

GESCHÄFTSBERICHT

Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung mbH



2020



VORWORT

Das zurückliegende Geschäftsjahr 2020 verlief durch die Pandemie anders, als man es hätte voraussagen können. Bereits im ersten Quartal des Jahres galt es, die coronabedingten Ausfallrisiken frühzeitig einzuschätzen und die Gesellschafterin frühzeitig auch auf mögliche Liquiditätsauswirkungen hinzuweisen. Aufgrund unseres konsequenten Hygienekonzeptes, dem umfangreichen Angebot für Homeoffice und einem unglaublichen Kraftakt aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist es gelungen, das Jahr 2020 ohne gravierende Umsatzeinbußen abzuschließen und trotzdem eine Vielzahl an Projekten fortzusetzen oder zu beginnen.

Bereits zu Beginn des Jahres konnten die Treuhänderverträge für die Entwicklung des Sanierungsgebiets Hafen-Ost sowie für die Entwicklung des Sanierungsgebiets Westliche Altstadt geschlossen werden. Damit steht dem dringend benötigten Strukturwandel zur Konversion untergenutzter Hafenumflächen nichts mehr im Weg. Dass sich die Innenstädte im Wandel befinden und mit digitalen Marktplätzen und dem Umland um Kaufkraft konkurrieren, hat durch die Pandemie eine Beschleunigung erfahren. Insofern ist es ein Vorteil für Flensburg, mit der Westlichen Altstadt als Sanierungsgebiet die monetären Mittel zur Verfügung stellen zu können, um diesen Transformationsprozess nicht nur zusammen mit der Stadtgesellschaft und den Innenstadtkaufleuten zu gestalten, sondern auch umsetzen zu können. Wir freuen uns, dass die Stadt Flensburg diesen Prozess mit der neu eingerichteten Stelle des Innenstadtmangers begleitet.

Im Juni 2020 konnten wir bei zwei wichtigen Großprojekten den Spatenstich feiern: Der erste Neubau beim Wohnprojekt Freiland konnte begonnen werden. Mit den Abbrüchen und Entsiegelungen im Wohnquartier Schwarzenbachtal ist der erste Schritt in Richtung Umsetzung der Konversionsmaßnahme unternommen worden, der den Umgestaltungsprozess im Soziale-Stadt-Gebiet auch erlebbar werden lässt. In unmittelbarer Nachbarschaft konnte im September 2020 mit der

Planergemeinschaft CKRS, den Stadtplanern Machleidt GmbH und den Freianlagenplanern TDB Landschaftsarchitektur aus Berlin das Siegerteam aus dem Wettbewerbsverfahren zur Entwicklung der Grundstücke um die Walzenmühle bekannt gegeben werden. Wir freuen uns über die historische Aufgabe, gemeinsam die Neustadt an dieser Stelle zusammen wachsen zu lassen. Als weiteres Highlight in der Neustadt konnten wir den Baubeginn des ersten Bauabschnitts zur Gestaltung der Promenade West mit Wasserplatz feiern. Damit geht ein lang ersehnter Wunsch der Neustädter in die Realisierungsphase. Kurz vor Jahreschluss ist es uns noch gelungen, den Auftrag zur Projektsteuerung für die nächste Erweiterung der Sportpiraten zu unterschreiben, so dass nun auch hier die Erweiterung der Aktivitätsfläche angegangen werden kann, auf die vor allem viele Jugendliche und junge Akteure hinfiebern.

Stadtentwicklung auf europäischer Ebene fand am 30.11.2020 einen Höhepunkt, als die neue Leipzig Charta beim informellen Ministertreffen im Rahmen der deutschen EU-Ratspräsidentschaft verabschiedet wurde. Die Neue Leipzig-Charta ist, wie die nun „alte“ Leipzig Charta bisher, das Rahmendokument der integrierten Stadtentwicklung in Europa. Die Anpassungsfähigkeit der Städte an sich verändernde Rahmenbedingungen werden gestärkt, um so sicherzustellen, dass aktuelle und zukünftige Herausforderungen bewältigt und Chancen des Wandels genutzt werden können. Dazu zählen die Folgen des Klimawandels ebenso wie die Pandemie.

Die neue Leipzig Charta bezieht sich dabei auf drei räumliche Ebenen in der europäischen Stadt:

- Die Quartiersebene. Einige Stadtviertel müssen mit sozialen Spannungen, Armut oder Umweltbelastungen umgehen. Andere Quartiere sind Ankunftsorte für Migranten oder sehen sich konfrontiert mit Gentrifizierung, sozialem Auf- bzw. Abstieg oder einem Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Dafür braucht es passgenaue politische Programme und Fördermittel.

- Die Kommune. Kommunale Entscheidungsträger legen strategische Leitlinien und konkrete Maßnahmen für die Gesamtstadt fest. Diese fungieren als Bindeglied zwischen kleinräumigen Stadtquartieren sowie größeren funktional zusammenhängenden Räumen und übernehmen entscheidende Funktionen für die Stabilisierung des Umlands und des ländlichen Raums.
- Die Metropolregion. Eine nachhaltige, widerstandsfähige Stadtentwicklung ist eingebettet in den weiteren Kontext einer Region oder von Metropolregionen und beruht auf einem komplexen Netzwerk

funktionaler Abhängigkeiten und Partnerschaften. Um die Stadtentwicklungspolitik an der Lebenswirklichkeit der Menschen auszurichten, sollten Kommunen zusammenarbeiten, sowie ihre politischen Strategien und Instrumente mit ihrem Umland und dem ländlichen Raum abstimmen.

Eine Chance auch für Flensburg und den ländlichen Raum?

Wir danken unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie unseren Geschäfts- und Kooperationspartnern für ihr großartiges Engagement und ihre Unterstützung bei der Umsetzung unserer Förderziele.

