



Fruerlund – ein ausgezeichnetes Beispiel für Quartiersentwicklung in Flensburg

Raimund Dankowski,
Vorstandsvorsitzender Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg

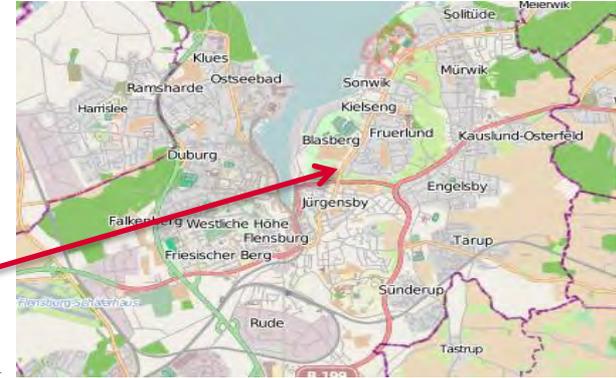
Tagung „Grüne Nachbarschaften – Wohnumfeldgestaltung im Quartier“,
27. Juni 2017, Berlin

Stadtteilsteckbrief „Flensburg, Fruerlund-Süd“

Projekttitle: „Fruerlund – Wohnen für Generationen“



- rd. 750 Wohnungen mit ca. 1.000 Bewohnern
- erbaut in den 1950er Jahren u. a. mit Fördermitteln des Flüchtlingsprogramms
- Zeilenbauten, überwiegend 3-geschossig



Planungsgruppe Plewa und Partner

Potenziale/Defizite

Defizite

Fruehjahr Straße 28
Ausweisung einer Grünfläche mit Bäumen
Bäume werden im Sommer abgeerntet
Bäume werden im Sommer abgeerntet
Bäume werden im Sommer abgeerntet

Volkspark
unzureichende Anzahl an Spielplätzen
unzureichende Anzahl an Spielplätzen
unzureichende Anzahl an Spielplätzen

WV Sander Platz
Fehlende Grünfläche
Fehlende Grünfläche
Fehlende Grünfläche

Milkenauer
unzureichende Anzahl an Grünflächen
unzureichende Anzahl an Grünflächen
unzureichende Anzahl an Grünflächen

Gaagehof am Kirchhofsweg
unzureichende Anzahl an Grünflächen
unzureichende Anzahl an Grünflächen
unzureichende Anzahl an Grünflächen

Milkenauer Straße 18-24
unzureichende Anzahl an Grünflächen
unzureichende Anzahl an Grünflächen
unzureichende Anzahl an Grünflächen

SBV Seniorenwohnen
unzureichende Anzahl an Grünflächen
unzureichende Anzahl an Grünflächen
unzureichende Anzahl an Grünflächen

Potenziale

Milkenauer Straße 22-24
ausreichende Anzahl an Grünflächen
ausreichende Anzahl an Grünflächen
ausreichende Anzahl an Grünflächen

Milkenauer Straße 28-30
ausreichende Anzahl an Grünflächen
ausreichende Anzahl an Grünflächen
ausreichende Anzahl an Grünflächen

Ostendstraße / Rosengarten / Kirschgarten
ausreichende Anzahl an Grünflächen
ausreichende Anzahl an Grünflächen
ausreichende Anzahl an Grünflächen

Kirschgarten
ausreichende Anzahl an Grünflächen
ausreichende Anzahl an Grünflächen
ausreichende Anzahl an Grünflächen

Ostendstraße / Lauenburger Weg / Alsterweg
ausreichende Anzahl an Grünflächen
ausreichende Anzahl an Grünflächen
ausreichende Anzahl an Grünflächen

Schule Fruerlund
ausreichende Anzahl an Grünflächen
ausreichende Anzahl an Grünflächen
ausreichende Anzahl an Grünflächen

STADT FLENSBURG FRUERLUND

Hausnutzung %1 einseitig Wohnen

Hausplatzfläche: SBV mit	723 WE
1951-1953	358 WE
1955-1959	244 WE, davon 12 überisch gefasst (ca 1960)
Milkenauer Straße	121 WE

