

# Geschäftsbericht

Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung mbH



2017





# VORWORT

## des Vorsitzenden der Gesellschafter- versammlung und der Geschäftsführung

Flensburg wächst! Und die städtebauliche Entwicklung der Stadt Flensburg steht in den nächsten Jahren vor enormen Aufgaben. Der Stadtsanierung kommt dabei eine wesentliche Rolle zu und ist zwischenzeitlich zu einer Daueraufgabe geworden, um den Funktionsverlusten und sich wandelnden Anforderungen in den Quartieren adäquat zu begegnen.

Dabei gilt es auch den zunehmenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu berücksichtigen. Der demographische Wandel, die Tendenz des Rückzugs vom Land in die Stadt, steigende Studentenzahlen, sowie der Zuzug aus den skandinavischen Ländern führen dabei zu steigenden Mieten für Wohnungen, sowie steigenden Kaufpreisen für Wohngebäude. Die hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt gepaart mit der noch attraktiven Zinspolitik führen zu immensen Kostensteigerungen im Bausektor. Der aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude hat sich innerhalb eines Jahres fast verdoppelt, was sich auch auf die Investitionsausgaben in der Stadtsanierung auswirkt.

Umso erfreulicher ist die Tatsache, dass sowohl der Bund als auch das Land Schleswig-Holstein in den jeweiligen Koalitionsverträgen der Städtebauförderung einen hohen gesellschaftlichen und sozioökonomischen

Stellenwert einräumen und seit 2011 die Fördermittel für das Erfolgsprogramm Städtebauförderung stetig angehoben haben.

Das sind sehr gute Rahmenbedingungen auch vor dem Hintergrund, dass die Stadt Flensburg vor der Entscheidung steht, mit der „Westlichen Altstadt“ und dem „Hafen-Ost“ zwei neue Sanierungs- und Fördergebiete festzulegen.

Die Finanzierung dieser Gebiete ist unmittelbar mit den entsprechenden Mittelbewilligung seitens des Bundes, des Landes, aber auch der Bereitstellung entsprechender Komplementärmittel durch die Kommune selber verbunden.

Insofern freuen wir uns über die Signale vom Bund und Land, die der Stadt Flensburg die Chance bieten, für ihren steigenden Bedarf auf zusätzliche Fördermittel zugreifen zu können.

Vor diesem Hintergrund und im Vertrauen auf unsere engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern freuen wir uns auf die nächsten Herausforderungen einer nachhaltigen und wachsenden Stadtentwicklung, danken unseren Geschäfts- und Kooperationspartnern und freuen uns auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit.



