsträger), www.ihrsand.de
Redaktion: Medienbüro Macht Wort, www.macht-wort.de
Layout: Hachmann Grafik Design

IHR



SANIERUNGSTRÄGER

Ein neuer Lebensabschnitt kommt in Sicht



Zaungäste in Fruerlund: Ingeborg und Wilhelm Hanl sind gespannt auf ihre neue Wohnung am Mühlenholz und verfolgen jeden Baufortschritt. Foto: Dewanger

Ingeborg und Wilhelm Hanl sind richtig gespannt auf ihre neue Wohnung. Die Vorfreude hat sogar schon Auswirkungen auf ihre Freizeitgestaltung. Denn statt Spaziergänge auf dem Sandberg zu unternehmen, wo das Ehepaar seit mehr als 40 Jahren in der Schulze-Delitzsch-Straße wohnt, zieht es sie immer wieder nach Fruerlund.

Zu sehen gibt es am Mühlenholz, wo sie im kommenden Jahr eine barrierefreie Erdgeschoss-Neubauwohnung beziehen werden, erst wenig. Schadet nichts, sagen sich die Hanls – und verfolgen durch den Bauzaun hindurch das Ausheben der Baugrube: »Das da unten wird unser Keller«, schmunzelt Wilhelm Hanl, der sich in der SBV-Vertreterversammlung für die Genossenschaft engagiert.

»Meine Frau und ich sind jetzt Rentner, mit dem Umzug starten wir in einen neuen Lebensabschnitt«, erzählt Wilhelm Hanl. Bekannte aus Fruerlund hatten vom Projekt »Wohnen für Generationen« so begeistert berichtet, dass sich Hanls umgehend in die Interessentenliste eintragen ließen. »Da stehen wir an Position 61«, berichtet Wilhelm Hanl. »Das generationenübergreifende Konzept hat uns ge reizt. Außerdem stimmt

das Nahversorgungsangebot. Und viel Grün wird es auch geben.«

Neben den Hanls stehen bereits 165 weitere Interessenten auf der beim SBV geführten Liste. Martin Kubon, Teamleiter Vermietung beim SBV, ist erfreut aber nicht überrascht angesichts der regen Nachfrage: »Fruerlund-Süd wird bis 2013 zu einem echten Vorzeige-Stadtteil in Flensburg.«



Martin Kubon, Teamleiter Vermietung beim SBV, freut sich über die rege Nachfrage. (brs)

Besonders erfreulich: Knapp die Hälfte der Interessenten sind bislang noch keine SBV-Mitglieder, die Genossenschaft wird also weiter wachsen. »Im kommenden Jahr werden zunächst Wohnungen mit zwei bzw. zweieinhalb Zimmern fertiggestellt«, erläutert Martin Kubon. Hier ist die Nachfrage unter den älteren Interessenten besonders groß. Schon heute ebenfalls begehrt sind die bis 2012 in Parknähe entstehenden Häuser, die auch Vier-Zimmer-Wohnungen enthalten – und damit ideale Heimstatt für Familien mit Kindern bieten. Gute Vorbedingungen also für die gewünschte generationenübergreifende Mischung im Quartier.

Auch bei den Modernisierungen im Bestand geht es gut voran. Martin Kubon, der seine Diplomarbeit über das Projekt »Wohnen für Generationen« schreibt, hat dafür mit SBV-Mitgliedern gesprochen. »Es hat sich gezeigt, dass wir auf einem guten Weg sind. Die Betroffenen waren sehr zufrieden darüber, dass wir sie frühzeitig und umfassend über die anstehenden Maßnahmen informiert haben. Diejenigen, in deren Wohnungen die Modernisierungen bereits abgeschlossen wurden, sind begeistert und meinten, die kurzzeitigen Unannehmlichkeiten hätten sich mehr als gelohnt!«

Wer sich für die Dauer der Modernisierung tagsüber nicht in seiner Wohnung aufhalten möchte, kann in eine Tageswohnung ausweichen. »Das Angebot wird sehr gut angenommen. Zunächst gab es sechs, dann zehn Ausweichquartiere. Und im kommenden Jahr wollen wir nochmals erhöhen – auf dann 12 Wohnungen.«

Aber Martin Kubons Befragung hat auch gezeigt, wo noch nachgebessert werden kann: »Bislang haben wir die Häuser strangweise modernisiert, also erst die linke, dann die rechte Hälfte. Zukünftig werden wir uns Haus für Haus vorarbeiten. Das erleichtert den Handwerkern die Arbeit und sie werden schneller fertig. Davon profitieren auch die Bewohner, denn es kehrt rascher wieder Ruhe ein.«

»Die Menschen leben gerne hier«

In wenigen Wochen kann Dr. Ekkehard Krüger, Vorsitzender des Seniorenbeirats der Stadt Flensburg, seinen 70. Geburtstag feiern. Wer ihn trifft, merkt eines sofort: Dieser Mann ist so engagiert und energiegeladener, dass er es mit zwei 35-Jährigen locker aufnehmen kann. Mit seiner Ehefrau und der Dacheldame Rosa lebt er im Nordosten Fruerlunds – und erlebt den Stadtteil und seine Bewohner jeden Tag hautnah.