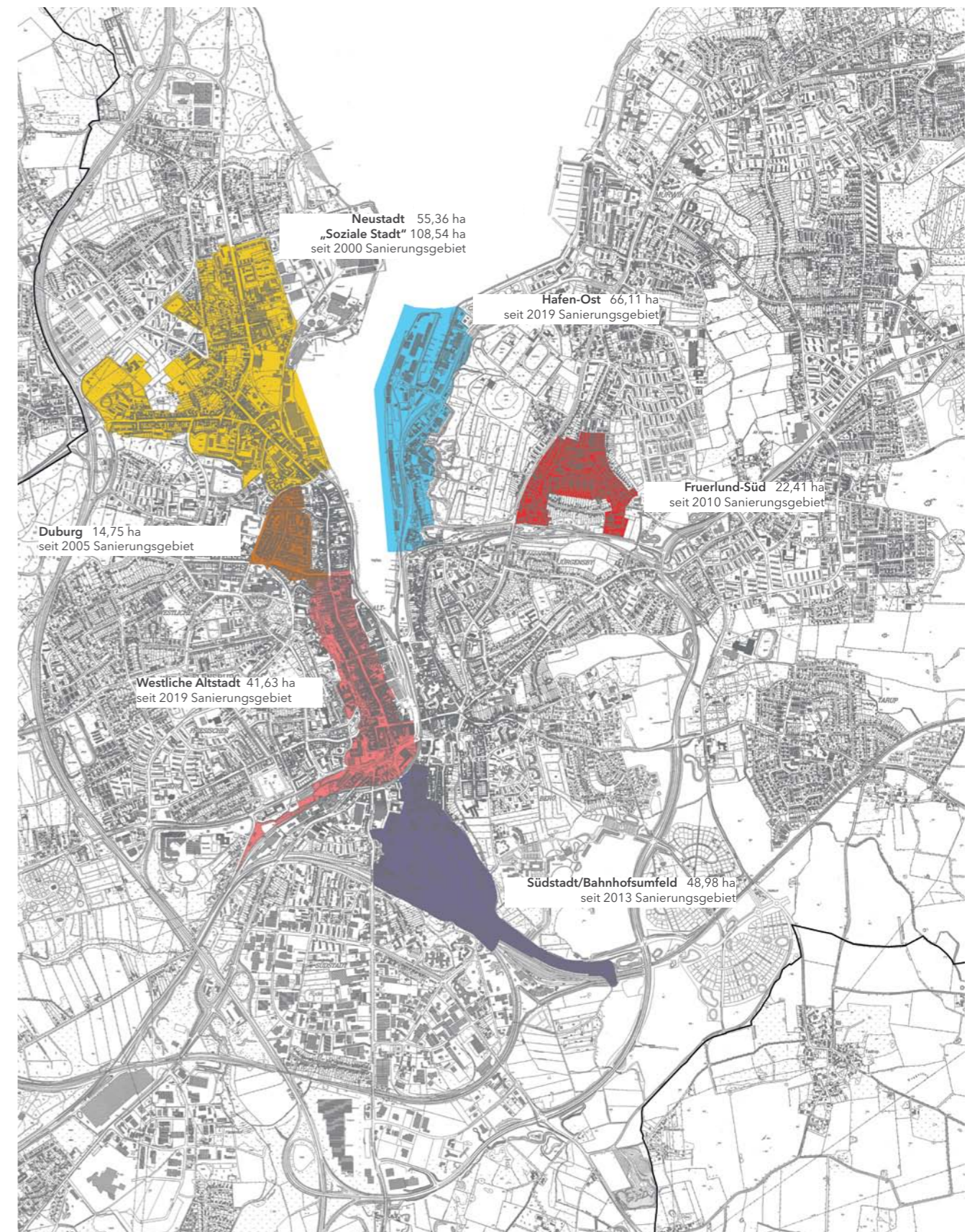


Markus Pahl
Geschäftsführer FGS



Arne Rüstemeier
Vorsitzender der Gesellschafterversammlung

ÜBERSICHT GEBIETE



LAGEPLAN Stadterneuerungsgebiete in Flensburg

Kartengrundlage: © Geo-Basis-DE/LVermGeo SH
(www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

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
Sanierungsgebiet „Westliche Altstadt“	Seite 16
Sanierungsgebiet „Hafen-Ost“	Seite 20
Finanzlage	Seite 22
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 23
Bilanz	Seite 24
Jahresabschluss: Auszug aus dem Anhang	Seite 26
Flensburger Kodex: Entsprechenserklärung	Seite 29



VISUALISIERUNG Wettbewerbsentwurf „Quartierszentrum an der Walzenmühle“ Grafik: CKRS Architektengesellschaft mbH

NEUSTADT

Quartierszentrum an der Walzenmühle

Zur Verbesserung des städtebaulichen, verkehrlichen sowie sozialräumlichen Umfeldes der Walzenmühle wurde ein städtebaulicher, freiraumplanerischer und hochbaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt. Der Entwurf der Planergemeinschaft CKRS-Architekten, Machleidt Städtebau und Stadtplanung, TDB Landschaftsarchitektur aus Berlin wurde im Oktober 2020 durch das Preisgericht zum Siegerentwurf gekürt.

Der prämierte Entwurf sieht einen Taschenplatz gegenüber der Walzenmühle sowie eine übergreifende Freiraumgestaltung entlang der Straße Neustadt bis zur ehemaligen Werftkantine (Neustadt 26) vor. Vom Taschenplatz aus wird eine neue öffentliche Wegeverbindung zur Gartenstraße geschaffen; auch die Gartenstraße selbst wird neugestaltet. Entlang der Straße Neustadt sind im Bereich der Bushaltestellen Möglichkeiten für E-Ladestationen für Fahrräder und PKW, Fahrradunterstände, Carsharing-Plätze sowie qualitative Verbesserungen hinsichtlich Ausgestaltung und Barrierefreiheit vorgesehen.

Im Bereich zwischen Neustadt und Gartenstraße entsteht eine Neubebauung, die zu einem stadtraumnahen, attraktiven Quartier mit angemessener Verdichtung führt. Die Neubebauung umfasst einen Lebensmittelmarkt, einen Drogerie-Markt, weitere Einzelhandels- und Dienstleistungseinheiten sowie ca. 210 Wohneinheiten. Im Zusammenhang mit der Wohnbebauung werden rückwärtig qualitativ hochwertige, begrünte Freiräume geschaffen.

Im Jahr 2021 wird der Siegerentwurf auf Anregung des Preisgerichtes überarbeitet und dient anschließend als Grundlage für die Entwicklung eines Bebauungsplanes. Parallel zum Bauleitplanverfahren werden in Vorbereitung auf die geplante Neubebauung die Abbrüche der Bestandsgebäude - mit Ausnahme der denkmalgeschützten ehemaligen Werftkantine - vorbereitet und begonnen.

Wohnquartier Schwarzenbachtal

Das künftige Wohnquartier Schwarzenbachtal stellt mit ca. 480 neuen Wohnungen einen zentralen Baustein in der Entwicklung der Neu-/Nordstadt sowie der gesamtstädtischen Wohnraumversorgung dar. Das Wohnquartier entsteht durch Umnutzung ehemaliger Bundeswehr- und Gewerbeflächen im Bereich zwischen Eckenerstraße/Harrisleer Straße/Neustadt/Junkerhohlweg. Im Jahr 2020 wurde das Areal fast vollständig beräumt, die vorhandene Bebauung wurde abgebrochen

und der Boden von Altlasten bereinigt; in wenigen Bereichen stehen in 2021 noch Restarbeiten aus.

Das Wohnquartier Schwarzenbachtal wird durch drei neue Straßen erschlossen. Zusätzlich entstehen neue Fuß- und Radwege sowie öffentliche Freianlagen. Der Spielplatz Schwarzentäl wird nach Plänen von Kessler Krüger Landschaftsarchitekten aufgewertet. Die Planungen der öffentlichen Straßen und Freianlagen einschließlich der Spielplatzneugestaltung wurden im Sanierungs-Treff am 28.10.2020 vorgestellt und Ende des Jahres zur Antragsreife für die baufachliche Prüfung und Zustimmung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration Schleswig-Holstein gebracht. Sobald der Fördermittelbescheid erteilt wurde, erfolgt die europaweite Ausschreibung der Bauleistungen für die Straßen und die öffentlichen Freianlagen im Quartier.

Förderpromenade

Der Förderantrag nach der Städtebauförderrichtlinie 2015 wird von dem Fördermittelgeber geprüft und soll nun Anfang 2021 vorliegen. Für die zuvor erforderliche Kampfmittelsondierung und die ersten Abbrüche wurde ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn beantragt und bewilligt. Mit den Kampfmittelsondierungen konnte im November 2020 begonnen werden. Die ersten Abbrüche erfolgen Anfang 2021. Somit ist der Baustart 2020 erfolgt.

Duburger Straße 10-12 und 14

Die Zustimmung zum Mitteleinsatz für die Gebäude wurde im September 2020 erteilt. Die Gebäude werden zu Wohngebäuden umgebaut. In der Duburger Straße 10-12 werden 2 geförderte Wohnungen von insgesamt 8 Einheiten entstehen. In der Duburger Straße 14 werden 7 Wohnungen von insgesamt 10 Wohneinheiten gefördert, hier wird zudem eine Gewerbeeinheit mit Besprechungs- und Versammlungsräumen entstehen. Die Vereinbarung über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen soll Anfang 2021 mit dem Eigentümer geschlossen werden.



LAGEPLAN Entwurf „Quartierszentrum an der Walzenmühle“

AUSBLICK 2021

Rahmenplanfortschreibung

Der Rahmenplan Neustadt stellt die angestrebte städtebauliche Entwicklung des Sanierungsgebietes dar und bedarf in Abhängigkeit der fortschreitenden Sanierungsdurchführung einer regelmäßigen Fortschreibung. Zuletzt wurde der Rahmenplan Neustadt im Jahr 2017 fortgeschrieben. Neue Entwicklungen und Erkenntnisse machen aktuell eine Rahmenfortschreibung erforderlich.

Unter anderem sind nach Durchführung des Realisierungswettbewerbs „Quartierszentrum an der Walzenmühle“ die Sanierungsziele für diesen Bereich auf Grundlage des Siegerentwurfes zu konkretisieren und entsprechend in die Rahmenplanung zu übernehmen. Die Rahmenplanfortschreibung bedarf einer umfassenden fachlichen Prüfung und Vorbereitung sowie der Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit bevor diese durch die Ratsversammlung beschlossen werden kann. Die Durchführung des Verfahrens ist für das Jahr 2021 vorgesehen.



Willkommen im Norden von Flensburg



Diese Homepage ist eine **Stadtteilhomepage** mit zahlreichen **Informationen zum Stadtteil**, z. B. zu seiner Geschichte. Sie ist statisch angelegt und dient weder der aktuellen Diskussion noch informiert sie über Veranstaltungen. Um auf dem Laufenden zu sein, wird sie in regelmäßigen Abständen aktualisiert.