Einzelzimmer: 66
Vervielfache Wohnungen: 58 WE
Dauererweiterung: 12 Einheiten, davon 10 An WV Sander Platz, 2 Leerstände
Ordnung Aufgliederung: SBV
Leerstände gibt es nur im Einzelstf, aber bei größeren Wohnungen

Stadtentwicklungskonzept Fruerlund Potentiale / Defizite

Legende

- Kennzeichnung der Handlungsansätze aus speziellen Begabungen / Eignungen
- Kennzeichnung der Handlungsansätze aus Mängeln

Stand: 2023

AUFWÄHRER Stadt Flensburg Postfach 10 10 00 24633 Flensburg Tel: 0461 240-2400	PROJEKTLEITER/VERANTWORTLICH Planungsgruppe Plewa und Partner Postfach 10 10 00 24633 Flensburg Tel: 0461 240-2400	UNTERSÜCHUNGSPARTNER Stadt Flensburg Postfach 10 10 00 24633 Flensburg Tel: 0461 240-2400
---	---	--

Planungsgruppe Plewa und Partner

Quartiersentwicklungsplan - Inneres Fruerlund

6.5 Wohnumfeld

Über die zentralen Maßnahmen hinaus ist für das Wohnumfeld vor allem die Reduzierung des räumlichen Verlustes, die Schaffung von Kleinkindenspielflächen, die Erhöhung der Durchlässigkeit und die Aufwertung der Plätze vor Bedeutung.

Der Quartiersentwurf wird neu definiert: Der Mühlenhof birgt das Potenzial zu einem ersten „Aha-Erlebnis“. Die Freizeite am SBV-Vollzugsanstalt wird als kleiner Platz gestaltet, als Aufzug zum Wäldersanderplatz. Die Fassung des Raumes erfolgt durch mittelbare Überlagerung der Garagen mit der Verlagerung der Wasserbecken. Für die Aufwertung des Freiraumes wird die Verlagerung des Ausläufers im Bereich der Garagen erforderlich. Eine Leitanlage aus Büschen führt zum Wäldersanderplatz, ein städtebaulicher Pflasterbelag arbeitet den Zusammenhang der Plätze heraus.

Eine durchgängige Pflasterung soll langfristig den Rahmen des Wäldersanderplatzes darstellen, die Fahrtrahnen sind zur Mischverkehrszone. Der vorhandene Baumbestand ermöglicht eine Ausrichtung und macht verbesserte Aufenthaltsqualität und Gestaltung möglich.

→ Spielplätze an folgenden Orten: ... Aufenthaltsqualität erhöht

Quartiersentwicklungsplan Inneres Fruerlund 2015

Interdisziplinäre PLANUNGSGRUPPE PLEWA UND PARTNER Flensburg
@Bos Landschaftsarchitekten Hamburg



Die Quartiere und seine Lage in der Stadt

Quartiersentwicklungsplan - Inneres Fruerlund

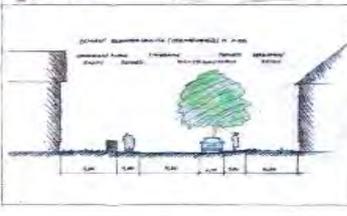
Sehr positiv wirkt sich die Nähe zum Volkspark, zum Leutzebach und zu den Kleingärten aus. Die Flensburg-Friede kann über Zugänge am Rotemundschuppen, am Freizeitan und in Sornik erreicht werden. Über die Buslinie ist eine gute Anbindung zu weiteren Orten der Naherholung z. B. Solticke gegeben.

Die räumlichen Bezüge und die dargestellten Qualitäten sind im Plan „Gesamtstädtische Einordnung“ dargestellt.

