



EXPOSÉ

FREILAND FLENSBURG

- ✓ besser gemeinsam
- ✓ miteinander statt nebeneinander

Wohnen mitgestalten!





Freiland - hier soll Gemeinschaft gelebt werden!

Überblick über das Projekt.....	3
Unser Leitbild: In guter Nachbarschaft leben	5
Förderstadt Flensburg – Leben mit skandinavischem Flair	6
Zentral und grün – das Baugrundstück	7
Atriumhaus – Lebens- und Begegnungsstätte	9
Atriumhaus – Wohnungen	11
Reihenhäuser – viel Platz zum Leben	12
Kindertagesstätte – frühkindliche Bildung für morgen	13
GbR – das Wichtigste auf einen Blick	14
Ein Wort zum Kostenrahmen	15
Übersicht über die Umsetzung.....	16
Umsetzung	17
Projektbetreuung.....	17
Kontakt.....	17



Überblick über das Projekt

WER?

Geplant wird das Wohnprojekt Freiland durch eine **Planungsgemeinschaft, später Baugemeinschaft**, die „Wohnprojekt Freiland Flensburg GbR“. Diese – für den Zweck erprobte – Rechtsform ist ein Zusammenschluss aus Menschen verschiedenen Alters, die gemeinsam bauen und wohnen wollen. Die GbR besteht für die Planungs- und die Bauphase. Nach der Fertigstellung wird die GbR aufgelöst. Die Planungsgemeinschaft hat sich bereits im Jahr 2009 zusammengefunden und kurze Zeit später ein Grundstück für ihr Vorhaben ausgewählt. Im Februar 2020 hat sie das Grundstück gekauft. Sie ist auf der Suche nach weiteren Interessierten, die sich einbringen möchten. Mehr dazu auf Seite 11.

WAS?

Ziel der Planung ist ein soziales und ökologisches **Mehrgenerationenprojekt**. Ausgangsüberlegung ist, das weitverbreitete Leben nebeneinander durch ein gemeinschaftliches Projekt zu überwinden. Hier soll **miteinander** gelebt werden. Deshalb spielen auch gemeinschaftlich genutzte Flächen und Räume als **Begegnungsstätten** für die Baugemeinschaft eine zentrale und unverzichtbare Rolle. Diese werden zum Beispiel im Atriumhaus realisiert durch einen Gemeinschaftsraum, eine gemeinschaftliche Dachterrasse und das Atrium selbst, das für Veranstaltungen genutzt werden kann. Im Atriumhaus werden auch Studentenwohnungen ihren Platz finden. Ferner wird eine Gästewohnung für Besucher*innen geschaffen. Ältere sowie mobilitätseingeschränkte Menschen, aber auch junge Familien mit Kindern wissen den **barrierefreien Zugang** zum Gebäude und zur eigenen Wohnung zu schätzen, ebenso die guten **zwischenmenschlichen Kontakte** zu den Nachbarn, die auch einmal „ein Auge“ auf den Nachwuchs haben, wenn er draußen spielt. Die **zentrale Lage** des Baugrundstücks ist hierbei für alle Zielgruppen ein Punkt von großer Bedeutung: Kindergärten, Schulen, Hochschulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten ebenso wie die gute Anbindung an (Fern-)Straßen und Schienenverkehr ermöglichen – vor allem auch durch kurze Wege – eine hohe Lebensqualität für alle. Eine Natur-KiTa des Trägers Adelby 1 wird ebenfalls auf dem Projekt-Grundstück realisiert. Die angestrebte **soziale Mischung** erhöht dabei die Vielfalt und damit auch die Begegnungsmöglichkeiten im Quartier.

WO?

Das hierfür ausgewählte Grundstück – sehr zentral und doch im Grünen gelegen – ist insgesamt rund 2 ha groß. Auf unserem Baugrundstück mit ca. 4.800 m² soll das Wohnprojekt mit insgesamt ungefähr 50 Wohnungen mit Größen ab ca. 25 und bis zu 120 m² entstehen. Das Grundstück liegt an der Straße **Munketoft** und wird durch eine eigene Erschließungsstraße mit dem Namen „Freiland“ angebunden.



WIE?