Ergänzungen und Anregungen werden gerne unter der Email des Vereins Flensburger Norden e.V. entgegengenommen: flensburgernorden@posteo.de

Suche ...

Verein Flensburger Norden e.V.

Förder- & Bürgerverein
Neustadt, Nordstadt, Duburg
Neustadt 21
24939 Flensburg

Kontakt

E-Mail:
flensburgernorden@posteo.de

Rechtliches

Impressum
Datenschutz

WEBSITE Verein Flensburger Norden e.V. unter www.flensburger-norden.de

STADTTEILMANAGEMENT NEUSTADT

Digitale Informationsplattform

Aufgrund der Corona Pandemie mussten ab Mitte März 2020 die Direktkontakte mit den Menschen im Büro des Quartiersmanagements extrem eingeschränkt werden. Im Jahr 2020 erfolgten die meisten Kontakte über Telefon oder digitale Internetmeetings. Die meisten der Direktkontakte - vielfach mit Organisationsvertretern - fanden im Freien und mit Abstand statt. Der Einstieg in die digitale Kommunikation musste technisch erst erlernt werden. Mittlerweile ist der Umgang mit Zoom-, Jitsi Meet- oder anderen digitalen Kommunikationsplattformen schon zur Routine geworden.

Der Kontakt zu Menschen mit Migrationshintergrund oder sozialen Handicaps, die oftmals wegen Hilfe im Umgang mit Behördenschreiben oder anderen Problemen und Anliegen in die offenen Sprechstunden kamen, ist am stärksten eingebrochen.

Der Gruppenraum neben dem Stadtteilbüro musste gesperrt oder die Nutzung erheblich eingeschränkt werden. Dadurch ruhen bei den meisten Gruppen die Aktionen und Aktivitäten.

Eigentlich sahen die Planungen, die mit einigen Vereinen und Organisation zum Ende des vorletzten und zum Beginn des letzten Jahres erarbeitet wurden, eine Vielzahl von Aktionen und Maßnahmen vor, die 2020 zur Belebung der Flensburger Neustadt / Nordstadt beitragen sollten. Ende Februar 2020 gab es bezüglich der Finanzierung der geplanten Aktionen und Maßnahmen sehr gute Rückmeldungen. Die Planungen liefen auf Hochtouren und mussten abrupt durch den ersten Lock Down gestoppt werden. Zunächst herrschte Rat- und Orientierungslosigkeit. Es bedurfte einer intensiven Abstimmung, um auf die neue Situation reagieren zu können.

Am Anfang ging man davon aus, dass viele Aktionen im Sommer wieder durchführbar wären, was sich leider überwiegend als Trugschluss erwies. Im Laufe der Zeit haben sich die Organisationen und Vereine auf die schwierige Situation eingestellt und ihre Arbeit neu ausgerichtet.

Auf Anregung des Quartiersmanagements hat der Verein Flensburger Norden e.V. eine digitale Informationsplattform für den Stadtteil geschaffen, die über die Sozialstruktur und andere Gegebenheiten der nördlichen Stadtteile informiert und die auch auf die individuellen Plattformen der einzelnen sozialen Einrichtungen, Organisationen und Vereine des Flensburger Nordens weiterleitet. Dazu hat der Verein unter Mithilfe des Quartiersmanagements seine alte Homepage www.flensburger-norden.de in eine informative Stadtteilhomepage umgewandelt und diese qualitativ ausgebaut. Dieser sehr intensive Prozess, der mit umfangreicher Recherchearbeit durch den neuen Mitarbeiter des Vereins begleitet wurde, hat insbesondere bei der Aufarbeitung der Geschichte der nördlichen Stadtteile zu einer umfangreichen Sammlung von Texten geführt. Die Geschichtstexte sind nun über die Homepage abrufbar.

Durch Verlinkungen über die Homepage wurde die Möglichkeit geschaffen, dass sich interessierte Menschen sehr umfänglich über die Anfänge der Stadtteile und über das Leben der Menschen in vergangenen Zeiten informieren können.

Im nächsten Schritt soll die Homepage durch Videoclips noch bildhafter und lebendiger gestaltet und ausgebaut werden. Dabei sollen die unterschiedlichen Orte (Spielplätze, Schulen, Erholungsflächen, Einkaufsmöglichkeiten, etc.) mit bewegten Bildern digital erlebbar werden. Darüber hinaus sollen sich auch die Bewohner*innen mittels Videoclips Geschichten, Erlebnissen, Ansichten und Meinungen zum Flensburger Norden präsentieren können. Über die unterschiedlichen Veranstaltungen, die zukünftig im Stadtteil stattfinden werden, soll ebenfalls in bewegten Bildern nachträglich berichtet oder je nach Freigabe auch eine Aufzeichnung bzw. Teilerbericht gesendet werden.

Speziell Bürgerversammlungen und Informationsveranstaltungen sollen digital nachverfolgt werden können. Der Förder- und Bürgerverein möchte verstärkt dazu beitragen, dass sich Menschen umfassend über das Leben im Stadtteil, insbesondere im digitalen Netz informieren können.

Ursprünglich war auch im Jahr 2020 die Kulturwoche Flensburger Norden geplant. Die Planungen waren bereits vollständig abgeschlossen und die Finanzierung war auch durch die Förderung des Kulturbüros gesichert. Aber auch hier hat Corona die Planungen zunichtegemacht. Der Verein hofft und plant im Jahr 2021 wieder eine Kulturwoche Flensburger Norden durchführen zu können.

Hauptaufgaben Quartiersmanagement

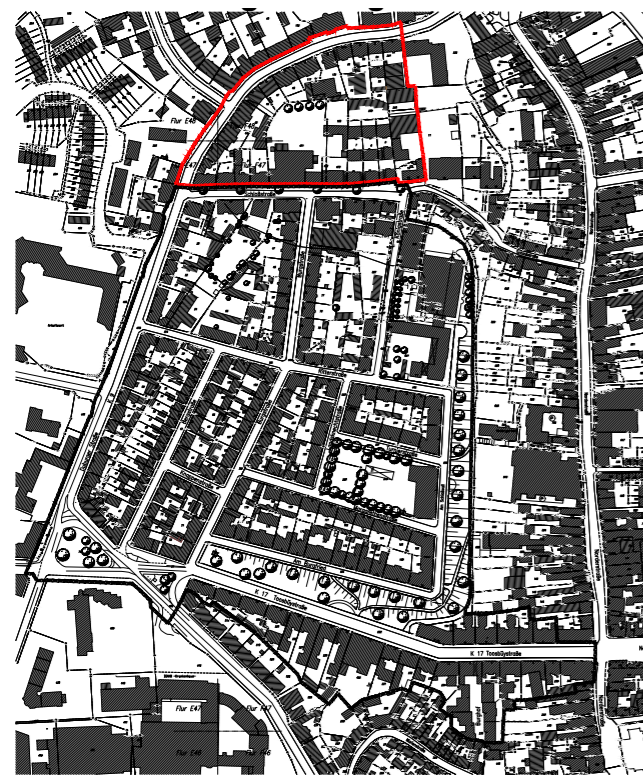
- Organisation des Stadtteilbüros und des Gemeinschaftsraums einschl. der Sicherstellung regelmäßiger Öffnungszeiten
- Fortschreibung und Fortentwicklung des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes
- aktive Öffentlichkeitsarbeit zur Verbesserung des Stadtteil-Images
- Aktivierung der Potenziale,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

DUBURG

Entlassung nördliches Teilgebiet

Im Oktober wurde der Teilbereich nördlich der Schloßstraße aus der Sanierung entlassen, da die Sanierung durchgeführt und weitere Maßnahmen nicht mehr vorbereitet werden können. Die Ausgleichsbeträge wurden durch den Gutachterausschuss ermittelt und überwiegend bereits erstattet.

Die noch nicht umgesetzten Abbruchmaßnahmen im Rahmenplan betreffen aktuell stark nachgefragte Kleinstwohnungen, deren Abbruch zwar städtebaulich wünschenswert, unter den derzeitigen wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen aber nicht realisierbar ist.