Herr Dr. Krüger, was macht für Sie Fruerlund aus?

Ich treffe hier auf viele Menschen, die sich mit ihrem Quartier identifizieren, die gerne hier wohnen. Die Fruerlunder leben eine vertrauensvolle Freundlichkeit. Man kommt schnell ins Gespräch. Und: viele Leute grüßen. Das ist andernorts nicht immer selbstverständlich.

Sie vertreten den Seniorenbeirat im Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung. Die Sanierung von Fruerlund-Süd ist dort ständiges Thema. Wie finden Sie es?

Es ist ein tolles Projekt! Die Wohnungs-sanierungen und Neubauten, die in hohem Maße barrierefrei gestaltet werden, sind gerade für ältere Menschen sehr attraktiv. Aber entscheidend ist, dass dennoch kein »Freiluft-Servicehaus« entstehen wird, sondern ein Stadtteil, in dem sich Menschen jeden Alters und aus allen sozialen Schichten wohl fühlen können.

Wie lässt sich diese Vision mit Leben füllen?

Die vorliegenden Pläne finde ich bereits sehr überzeugend. Und der Quartierspark als Zentrum der Begegnung ist eine sehr gute Idee. Allerdings braucht es auch Angebote für die Menschen, um sich dort gemeinsam aufzuhalten und miteinander in Kontakt zu kommen. Die endgültige Gestaltung des Parks sollte deshalb eine spätere Anpassung an die tatsächliche Nutzung zulassen: Treffpunkte müssen dort entstehen, wo die Menschen sind – und nicht auf dem Reißbrett vorgezeichnet werden.



Ein überzeugter Fruerlunder: Dr. Ekkehard Krüger schätzt die »vertrauensvolle Freundlichkeit« unter Nachbarn, die sich mit ihrem Stadtteil identifizieren. Foto: Dewanger

Der SBV hat die Pflege des Parks übernommen. Einige Anwohner haben dennoch Sorge, dass das nicht ausreichen könnte. Wie kann man einem »Wildwuchs« vorbeugen?

Im Projekt »Mürwik – jung und alt«, das auf ganz Flensburg ausgeweitet werden soll, haben wir die Idee von Patenschaften für Grünflächen entwickelt. Die könnte man auch in Fruerlund-Süd umsetzen – für den Park und für die Grünflächen an den Häusern. Das funktioniert allerdings nur, wenn die Aktion begleitet wird, etwa durch Sozialarbeiter des SBV und natürlich durch das TBZ. Es wäre ein gutes Beispiel für bürgerschaftliches Engagement, mit dem Fruerlund zu einem echten Vorzeigestadtteil werden könnte.

Fruerlund-Süd steht unter dem Motto »Wohnen für alle« Generationen«. Glauben Sie an das Modell eines generationenübergreifenden Wohnens und Lebens?

Aber ja. Die Patenschaften zum Beispiel wären eine Möglichkeit, um dafür Gelegenheit zu schaffen. Die verschiedenen Generationen finden am besten zueinander, wenn sie sich gemeinsam um etwas kümmern können, ein gemeinsames Thema haben.

Darüber hinaus funktionieren bereits heute zahlreiche generationenüber-

greifende Hausgemeinschaften. Wenn der SBV bei der Wohnungsvergabe ein Auge auf eine »gute Mischung« von Familien mit Kindern und allein Lebenden aller Generationen hat, kann das weiter wachsen. Wichtig aber ist vor allem, dass die Menschen in Kontakt sind. Der typische Nachbarschaftsärger, etwa über spielende Kinder in der Mittagszeit, entsteht gar nicht erst, wenn man offen miteinander redet.

Für die modernisierten und die neuen Wohnungen wird die Miete gegenüber dem alten Niveau steigen. Dies geschieht zwar moderat, aber dennoch die Frage: Bleibt ausreichend Angebot für Menschen mit geringem Einkommen?

Ich habe den SBV als sehr verantwortungsbewusst kennen gelernt. Er ist eine Genossenschaft und kein rein geschäftsmäßiger Wohnungsanbieter, der nur auf den Profit schaut. Man muss allerdings auch sehen, dass der klassische »soziale Wohnungsbau« mit vielfältigen öffentlichen Zuschüssen politisch schon lange beerdigt wurde. Projekte wie Fruerlund-Süd können heute nur noch mit zinsgünstigen Krediten realisiert werden, die der SBV zurückzahlen muss. Ich gehe aber davon aus, dass der SBV auch künftig darauf achten wird, Wohnraum für alle Einkommensstufen anbieten zu können.