Neben dem Atriumhaus mit seinen Wohnungen sind sieben Reihenhäuser in zwei Zeilen geplant. Alle Häuser sollen in **Massivbauweise** erstellt werden und eine hochwertige Dämmung und Haustechnik erhalten. Angestrebt wird der KfW-Standard 55. Es sollen möglichst nachhaltige und schadstofffreie Baumaterialien eingesetzt werden. Der entsprechende Luftdichtheitsnachweis und eine unabhängige Qualitätsüberwachung sollen von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen durchgeführt werden.

Die Wohnungen werden als **Eigentum nach WEG erstellt** und das Wohnen als Wohneigentumsgemeinschaft (WEG) organisiert.

WANN?

Das Baurecht ist mittlerweile hergestellt und das Grundstück ist gekauft worden. Die Stadt hat im Jahr 2019 mit dem Bau der Erschließung begonnen. Ab Sommer 2021 kann voraussichtlich mit dem Bau der Gebäude begonnen werden. Wenn dieser Zeitplan eingehalten wird, dann ist von einem Erstbezug im Dezember 2022 (Reihenhäuser) bzw. im Mai 2023 (Atriumhaus) auszugehen.

WER NOCH?

Das Quartier besteht aus drei Grundstücken. Das Wohnprojekt entsteht auf dem „mittleren“ Grundstück, das südlich angrenzende Grundstück wird von Adelby 1 gekauft und für einen Kindergarten genutzt. Das im Norden liegende Grundstück ist für die Bebauung mit Wohnungen durch eine Wohnungsgenossenschaft vorgesehen.



Unser Leitbild: In guter Nachbarschaft leben

Die Ziele im Atriumhaus

- Das Wohnprojekt ist geprägt von dem Gedanken, in einer Hausgemeinschaft zu leben, in der man sich kennt, sich gegenseitig hilft und unterstützt – jede und jeder im Rahmen ihrer bzw. seiner Möglichkeiten.
- Für die Bildung und Pflege der Hausgemeinschaft ist geplant, gemeinsame Aktivitäten zu organisieren, die über die eigentlichen (verwaltungstechnischen) Aufgaben der Gemeinschaft hinausgehen. Das Atrium kann hier vielfältige Möglichkeiten der Begegnung und des Miteinander schaffen.
- Die Bewohnerinnen und Bewohner gestalten aktiv das gemeinsame Wohnkonzept, sie bestimmen bei allen Entscheidungen zu jedem Zeitpunkt mit.
- Es wird angestrebt, mehrere Generationen unter einem Dach zu vereinen.
- Wohneigentum sowie sozialer und freier Mietwohnungsbau bestehen im Atriumhaus nebeneinander.
- Barrierefreies Bauen schafft günstige Voraussetzungen für lebenslanges Verbleiben in der Gemeinschaft.
- Bei der Errichtung des Gebäudes sollen Aspekte der Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Schadstoffarmut der Baumaterialien berücksichtigt werden.
- Die innere Erschließung des Areals der Wohnanlage ist weitestgehend autofrei, Plätze und gemeinsame Grünflächen ohne Zäune ermöglichen Begegnungen.





Fördestadt Flensburg – Leben mit skandinavischem Flair

Die Stadt Flensburg liegt mit ihren über **90.000 Einwohnern** nur wenige Kilometer von der **dänischen Grenze** entfernt. Sie verfügt über umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Versorgung mit Ärzten und Kliniken.

Darüber hinaus gibt es eine **vielseitige Bildungslandschaft** von der Kleinkindbetreuung bis zur Universität. Neben dem deutschen Schulsystem kann man auch auf die gut ausgebaute Infrastruktur der dänischen Minderheit zurückgreifen, welche neben Kindergärten und Schulen auch über Kirchen, eine dänische Bibliothek, eine dänischsprachige regionale Zeitung und ein umfangreiches kulturelles Angebot verfügt.

Die Region an der 35 km langen **Flensburger Förde** ist landschaftlich und architektonisch sehr reizvoll und eine **beliebte Tourismusregion**, insbesondere im Bereich Wassersport. Zahlreiche Strände und kilometerlange Uferwege laden zum Spazieren und zum Radfahren ein.