**Markus Pahl**  
Geschäftsführer FGS

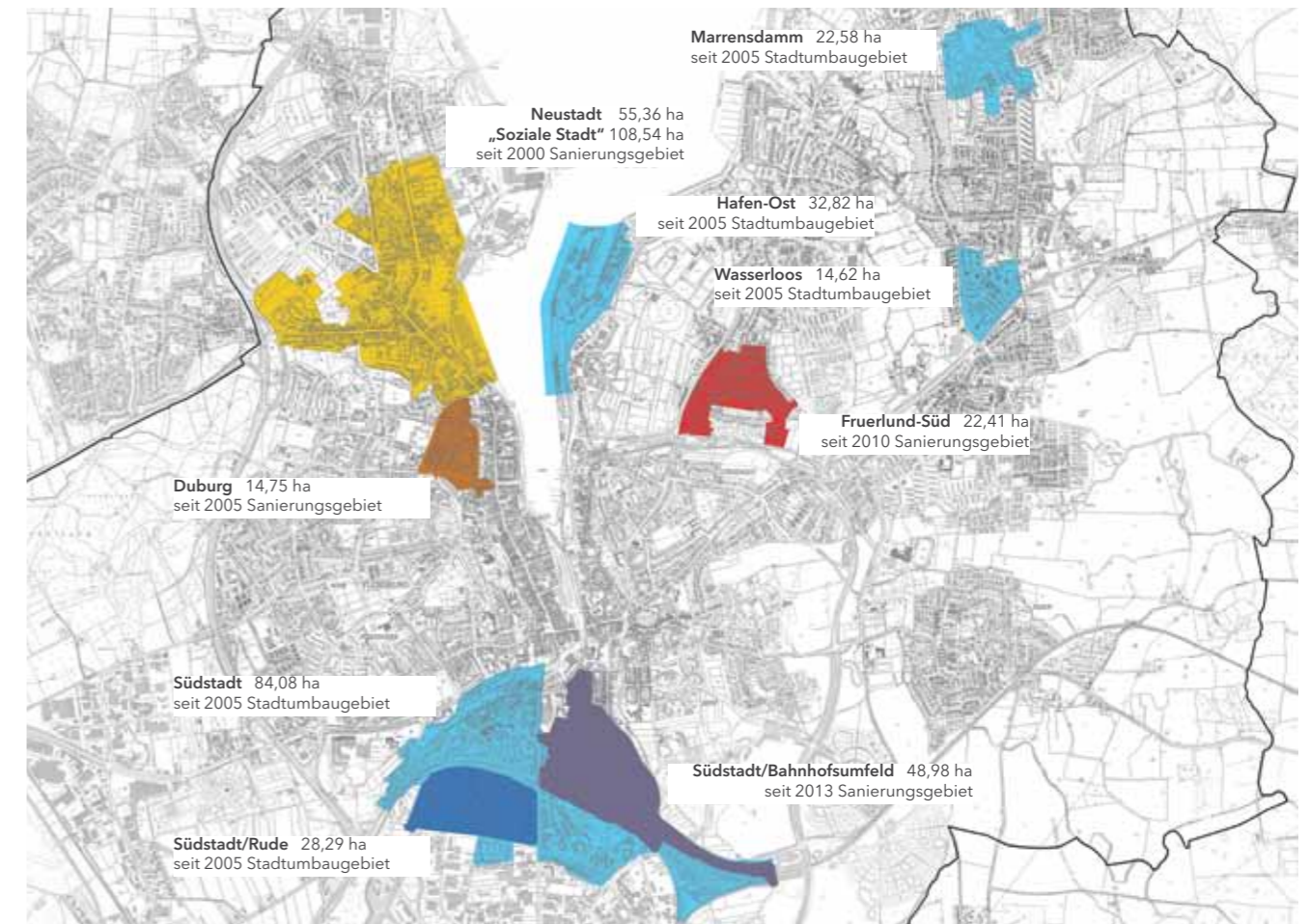


**Arne Rüstemeier**  
Vorsitzender der  
Gesellschafterversammlung



2016 Luftaufnahme West- und Ostufer Flensburger Hafen

## STADTERNEUERUNG IN FLENSBURG



Aktuelle Stadterneuerungsgebiete in Flensburg

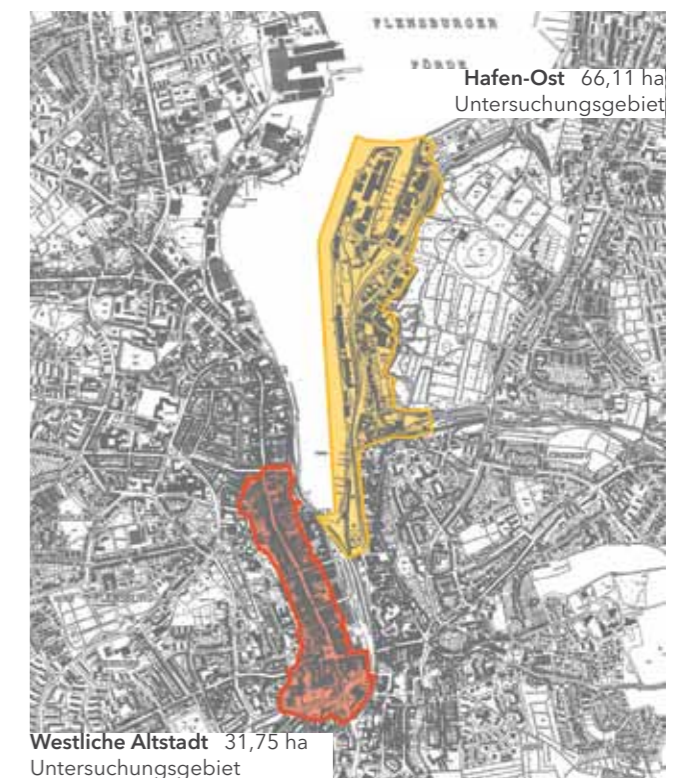
## INHALT

Vorwort .....	Seite 3
Überblick der Gebiete .....	Seite 5
Sanierungsgebiet „Neustadt“ .....	Seite 6
Stadtteilmanagement „Neustadt“ .....	Seite 8
Sanierungsgebiet „Duburg“ .....	Seite 10
Sanierungsgebiet „Fruerlund-Süd“ .....	Seite 12
Sanierungsgebiet „Südstadt/Bahnhofsumfeld“ .....	Seite 14
Tag der Städtebauförderung .....	Seite 16
Deutsch-Dänische Kulturachse .....	Seite 18
Untersuchungsgebiet „Hafen-Ost“ .....	Seite 20
FGS-Team .....	Seite 22
Finanzlage .....	Seite 24
Gewinn- und Verlustrechnung .....	Seite 25
Bilanz .....	Seite 26
Jahresabschluss: Auszug aus dem Anhang .....	Seite 28
Flensburger Kodex: Entsprechenserklärung .....	Seite 31

### Überblick der Gebiete

Im zurückliegenden Geschäftsjahr 2017 haben wir in der Stadt Flensburg insgesamt acht Gebiete im Rahmen von Stadterneuerungsprozessen betreut. Davon befinden sich insgesamt vier Gebiete im umfassenden Sanierungsverfahren. Dazu zählen die Sanierungsgebiete „Neustadt“, „Duburg“, „Fruerlund-Süd“ und „Südstadt/Bahnhofsumfeld“. Die vorbereitenden Untersuchungen für zwei neue Sanierungsgebiete sind unmittelbar vor dem Abschluss. Es handelt sich um die Gebiete „Hafen-Ost“ und „Westliche Altstadt“. Ein Ratsbeschluss zur Festlegung auch dieser beiden Gebiete im umfassenden Verfahren ist für den Sommer 2018 vorgesehen.

Von den insgesamt 47 km<sup>2</sup> nutzbarer Landfläche, auf der sich die Stadtfläche der Stadt Flensburg derzeit erstreckt, würden somit ab 2018 rund 580 ha Fläche und rund 9.100 Einwohner an dieser Art der Gebietsentwicklung partizipieren können.



Aktuelle Untersuchungsgebiete in Flensburg

## NEUSTADT

### Rahmenplanfortschreibung 2017

Der Rahmenplan Neustadt legt die stadt-räumlichen Sanierungsziele fest und ist damit Grundlage für die städtebauliche Entwicklung der Neustadt, die Erteilung von sanierungsrechtlichen Genehmigungen und den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln. Die Sanierungsziele und deren Darstellung im Rahmenplan sind regelmäßig zu überprüfen und bei Bedarf dem Sanierungsfortgang und aktuellen Entwicklungen anzupassen. Seit der letzten Rahmenplanfortschreibung im Jahr 2014 haben neue Entwicklungen und Erkenntnisse dazu geführt, dass der Rahmenplan Neustadt 2017 fortzuschreiben war.

Die bisherigen thematischen Schwerpunkte sowie die identifizierten zentralen Missstände stellen weiterhin die Grundlage der Sanierung Neustadt dar.

Im Wesentlichen handelt es sich 2017 um folgende Fortschreibungen:

- **Schwarzenbachtal:** Umsetzung des Ergebnisses des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs „Wohnquartier Schwarzenbachtal“ zur Schaffung eines neuen Wohnquartiers mit rund 470 Wohneinheiten auf den Flächen des ehemaligen Bundeswehrdienstleistungszentrums in der Meiereistraße,
- **Steinstraße 15 und 17:** Erhalt der Bestandsgebäude zur Weiternutzung durch ein Mehrwertkaufhaus und Umnutzung des Hochbunkers zu Bandproberäumen,
- **Trollseeweg 15 - 19a:** Erhalt der vorhandenen Bebauung und Nutzung (u.a. Werkstatt Holländerhof),
- **Werftstraße 28:** Neubau einer Kindertagesstätte mit ca. 110 bis 130 Plätzen durch einen freien Träger.



Rahmenplanfortschreibung Neustadt 2017

Die Öffentlichkeit, der Sanierungsbeirat der Stadt Flensburg sowie die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden über die geplante Fortschreibung des Rahmenplans informiert und am Verfahren beteiligt. Am 20.07.2017 wurde der Rahmenplan Neustadt 2017 durch die Ratsversammlung beschlossen.

### Wohnquartier Schwarzenbachtal

Auf den Flächen des ehemaligen Bundeswehrdienstleistungszentrums in der Meiereistraße soll das „Wohnquartier Schwarzenbachtal“ mit bis zu 470 neuen Wohnungen – davon mindestens 120 im sozialen Wohnungsbau – entstehen.

Im Jahr 2016 wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der aus dem Wettbewerb hervorgegangene städtebauliche Entwurf wurde in den seit Dezember 2017 rechtskräftigen Bebauungsplan „Schwarzenbachtal“ umgesetzt. Die Entwicklung des Wohnquartiers ist wie folgt vorgesehen: Die Stadt erwirbt alle erforderlichen Grundstücke, bricht im Jahr 2018 die Bestandsbebau-

ung mit Ausnahme der denkmalgeschützten Bausubstanz (Meiereistraße 4 - Verwaltungsgebäude, Werkstatthalle, Wachpavillon) ab und stellt anschließend die öffentlichen Erschließungs- und Freianlagen im Gebiet her. Zur Entwicklung der Hochbauten wird das Quartier zunächst vier Investoren Anhand gegeben, mit dem Ziel die neu geordneten und erschlossenen Flächen später an diese zu veräußern.



2018 Skolehaven an der Duburger Straße

### Skolehaven

Auf dem ehemaligen Schulgrundstück Duburger Straße / Gartenstraße wurde ein 6-geschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt 93 Wohnungen errichtet. Im Herbst 2017 wurde die Neubebauung fertiggestellt und mit dem Bezug der Wohnungen begonnen. Das Projekt „Skolehaven“ geht auf einen bundesweiten Ideenwettbewerb zum Thema energieeffizientes Bauen zurück. Die GEWOBA Nord hat die Funktion des Investors übernommen. Ergänzend zur Neubebauung sollen die denkmalgeschützten Gebäude Duburger Straße 10-12 und 14 modernisiert und zu Wohnungen umgenutzt werden. Dazu sind weitere Untersuchungen und Abstimmungen zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln erforderlich.

## AUSBLICK 2018

### Quartierszentrum an der Walzenmühle

Das Umfeld der Walzenmühle soll besser in verkehrliche, städtebauliche sowie sozial-räumliche Zusammenhänge integriert und im Rahmen eines gesamtheitlichen Entwicklungskonzeptes neu geordnet und bebaut werden. Die Neubebauung soll ein stadträumlich attraktives und der zentralen Lage angemessen verdichtetes Quartier schaffen. Es ist ein Wohnbauvolumen von rund 200 Wohneinheiten vorgesehen. Daneben sollen ein Lebensmittelmarkt, ein Fachmarkt sowie ergänzende Dienstleistungen errichtet werden. Zur Findung des Entwicklungskonzeptes für das künftige Quartierszentrum wird ein städtebaulicher Realisierungs- und hochbaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt. Die Durchführung des Wettbewerbs wird derzeit vorbereitet.

### Fördepromenade

Die Abschlüsse der Verträge mit den anliegenden Gewerbetreibenden liegen unmittelbar bevor. In Teilbereichen wurde zusätzlich zwischen den Gewerbetreibenden und der Promenade eine Lärmschutzwand geplant. Um günstigere Förderbedingungen zu erhalten, wird im ersten Quartal 2018 nun ein neuer Förderantrag nach der Städtebauförderrichtlinie 2015 gestellt werden. Nach Vorlage des Fördermittelbescheids und einer EU-weiten Ausschreibung soll der Baustart Ende 2018 erfolgen.