RAHMENPLAN Teilentlassung nördliches Teilgebiet (im Plan rot markiert)



2004 Toosbühlstraße 7 - Bestandsaufnahme

Burgstraße 38 - Planung Kita

Das ursprünglich im Sanierungssondereigentum geführte Grundstück Burgstraße 38 wird momentan noch für die Baustelleneinrichtung der Straßenneugestaltung auf Duburg benötigt. Parallel wird bereits ein Konzept für die Neubebauung mit einer Kindertagesstätte erarbeitet und kann voraussichtlich nach Fertigstellung der Bauarbeiten in der nördlichen Burgstraße umgesetzt werden. Der Investor, der das Grundstück 2020 erworben hat, möchte eine Neubebauung in Kombination mit einer Wohnnutzung in den oberen Geschossen realisieren.

Aufwertung der Nutzungsstruktur

Durch die gezielte Umsetzung von gebündelten Ordnungsmaßnahmen über mehrere Grundstücke konnte für einige Vordergebäude bereits eine deutliche Verbesserung der Belichtung und Belüftung auf der ruhigeren rückwärtigen Gebäudeseite erreicht und damit das Wohnumfeld aufgewertet werden. Anstelle von Nebengebäuden wurden Balkone errichtet, Terrassen und Mieter*innengärten angelegt. Diese Maßnahmen haben wieder zu neuen Investitionen in den Vordergebäuden mit einer Aufwertung der Straßenfassaden besonders in der Duburger Straße und Schloßstraße geführt.

Toosbühlstraße 7 / Burghof 1-6

Nach Abbruch eines Hintergebäudes östlich des Burghofs konnte die Belichtung und Belüftung des Burghofs spürbar verbessert werden. Für die Bewohner*innen in diesem dicht bebauten Innenbereich konnte überdies erstmals ein freiräumlich nutzbarer Außenraum angelegt werden.



PLANUNG Straßenfassade Toosbühlstraße 7
Grafik: Michael Krebs

In diesem Zusammenhang wird auch der angrenzende Innenhof der Toosbühlstraße 7 neugestaltet und für die Mieter*innen freiräumlich nutzbar angelegt. Nach Aufgabe der früheren Nutzung des Vordergebäudes als Büro und davor von einer Bank konnte jetzt auch für den historisch bedeutsamen Saal im Erdgeschoss des Vordergebäudes ein neues Nutzungskonzept mit Kursen und Veranstaltungen im Gesundheitsbereich entwickelt werden. Der nächste Schritt wird 2021 die Aufwertung der Straßenfassade sein, womit die positive Entwicklung erstmals auch im Straßenraum erlebbar werden wird.

Sanierungsprozesse benötigen oft einen längeren Zeitraum, da sie in finanzieller und nutzungstechnischer Hinsicht in mehreren Einzelschritten durchgeführt werden müssen, bevor sie im Stadtraum für alle sichtbar werden. Die betroffenen Bewohner*innen profitieren aber schon von Beginn an von den Aufwertungen und der insgesamt positiven Entwicklung.

AUSBLICK 2021

Fertigstellung der Neugestaltung Berg-, Burg-, Knappen-, Ritter- und Königstraße

Seit im August 2018 die Zustimmung seitens des Landes vorlag, konnte ab Mai 2019 mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Stadtwerke nehmen sukzessiv parallel zur Neugestaltung der Erschließungsstraßen eine Modernisierung der Versorgungsleitungen für Wasser, Strom, Fernwärme und Abwasser im Straßenraum vor. Parallel wird das neue Glasfasernetz gelegt. Nach Fertigstellung der Arbeiten im Untergrund kann mit der Neugestaltung der Oberflächen begonnen werden. 2020 konnten die Berg-, Knappen-, Ritter- und südliche Burgstraße fast vollständig fertiggestellt werden. Die noch fehlende Straßenbeleuchtung und Ausstattung wurden ausgeschrieben und können 2021 fertiggestellt werden.

In der nördlichen Burgstraße wurde mit den unterirdischen Arbeiten begonnen. Die Oberfläche der nördlichen Burgstraße und die gesamte Königstraße sollen bis Mitte 2021 fertiggestellt werden.

Um den Verkehr auf Duburg so weit wie möglich aufrecht erhalten zu können, musste eine abschnittsweise Baudurchführung gewählt werden. Aufgrund des vorhandenen schmalen Straßenraums ohne wesentliche Lagerflächen stellt die Durchführung der Maßnahme eine logistische und organisatorische Höchstleistung dar und fordert auch von den Bewohner*innen viel ab.

Die Straßenbaumaßnahmen sind ein wichtiger Beitrag zur Wiederbelebung dieses zeitweise vernachlässigten Wohnquartiers. Die bereits fertiggestellten Bauabschnitte machen wieder die Einzigartigkeit dieses geschlossenen gründerzeitlichen Quartiers für die Bewohner*innen und Besucher*innen erlebbar und tragen zu einer neuen gesamtstädtischen Wertschätzung von Duburg bei.



PLANUNG Lageplan Bildungszentrum Fruerlund-Süd

(Grafiken: eisfeld engel Architekten BDA)

FRUERLUND-SÜD

Bildungszentrum Fruerlund-Süd

Im Juli 2016 wurde ein gemeinsamer, moderierter Workshop zur Nutzerbedarfsanalyse mit Arbeitsgruppen der Schul- und Kitanutzer abgeschlossen und berücksichtigte dabei frühere Ansätze des Konzeptes für den „Kinder-campus Fruerlund“. Die erarbeiteten Workshop-Ergebnisse in Form von Zielbildern, Konzepterläuterungen, Raumprogrammen und Funktionsschemata bildeten die Planungsgrundlage für das Bildungszentrum.

Das Konzept des offenen quartiersbezogenen Bildungszentrums bietet neben den kapazitiv angepassten und funktional zukunftsfähigen Neubauten folgende soziale und integrative Aspekte: Eine Mensa für gemeinsames Mittagessen, Angebote zur verlässlichen Ganztagsbetreuung, Hausaufgabenhilfe, familienergänzende Erziehung und Förderung, unterrichtsergänzende Freizeitangebote, Beratungsstelle und Kommunikationsangebote für Gesundheit, Ernährung, Bewegung und Sprachkurse. Das Beratungsangebot soll bewusst Menschen aller Generationen und jeder Herkunft offenstehen. Dabei erleichtert das offene Konzept insbesondere den Übergang vom Elternhaus in die Kindertagesstätte

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



VISUALISIERUNG Bildungszentrum Fruerlund-Süd

Dieses Gesamtprogramm konnte auch das Städtebaureferat des Landes Schleswig-Holstein überzeugen und führte Ende 2017 zur Inaussichtstellung erheblicher Zuschüsse aus dem Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ für den Schulmaßnahmenteil und von Städtebauförderungsmitteln für den Kitamaßnahmenteil.



PLANUNG Ansicht Westen Bildungszentrum Fruerlund-Süd

Mit dem Investitionspakt fördert das Bundesbauministerium seit 2017 die Erneuerung sowie den Aus- und Neubau sozialer Infrastruktur und deren Weiterqualifizierung zu Orten des sozialen Zusammenhalts und der Integration in den Städten und Gemeinden.

Mit der Preisgerichtssitzung vom 19.11.2019 wurde die 1. Phase mit der Auswahl von 7 aus insgesamt 30 Wettbewerbsbeiträgen abgeschlossen. In der 2. Phase wurden mit der Preisgerichtssitzung vom 10.03.2020 die Wettbewerbssieger, die Arbeitsgemeinschaft Architekten Eisfeld Engel / Landschaftsarchitektur+ aus Hamburg, ermittelt.



2019 Luftbild Schule Fruerlund Bohlberg 56/58
Orthophoto © Hansa Luftbild AG (2019)

Eine öffentliche Bekanntmachung und Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse konnte pandemiebedingt nur in digitaler Form auf der Homepage der Stadt Flensburg ab dem 20.05.2020 erfolgen. Im Vorfeld des SUPA am 16.06.2020 wurde der Siegerentwurf außerdem im halböffentlichen Rahmen präsentiert.

Parallel wurde mit den Wettbewerbssiegern ein Verhandlungsverfahren durchgeführt, welches mit den Vertragsabschlüssen Anfang Juli 2020 endete. Nachfolgend wurde der Wettbewerbsentwurf bis zum 30.10.2020 auf den Vorplanungsstand gebracht, sodass Anfang Dezember 2020 der vorzeitige Mittelabruf der ersten Fördertranche freigegeben werden konnte.