Die Stadt besticht durch ihre gut erhaltene historische Bausubstanz und eine Reihe von typischen Kaufmannshöfen. Der maritime Charakter mit Yachthäfen, einem Museumshafen mit ehemaligen Lastenseglern und einem Anleger für klassische Yachten und das **dänische Flair** strahlen dabei Ruhe und Gelassenheit aus. Konstant steigende Studierendenzahlen bringen andererseits auch junges Leben in die Stadt.





Zentral und grün – das Baugrundstück

Die Lage des Freiland-Wohnprojekts ist **zentral** am südlichen Rand der Altstadt zwischen **Bahnhof** und **Universität** (hinter dem Gewerbebetrieb Horn GmbH & Co. KG/Tecalemit) und dennoch **im Grünen** gelegen. Das Gelände ist aufgrund seiner Lage und Topografie sehr reizvoll. Von der Straße Munketoft führt ein Abhang auf das Zentrum des Geländes. Außerdem ist das Areal von Süden nach Norden leicht abschüssig. An der südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Bach.

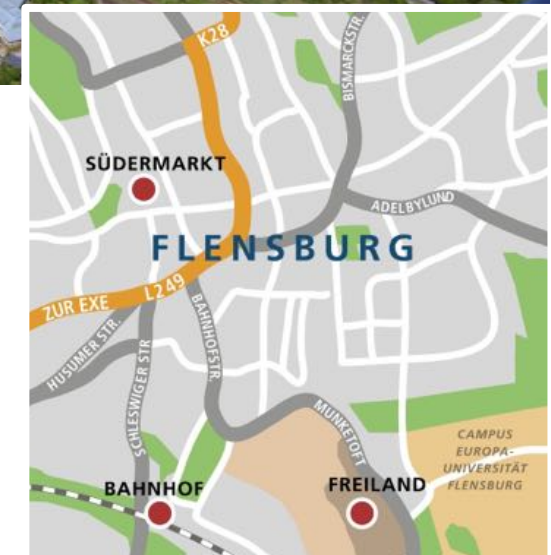
Die zentrale und gleichzeitig ruhige Lage und die **fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt** stellen die besondere Qualität dieser Fläche dar.

Universität und Fachhochschule sind praktisch unmittelbare Nachbarn, ebenso wie das **Campusbad**. Neben der auf dem Areal entstehenden **Kindertagesstätte** gibt es mehrere Kindergärten in weniger als einem Kilometer Entfernung u. a. auf dem Campus. Auch zwei **Grundschulen** sowie weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind mit dem PKW oder dem Bus innerhalb weniger Fahrminuten gut zu erreichen. Der **Südermarkt** und die Fußgängerzone sind zu Fuß in 15 Minuten erreichbar.

Südlich der Bahnlinie nach Kiel (Peelwatt) wird das neue Flensburger **Großklinikum** entstehen (Zusammenlegung der Diakonissenanstalt und des Franziskus-Krankenhauses).

Die besondere Lage des Projektes ermöglicht ein **Wohnen ohne durchfließenden Verkehr**. PKW-Verkehr beeinträchtigt durch Lärm, Gefahren und Abgase unsere Lebensqualität. Andererseits hilft das Auto, schwere Einkäufe nach Hause zu bringen. Besonders Familien, ältere und in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen wünschen sich, möglichst nah an ihre Wohnung fahren zu können. In unserem Konzept wird beiden Bedürfnissen in folgender Weise Rechnung getragen:





Die Erschließungsstraße führt zunächst parallel zur Straße Munketoft. Dort werden auch ausreichend viele Parkflächen ausgewiesen. Auf dem zentralen Baugelände wird lediglich eine Kehre als Straße erkennbar. Weitere Wege und Erschließungen (z.B. für die Feuerwehr) werden unauffällig und begrünt ausgeführt. Ein **Carsharing-Konzept** ist an diesem Standort geplant und könnte die Zahl der PKWs und die vorzuhaltenden Stellplätze reduzieren.

Auch in Bezug auf den **öffentlichen Nahverkehr** ist das Baugrundstück gut angebunden: eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung. Über die hier verkehrenden Buslinien kann man die Innenstadt, den nahegelegenen Bahnhof und den Campus in wenigen Minuten erreichen.