Team Neustadt: Maïke Waischnor und Birgit Jensen



Abendliches Beisammensein am temporären „Wasserplatz“ 2017

## STADTTEILMANAGEMENT „NEUSTADT“

### Kulturwoche Flensburger Norden

Durch Anregung des Quartiersmanagements und in Kooperation mit dem Förder- und Bürgerverein Flensburger Norden e.V., dem Verein Kunst und Kultur Baustelle 8001 e.V. und dem Verein Creakult e.V. – die mobile Kultur-kreative, fand im August 2017 erstmalig die Kulturwoche Flensburger Norden statt.

Das Ziel der Flensburger Kulturwoche 2017, war es das Image der Neustadt / Nordstadt als Kulturstadtteil zu festigen und mit den Veranstaltungen am „temporären Wasserplatz“ auf das Entwicklungspotenzial des zukünftigen „Wasserplatzes“ - speziell für kulturelle Aktivitäten - hinzuweisen.

Zu Beginn des Stadtteilerneuerungsprozesses gab es für die Bewohner keinen Zugang zum Wasser. Die Kaikante war durchgehend von Industrie- und Gewerbebetrieben belegt. Als ein Hauptziel der Sanierung wurde die Öffnung des Stadtteils zum Wasser festgelegt. Anfang des neuen Jahrtausends wurden die Gebäude eines ursprünglich an der Hafenkante am Brauereiweg beheimateten Fleischgroßhandels abgebrochen. In Folge der Kaikantensanierung soll dort ein öffentlich zugänglicher Platz am Wasser entstehen.

Der „Wasserplatz“ bildet die Fortsetzung des Galwikparks zum Wasser hin und ist der Endpunkt der neu zu schaffenden Fördepromenade entlang des Geländes der Flensburger Fahrzeuggesellschaft mbH (FFG). Im Jahr 2010 übernahm der Verein Flensburger Norden e.V. eine Teilfläche des ehemaligen Fleischgroßhandels im Rahmen eines Patenschaftsmodells. Dadurch konnten eine temporäre Nutzung des Geländes und die Öffnung zum Wasser hin erfolgen. Bis zu diesem Zeitpunkt war das Areal der FFG als Abstellfläche für Gerätschaften überlassen worden.



Abendstimmung in der Galwik (Fotos: Hans-Peter Kröber)

Ein Zaun musste versetzt und verschiedene Fallschutzmaßnahmen im Bereich der Kaikante angebracht werden. Des Weiteren wurden erste einfache Tische und Sitzgelegenheiten durch den damaligen Stadteildienst des Vereins Flensburger Norden e.V. gebaut.

Durch Kooperation mit dem Verein Radieschen & Co e.V. wurden Blumen- und Nutzpflanzenbeete angelegt. Der Verein Flensburger Norden e.V. hatte unter Mithilfe des Verschönerungsvereins Flensburg und des Bequa-Projektes ZAPP, die Fläche mit Mobiliar versehen, so dass eine ansprechende Aufenthaltsqualität entstand. Der Verein sorgt für die Sauberkeit und die Pflege der Fläche. Durch diese Öffnungsmaßnahme gab es einen ersten Zugang für die Bevölkerung zum Wasser. Durch Blumenkübel wurde der Weg vom Galwikpark zu der geöffneten Kaikantenfläche markiert.



Während der Kulturwoche Flensburger Norden fand allabendlich eine Veranstaltung statt, die mit wechselnden Themen und Livemusik dazu einlud, die letzten Tage der Sommerferien zu genießen. An allen Veranstaltungstagen konnte das Zelt des Vereins Flensburger Norden e.V. genutzt werden, so dass die Musiker\*innen, Tänzer\*innen und Zuschauer bei Regen geschützt waren.

An einem Informationsstand konnten sich die Besucher/innen über die zukünftige Gestaltung der Fördepromenade und des „Wasserplatzes“ informieren. Es bestand außerdem die Möglichkeit, kleine Köstlichkeiten und Getränke von Balthazar Helwig vom Restaurant „Le Kiosque“ aus der Apenrader Straße zu konsumieren.

### Hauptaufgaben Quartiersmanagement

- Organisation des Stadtteilbüros und des Gemeinschaftsraums einschl. der Sicherstellung regelmäßiger Öffnungszeiten
- Fortschreibung und Fortentwicklung des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes
- aktive Öffentlichkeitsarbeit zur Verbesserung des Stadtteilimages
- Aktivierung der Potenziale von Bewohnern, Betrieben, Organisationen, Vereinen, Verbänden, etc.
- Schaffung von Rahmenbedingungen für Beteiligungsmöglichkeiten und eigener Aktivitäten von Bewohnern des Stadtteils
- Bündelung von Ideen und Anregungen aus dem Stadtteil
- Entwicklung neuer Projekte
- Initiierung, Vorbereitung und Begleitung von Veranstaltungen und Aktionen im Stadtteil
- Akquisition von Fördermitteln und Spenden
- Mitwirkung an der Vergabe von Fördergeldern im Rahmen des Verfügungsfonds



Quartiersmanager: Norbert Schug



Instandgesetzte Straßenfassade der Schloßstraße 43 im Mai 2018

## DUBURG

### Schloßstraße 43

Das Gebäude wurde vollständig unter Berücksichtigung des Erhalts historischer Elemente instandgesetzt und modernisiert, das Dachgeschoss wurde voll ausgebaut und rückwärtig sollen neue Balkone geschaffen werden. Die Wohnungsgrundrisse und Ausstattung der Küchen und Bäder waren unzeitgemäß, so dass nach Neuaufteilung der Wohnungen ein neuer Wohnungsstandard mit natürlicher Belichtung entstehen konnte. Nach historischem Vorbild wurden Fenster- und Türelemente erneuert bzw. vergrößert. Der gesamte Außenbereich konnte nach Abbruch des Garagenhofes neu gegliedert werden und bietet nunmehr nutzbare Außenräume mit Mietergärten, Terrassen sowie Fahrradschuppen und Stellplätzen.

Der Eigentümer ist Inhaber einer Tischlerei und konnte, wie bereits bei dem gegenüberliegenden Gebäude Schloßstraße 48, viele der Maßnahmen in Eigenleistung durchführen. Die Instandsetzung beider Gebäude trägt zur städtebaulichen Aufwertung des gesamten oberen Abschnittes der Schloßstraße bei und erfreut sich einer allgemein guten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.



2015 Rückwärtiger Garagenhof Schloßstraße 43



2018 Neu gestaltete Hoffläche mit Aufenthaltscharakter



2016 Rückwärtige Bebauung Duburger Straße 53-51-49

### Duburger Straße 51-53

Die Hintergebäude beider Häuser stehen seit Aufgabe der letzten Nutzung leer und sind seit langem ungenutzt. Für die Räumlichkeiten einer ehemaligen Schlachtereie in der Duburger Straße 51 konnte keine vergleichbare Nachnutzung gefunden werden. Ähnliches in der Duburger Straße 53, dort befand sich bis 2016 ein Geschäft, welches im Erdgeschoss Ladenfläche und Nebenräume im Vorder- sowie Hintergebäude nutzte. Für beide Grundstücke konnte mit Abbruch der rückwärtigen Bausubstanz eine spürbar aufgewertete Wohnqualität geschaffen werden, da nun die Vordergebäude besser belichtet werden und neu entstandene Mietergärten genutzt werden können.



2018 Abbrucharbeiten im Innenbereich

### AUSBLICK 2018

#### Neugestaltung Berg-, Burg-, Knappen-, Ritter- und Königstraße

Die Zustimmung zum Fördermittelantrag lag im Geschäftsjahr 2017 nicht vor, somit verschiebt sich der Beginn der Maßnahmen auf 2018. Nach Vorliegen der Zustimmung soll die Maßnahme eingeteilt in zwei aufeinander abgestimmte Abschnitte Nord und Süd umgesetzt werden.