Um die erforderlichen städtebaulichen und hochbaulichen Qualitäten sicher zu stellen, wurde in Abstimmung mit dem Städtebaureferat und der Architektenkammer ein offener, zweiphasiger hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit freiraumplanerischem Anteil auf Grundlage der RPW 2013 ausgelobt. Die EU-Bekanntmachung der Auslobung erfolgte am 02.07.2019. Der Ausgestaltung des Auslobungstextes ging ein umfangreicher Abstimmungsprozess mit Nutzervertretern, Schul- und Kitaträgern und Fachbehörden voraus, um möglichst eindeutige Zielvorgaben zu formulieren.

AUSBLICK 2021

Für 2021 sind die kommunalpolitischen Beschlüsse zum Satzungsbeschluss des Bauungsplans, zum Mitteleinsatz für die Abbruchkosten, sowie zum Mitteleinsatz für die Kindertagesstätte aus Städtebauförderungsmitteln vorgesehen. Für Mitte des Jahres ist der Baustart dieses Projektes geplant, mit der Fertigstellung wird bis Ende 2024 gerechnet.



VISUALISIERUNG Planung Bahnhofshotel mit Parkpalette

Grafik: IGA-Haus GmbH & Co. KG

SÜDSTADT/BAHNHOFSUMFELD

Bahnhofshotel mit Parkpalette

Wir freuen uns sehr, dass nach einer langen Zeit der Vorplanung der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Hauptpost rechtskräftig beschlossen wurde. Nach langer Diskussion mit vielen unterschiedlichen Beteiligten bedanken wir uns für den Mut, das unglaubliche Engagement und Durchhaltevermögen der Investoren hier ein für das Sanierungsgebiet wichtiges Projekt jetzt auch umsetzen zu können. Mit dem Neubau des Bahnhofshotels wird die Achse Bahnhof - Innenstadt deutlich aufgewertet und damit eines der wesentlichen Sanierungsziele im Sanierungsgebiet umgesetzt. Der Bau der Parkpalette führt dazu, dass der erhebliche Parkdruck im Bereich des Bahnhofes besser gesteuert werden kann und der Umstieg vom motorisierten Individualverkehr auf die Bahn auch für die Berufspendler deutlich attraktiver wird. Diese Maßnahme ist Voraussetzung dafür, dass der Bereich des Bahnhofsvorplatzes und der Flächen rund um den Carlislepark über einen Wettbewerb aufgewertet und umgestaltet werden kann und damit das Erscheinungsbild Flensburgs für Bahnreisende deutlich verbessert werden kann.

Mit der Bahn als Eigentümer des Bahnhofsgebäudes haben regelmäßige Abstimmungsgespräche begonnen, um die Modernisierung des Bahnhofsgebäudes und die Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes mit Straßen rund um den Carlislepark gemeinsam angehen zu können. Aktuell werden dazu Fragen rund um die Eigentumsverhältnisse vor dem Bahnhofsgebäude geklärt, so dass mit der Erarbeitung eines Auslobungstextes im nächsten Jahr begonnen werden kann.



2019 Erschließung Wohnprojekt Freiland

Neue Feuerwache Flensburg

Mit dem geplanten Neubau der Hauptfeuerwache in Flensburg nimmt ein weiteres wichtiges großes Bauvorhaben im Sanierungsgebiet Südstadt: Bahnhofsumfeld Fahrt auf. Wie bereits im letzten Geschäftsbericht dargestellt, wurde der Architekturwettbewerb zwischenzeitlich erfolgreich abgeschlossen. Nun gilt es, die Umsetzungsphase einzuleiten. Die Grundlage für eine Bezuschussung der Hauptfeuerwache aus Städtebauförderungsmitteln bildet dabei die Fortschreibung der Rahmenplanung. Sobald die Zustimmung zur Fortschreibung der Rahmenplanung vorliegt, können entsprechende Fördermittel für die Umsetzung des Projekts eingeworben werden.

Wohnprojekt Freiland

Im Wohnprojekt Freiland konnten die Arbeiten für den Unterbau der Erschließungsstraße erfolgreich beendet werden. Nun erfolgte die Staffelübergabe an die Investoren, denen zwischenzeitlich alle Grundstücke verkauft werden konnten. Sobald der Bauablauf der Neubauten es ermöglicht, wird die Deckschicht für die Erschließungsstraße, sowie die öffentliche Möblierung wie Straßenlaternen, Bänke usw. erfolgen. Die Fertigstellung des Gesamtprojekts ist für das Jahr 2023 vorgesehen.

Im Bereich des Bahnhofstals ist es gelungen, mit dem Mühlendamm 19 ein zentrales Grundstück aus Privatbesitz in das Sanierungssondervermögen zu überführen. Damit sind nun alle entscheidenden Grundstücke im Bahnhofstal im Eigentum des Sanierungssondervermögens, so dass einer Gebietsentwicklung über ein Wettbewerbsverfahren grundsätzlich nichts mehr im Wege steht. Auf Wunsch der Verwaltung wurden sowohl mit dem Verein Kühlhaus e.V., als auch mit dem Verein Bunnies Ranch e.V. Gespräche aufgenommen, da nun das Ziel verfolgt wird, beide Kultureinrichtungen in das Wettbewerbsverfahren zu integrieren und beiden Kultureinrichtungen eine Perspektive im Gebiet anzubieten.



2019 Luftbild Bahnhofstraße / Mühlendamm
Orthophoto © Hansa Luftbild AG (2019)

AUSBLICK 2021

Für 2021 ist vorgesehen, den 2. und 3. Bauabschnitt des Projekts Mølleddamm umzusetzen und damit das Gesamtprojekt zum Abschluss bringen zu wollen. Das Gesamtkonzept war aus einem Architekturwettbewerb 2015 entwickelt worden und konnte bisher auf Grund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse nicht weiterverfolgt werden.

Die Erarbeitung der Auslobungsunterlagen für die beiden Wettbewerbe Bahnhofsvorplatz und Bahnhofstal, sowie die Fortschreibung der Rahmenplanung stehen für 2021 an oberster Priorität.