Atriumhaus – Lebens- und Begegnungsstätte

Das **Herzstück** des neuen Wohnquartiers bildet das Atriumhaus. Es verfügt über vier Vollgeschosse sowie ein Staffel- und ein Sockelgeschoss. Letzteres befindet sich aufgrund des Geländegefälles teilweise im Erdreich (Keller für Fahrräder und Abstellschuppen). Es werden auf ca. 3.300 m² Wohn- und Nutzfläche etwa **45 barrierearme Wohnungen** entstehen. Davon sind 3 Wohnungen als Wohngemeinschaften für jeweils 6 Student*innen vorgesehen und zusätzlich 2 Sozialwohnungen.

Das Atriumhaus soll mit einem hohen Anspruch an die Energieeffizienz errichtet werden. Beheizt werden soll das Quartier **mit Fernwärme** der Stadtwerke Flensburg.



Atriumhaus | Ansicht Ost



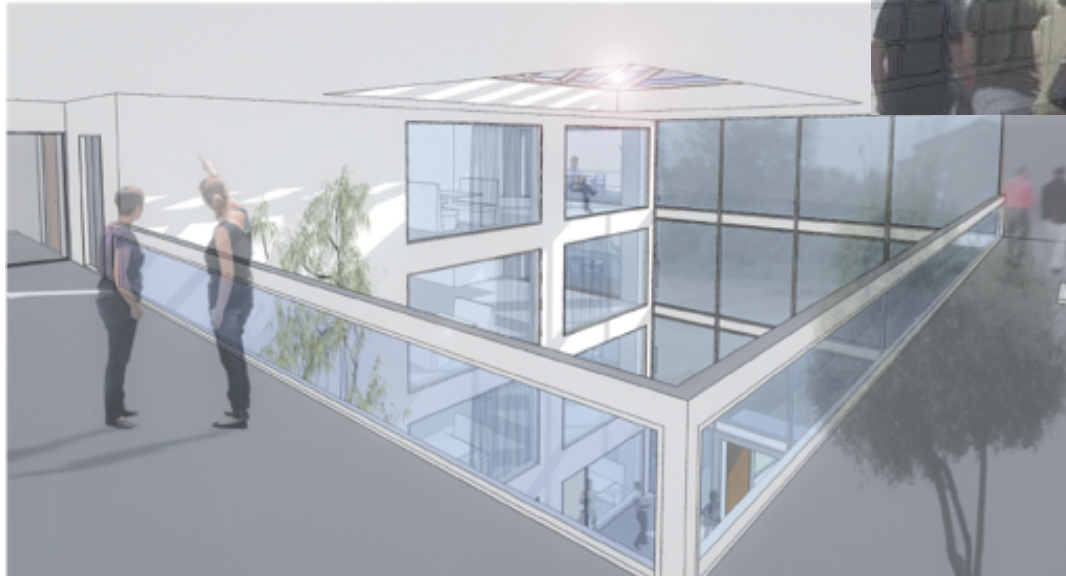


Mittelpunkt des Atriumhauses wird ein **großzügiger Wintergarten** – das „Atrium“. Dieses öffnet sich nach Osten zum Quartiersplatz hin. Dieser Raum wird **Begegnungsstätte** für die Bewohner*innen.

Es ist ein **Aufzug** mit rollstuhlgerechter Aufzugskabine für den barrierearmen Zugang der einzelnen Geschosse vorgesehen.

Im Erdgeschoss des Hauses ist neben dem Atrium auch ein Gemeinschaftsraum als weiterer Veranstaltungsraum geplant.

Im Dachgeschoss sollen eine große **gemeinsame Dachterrasse mit kleiner Küche** sowie eine Gästewohnung entstehen.





Atriumhaus – Wohnungen

Es entstehen unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen, die bewusst alle Generationen ansprechen und deren Bandbreite für eine soziale Mischung sorgen soll.

Zur Wahl stehen **1- bis 5-Zimmer-Wohnungen** mit Größen zwischen **ca. 25 bis ca. 120 qm**. Die Wohnungen orientieren sich mit ihren Küchen zum Atrium und mit ihren Wohn- und Schlafräumen nach Süden und Westen mit großzügigen Loggien von 1,65 m Tiefe. Im Dachgeschoss entstehen sechs besondere Wohnungen mit großen Dachterrassen.

