

DEUTSCHER STÄDTEBAUPREIS 2010

Die
Stadt Flensburg
vertreten durch den Fachbereich Umwelt und Planen

sowie die
IHR Sanierungsträger FGS mbH

erhalten für die

Planung und Realisierung des Projektes
Sanierungsgebiet „Östliche Altstadt/Achter de Möhl“

eine

BELOBIGUNG

Berlin, am 7. Oktober 2010

Prof. Michael Braum
Juryvorsitzender

Prof. Dr. Michael Krautzberger
Präsident der Deutschen Akademie
für Städtebau und Landesplanung
Ausloberin



Dr. h.c. Friedrich Pfäfflin
Vorstand der
Wüstenrot Stiftung
Stifterin





Städtebaupreis 2010

Belobigung



Entwurf: Ingenieurbüro Schattler
Bauherr: Stadt Flensburg, Fachbereich Planen und Umwelt, Landeshauptstadt Kiel, Sanierungsträger FGS

Flensburg

Östliche Altstadt / Achter de Möhl

Deutscher Städtebaupreis 2010

Senden Sie das ausgefüllte Formular per Post oder per Fax an
Geschäftsstelle der DASL
Stresemannstraße 90, 10963 Berlin
Fax: 030/23082232

Bezeichnung des Projektes

Sanierungsgebiet „Östliche Altstadt/Achter de Möhl“ in Flensburg

Ort, Ortsteil, Adresse/Lagebezeichnung

Die Östliche Altstadt/ Achter de Möhl besteht aus fünf Siedlungsbereichen:

- die im 18. Jhdt. entstandene Fischer- und Kapitänssiedlung St.-Jürgen
- das nördlich daran anschließende Lautrupsbachtal und der Bereich Ballastbrücke
- das Johannisviertel als ältester Siedlungskern um die romanische Kirche St.-Johannis
- die Östliche Angelburger Straße/Heinrichstraße/ Hafermarkt als innerstadtnaher Geschäftsbereich
- die vorindustrielle Fischer- und Arbeitersiedlung Achter de Möhl

Kurzbeschreibung (Aufgabe, Lösungsansatz, Fertigstellung/Abschluss des Projektes)

Zusammenfassung wesentlicher Sanierungsziele:

- Aufwertung und Ausbau der Hafenspitze und Hafenostpromenade als zentraler Veranstaltungsort und multifunktionaler Erholungsbereich
- Stadtbildreparatur durch Neubebauung von Gewerbebrachen und Revitalisierung ungenutzter Gewerbebauten für zeitgemäße Wohn- und Arbeitskonzepte
- Entlastung der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen vom Durchgangsverkehr, Ausbau des Personennahverkehrs und Entwicklung eines innerstädtischen Parkraumkonzeptes
- Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Aufwertung des Wohnumfeldes durch die Gestaltung von privaten und öffentlichen Freiflächen, Öffnung von verrohrten Bachläufen, Fassadenbegrünungen und Entwicklung von Kleinbiotopen

Stand der Realisierung bei Einreichung der Unterlagen

Beginn der Sanierung 1988 Östliche Altstadt, 1994 Beginn Achter de Möhl
Abschluss der Sanierung Januar 2010

Im Falle der Prämierung sollen als Planverfasser neben dem Architekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner sowie weiteren Fachplanern, soweit sie maßgeblich an der Projekterarbeitung beteiligt waren sowie die Bauherren und die Planungsträger in der hier festgelegten Reihenfolge genannt werden (Titel, Vorname, Name, Unternehmen-Büro-Verwaltung): Bei Bedarf zusätzliches Blatt verwenden

Stadt Flensburg, Fachbereich Umwelt und Planen
IHR Sanierungsträger FGS mbH
Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung
Sanierungsbeirat der Stadt Flensburg
Verein zu Erhaltung der Östlichen Altstadt
Interessengemeinschaft St.-Johannis
Interessengemeinschaft Altstadt Süd
und eine Vielzahl privater Planungsbüros (Architekten, Stadt- und Landschaftsplaner)

In allen Fragen der Wettbewerbsbeteiligung benennen wir als Ansprechperson:

Titel, Vorname, Name, Unternehmen/Büro..., Straße, Hausnr., PLZ, Ort. Tel.; Fax; E-Mail

IHR Sanierungsträger, Dipl. Ing. Petra Kuck, Am Pferdewasser 14, 24 937 Flensburg
Tel. 0461/ 50 54 003, Fax. 0461/ 50 54 044, info@ihrsan.de