Foto 2: Workshop Fruerlund
Quelle: PVP

Foto 4: Workshop Fruerlund
Quelle: PVP

ARGE PLANUNGSGRUPPE PLEWA UND PARTNER - abos



STADT FLENSBURG FRUERLUND

Stadtteilentwicklungskonzept Fruerlund Strukturkonzept

Das Anbringen an die Quartiere

Quartiersentwicklungsplan - Inneres Fruerlund

Der Straßenzug Fruerlundstraße wird mit einem teilweise übergeschichteten Gebäude in der Ostendestraße 20/25 räumlich getrennt, an dem Platz (Foto 6) sollen hiermit in den Stiegen wurde der Gebäudebestand bereits integriert (Foto 7). Zum Wohnungsbestand des SBV gehören ferner die Gebäude im Bereich Ostendestraße - Absterweg - Laubler Weg (Foto 8).

Foto 7: Stiegen, Information
Quelle: PVP

Foto 8: Absterweg
Quelle: PVP

Im gleichen Zuge wird, aber bereits in den 50er Jahren privatisiert, wird die privaten Reihenhaus an Gehweg Hasperweg Weg, der Südhänge, Erdgeschosskeller konzentriert den Gebäudebestand im inneren Bereich von Fruerlund.

Foto 9: Ostendestraße
Quelle: PVP

Foto 10: Hasperweg
Quelle: PVP

ARGE PLANUNGSGRUPPE PLEWA UND PARTNER - abos

UND ARCHITEKTUR:
@ PLEWA UND PARTNER
@ Planung und Beratung

LANDSCHAFTSARCHITEKTUR:
abos
Landschaftsarchitekten
Olaf, Fabian Metzger
Danneberg Straße 20a
20099 Flensburg
Tele: 046-2852231
Fax: 046-248741

Stand: 09/2020

012224
1
1
1

Maßstab 1:2.000

vorher





nachher



nachher



Quartierspark Słupsk Park



Zusätzliche Qualitäten Außenanlagen

Förderdarlehen aus dem Programm Soziale Wohnraumförderung In Schleswig-Holstein in Höhe von 250.000 €

- ▶ Heckeneinfriedung
- ▶ Terrassenschutz
- ▶ Bank-/Tischkombinationen
- ▶ Kleinkinderspielpunkte
- ▶ zusätzliche Gehwegverbindungen