Die **Kosten der Eigentumswohnungen** variieren je nach Ausstattung und Lage im Gebäude zwischen **3.125 und 3.875 Euro pro qm Wohnfläche** (Stand: Januar 2021). Je höher sich die Wohnungen im Gebäude befinden, desto höher sind die Preise. Die endgültigen Preise können allerdings erst festgelegt werden, wenn die Ausschreibungen für die Bauausführungen erfolgt sind. Die Kosten basieren auf den tatsächlichen Baukosten. Diese werden komplett und transparent offengelegt und es sind keine Gewinnanteile für einen Investor oder Bauträger enthalten, da diese bei diesem Baumodell nicht anfallen.



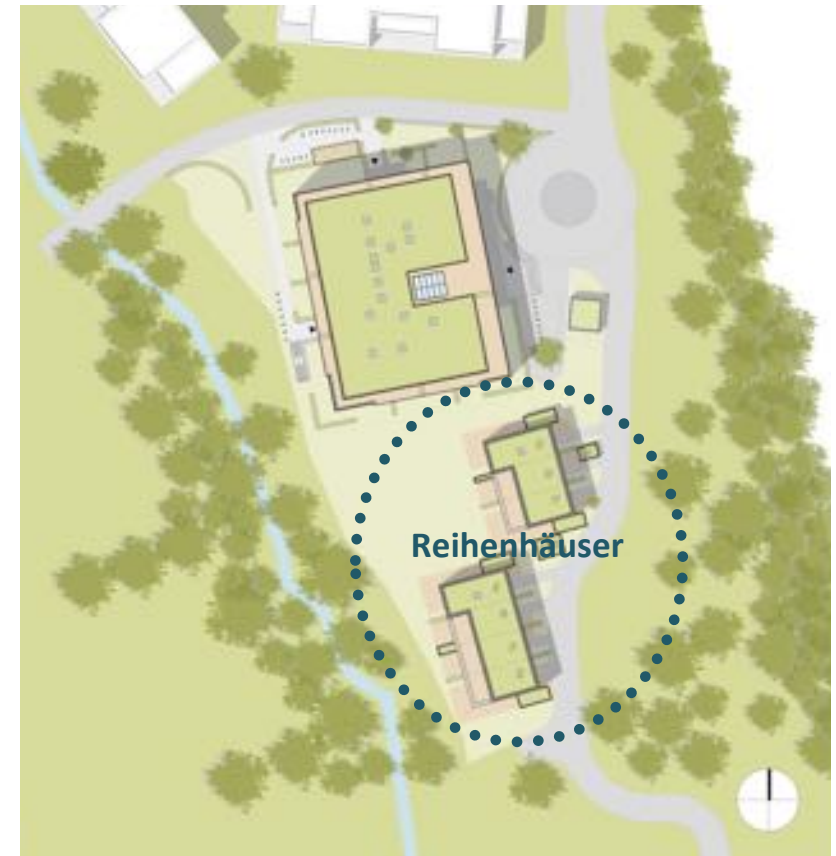


Reihenhäuser – viel Platz zum Leben

Die Reihenhäuser schließen sich südlich an das Atriumhaus an und folgen dem Verlauf des Gleisbachs bis zum Freilandlabor. Hier werden eine Zeile mit drei Häusern sowie eine Zeile mit vier Häusern entstehen. Die Gebäude werden mit **drei Geschossen** errichtet und nicht unterkellert. Als Abstellflächen für die Häuser dienen separate Schuppen.

Die Reihenhäuser besitzen eine Wohnfläche von ca. 120 bis 130 m². Dabei haben die Mittelhäuser die geringere Wohnfläche.

Zusätzlich zu den privaten Terrassen und Gärten steht den Bewohnern ein **Gemeinschaftsgarten** mit fast 700 m² Fläche zur Verfügung, der von den Reihenhäusern, dem Atriumhaus sowie dem Gleisbach umrahmt wird.



Reihenhaus R4 | Ansichten West und Ost





Kindertagesstätte – frühkindliche Bildung für morgen

Die neu entstehende Kindertagesstätte des Trägers **Adelby 1** wird die Attraktivität des Quartiers insbesondere für junge Familien erhöhen. Sie fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept des Projekts ein.