Sie beginnt im Süden mit der Berg-, südlichen Burg- und Knappenstraße. Im Anschluss beginnen die Baumaßnahmen in der Ritter-, nördliche Burgstraße und Königstraße, welche mit den Bauarbeiten und dem entstehenden Baustellenverkehr im Areal der Duborg-Skolen abgestimmt werden müssen.

Ziel der Umgestaltung in der Berg-, Burg-, Knappen-, Ritter- und Königstraße ist die Aufwertung des öffentlichen Raumes u.a. durch Beibehalt bzw. Wiederverwendung von historischen Materialien. Es wird mehr Platz für Fußgänger, geordneter Parkraum für Anwohner und Besucher geschaffen.



Gebietsleiterin: Petra Kuck



Saniertes Mühlenholz 2013

## FRUERLUND-SÜD

Im Rahmen des Stadtumbau's in Fruerlund-Süd wurden bereits eine Vielzahl von Maßnahmen realisiert. Nun strebt die Sanierung zügig ihrem Abschluss entgegen.



2010 Ausgangssituation im Mühlenholz

2010 hatte alles mit der Neugestaltung des Mühlenholzes im Nord-Westen des Sanierungsgebietes begonnen (vgl. Foto der Ausgangssituation 2010 oben rechts). Weiter ging es mit der Herstellung des Slupsk-Parks als neue Quartiersmitte und dem Umbau der Fruerlundlücke zur Spielstraße 2012/13. In 2014 ging es im Osten des Sanierungsgebietes mit der Umgestaltung der Ostlandstraße weiter.



2013 Saniertes Mühlenholz mit breiten Gehwegen, Parkbuchten und Bäumen



2015 Sanierte Ostlandstraße mit Vorrang für Fußgänger, Blindenleitlinien und neuer Beleuchtung



2010 Beginn der Abbrucharbeiten im Mühlenholz



2018 Sanierte Gerhart-Hauptmann-Straße mit barrierefreien Übergängen und Leiteinrichtungen für Sehbehinderte

Mit der Umgestaltung der Gerhart-Hauptmann-Straße wurde 2017 abgeschlossen, was an dieser Stelle 2010 begonnen hatte; die Sanierung aller Kanäle, Leitungen und Straßen einschließlich Beleuchtung im Sanierungsgebiet Fruerlund-Süd nach dem Gestaltungshandbuch, das das Büro Kessler.Krämer entworfen hatte. Für die Umsetzung erhielt das Büro 2015 den Deutschen Landschaftsarchitekturpreis.

Offen geblieben ist bisher die Schule Fruerlund und der Neubau einer Kindertagesstätte. Die Kombination aus beidem soll mehr ergeben als die Summe der Einzelteile: **Ein neues Bildungszentrum.**

Mit der Planung für das Bildungszentrum wurde 2017 begonnen. Wenn auch das erste Pädagogische Konzept, damals noch unter dem Titel „Familienzentrum“ bereits 2009 auf dem Tisch lag, wurde 2016 im Rahmen moderierter Workshops das Raumprogramm unter Beteiligung künftiger Nutzer erarbeitet.

Das Konzept des offenen quartiersbezogenen Bildungszentrums beinhaltet neben den o.g. Elementen Schule und Kita, eine Mensa für gemeinsames Mittagessen, Sporthalle und Außenanlagen, Angebote zur verlässlichen Ganztagsbetreuung, Hausaufgabenhilfe, familienergänzende Erziehung und Förderung, unterrichtsergänzende Freizeitangebote, Beratungsstelle und Kommunikationsangebote für Gesundheit, Ernährung, Bewegung und Sprachkurse. Das Beratungsangebot soll allen Generationen und jeder Herkunft offen stehen (Konzept für soziale Integration im Quartier). Dabei erleichtert das offene Konzept

den Übergang vom Elternhaus in die Kindertagesstätte oder von der Kindertagesstätte in die Schule. Soziale Kontakte können im quartiersbezogenen Haus generationenübergreifend gelebt werden.

Das Konzept der sozialen Integration im Quartier soll im Rahmen des gleichnamigen Förderprogramms von Bund und Ländern erstmals in Schleswig-Holstein 2018 bis 2022 gefördert und in Fruerlund-Süd umgesetzt werden.

## AUSBLICK

Nach Abschluss aller wesentlichen Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet, der Durchführung eines Wettbewerbs und der Planung für das neue Bildungszentrum soll voraussichtlich 2020 mit den Baumaßnahmen für das „Bildungszentrum Fruerlund-Süd“ begonnen werden.

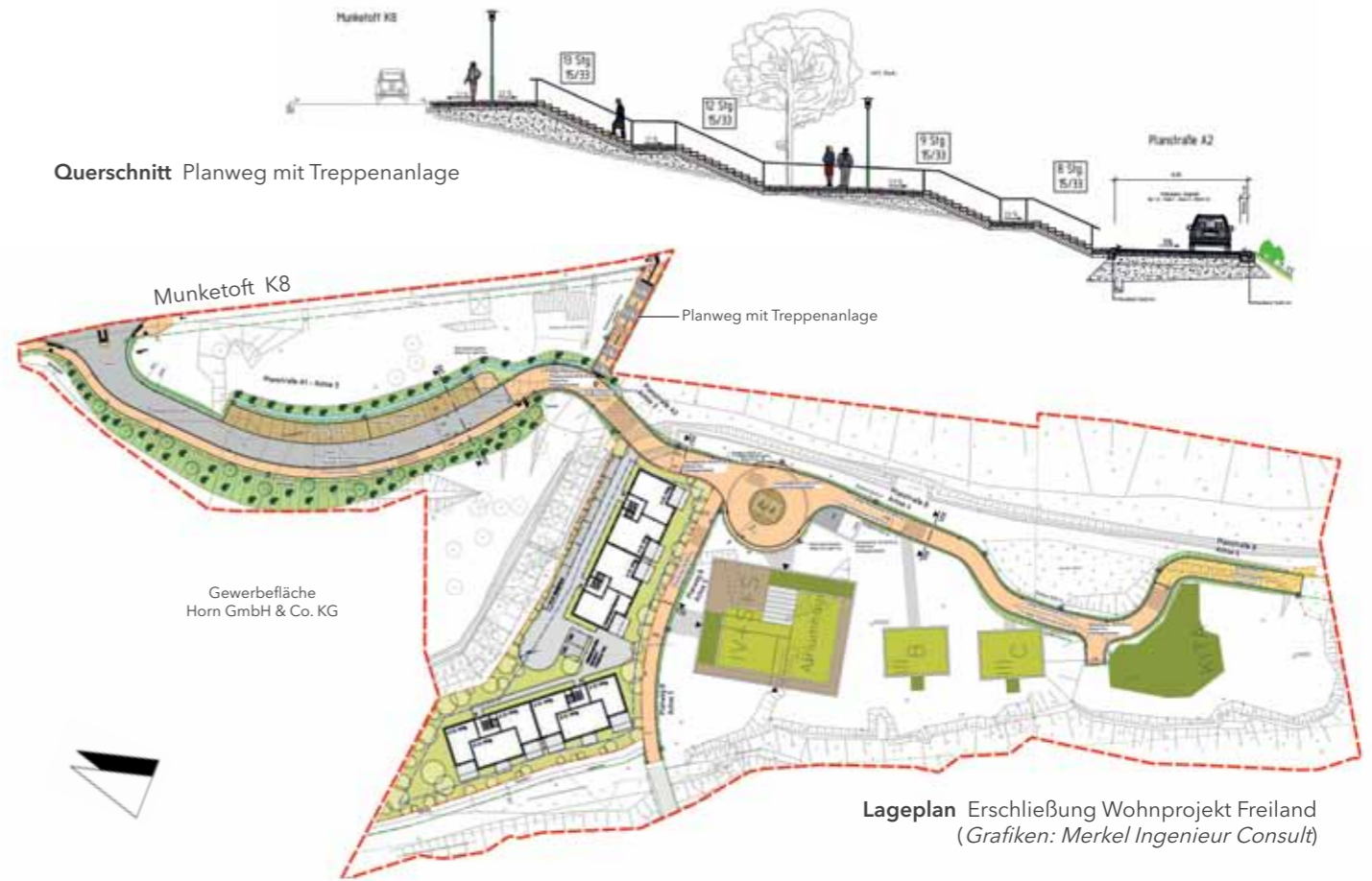


Gebietsleiter: Andreas Gutschank





Luftaufnahme mit Darstellung geplanter Projekte im Bahnhofsumfeld



Lageplan Erschließung Wohnprojekt Freiland  
(Grafiken: Merkel Ingenieur Consult)