Ort, Datum, Name (in Druckbuchstaben) Unterschrift



Deutscher Städtebaupreis 2010

**Sanierungsgebiet „Östliche Altstadt/Achter de Möhl“
in Flensburg**

1988 - 2010

Sanierungsgebiet „Östliche Altstadt/ Achter de Möhl“ in Flensburg

Inhaltsübersicht:

Bewerbungsformular

Übersichtskarte

Vorher/ Nachher Fotos:

- Luftbilder Östliche Altstadt St.-Jürgen, St.-Johannis
- Neugestaltung Hafenspitze und Hafenostpromenade
- Neubebauung Gewerbebrache Am Margarethenhof
- Revitalisierung denkmalgeschützter Ölmühle
- Renaturierung Lautrupsbachtal
- Neugestaltung Angelburger Straße
- Private Modernisierungsmaßnahmen
- Private Hof- und Freiraumgestaltung

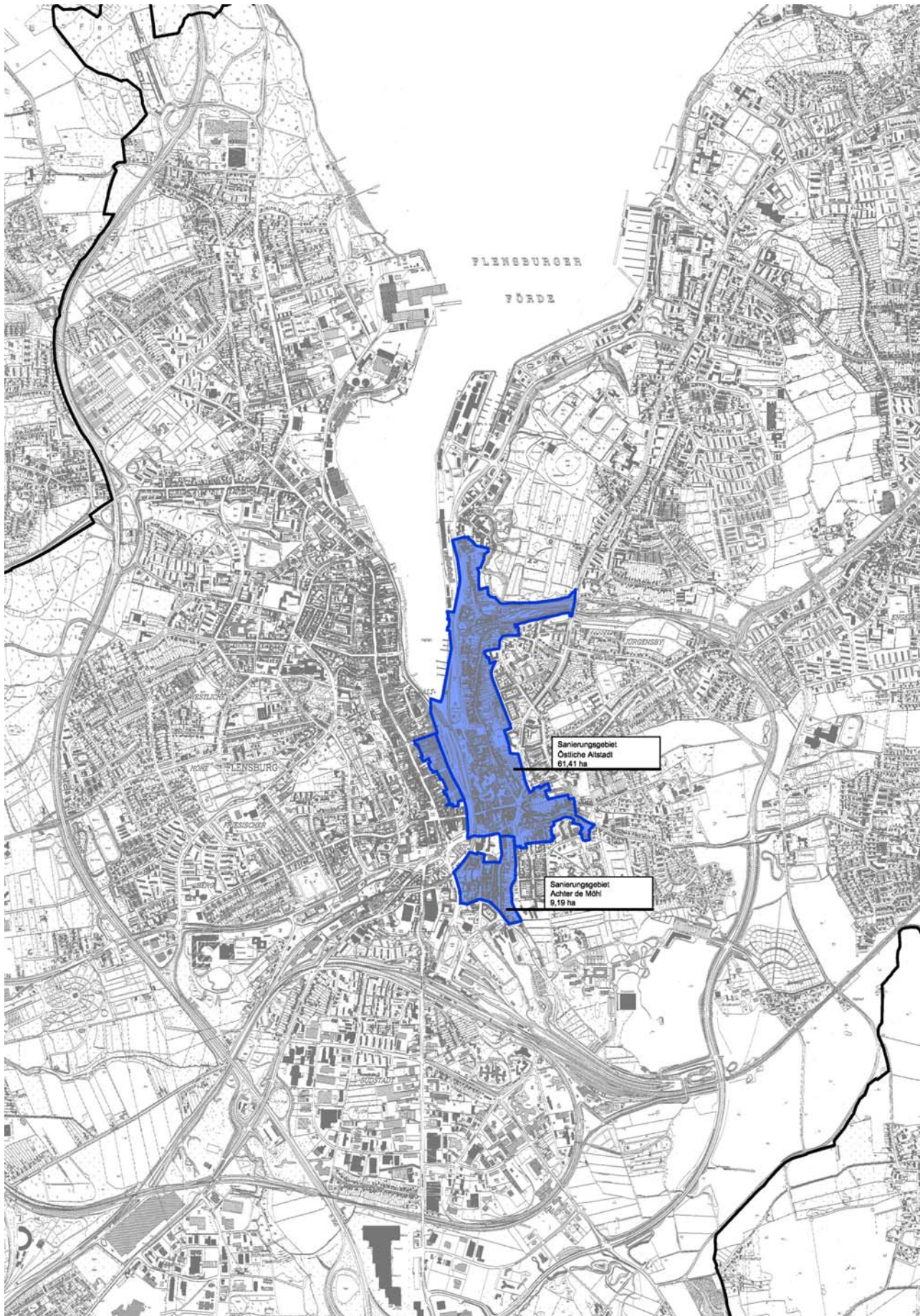
Kurze Projektbeschreibung

Rahmenplan DIN A 3

Flensburg, den 28.04.2010

Sanierungsgebiete „Östliche Altstadt/Achter de Möhl“ in Flensburg Fotodokumentation

Übersichtskarte von Flensburg