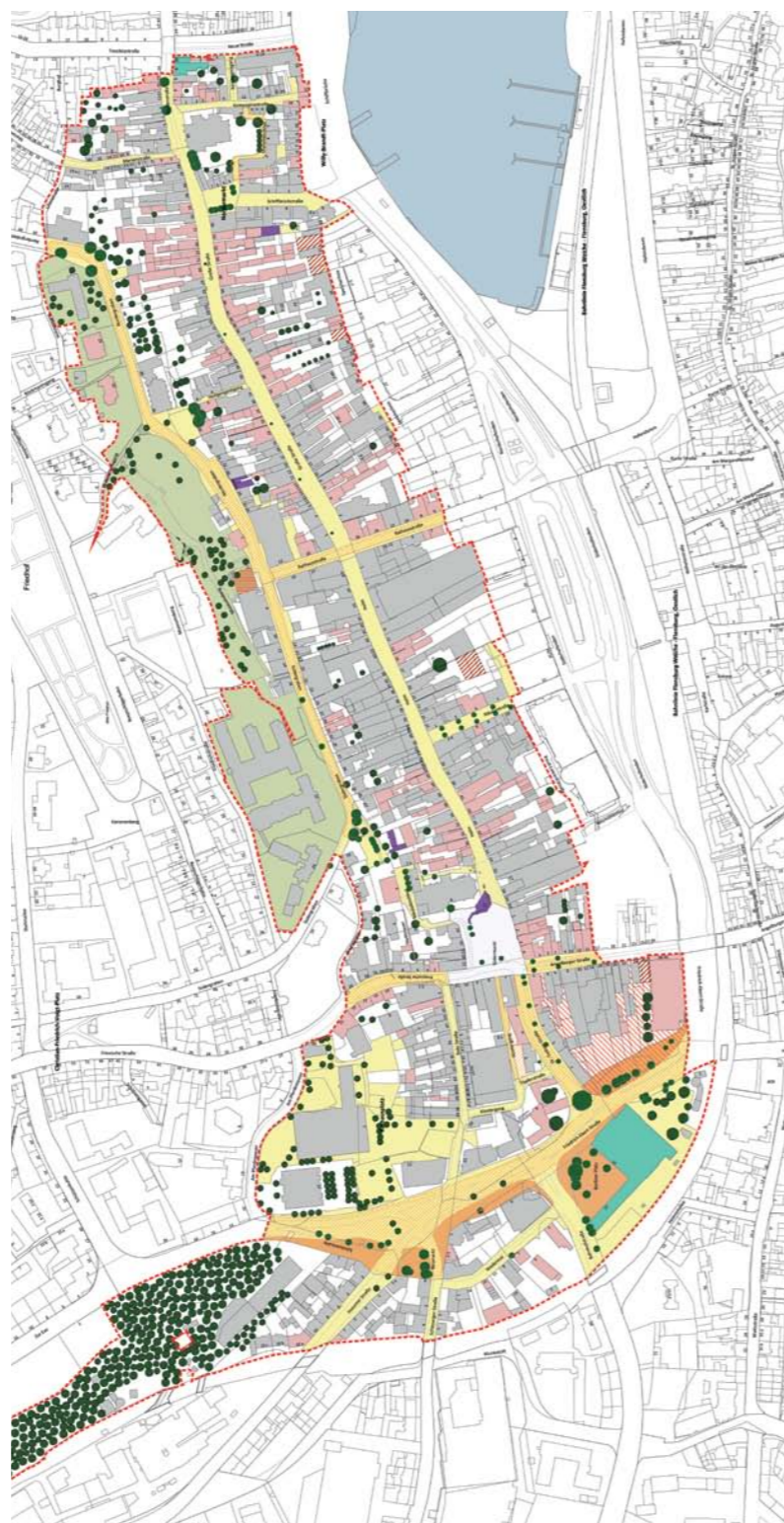
WESTLICHE ALTSTADT

Chronologie und Sanierungsziele

Am 07.09.2019 trat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Westliche Altstadt“ im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in Kraft. Im Februar 2020 wurde der Trägervertrag mit dem Sanierungsträger unterzeichnet. Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) formulieren für das Gebiet folgende Ziele: „Das historische Stadtbild und die Kulturdenkmäler sollen bewahrt werden. Funktionale Mängel, Leerstände, bauliche Defizite und gestalterische Mängel sollen beseitigt werden. Damit soll die Funktion des Oberzentrums Flensburg gesichert werden und mit dem historischen Zentrum soll die Attraktivität der Stadt Flensburg insgesamt vergrößert werden.“

Die VU attestieren dem Untersuchungsgebiet erhebliche **Qualitäten und Potenziale**. Die Altstadt verfügt u. a. über eine einzigartige historische Bausubstanz, sie ist der Ankerpunkt für die Flensburger Kultur-, Museums- und Kreativszene und sie weist einen vielfältigen Nutzungsmix mit attraktiven Einzelhandels- und Gastronomieangeboten auf.

Neben den Qualitäten und Potenzialen gibt es jedoch ausgeprägte **Substanz- und Funktionsschwächen**, die das Stadtzentrum insgesamt stark beeinträchtigen. Bei der historischen Bausubstanz besteht ein erheblicher Sanierungsstau, sowohl bei Gebäuden im privaten als auch im kommunalen Eigentum. Die Leerstandsquote ist hoch und wird sich pandemiebedingt vermutlich weiter vergrößern. Bei den öffentlichen Freiräumen sind wesentliche Defizite in der Barrierefreiheit bzw. -armut vorhanden. Einige Stadtplätze weisen außerdem erhebliche gestalterische Missstände auf, darunter z. B. der Neumarkt, Südermarkt, Berliner Platz und Marienkirchhof.



RAHMENPLAN RV-Beschluss vom 21.03.2019
Entwurf: complan Kommunalberatung GmbH

Private Modernisierungsmaßnahmen

In einem ersten Schritt wurden Anfang des Jahres 2020 alle für eine Modernisierungsmaßnahme in Frage kommenden Eigentümer*innen angeschrieben und über die **neuen Förderungsmöglichkeiten** informiert. In der Folge ergaben sich zahlreiche Anfragen und Ortstermine. Für elf private Grundstücke werden derzeit konkrete Gespräche über mögliche Modernisierungsmaßnahmen geführt und erste Modernisierungsuntersuchungen vorbereitet.

Konkrete Schritte konnten für folgende Grundstücke eingeleitet werden:

Holm 62, Sauermannhof

2020 konnte mit dem neuen Eigentümer eine städtebauliche Vereinbarung über erste Sicherungsmaßnahmen an den seit Jahren leerstehenden Hintergebäuden der ehemaligen Möbelfabrik Sauermann geschlossen werden. Die Arbeiten schreiten gut voran. Aufgrund des Gebäudealters ergeben sich im Bauablauf immer wieder Überraschungen. Als besondere Herausforderung erwies sich die Aufstellung eines für die Baumaßnahmen erforderlichen Kranes. Der Kran wurde schließlich von einem größeren Kran vom Holm aus über die Vordergebäude in den Innenhof gehoben.

Für die Modernisierung und Wiederaufnahme der Nutzung des Seitenflügels wurde zusätzlich eine städtebauliche Vereinbarung über die Inanspruchnahme der steuerlichen Abschreibung gemäß § 7h Einkommensteuergesetz mit dem Eigentümer geschlossen. Begonnen wurde mit der versorgungstechnischen Erschließung und Gestaltung des Innenhofs. Der Hof soll zukünftig möglichst barrierearm gestaltet werden.



2020 Baustart Holm 62

Foto: BMP Vierte Grundstücks GmbH und Co. KG

Holm 70

Für das ebenfalls seit vielen Jahren leerstehende Hintergebäude wird derzeit eine Modernisierungsplanung entwickelt. Vorgesehen sind mehrere Kleinwohnungen um einen gemeinsamen Innenhof sowie ein Mieter*innengarten zum Südergraben. Bei der Untersuchung wurde festgestellt, dass sich im Hanggebäude ehemals ein Badehaus für den Stadtteil befunden haben muss. Spuren hiervon sind auch nach Jahren gut zu erkennen. Im Hintergebäude wurden weitere bauhistorische Zeugnisse entdeckt, die bei der Modernisierung Berücksichtigung finden sollen. Das Gebäudeensemble bildet eine ruhige, idyllische und doch zentrumsnahe Hofsituation, die zukünftig eine hohe Nutzungsqualität entfalten kann. Die Blickbeziehungen des in Wert zu setzenden Hofes zur Nikolaikirche sowie zur umliegenden Bebauung überraschen im dicht bebauten Innenstadtbereich und machen Stadtgeschichte sichtbar.

Angelburger Straße 15

Auf dem Grundstück Angelburger Straße 15 befindet sich einer der für die Flensburger Altstadt charakteristischen historischen Kaufmannshöfe in der typischen Ausprägung mit gestaffelter Abfolge von Vorderhaus, Seitenflügeln und Querspeicher. Der Querspeicher ist im Zuge des Baus der benachbarten „Flensburg-Galerie“ in die Einkaufspassage einbezogen worden und gehört heute nicht mehr zum Grundstück. Der südliche Teil des Vorderhauses wurde nach bisherigen Erkenntnissen noch im Mittelalter errichtet. Der nördliche Teil konnte dendrochronologisch auf das Jahr 1551 datiert werden. Der Fachwerkbau in Ständerbauweise gehört damit zu den ältesten in Flensburg. Der mittlere Teil des Vorderhauses wurde auf die Jahre 1638/39 datiert. Mit dem Treppenhaus aus dem späten 18. oder frühen 19. Jahrhundert ist im Inneren ein wichtiges Ausstattungselement dieses historischen Bürgerhauses erhalten. Die beiden anschließenden, schmalen Seitenflügel sind Fachwerkbauten des 18. Jahrhunderts. Der Kaufmannshof ist ein Denkmalensemble, das als Zeugnis des spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Profanbaus in der Flensburger Altstadt von außerordentlicher Bedeutung für die Geschichte des bürgerlichen Wohnhausbaus der Stadt ist.

2020 wurde eine Machbarkeitsstudie beauftragt, die zu dem Ergebnis kommt, dass sich die Gebäude gut für Kleinstwohnungen eignen würden. Damit kann die Modernisierung der stark geschädigten Gebäudesubstanz einen Bedarf decken, der in Flensburg vermehrt nachgefragt wird.

Die Machbarkeitsstudie zeigt des Weiteren auf, dass eine Modernisierung und Instandsetzung aufgrund des langjährigen Leerstands und der beengten städtebaulichen Situation zu überdurchschnittlich hohen Kosten führt. Gemeinsam mit dem Innenministerium und der Investitionsbank Schleswig-Holstein werden derzeit die Förderungsmöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung ausgelotet. Die Neubauplanung auf den benachbarten, bereits freigeräumten Grundstücken Angelburger Straße 7-11 wird derzeit planerisch weiterentwickelt und nimmt Bezug auf die umliegende Bestandsbebauung.