## SÜDSTADT / BAHNHOFSUMFELD

### Bahnhofstraße 25 - Altes Hallenbad

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der Abbruch des alten Hallenbades in der Bahnhofstraße 25 abgeschlossen. Das seit 2010 leerstehende Gebäude hat Platz gemacht für den, unter Einbeziehung des heutigen Feuerwehrstandortes, vorgesehenen Neubau einer modernen Hauptfeuerwache (vgl. Luftaufnahme mit Projektdarstellung). Da der Betrieb der Feuerwehr während des Neubaus aufrecht erhalten werden muss, ist zunächst der Neubau auf dem Grundstück des alten Hallenbades vorgesehen, anschließend muss die alte Feuerwache abgebrochen werden und erst dann können an dieser Stelle neue Gebäude und Anlagen erstellt werden.

Die Hauptfeuerwache der Stadt Flensburg wurde 1954 für 54 Mitarbeiter und 16 Fahrzeuge errichtet. Heute sind an demselben Standort 130 Mitarbeiter und 38 Fahrzeuge untergebracht. Und der für die kommenden Jahre prognosti-

zierte Bedarf erfordert eine erhebliche Aufstockung. Neben der Berufsfeuerwehr und den Rettungsdiensten sind u.a. die Freiwillige Feuerwehr Jürgensby, die Stadtfeuerwehrzentrale, die Geschäftsstelle des Stadtfeuerwehrverbandes, Werkstätten und angemessene Aufenthalts- und Trainingsräume in den Standort zu integrieren.

### Bahnhofstraße 23 „Mølledam“

„Städtebauliche Neuordnung und Blockrandbebauung“, so lautet das Sanierungsziel für die Grundstücke in der Bahnhofstraße. Hier befindet sich das Neubauprojekt „Mølledam“ des Selbsthilfe Bauvereins in Vorbereitung. Der Name erinnert an Zeiten als die beiden Mühlenteiche bis an das heutige Bahnhofsgelände reichten. Geplant sind 38 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten im ersten Bauabschnitt. Geplante Fertigstellung voraussichtlich in 2019.

### Erschließung Wohnprojekt Freiland

Am 5. Mai 2018 war Tag der Städtebauförderung und 1. Spatenstich für den Bau der Erschließung des geplanten Wohngebietes Freiland mit seinen ca. 100 Wohnungen und einer Kindertagesstätte.

Vorbildlich sind in diesem Projekt nicht nur die genossenschaftliche Selbstorganisation der Eigentümer, sondern auch die autofreie Erschließung, die klimafreundliche Wärmeversorgung auf der Basis von Fernwärme im Niedertemperaturbetrieb, die Versorgung jedes einzelnen Haushaltes mit einem Glasfaseranschluss für schnelles Internet und das städtebauliche Konzept, das den Prinzipien der Innenentwicklung und Verdichtung folgt und dabei noch die Flächen des ehemaligen Bauhofes auf diese Weise „recycelt“ und zukunftsweisend gestaltet.

Die Planung der hierfür notwendigen Infrastrukturmaßnahmen wurde 2017 aufgestellt und die Finanzierung auf der Grundlage von Städtebaufördermitteln aus dem Programm Stadtumbau sichergestellt.

### AUSBLICK

In den kommenden Jahren wird sich im Anschluss an die Erschließung des Wohngebietes Freiland mit ca. 100 neuen Wohnungen entwickeln. Nach Fertigstellung des Wohngebietes W1 wird sich über die neue Treppenanlage vom Munketoft durch die Wohngebiete W1 und Freiland eine neue Wegeverbindung zwischen Campus und Bahnhof ergeben.



Gebietsleiter Bahnhofsumfeld: Andreas Gutschank



2015 Rege Beteiligung an der Planungswerkstatt „Entwicklung im Bahnhofstal“

## TAG DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

### Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Jahr 2015 fand der Auftakt zum bundesweit jährlich stattfindenden Aktionstag „Tag der Städtebauförderung“ statt. An diesem Tag konnten sich erstmalig Bürger und Bürgerinnen über Strategien, Maßnahmen und Ziele der Städtebauförderung informieren, doch vor allem soll dieser Tag zum Mitmachen bei Projekten anregen. Städte und Gemeinden präsentieren an dem „Tag der Städtebauförderung“ öffentlichkeitswirksam ihre umgesetzten und aktuell laufenden Projekte in einzelnen Quartieren, und machen somit den Einsatz und Erfolg der Städtebauförderung sichtbar für die Bewohner.

Zielsetzung ist es, an dem „Tag der Städtebauförderung“ in der Bevölkerung im gesamten Stadtgebiet Flensburgs ein Interesse für Städtebauförderung und Stadtentwicklung zu wecken sowie zur aktiven Mitwirkung in Stadterneuerungsprozessen zu ermuntern. Flensburg ist eine Stadt im ständigen Wandel und bietet ihren Bürger\*Innen eine hohe Lebensqualität. Mitwirkung heißt in diesem Fall, zu stadtentwicklerischen Themen mitreden und die Planung mitgestalten. Ferner soll der „Tag der Städtebauförderung“ die Transparenz von städtebaulichen Planungen und die Akzeptanz von Projekten fördern, in dem sie einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Im Auftaktjahr 2015 stellte sich als Projektgebiet von gesamtstädtischem Interesse das 2013 festgelegte Sanierungsgebiet „Südstadt: Bahnhofsumfeld“ dar, welches mit Hauptbahnhof, Hauptfeuerwache und dem Carlisle-Park jedem Bürger vertraut ist und dessen z.T. brachliegenden Bereiche um die städtebauliche Achse zwischen Bahnhof und Flensburger Innenstadt einer strukturellen Neuordnung entgegenstrebt. Die Teilnehmer wurden anhand einer Gebietsbegehung mit anschließender Planungswerkstatt in die weitere Konkretisierung der Rahmenplanung eingebunden.



2015 Besucher der Ausstellung in der „Alten Bahnpost“

Während des gesamten Tages war die Ausstellung „Städtebauförderung in Flensburg“ zugänglich. Die Städtebauförderung hat das Stadtbild in den vergangenen 40 Jahren entscheidend mitgeprägt. Diese Ausstellung wurde speziell zum „Tag der Städtebauförderung“ entwickelt und zeigt einen Überblick von umgesetzten Maßnahmen in unserer Stadt seit das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) im Jahr 1971 in Kraft getreten ist.



2016 Eröffnung & Ausstellung in der St.-Nikolai-Kirche



2017 Begehung Eckenerhaus in der Norderstraße  
(Foto: Hans-Peter Kröber)

Dargestellt werden die Flensburger Stadterneuerungsgebiete sowie die aktuellen Untersuchungsgebiete; auf den einzelnen Gebietstafeln befinden sich die gesetzten Sanierungsziele und eine Vielzahl von realisierten Maßnahmen, die den jeweiligen Zeitgeist widerspiegeln und zu den wichtigsten charakteristischen Maßnahmen der erfolgreichen Stadtsanierung in Flensburg gehören. Die Ausstellung ist gleichzeitig auch als ein Aufruf zu verstehen: „Gehen Sie auf Entdeckungstour durch unsere Stadt im Wandel der Stadtsanierung. Erinnern Sie sich noch: wie sah die Schiffbrücke oder der ZOB vor der Sanierung aus... ?!“

Im zweiten Jahr 2016 fiel die Wahl auf das Untersuchungsgebiet „Westliche Altstadt“, welches sich mit den Vorbereitenden Untersuchungen in einem Prozess der städtebaulichen Weiterentwicklung befindet.