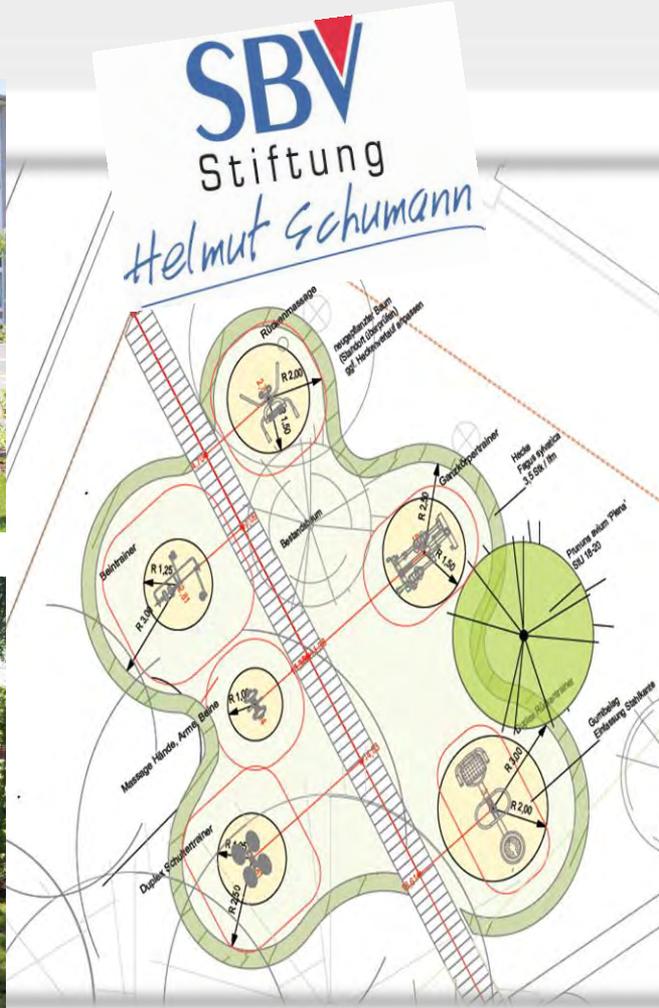


Zusätzliche Qualitäten Außenanlagen

weitere Zusatzinvestition durch den SBV



Vitalparcour im Quartierspark





Cooler Maschen für Kids



Kreativwerkstatt



Offener Mattreff



Plattdeutscher Abend



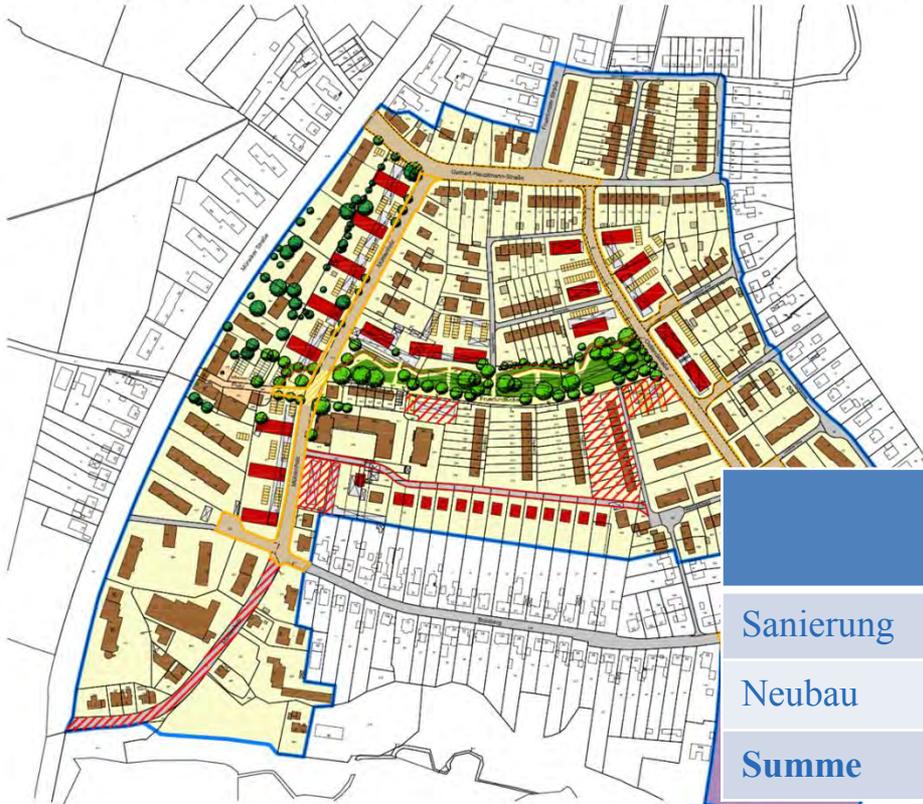
Singkreis

Anteilig finanziert mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung (700.000 €).
Vorteil neben den günstigen Finanzierungsbedingungen: **Mietzuschlag für die öffentlich geförderten Wohnungen im Quartier in Höhe v. 0,05 €/m²/mtl.**
(= rd. 11.000 € p.A.)!

Bestandsveränderung durch die Quartiersentwicklung

Rahmenplan "Frueerlund-Süd"

Gestaltungsplan M. 1:2000



	Anzahl Häuser	Anzahl WE	Fläche
Sanierung	39	442	24.872 qm
Neubau	19	198	12.737 qm
Summe	58	640	37.609 qm

Neubau

Geringerer Zinsaufwand
während der Bauzeit +
Zwischenfinanzierungszinsen

diverse kalkulierte
„Ordnungsmaßnahmen“ konnten
über Städtebauförd. finanziert
werden

Baugrundbedingte
Bodenaustausche

Diverse höhere Qualitäten in den
Gebäuden (z.B. Erhöhung Qualität TH-
Fliesen, zusätzliche Heizkörper,
Verbesserung Fliesenqualität im Bad etc.)