Lage der Sanierungsgebiete im gesamten Stadtgebiet

Sanierungsgebiete „Östliche Altstadt/Achter de Möhl“ in Flensburg Fotodokumentation

Luftbild zu Beginn der Sanierung 1991



Teilbereiche St.-Jürgen und St.-Johannis mit ungestalteten Stadträumen und großen Brachflächen

**Sanierungsgebiete „Östliche Altstadt/Achter de Möhl“ in Flensburg
Fotodokumentation**

Luftbild zum Abschluss der Sanierung 2007



2010 mit dem verlagertem ZOB, neu gestalteter Hafenspitze und Hafenostpromenade und bebauten Gewerbebrachen

**Sanierungsgebiete „Östliche Altstadt/Achter de Möhl“ in Flensburg
Fotodokumentation**

Die Hafenspitze und Hafenostpromenade zu Beginn der Sanierung 1989



Die Hafenspitze nach Abbruch des ehemaligen Kanalschuppens



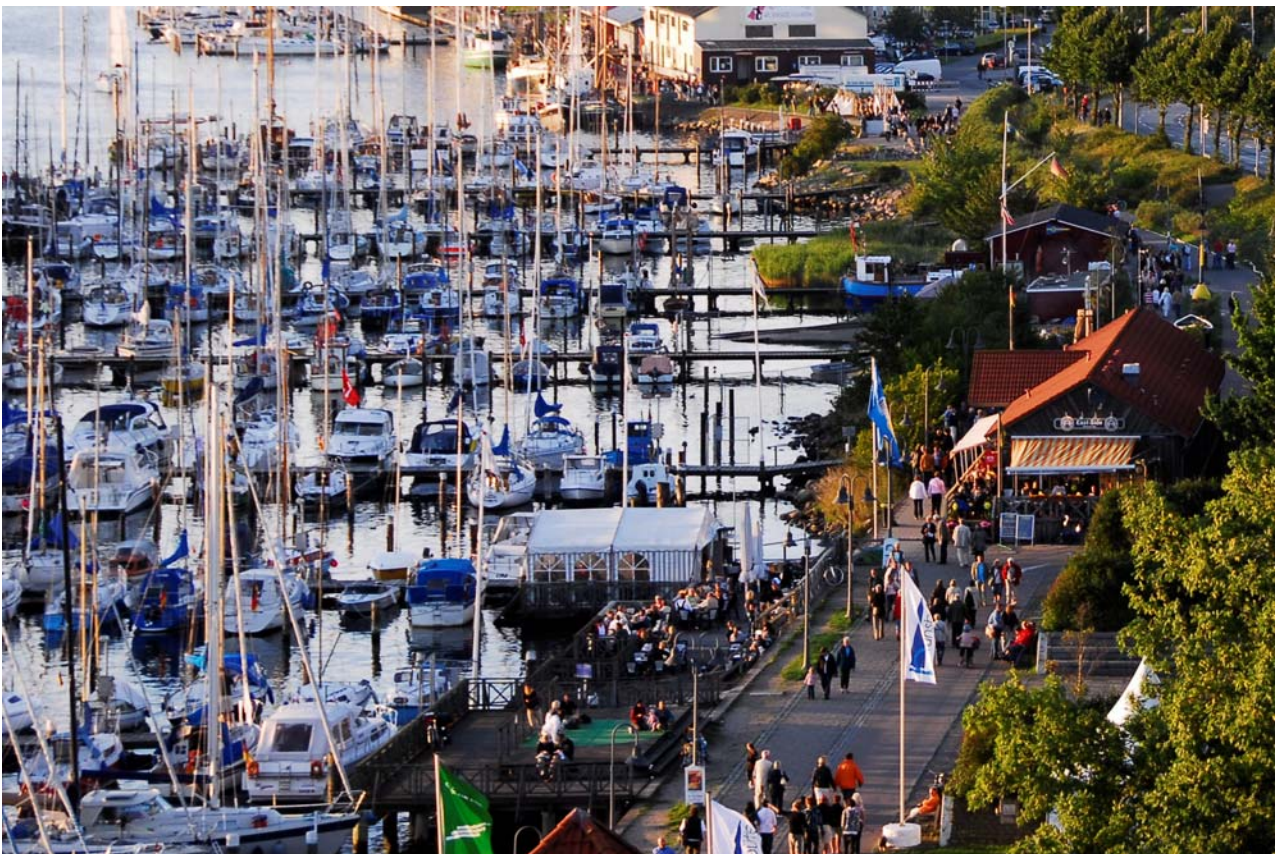
Hafenostpromenade, Nutzung als ungestalteter innenstadtnaher Parkplatz ohne Aufenthaltsqualität