Der Aktionstag wurde von der Stadt- und Landschaftsplanung mit o.g. Ausstellung zur Städtebauförderung und Städtebaulichem Denkmalschutz in der St.-Nikolai-Kirche am Südermarkt durchgeführt, gefolgt von einer Stadtführung durch die Kaufmannshöfe der Westlichen Altstadt. Erstmals blieb die Ausstellung anschließend im Kirchenschiff eine Woche lang für Besucher zugänglich.

Am 13.05.2017 wurde im Rahmen des Aktionstages in der Flensburger Walzenmühle ein Sanierungstreff für das Sanierungsgebiet „Neustadt“ mit Themenpunkten wie dem städtebaulichen Entwurf zum „Wohnquartier Schwarzenbachtal“ und der geplanten Rahmenfortschreibung Neustadt 2017 mit rund 40 Teilnehmern durchgeführt.

Im Anschluss an den Sanierungstreff wurde den teilnehmenden Bürgern und Bürgerinnen auf einem Rundgang der Fortgang der Sanierung anhand bereits umgesetzter sowie aktuell geplanter Projekte veranschaulicht. Ein weiterer geführter Rundgang zur „Deutsch-Dänischen Kulturachse“ und der „Westlichen Altstadt“ bot den Besuchern seltene Einblicke in das Eckenerhaus in der Norderstraße und rundete den Aktionstag thematisch ab. Wiederum wurde die aktualisierte Ausstellung „Städtebauförderung in Flensburg“ für einen längeren Zeitpunkt, diesmal in der Bürgerhalle des Flensburger Rathauses, Besuchern gezeigt.

### AUSBLICK 2018

Der Aktionstag findet 2018 bereits zum vierten Mal statt und informiert Bürgerinnen und Bürger, die Stadt- und Zivilgesellschaft sowie die Fachöffentlichkeit über aktuelle Maßnahmen der Städtebauförderung. Die FGS wird in Zusammenarbeit mit der Stadt- und Landschaftsplanung am Aktionstag teilnehmen und u.a. den Ersten Spatenstich zur Erschließung vom Wohnprojekt Freiland im Sanierungsgebiet „Südstadt: Bahnhofsumfeld“ als Programmpunkt durchführen.



2016 Luftaufnahme St. Marien / Nordermarkt / Große Straße, rot markiert: Große Straße 73 und 75

## DEUTSCH-DÄNISCHE KULTURACHSE

### Nationale Projekte des Städtebaus

Ziel der Bundesförderung ist es, das historische Quartier der Flensburger Altstadt unter einem gesellschaftspolitischen Leitthema aufzuwerten. Die Idee der Deutsch-Dänische Kulturachse liegt in der Erkenntnis, dass die baukulturellen Zeugnisse der Flensburger Altstadt sowohl von der langen Zugehörigkeit zu Dänemark als auch zu Deutschland widerspiegeln. Das Projekt der Kulturachse ist daher auch ein aktueller Beitrag zum Europäischen Kulturerbejahr 2018, das unter dem Motto „Sharing Heritage“ steht.

Nach einem Interessenbekundungsverfahren und nach Durchführung von vier Modernisierungsgutachten wurden die beiden nebeneinander gelegenen Kaufmannshöfe Große Straße 73 und 75 für eine Modernisierungsförderung ausgewählt. Hier bot sich die Chance einer kleinräumigen Vernetzung zweier benachbarter Kaufmannshöfe. Beide Höfe sind durch ihre Fachwerkbauweise geprägt, die früher auch in der Flensburger sehr verbreitet war, aber durch viele Verluste selten geworden ist. Mit der baufachlichen Prüfung, die am 21.06.2017 durch die GMSH testiert wurde, konnten die Modernisierungsuntersuchungen der Höfe Große Straße 73 und 75 in



2016 Vorderhäuser Große Straße 73 und 75

der Leistungsphase 3 abgeschlossen werden. Im Folgemonat konnten auf dieser Basis die Modernisierungsvereinbarungen für die Höfe Große Straße 75 (07.07.2017) und Große Straße 73 (18.07.2017) unterzeichnet werden. Von der Bietergemeinschaft der Planer wurde die Planung konkretisiert und weitere Untersuchungen an den Gebäuden zur Vorbereitung der Ausschreibung der Bauleistungen vorgenommen. Die Berücksichtigung der vielfältigen Anforderungen des heutigen Baurechts und die Absicht, bei diesem Premiumprojekt auch in der Bewahrung der denkmalwürdigen Bausubstanz ein vorbildliches Ergebnis zu erzielen, stellte an die Planungsbeteiligten hohe Anforderungen.

Die Ausschreibung der Bauleistungen führte zur Erkenntnis, dass beide Hoferneuerungsprojekte im Rahmen des auf ca. 1,78 Mio € beschränkten Projektbudgets nicht zu finanzieren waren. In schwierigen Verhandlungen mit den Projektbeteiligten konnte aber erreicht werden, dass einer der beiden Modernisierungswilligen Hofeigentümer in Aussicht auf eine spätere Förderung im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ von seinem Vertrag zurücktrat, so dass der Weg frei war für eine auskömmliche Förderung der anderen Hoferneuerungsmaßnahme.

Für den Hof Große Straße 73 wurden 2017 dendrochronologische Untersuchungen vorgenommen. Dabei war es möglich, für das Dachwerk des Vorderhauses und des daran anschließenden Rückflügels eine Datierung vorzunehmen. Die bisherige Einschätzung war, dass das Vorderhaus im 17. Jahrhundert erbaut wurde und der Rückflügel nur geringfügig jünger ist. Die dendrochronologische Untersuchung zeigte, dass das Dach des Vorderhauses und des Rückflügels einheitlich nach 1721 errichtet wurde. Der Zahlenanker am Straßengiebel „1724“ passt zu dieser Datierung „nach 1721“. Wenn auch durch dieses Ergebnis kein weiterer Aufschluss auf das Alter der beiden Bauteile möglich ist, so kann doch gesagt werden, dass bei dem Umbau von 1724, als das Haus einen neuen Straßengiebel mit Utluft erhielt, das Dachwerk sowohl des Vorderhauses als auch des Rückflügels einheitlich neu errichtet wurde.

In den Monaten Juni und Juli 2017 wurde von der Fa. Butt Restaurierungen, Lübeck, eine restauratorische Befunduntersuchung in den Gebäuden des Kaufmannshofes Große Straße 73 durchgeführt. Dabei wurde eine Vielzahl von Befunden dokumentiert. Ziel ist es, soweit wie möglich die Originalzustände zu bewahren und punktuell auch zu zeigen. Da in erheblichem Umfang Teile der Fachwerkkonstruktion ersetzt und zusätzlich Stahlkonstruktionen zur Sicherung eingebaut werden müssen, ist dieses schwierig. Besonderer Wert wird darauf gelegt, im Bereich der Erdgeschossdiele des Vorderhauses und in dem sogenannten Pesel im Rückgebäude originale Oberflächen zu zeigen bzw. die



2016 Beengte Hoffläche der Großen Straße 73

Oberflächen nach Befund neu zu fassen. Im Obergeschoss soll eine bemalte Bretterwand, die an Ort und Stelle nicht erhalten werden kann, restauriert und zukünftig an anderer Stelle im gleichen Geschoss wieder eingebaut werden.

### AUSBLICK 2018

Ab Februar 2018 wird der Hof Große Straße 73 saniert, um nach Abschluss der Maßnahme eine Gaststätte im historischen Ambiente und drei Wohnungen aufnehmen zu können. Die Maßnahme wird im Jahr 2019 abgeschlossen werden.



Ansprechpartnerin Kulturachse: Petra Kuck



Seeseitige Aufnahme vom Ostufer im August 2016

## HAFEN-OST

### Vorbereitende Untersuchungen

Die Vorbereitenden Untersuchungen „Hafen-Ost“, die durchgeführt werden, um Beurteilungsgrundlagen für eine mögliche Festlegung als Sanierungsgebiet zu gewinnen, wurden nahezu fertig gestellt. Das Abstimmungsverfahren mit der Stadt Flensburg und im Weiteren mit den Trägern öffentlicher Belange, der Politik und dem Innenministerium wird vorbereitet.