Reduzierung der weiteren
kaufmännischen Nebenkosten

Einsparung
Umsetzungskosten für
Mitglieder

Verbesserung der
Wärmedämmung

Mühlenholz vorher



nachher



Sanierung

zusätzliche
Fenster austausche

Einbau von
Lüftungsanlagen

Qualitative Anpassungen +
Erhöhung Anzahl
bei WE-MOD

Treppenhaus-
Anstriche

Größere
Vorstellbalkone

Sanierung
Kellerwände



Beispiel nach Sanierung

Sonderpreis 2015 für Wohnumfeldgestaltung vom Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (bdla)



Quartier „Früerlund-Süd“

Kosten

Zusammenstellung gerundet:

▶ Neubau	26.500.000 €
▶ Sanierung	25.960.000 €
▶ Gemeinschaftshaus 360°	2.520.000 €
▶ zusätzliche Qualitäten Außenanlagen	535.000 €
▶ Grundstückswertsteigerung (Sanierungsgebiet)	260.000 €
▶ Quartiersparken	175.000 €
	55.950.000 €

zzgl. Städtebauförderung

Quartier „Fruehlund-Süd“

Finanzierung

 WOHNEN UND LEBEN.	▶ Eigenmittel effektiv	4.426.000 €
	▶ Eigenmittel kalk.	3.729.000 €
 Ihre Förderbank	▶ Wohnraumfördermittel	24.660.000 €
 FÖRDERBANK	▶ KfW-Mittel	21.108.000 €
	▶ Kapitalmarktdarlehen	2.027.000 €
		55.950.000 €

zzgl. Städtebauförderung

Städtebauförderung

Innenministerium
des Landes
Schleswig-Holstein



FGS – IHR
Sanierungsträger

a) Ordnungsmaßnahmen:

- ▶ Kosten der Bodenordnung/Grunderwerb
- ▶ Umzug von Betrieben
- ▶ Beseitigung baulicher Anlagen

b) Erschließungsmaßnahmen:

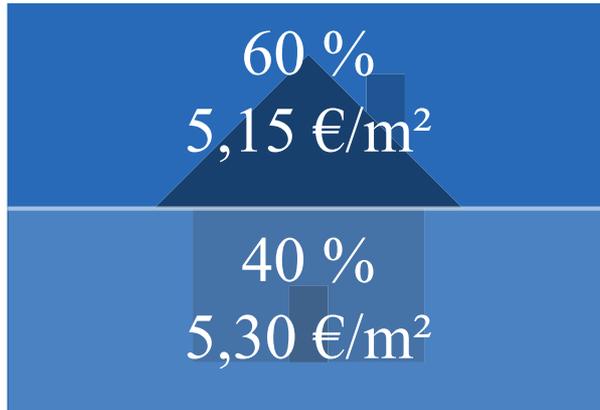
- ▶ Umgestaltung öffentlicher Verkehrsräume
- ▶ Grünanlagen

6 Mio. €

Geldliche Betrachtung

gem. KoopV

Modernisierung



Neubau



Ausgleichsmaßnahmen gemäß KoopV

- lfd. Betrieb des Gemeinschaftshauses
- Gemeinschaftsfördernde Maßnahmen
- soziales Übergangsmanagement
- Wohnungsversorgung f. bes. Haushalte
- Mietpreis- u. Belegungsbindungen außerhalb des Quartiers

An aerial photograph of a residential neighborhood, showing a mix of single-family houses and multi-story apartment buildings. The houses have various roof colors, including brown, grey, and red. The apartment buildings are mostly white with dark roofs. There are many green trees scattered throughout the area, and some parking lots with cars. The word "Fragen?" is written in a large, bold, red font with a white outline, centered over the middle of the image.

Fragen?