Eckener Haus, Norderstraße 8-10

Ein auf Grundlage einer europaweiten Ausschreibung beauftragtes Architekturbüro erarbeitet derzeit die Modernisierungsuntersuchung für eine zukünftige Nutzung. Um die zu erwartenden Kosten genauer einschätzen zu können, werden in 2021 ergänzende Fachgutachten beauftragt. Parallel wird ein Nutzungskonzept für eine Gemeinbedarfs-einrichtung entwickelt und verschiedene mögliche Förderkulissen abgeprüft. Für das Bestandsgebäude werden dringend notwendige Bewirtschaftungs- und Sicherungsmaßnahmen vorbereitet.



2018 Fassade Eckener Haus

Foto: Eiko Wenzel

Der Sanierungsträger wird 2021 das Grundstück Norderstraße 8-10 in die Bauunterhaltung übernehmen und die aufgeführten Maßnahmen umsetzen. Begleitend ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen.

Vertiefende städtebauliche / verkehrliche Untersuchung für den südlichen Teil des Sanierungsgebietes

Im Juli 2020 wurde der Auftrag für die Erstellung eines Konzeptes zur Verbesserung bzw. Neugestaltung der Verkehrsräume unter Berücksichtigung der angrenzenden öffentlichen Räume im Bereich der Schützenkuhle, des Neumarktes sowie der Friedrich-Ebert-Straße an eine Planersocietät aus Bremen mit den Schwerpunkten Stadt-, Verkehrs- und Landschaftsplanung vergeben.

In 2020 hat das Büro die Bestandssituation analysiert und darauf basierend Planungsziele erarbeitet. Die nächsten Schritte sind die Entwicklung von Varianten, ihre Bewertung und die anschließende Erarbeitung eines Handlungskonzeptes. Bis Mitte 2021 sind eine projektbegleitende Partizipation mit einer Variantenwerkstatt sowie die Abschlussdokumentation vorgesehen.



2016 Luftbild Neumarkt / Friedrich-Ebert-Straße
Orthophoto © AeroWest GmbH (2016)

AUSBLICK 2021

Veränderungen und Neugestaltungen im öffentlichen Raum der Innenstadt wirken sich vielfältig auf öffentliche und private Nutzungen aus und sind daher sorgfältig vorzubereiten und untereinander, mit den städtischen Versorgungsträgern sowie der Öffentlichkeit abzustimmen.

Für den Neumarkt sollen 2021 die 2020 in Auftrag gegebenen Planungen weiterentwickelt und konkretisiert werden. Aus dem Konzept ergeben sich mit der Klärung einer möglichen zukünftigen Verlagerung der Bushaltestellen im südlichen Teil des Sanierungsgebietes die Rahmenbedingungen für die Neugestaltung des Südermarktes und der angrenzenden Bereiche. Nach Klärung dieser Rahmenbedingungen soll ein städtebaulicher Wettbewerb für den Südermarkt inhaltlich und organisa-

torisch vorbereitet und anschließend durchgeführt werden. In 2021 sollen u. a. wichtige Entscheidungen über die weitere Entwicklung der Modernisierungsmaßnahmen des Eckener Hauses und der Angelburger Straße 15 getroffen werden. Für die Neugestaltung der Rathausstraße einschließlich Norder- und Südergraben sind zunächst förderrechtliche Rahmenbedingungen zu klären, ehe ein Planungsbüro beauftragt werden kann.

Für die privaten Grundstücke Holm 70, Rote Straße 12 und Marienstraße 10 sollen durch die Eigentümer*innen Modernisierungsvoruntersuchungen erarbeitet und Förderanträge eingereicht werden. Für Holm 62 strebt der Eigentümer die Fertigstellung der Sicherungsarbeiten sowie der privaten Modernisierungsmaßnahme an.



2019 Luftbild vom Hafen-Ost (Foto: Raake)

HAFEN-OST

Planungsdialog „Zukunft Hafen-Ost“

Wie wollen wir zukünftig leben? Wie können wir unsere Stadt nachhaltig entwickeln, um sie für uns, unsere Kinder und Enkel lebenswert zu gestalten? Welche politischen Entscheidungen sind zur Unterstützung nötig?

Der Dialog „Zukunft Hafen-Ost“ vom 16.-18. Januar 2020 hatte die innovative und zukunftsorientierte Entwicklung des Quartiers in den Blick genommen. In den dreitägigen Beteiligungsprozess flossen Erkenntnisse aus dem Forschungsprojekt „Entwicklungschancen und Hemmnisse einer suffizienzorientierten Stadtentwicklung“ (EHSS) und den vorbereitenden Untersuchungen (VU) des Sanierungsgebietes „Hafen-Ost“ ein. Ziel des Verfahrens war es, Ideen für eine suffiziente Quartiersentwicklung zu generieren.

Die öffentliche Beteiligung startete mit dem Stadtdialog „Zukunft Hafen-Ost - nachhaltige Stadtentwicklungspolitik in Flensburg“. Am zweiten Tag fand ein fachlicher Dialog mit Fachexpert*innen, lokalen Akteur*innen der Stadtentwicklung sowie Mitarbeiter*innen der Stadtverwaltung statt. Am dritten Tag folgten eine Hafen-Ost-Safari und eine Beteiligungswerkstatt mit zahlreichen Stationen. An den drei Veranstaltungstagen nahmen mehr als 500 Personen teil.

Die Ergebnisse dienen als Grundlage für den städtebaulichen Rahmenplan und die weiteren Planungen und Umsetzungsschritte in dem Gebiet. Sie wurden am 03.03.2020 im Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung (SUPA) der Politik und am 04.03.2020 in der Bürgerhalle der Öffentlichkeit präsentiert.

Der ausführliche Projektbericht „Zukunft Hafen-Ost / Ergebnisse des Dialogprozesses“ wurde im Oktober 2020 als gedruckte Fassung und im Internet auf der Homepage veröffentlicht.



2020 Beteiligungswerkstatt



2020 Hafen-Ost-Safari

Leitlinien für die Entwicklung eines nachhaltigen urbanen Quartiers

Der Planungsdialog „Zukunft Hafen-Ost“ hat eine Vielzahl unterschiedlicher und kreativer Ergebnisse hervorgebracht, die zu Leitlinien für das Quartier Hafen-Ost zusammengetragen wurden. Die Leitlinien sollen als Rahmen für den gesamten Planungs- und Umsetzungsprozess maßgeblich sein und umfassen alle Themengebiete: urbane Mischnutzung, Baukultur, Freiräume und Mobilität, Klimaschutz / Klimaanpassung, Kooperation / Teilhabe, Ressourceneinsparung und Verbleib der Flächen in öffentlicher Hand.

Die Entwicklung des Gebietes Hafen-Ost zielt mit der Anwendung der Leitlinien sowohl auf eine Reduzierung des Ressourcenverbrauchs als auch auf eine Erhöhung der Lebensqualität für möglichst viele Menschen.

Die Leitlinien wurden am 25. Juni 2020 von der Ratsversammlung ergänzt und beschlossen.

Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages für den Stadtspeicher, Harniskai 22

Zwischen der Stadt Flensburg, den Stadtwerken Flensburg und der BPN Stadtspeicher Harniskai GmbH & Co KG wurde im November 2020 ein Änderungsvertrag zum bestehenden Erbbaurechtsvertrag geschlossen. Das denkmalgeschützte Silogebäude soll für Büronutzungen umgebaut werden.



2009 Stadtspeicher Harniskai 22

AUSBLICK 2021

Als nächster Schritt wird der städtebauliche Rahmenplan entwickelt. Für die frühzeitige Einbindung zukünftiger Eigentümer*innen und Investor*innen soll vorab eine Interessenbekundung durchgeführt werden. Ziel ist die Auswahl von geeigneten Vorhabenträger*innen für Teilbereiche des Sanierungsgebietes.

Des Weiteren soll für die Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans eine Bürogemeinschaft aus den Disziplinen Städtebau/ Stadtplanung, Freiraumplanung und Verkehrsplanung beauftragt werden. Die Erarbeitung soll als moderiertes kooperatives Planungsverfahren in enger Abstimmung mit einer Vielzahl von Beteiligten, mehreren Teilgebiets-Arbeitsgruppen und der Öffentlichkeit erfolgen.