Sanierungsgebiete „Östliche Altstadt/Achter de Möhl“ in Flensburg Fotodokumentation

Die Hafenspitze und Hafenostpromenade zum Abschluss der Sanierung 2009



Hafentreppe an der Hafenspitze mit Veranstaltungsplatz, Abenteuerspielplatz und Restauration



Der neue Gastseglerhafen, öffentliche Sonnenterrassen und dem Fischereiverein an der Hafenostpromenade

Sanierungsgebiete „Östliche Altstadt/Achter de Möhl“ in Flensburg Fotodokumentation

Neubebauung einer Gewerbebrache am Margarethenhof zu Beginn der Sanierung 1990



Die innenstadtnahe Brachfläche wurde nach Abbruch des Gewerbebetriebes als „wilder Parkplatz“ genutzt.

Die Neubebauung am Margarethenhof zum Abschluss der Sanierung 2007



Als Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbes ist ein neues Wohnquartier entstanden mit einer Mischung aus Stadthäusern und Geschößwohnungen.

**Sanierungsgebiete „Östliche Altstadt/Achter de Möhl“ in Flensburg
Fotodokumentation**

Die Neubebauung am Margarethenhof zum Abschluss der Sanierung 2007



2007 Die Neubebauung mit Blick auf die Stadthäuser am Margarethenhof



2007 Die neue Platzgestaltung mit dem denkmalgeschütztem Torgebäude des Margarethenhofes

Sanierungsgebiete „Östliche Altstadt/Achter de Möhl“ in Flensburg Fotodokumentation

Beispiel der Revitalisierung einer Gewerbebrache mit denkmalgeschützter Ölmühle



2007 In Bildmitte neben dem neu bebautem Margarethenhof ist das Grundstück des zwischenzeitlich ungenutzten Gewerbehofes Wilhelmstraße 7-9 zu sehen, in der Mitte die ehemalige Ölmühle