Inhaltliche **Schwerpunkte** der Arbeit von Adelby 1 sind

- soziales Miteinander,
- Inklusion und
- Auseinandersetzung mit Umwelt, Natur und (neuen) Technologien.

Die **Ausrichtung** dreht sich um die Frage „In welcher Welt wollen wir zukünftig leben?“ Entlang dieser Fragestellung soll das pädagogische Konzept entwickelt werden, das sich sowohl mit Naturpädagogik als auch mit Sozial- und Medienkompetenz beschäftigt und alle kindlichen Bildungsbereiche bedient.

Es wird eine Kooperation mit dem **Freilandlabor** der Universität Flensburg angestrebt, welches unmittelbar südlich angrenzt.

Das **Außengelände der KiTa** auf dem Freiland verfügt über 2.000 m². Das Gelände wird mit **Obst und Fruchtbüschen** bepflanzt, die gemeinsam von Kindern und Bewohnern verarbeitet und genossen werden.

Es werden Betreuungsplätze für insgesamt **65 Kinder** entstehen. Hierfür werden zwei Krippengruppen (2 x 10 U3-Plätze) und drei Naturgruppen (3 x 15 Ü3-Plätze) eingerichtet.





GbR – das Wichtigste auf einen Blick

Der Beginn der Wohnprojekt-Initiative liegt bereits im Jahr 2008. Im März 2008 fand eine große Informationsveranstaltung im Flensburger Rathaus statt und im Sommer 2008 wurden die Initiatoren auf das jetzige Baugrundstück aufmerksam. Im Dezember 2009 gründete sich die Wohnprojekt Freiland Flensburg GbR. Sie ist der **Zusammenschluss aller zukünftigen Bewohner*innen und Nutzer*innen** und vergibt die Planungsaufträge. Sie ist Verhandlungspartnerin der Stadt und der *IHR Sanierungsträger FGS mbH* (IHRSan) und vertritt das Projekt nach außen. Das Projekt wird durch die GbR selbst verwaltet und über die Aufnahme neuer Gesellschafter wird gemeinsam entschieden.

Alle **wesentlichen Entscheidungen*** werden in der Gesellschafterversammlung durch Beschluss getroffen – auch ohne Versammlung der Gesellschafter ist ein Beschluss wirksam, wenn alle Gesellschafter ihre Zustimmung zu dem Beschluss schriftlich erklären. Die Gesellschafterversammlung wählt drei Vertreter aus ihrer Mitte, die die Gesellschaft nach außen jeweils zu zweit gemeinsam vertreten können. Die Teilnahme an den Sitzungen ist als Gesellschafter im Rahmen der Verantwortungsübernahme unbedingt erwünscht – man kann sich ggf. durch Vollmacht bei Abstimmungen vertreten lassen. Die GbR organisiert Veranstaltungen, Info-Stände und mehr im Rahmen ihrer Öffentlichkeitsarbeit. Solche Termine müssen vorbereitet, beworben und durchgeführt werden. Hierzu ist die Mitarbeit aller Gesellschafter gefragt.

Um Mitglied in der Gesellschaft zu werden, muss ein sogenanntes **Eintrittsgeld** in Höhe von 500,- Euro eingezahlt werden, darüber hinaus erfolgt eine **Einlage**** über 500,- Euro pro qm gewünschter Wohnfläche. Diese Vorlaufkosten fließen bei der Realisierung des Projektes in die Gesamtkosten und die Gesamtfinanzierung ein. 200,- Euro werden für den Ankauf des Geländes gesichert, 300,- Euro fließen in die Planungs- und Entwicklungskosten.

Durch Beitritt und die Einzahlung der Einlage kann eine Wohnung verbindlich reserviert werden.
Den **vollständigen Gesellschaftervertrag** erhalten Sie gern auf Anfrage.

* (Auswahl der Bewohner, Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen etc.)

** Die Einlage wird bei Ausscheiden in der Planungsphase unverzinst zurückgezahlt, evtl. abzgl. entstandener Mehrkosten durch das Ausscheiden.