### Öffentlichkeitsbeteiligung

Begleitend zu den Vorbereitenden Untersuchungen wird ein Beteiligungsverfahren durchgeführt, das allen Interessierten eine konstruktive Beteiligung ermöglichen soll. In den Veranstaltungen wird über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen informiert und zur aktiven Mitwirkung angeregt.



Luftaufnahme vom Juni 2016



Fraktions-Workshop im März 2017

(Foto: CONVENT Mensing)

Nachdem im Jahr 2016 zwei Auftaktworkshops stattgefunden haben, wurde am **16. März 2017** ein dritter Workshop mit VertreterInnen der Flensburger Ratsfraktionen durchgeführt. Inhalt und Ziel des Workshops waren in erster Linie Informationen über das Gebiet, die Sammlung von Ideen sowie die Festlegung des weiteren Verfahrens.

Auf einer Informationsveranstaltung am **21. Juni 2017** informierte der Sanierungsträger im Robbe & Berking Yachting Heritage Centre über den Stand der Vorbereitenden Untersuchungen und das Ergebnis der drei Beteiligungsworkshops. Des Weiteren wurden erste Ergebnisse der begleitenden Gutachten zu den Themen Schall, Geruch und Staub und eine Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung der drei denkmalgeschützten Hafensilogegebäuden präsentiert.

In einer weiteren Informationsveranstaltung am **5. Oktober 2017** wurden erste Projektansätze von Projektentwicklern, Investoren und Eigentümern der Öffentlichkeit vorgestellt.

### Zwischennutzung Harniskaispitze

In den Sommermonaten wurde die Gastronomie „Piratennest“ auf der Harniskaispitze aufgebaut. In einem maritim gestalteten Holzpavillon mit Außenbestuhlung wurde zahlreichen Spaziergängern und Gästen, die gezielt die Gastronomie aufsuchen, ein Getränke- und Speisenangebot angeboten.

### Ratsbeschluss zur Zukunft des Hafens

Die Ratsversammlung hat am 7.12.2017 einen Beschluss über zwei wichtige Aspekte der Zukunft des Hafen-Ost gefasst (RV 160/2017). Zum einen sollen die Nutzungskonzepte für die drei stadtbildprägenden denkmalgeschützten Silos auf Grundlage einer Grundstücksvergabe über Erbpachtverträge weiterverfolgt werden und zum anderen wird mit dem Beschluss ein Kernbereich des Wirtschaftshafens für den Zeitraum von fünf Jahren gewährleistet.



Öffentlichkeitsbeteiligung im Oktober 2017

### AUSBLICK 2018

Für 2018 ist geplant, die Vorbereitenden Untersuchungen im ersten Halbjahr fertigzustellen und der Ratsversammlung zum Beschluss vorzulegen. Vorbehaltlich des Beschlusses der Ratsversammlung wird ein Sanierungsgebiet festgelegt und ein Förderantrag auf Städtebaufördermittel beim Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein gestellt.

Des Weiteren werden Zwischennutzungen für die Harniskaispitze von den Ideengebern umgesetzt, u.a. die Gastronomie „Piratennest“ sowie Konzerte, z.B. das nospa.OPENAIR am 1. September 2018 mit Nena und Gregor Meyle.



Team Hafen-Ost: Erich Reuter und Stefanie Hagen



*vordere Reihe von links:*  
Manuela Matthiesen - Andreas Gutschank - Roswitha Lemke - Melanie Ritschel -  
Birgit Jensen - Anne Bieback - Stefanie Hagen - Rüdiger Bahr - Markus Pahl

*zweite Reihe von links:*  
Maike Waischnor - Gerhard Myska - Kirsten Hansen - Esther Jepsen-Carlsen -  
Norbert Schug - Petra Zotzmann - Erich Reuter (es fehlen: Petra Kuck - Dirk Nogens)



Hofsituation Große Straße 73

## AUSBLICK 2018

Der Ausblick 2018 entspricht im Wesentlichen dem aus 2017. Die FGS wird sich auch in 2018 engagiert für die Belange der Sanierung in der Stadt Flensburg einsetzen.

Seit 2016 ist die FGS mit den vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Gebiet „Hafen-Ost“ beauftragt. Parallel hat die Stadt vorbereitende Untersuchungen für die „Westliche Altstadt“ veranlasst. Für beide Gebiete zeichnet sich ab, dass die FGS nach entsprechenden Satzungsbeschlüssen mit der Durchführung der Sanierung beauftragt wird, so dass weiterhin von einer stabilen Auftragslage ausgegangen werden kann.

Der Wirtschaftsplan 2018 geht abermals von einem ausgeglichenen Jahresergebnis aus.



Leiter Finanzen und Verwaltung: **Gerhard Myska**



Luftaufnahme Große Straße - Nordermarkt - Norderstraße

## FINANZLAGE

### Ziele & Pläne

Die Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (FGS) nimmt derzeit ausschließlich die ihr als treuhänderische Sanierungsträgerin bzw. Projektentwicklerin von der Stadt Flensburg übertragenen Aufgaben zur Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen in den Flensburger Sanierungs- und Stadterneuerungsgebieten wahr. Die wirtschaftliche Zielsetzung der Gesellschaft liegt in einer kostendeckenden Ertragslage. Eine Gewinnerzielungsabsicht besteht nicht.

Die Umsatzerlöse sind mit 1,385 Mio. € im Verhältnis zum Vorjahr (1,445 Mio. €) zwar leicht rückläufig, liegen aber weiterhin deutlich über den Erlösen von 2015 (1,229 Mio. €) und davor. Nach einem Jahresüberschuss von rund 62 T€ in 2016 ergibt sich für 2017 ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 18 T€. Der Kostendeckungsgrad liegt vor Steuern bei 98,5 %.

Insgesamt weist die Bilanz ein Eigenkapital von 251 T€ aus, was bei einer Bilanzsumme von 471 T€ einer soliden Eigenkapitalquote von rund 53,3 % (Vorjahr rund 54,4 %) entspricht und deutlich über der relativ geringen Anlagenintensität von 4,9 % (Vorjahr 5,7 %) liegt.

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### Gewinn- und Verlustrechnung 01. Januar bis 31. Dezember 2017

	2017 Euro	Vorjahr 2016 Euro
1. Umsatzerlöse	1.384.795,13	1.444.729,81
2. Sonstige betriebliche Erträge	769,59	796,71
<b>Rohertrag</b>	<b>1.385.564,72</b>	<b>1.445.526,52</b>
3. Personalaufwand	491.984,39	448.164,69
a) Löhne und Gehälter	414.535,04	378.074,22
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	77.449,35	70.090,47
4. Aufwendungen aus Personalgestaltung und Abordnung	649.184,25	624.090,23
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	8.081,16	19.143,64
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	257.822,36	267.816,77
7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 3.403,55	24.726,44
8. Ergebnis nach Steuern	- 18.103,89	61.584,75
<b>9. Jahresfehlbetrag (i.V. Jahresüberschuss)</b>	<b>- 18.103,89</b>	<b>61.584,75</b>



Eingangssituation zum „Sluspk-Park“

(Fotos: kessler.krämer Landschaftsarchitekten)



Frerlund-Süds neue grüne Mitte: „Sluspk-Park“

## BILANZ

Bilanz zum 31. Dezember 2017

### AKTIVA

	Euro per 31.12.2017	Euro per 31.12.2016
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
EDV-Software	27,50	559,50
<b>II. Sachanlagen</b>		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.038,13	27.752,37
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>23.065,63</b>	<b>28.311,87</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen gegen die Stadt Flensburg	74.650,90	17.319,44
2. Sonstige Vermögensgegenstände	10.957,68	0,00
<b>Summe Forderungen</b>	<b>85.608,58</b>	<b>17.319,44</b>
<b>II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>361.454,68</b>	<b>449.178,02</b>
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>447.063,26</b>	<b>466.497,46</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.151,34</b>	<b>240,90</b>
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>471.280,23</b>	<b>495.050,23</b>

### PASSIVA

	Euro per 31.12.2017	Euro per 31.12.2016
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage	33.500,00	33.500,00
III. Gewinnrücklagen	75.253,91	75.253,91
IV. Gewinnvortrag	135.358,31	73.773,56
V. Jahresfehlbetrag (i.Vj. Jahresüberschuss)	- 18.103,89	61.584,75
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>251.008,33</b>	<b>269.112,22</b>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	11.090,00	14.426,00
2. Sonstige Rückstellungen	65.780,00	78.413,00
<b>Summe Rückstellungen</b>	<b>76.870,00</b>	<b>92.839,00</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten aus L&L	16.664,02	36.879,70
2. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Flensburg	93.674,50	77.616,95
3. Sonstige Verbindlichkeiten	33.063,38	18.602,36
-davon aus Steuern EUR 32.427,68 (i.Vj. EUR 17.919,27)-		
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>143.401,90</b>	<b>133.099,01</b>
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>471.280,23</b>	<b>495.050,23</b>



Kulturwoche Flensburger Norden im August 2017

(Fotos: Hans-Peter Kröber)



Temporärer „Wasserplatz“ an der Galwik

## JAHRESABSCHLUSS AUSZUG AUS DEM ANHANG

### Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem beigefügten Anlagepiegel zu entnehmen.