Baumfällungen: Leider unvermeidlich



Die Baumfällungen bedeuten Schwerstarbeit für Klaus Vollmer und seine Kollegen vom SBV-Außendienst. Abteilungsleiter Torsten von Guionneau (kleines Bild) versichert: »Jeder Baum, der nicht zwingend weichen muss, wird erhalten!«
Fotos: Dewanger, brs

Am 12. Juli wurde der erste von rund 50 Bäumen gefällt, die in Früerlund-Süd den Neubauten weichen müssen. »Es ist schade um den alten Baumbestand aus Nadelbäumen, Ahorn und Birke – aber notwendig«, sagt SBV-Außendienstleiter Torsten von Guionneau. Die Bäume stehen sehr dicht an den zum Abriss bestimmten Gebäuden, ein sicheres Arbeiten in den Baugruben wäre nicht zu gewährleisten. Außerdem werden die Neubauten »gedreht«, also um 90 Grad versetzt, so dass nach Abschluss der Bauarbeiten eine neue Begrünung und Anpflanzung von drei- bis vierjährigen Bäumen erfolgen wird. »Jeder Baum, der nicht zwingend weichen muss, wird erhalten«, versichert Torsten von Guionneau. Darüber hinaus wird mit dem neuen Quartierspark eine neue »Grüne Lunge« entstehen – und damit am Ende die Zahl der Bäume in Früerlund-Süd deutlich gesteigert werden.

Informationen zum Sanierungsgebiet Früerlund-Süd

Am 8. Juli dieses Jahres hat die Flensburger Ratsversammlung Früerlund-Süd als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Private Eigentümer finden Informationen zum Sanierungsgebiet auf den Seiten www.ihrsan.de und www.flensburg-fruerlund.de. In gedruckter Form liegt die Informationsschrift bei der Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung (IHR Sanierungsträger), Am Pferdewasser 14, aus.

Individuell berät Sie Andreas Gutschank beim Sanierungsträger. Bitte vereinbaren dazu Sie unter Tel. (0461) 505 4000 bzw. per E-Mail an info@ihrsan.de einen Termin. Nachfolgend haben wir einige von privaten Eigentümern häufig gestellte Fragen und die entsprechenden Antworten für Sie zusammengestellt.

»Ich habe eine Nachricht vom Amtsgericht erhalten, dass ein Sanierungsvermerk in das Grundbuch eingetragen wurde. Was hat das zu bedeuten?«

Es handelt sich nur um einen Hinweis. Es soll darauf hingewiesen werden,

dass das Grundstück im Sanierungsgebiet liegt und nach den Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts des BauGB bestimmte Maßnahmen und Rechtsvorgänge durch die Stadt genehmigt werden müssen.

»Welche sind das?«

Zum Beispiel der Verkauf oder die Teilung des Grundstücks, werterhöhende Maßnahmen oder Nutzungsänderungen am Gebäude sowie der Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrages von mehr als einem Jahr Laufzeit. Die erforderlichen Genehmigungen, wie etwa bei Grundschuldbestellungen oder Grundstückskaufverträgen werden von den Notaren direkt beantragt. Die betroffenen Grundstückseigentümer bemerken dann häufig nicht einmal, dass zusätzlich eine sanierungsrechtliche Genehmigung eingeholt wurde. Es gibt einen Rahmenplan, der die Ziele der Sanierung benennt. Dort können Sie erkennen, inwieweit Sie von Sanierungszielen betroffen sind. Die Stadt wird ihre Zustimmung zu einer Maßnahme nur verweigern, wenn die Maßnahme die Sanierung behindert.

»Ich möchte in Kürze Baumaßnahmen durchführen, geht das?«

Sie müssen einen Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung stellen. Bringen Sie dazu bitte alle Bauunterlagen, wie zum Beispiel Angebote der ausführenden Firmen mit. Wenn die Maßnahmen nicht den Sanierungszielen entgegenstehen, werden sie genehmigt. Wenn die Maßnahmen die Sanierungsziele unterstützen, besteht unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit einer steuerlichen Förderung. Diese kann aber nur gewährt werden, wenn die Maßnahmen mit dem Sanierungsträger abgestimmt werden und vor Beginn eine vertragliche Vereinbarung mit der Stadt geschlossen wurde. Die Abschreibung nach §7h EStG erlaubt es, im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren bis zu neun Prozent und in den folgenden vier Jahren bis zu sieben Prozent steuerlich geltend zu machen. Laufende Instandhaltungskosten oder Aufwendungen für neue Gebäudeteile zur Erweiterung der Nutzfläche (Anbauten/Erweiterungen) können nicht steuerlich begünstigt werden.