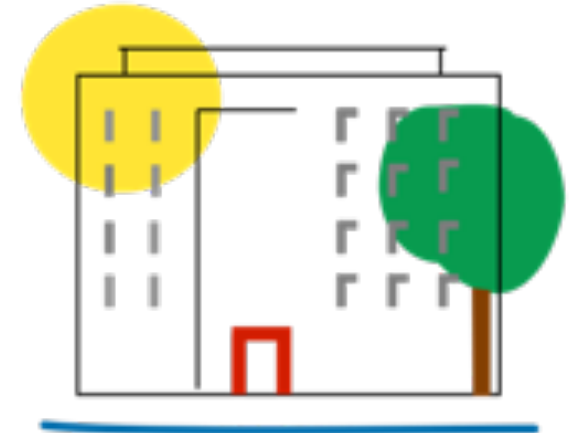
Ein Wort zum Kostenrahmen

Die kalkulierten Gesamtkosten pro Quadratmeter liegen für die Wohnungen im Atriumhaus zwischen **3.050 und 3.725 Euro** (Stand: Januar 2020). Es ist wichtig zu verstehen, wie sich diese Kosten zusammensetzen und wovon sie abhängig sind.

In den Kosten enthalten sind u.a. Grundstückskosten (einschließlich der Kaufnebenkosten), die Erschließung des Geländes, die Errichtung der Gebäude, die Leistungsvergütung für die Architekten/Ingenieure, die Projektentwicklung und die Baubetreuung.

Aufgrund der regen Bautätigkeit steigen momentan insbesondere die **Bauherstellungskosten**, so dass zum aktuellen Zeitpunkt ein verbindlicher Endpreis für den Quadratmeter nicht angegeben werden kann. Die genannten Wohnungspreise basieren auf Berechnungen des Architekten und der Projektentwickler zum aktuellen Stand der Baukosten. Erst kurz vor der Bauphase in Verbindung mit den Ausschreibungen für die Baufirmen können die Kosten endgültig bestimmt werden. Diese Markt-Entwicklung **betrifft nicht nur** das Freilandprojekt, sondern **alle derzeitigen Bauherren-Aktivitäten**.

Gegenüber dem Kauf einer Wohnung von einem Bauträger verfügt das Bauen als Mitglied einer Baugemeinschaft über einige **Vorteile**. Es gibt nicht nur umfangreiche **Mitbestimmungsmöglichkeiten** bei der Ausgestaltung der Häuser und Wohnungen, es werden auch **sämtliche Kosten offengelegt** und sind damit **transparent** und nachvollziehbar. Es gibt keine „versteckten“ Kosten und es fallen insbesondere keine Kosten für Gewinnanteile eines Bauträgers an. Während der gemeinsamen Planungs- und Bauphase lernen sich die späteren Bewohner*innen schon kennen, so dass eine tragfähige Basis für die Wohnphase geschaffen wird.





Übersicht über die Umsetzung

	Phasen der Realisierung	Organisiert als...	Aufgaben	Status	zeitliche Planung
	Planen	Planungsgemeinschaft	Idee/Konzept		abgeschlossen
			Entwicklung der Baugemeinschaft		fortlaufend
			Grundstückssuche		abgeschlossen
			Kaufvertragsverhandlung		abgeschlossen
			Bebauungsplanung		abgeschlossen
			Baurecht herstellen		abgeschlossen
			Grundstückskauf		abgeschlossen
			Gründung WEG		2021
	Vorbereiten	(durch die Stadt)	Erschließung des Grundstücks		abgeschlossen
	Bauen	Baugemeinschaft	Bau von Gebäuden		Mitte 2021- Mai 2023
Wohnen	WEG	Einzug		2023	
		Endabrechnung und Kostenverteilung		2023	



Umsetzung

Um die ökologische und ressourcenschonende Umsetzung unserer Bauvorstellungen kümmert sich das Architekturbüro

Meyer Steffens Architekten und Stadtplaner BDA

www.meyersteffens.de

MEYER STEFFENS

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDA

Projektbetreuung

Das gesamte Vorhaben wird betreut von der

CONPLAN GmbH & Co KG.

www.conplan-projekte.de



Kontakt

Inhaltliche Fragen beantwortet Ihnen gern die **Planungsgemeinschaft:**

Wohnprojekt Freiland Flensburg GbR

c/o Conplan GmbH

Hansestraße 24

23558 Lübeck

0451 – 39912-0 (AB wird oft abehört)

spiel@conplan-projekte.de