2012 Neugestaltung Erschließungsstraßen Duburg: Burgstraße



2020 Neugestaltung Erschließungsstraßen Duburg: Burgstraße

FINANZLAGE

Ziele & Pläne

Alleinige Gesellschafterin der Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (FGS) ist die Stadt Flensburg. Gegründet wurde die FGS im Jahr 2003. Seitdem nimmt sie 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 Gesamtleistung des Wirtschaftsjahres 2020 in Höhe von rund 1.764 T€ liegt mit rund 189 T€ über dem Vorjahreswert. Das Jahresergebnis schließt mit einem deutlichen Plus in Höhe von 92 T€. Der Kostendeckungsgrad liegt vor Steuern bei 107,5 %.

Unter Berücksichtigung des Jahresüberschusses 2020 weist die Bilanz ein Eigenkapital von rund 378 T€ aus, was bei einer Bilanzsumme von 563 T€ einer soliden Eigenkapitalquote von rund 67 % (Vorjahr rund 50 %) entspricht und deutlich über der relativ geringen Anlagenintensität von 4,8 % (Vorjahr 4,9 %) liegt.

AUSBLICK 2021

Die hohe Bedeutung die Bund, Land und Kommunen der Städtebauförderung als Leitprogramm für eine zukunftsfähige, nachhaltige und moderne Entwicklung der Städte und Gemeinde beimessen, ist seit Jahren ungebrochen. Flensburg partizipiert von unverändert hohen Fördermitteln. Bereits 2020 wurde die FGS mit der Durchführung der beiden neu in die Städtebauförderung aufgenommenen Sanierungsgebiete „Hafen-Ost“ und „Westliche Altstadt“ beauftragt. Damit wurden die Voraussetzungen geschaffen, dass die FGS auch für die Folgejahre - trotz Auslaufen der Sanierungsgebiete „Duburg“ und „Fruehlund Süd“ - mit einer stabilen Auftragslage rechnen kann.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2021 sieht erneut einen Jahresumsatz von rund 1,8 Mio. € vor. Dabei wird wieder ein ausgeglichenes Jahresergebnis angestrebt.

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Gewinn- und Verlustrechnung 01. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020 Euro	Vorjahr 2019 Euro
1. Umsatzerlöse	1.762.235,09	1.573.235,79
2. Sonstige betriebliche Erträge	1.951,92	1.264,27
Rohhertrag	1.764.187,01	1.574.500,06
3. Personalaufwand	750.278,36	610.500,25
a) Löhne und Gehälter	624.566,51	512.201,03
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	125.711,85	98.299,22
4. Aufwendungen aus Personalgestaltung und Abordnung	617.738,55	627.449,94
5. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	23.037,76	16.418,99
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	241.976,43	299.196,06
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	656,00	-
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	39.827,05	6.373,34
9. Ergebnis nach Steuern	91.984,86	14.561,48
10. Jahresüberschuss (i.V. Jahresüberschuss)	91.984,86	14.561,48



2010 Neugestaltung Erschließungsstraßen Duburg: Burgstraße



2020 Neugestaltung Erschließungsstraßen Duburg: Burgstraße

BILANZ

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA

	Euro per 31.12.2020	Euro per 31.12.2019
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	7.360,00	12.550,00
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.804,00	16.004,99
Summe Anlagevermögen	27.164,00	28.554,99
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen die Stadt Flensburg	141.642,52	27.972,20
2. Sonstige Vermögensgegenstände	4.662,10	24.378,99
Summe Forderungen	146.304,52	52.351,19
II. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	387.346,60	496.131,83
Summe Umlaufvermögen	533.651,22	548.483,02
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.638,23	290,00
Summe AKTIVA	563.453,45	577.328,01

PASSIVA

	Euro per 31.12.2020	Euro per 31.12.2019
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage	33.500,00	33.500,00
III. Gewinnrücklagen		
Andere Gewinnrücklagen	75.253,91	75.253,91
IV. Gewinnvortrag	152.424,16	137.862,68
V. Jahresüberschuss	91.984,86	14.561,48
Summe Eigenkapital	378.162,93	286.178,07
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	32.877,00	3.000,00
2. Sonstige Rückstellungen	62.750,08	71.200,00
Summe Rückstellungen	95.627,08	74.200,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.985,75	14.820,56
2. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Flensburg	67.961,20	157.545,38
3. Sonstige Verbindlichkeiten	19.716,49	44.584,00
-davon aus Steuern EUR 19.719,49 (i.Vj. EUR 44.061,70)-		
Summe Verbindlichkeiten	89.663,44	216.949,94
Summe PASSIVA	563.453,45	577.328,01



2020 Abbruchmaßnahmen Wohnquartier Schwarzenbachtal



2020 Abbruchmaßnahmen Wohnquartier Schwarzenbachtal

JAHRESABSCHLUSS AUSZUG AUS DEM ANHANG

Anlagevermögen

Die Abschreibungen des Wirtschaftsjahres und ihre Aufgliederung ergeben sich aus dem anliegenden Anlagennachweis.

Eigenkapital

Das Stammkapital in Höhe von 25.000,00 EUR wird zum 31.12.2020 in voller Höhe von der Stadt Flensburg gehalten.

Verbindlichkeiten

Alle Verbindlichkeiten sind innerhalb eines Jahres fällig.

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 TEUR p.a. aus Mietverhältnissen. Die Kündigungsfristen betragen 3 Monate zum Quartalsende.

Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt

Die Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung mbH beschäftigte im Jahre 2020 im Durchschnitt 11 eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter einschließlich einem Geschäftsführer. Darüber hinaus wurden im Durchschnitt 9 weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Wege der Personalgestaltung und -abordnung von der Stadt Flensburg zur Verfügung gestellt.

Geschäftsführung

Alleiniger Geschäftsführer im Geschäftsjahr 2020 war Herr Markus Pahl.

Der Geschäftsführer ist allein vertretungsberechtigt. Die fixe Geschäftsführer-Vergütung von Herrn Pahl für das Geschäftsjahr 2020 hat 87 TEUR brutto betragen. Zusätzlich soll er eine Sonderzuwendung von 7 TEUR 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 2020 wurden von der Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung mbH darüber hinaus keine Entschädigungszahlungen geleistet.

Gewinnverwendungsvorschlag

Das Jahresergebnis 2020 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Nachtragsbericht (Bericht über Ereignisse nach dem Bilanzstichtag)

Nichts zu berichten.

Auszug aus dem Anlagenspiegel

	Buchwerte	
	Stand 31.12.2020	Stand 31.12.2019
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
EDV-Software	7.360,00	12.550,00
	<u>7.360,00</u>	<u>12.550,00</u>
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.804,00	16.004,99
	<u>19.804,00</u>	<u>16.004,99</u>
Summe Anlagevermögen	27.164,00	28.554,99



2020 Abbruchmaßnahmen Wohnquartier Schwarzenbachtal im August



2020 Abbruchmaßnahmen Wohnquartier Schwarzenbachtal im Dezember

JAHRESABSCHLUSS AUSZUG AUS DEM ANHANG

Allgemeine Angaben

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 für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020 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

Die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden wurde gemäß den handelsrechtlichen Bewertungsvorschriften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung vorgenommen. 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 nach der linearen Methode, angesetzt. Die Bemessung der Abschreibungen auf die Zugänge von beweglichen Wirtschaftsgütern während des Wirtschaftsjahres 2020 erfolgte zeitanteilig. 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 2020

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 Sanierungsvermögen, 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 04.03.2021

gez.

Markus Pahl
Geschäftsführer FGS

Flensburg, den 30.03.2021

gez.

Arne Rüstemeier
Vorsitzender der Gesellschafterversammlung



BILDNACHWEIS (TITEL)

Eckener Haus - Norderstraße 8-10
Foto: Eiko Wenzel, Stadt Flensburg

Visualisierung „Quartierszentrum an der Walzenmühle“
Entwurf: CKRS Architektengesellschaft mbH

Straße Neustadt
Foto: Blumbaker Mediendesign

Holm 62
Foto: BMP Vierte Grundstücks GmbH und Co. KG



Auflage 150 Stück auf chlorfrei gebleichtem Papier FSC® zertifiziert
Mai 2021



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
www.ihrsan.de

**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