### Eigenkapital

Das Stammkapital in Höhe von 25.000,00 € wird zum 31.12.2017 in voller Höhe von der Stadt Flensburg gehalten.

### Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse gemäß §§ 251 i.V. m. 268 Abs. 7 HGB bestehen nicht. Sonstige finanzielle Verpflichtungen i.S.d. § 285 Nr. 3a HGB bestehen in Höhe von 78 T € p.a. aus Mietverhältnissen. Die Kündigungsfristen betragen 3 Monate zum Quartalsende.

### Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

Die Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung mbH beschäftigte im Jahre 2017 im Durchschnitt 9 eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Darüber hinaus wurden im Durchschnitt 9 weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Wege der Personalgestellung und -abordnung von der Stadt Flensburg zur Verfügung gestellt.

### Geschäftsführung

Alleiniger Geschäftsführer im Geschäftsjahr 2017 war Herr Markus Pahl. Der Geschäftsführer ist allein vertretungsberechtigt.

Die fixe Geschäftsführer-Vergütung von Herrn Pahl für das Geschäftsjahr 2017 hat 81 T € brutto betragen. Zusätzlich soll er eine Sonderzuwendung von 7 T € brutto erhalten.

### Aufsichtsorgan

#### Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterversammlung setzt sich aus den stimmberechtigten Mitgliedern des Hauptausschusses der Stadt Flensburg zusammen. Für die Sitzungen der Gesellschafterversammlung gelten die Entschädigungszahlungen, die für Sitzungen des Hauptausschusses der Stadt Flensburg zum Zeitpunkt der jeweiligen Sitzung wirksam sind. In 2017 wurden von der Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung mbH darüber hinaus keine Entschädigungszahlungen geleistet.

### Gewinnverwendungsvorschlag

Das Jahresergebnis 2017 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

### Nachtragsbericht (Bericht über Ereignisse nach dem Bilanzstichtag)

Neben den Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Hafen Ost“ durch die FGS hat die Stadt Flensburg ein externes Büro mit den vorbereitenden Untersuchungen für die „Westliche Altstadt“ beauftragt. Die FGS unterstützt die Vorbereitung der Festlegung der „Westlichen Altstadt“ als förmlich fest-

gelegtes Sanierungsgebiet mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln. Für beide Untersuchungsgebiete kann die FGS nach Satzungsbeschluss mit einer Beauftragung als Sanierungsträgerin rechnen. Zum 1. Januar 2018 wurden die Stundenverrechnungssätze um 2,28 % angehoben.

### Auszug aus dem Anlagepiegel

	Buchwerte	
	Stand 31.12.2017	Stand 31.12.2016
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
	27,50	559,50
	<u>27,50</u>	<u>559,50</u>
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.002,13	27.719,37
2. GWG	36,00	33,00
	<u>23.038,13</u>	<u>27.752,37</u>
<b>Summe Anlagevermögen</b>	<b>23.065,63</b>	<b>28.311,87</b>





Luftaufnahme der Harniskaispitze vom Juni 2016



Fraktions-Workshop zum Hafen-Ost im März 2017

(Foto: CONVENT Mensing)

## JAHRESABSCHLUSS AUSZUG AUS DEM ANHANG

### Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung mbH mit Sitz in Flensburg ist im Handelsregister des Amtsgerichts Flensburg unter der Nummer HRB 4788 FL eingetragen. Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 der Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung mbH wurde auf der Grundlage der handelsrechtlichen Rechnungslegungsvorschriften unter Beachtung des Gesetzes betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG) erstellt. Die Gesellschaft ist eine „Kleine Kapitalgesellschaft“ im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB.

Gemäß § 12 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags ist der Jahresabschluss in entsprechender Anwendung der Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften aufzustellen. Die Gliederung der Bilanz erfolgte gemäß § 266 Abs. 2 und 3 HGB, die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

### Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Erworbene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (Software) wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Als Nutzungsdauer wurden 3 Jahre zugrunde gelegt. Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige nutzungsbedingte Abschreibungen, angesetzt. Die Abschreibungen wurden nach der linearen Methode vorgenommen. Die Bemessung der Abschreibungen auf die Zugänge von beweglichen Wirtschaftsgütern erfolgte pro rata temporis. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sowie flüssige Mittel wurden zu Nennwerten bilanziert. Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen nicht. Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Die Bewertung erfolgte in Höhe des Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig war. Die Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Restlaufzeit der Verbindlichkeiten beträgt nicht mehr als 1 Jahr.

## GEMEINSAME ENTSPRECHENSERKLÄRUNG

Gemeinsame Entsprechenserklärung von Geschäftsführung und Gesellschafterversammlung der Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung mbH für das Geschäftsjahr 2017

Die Geschäftsführung und die Gesellschafterversammlung erklären hiermit, dass grundsätzlich den Empfehlungen und Anregungen des Flensburger Kodex' – Leitlinien guter Unternehmensführung im Berichtsjahr entsprochen wurde.

Begründete Abweichungen ergaben sich lediglich in folgenden Ziffern des Kodex:

Ziffer:	Erläuterung:
6.2.5	Eine eigenständige Stelle für die interne Revision wurde nicht eingerichtet. Bei der geringen Mitarbeiterzahl von unter 20 stünde dies in keinem vertretbaren Verhältnis. Zudem wird die FGS jährlich durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer nach § 53 HGrG geprüft. Darüber hinaus hat das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Flensburg ein uneingeschränktes Prüferecht für die Sanierungs Sondervermögen, welches auch von der Investitionsbank jährlich geprüft wird.
6.4.6	Bei Abschluss einer D&O-Versicherung ist regelmäßig ein Selbstbehalt vorzusehen. Mit der letzten Besetzung der Geschäftsführung zum 01.10.2016 wurde im Rahmen der Vertragsverhandlungen ein Entgelt ausgehandelt, dass die Beibehaltung der D&O-Versicherung ohne Selbstbehalt vorsieht.

Flensburg, den 21.02.2018

gez.

**Markus Pahl**  
Geschäftsführer FGS

Flensburg, den 27.03.2018

gez.

**Arne Rüstemeier**  
Vorsitzender der Gesellschafterversammlung





Die Qualität einer Sanierung zeigt sich  
täglich im Lebensgefühl der Bewohner!



Die FGS ist zertifizierter Sanierungsträger mit Gütesiegel der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungsträger (ADS) und Mitglied im „DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND“, einem Zusammenschluss der ADS und der Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften e.V. (BVLEG).



**DIE STADTENTWICKLER**  
BUNDESVERBAND



## WIR SIND FÜR SIE DA

IHR Sanierungsträger  
Flensburger Gesellschaft für  
Stadterneuerung mbH  
Am Pferdewasser 14  
24937 Flensburg

Telefon 0461 . 505 4000  
Telefax 0461 . 505 4044  
E-Mail [info@ihrsan.de](mailto:info@ihrsan.de)  
[www.ihrsan.de](http://www.ihrsan.de)