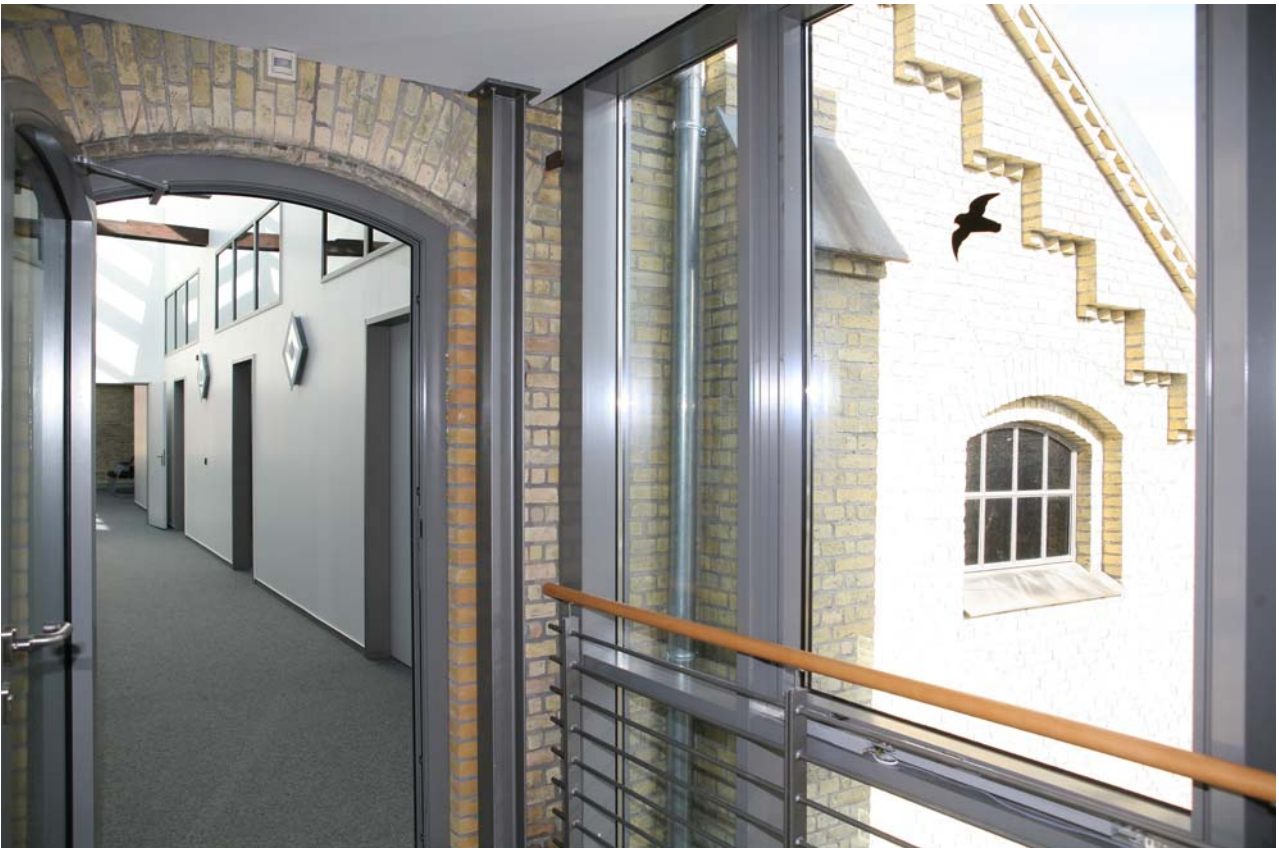
2007 Die ungenutzte Ölmühle vor Beginn der Abbruch- und Modernisierungsmaßnahmen
Wilhelmstraße 7 – 9

Sanierungsgebiete „Östliche Altstadt/Achter de Möhl“ in Flensburg Fotodokumentation

Beispiel der Revitalisierung einer Gewerbebrache mit denkmalgeschützter Ölmühle



Die ehemalige Ölmühle nach Abbruch der An- und Nebengebäude. Die Außenraumgestaltung kann erst nach Fertigstellung der geplanten Wohngebäude auf dem Grundstück hergestellt werden.



2010 Innenaufnahme vom neu hinzugefügten Treppenturm auf die ehemalige Ölmühle, jetzt genutzt als modernes und zeitgemäßes Bürogebäude in zentraler Lage

**Sanierungsgebiete „Östliche Altstadt/Achter de Möhl“ in Flensburg
Fotodokumentation**

Beispiele Öffentlicher Erschließungsmaßnahmen – Renaturierung Lautrupsbachtal -



1989 Am Lautrupsbach mit Busbahnhof und einzeln stehender Villa, der Bach ist unterirdisch verrohrt



2009 Am Lautrupsbach mit offen gelegtem Bachverlauf, Wegeverbindung und Neubau eines Seniorenheimes

Sanierungsgebiete „Östliche Altstadt/Achter de Möhl“ in Flensburg Fotodokumentation

Die Renaturierung des Lautrupbachtals



2009 Die neu angelegte Wegeverbindung entlang des Baches führt über das Grundstück eines Seniorenheimes



bis in ein innenstadtnahes Landschaftsschutzgebiet und die daran anschließenden Neubaugebiete

Sanierungsgebiete „Östliche Altstadt/Achter de Möhl“ in Flensburg Fotodokumentation

Neugestaltung der Angelburger Straße



2007 Die Angelburger Straße als zweispurig befahrene Hauptverkehrsstraße ohne Aufenthaltsqualität



2009 Neugestaltung der Angelburger Straße als innenstadtnahe Geschäftsstraße

Sanierungsgebiete „Östliche Altstadt/Achter de Möhl“ in Flensburg Fotodokumentation

Neugestaltung der Angelburger Straße



2009 Nach Herausnahme des Durchgangsverkehrs und Neuaufteilung und Gestaltung der Flächen



2009 Die Fußwege wurden deutlich verbreitert und bieten erstmals Aufenthaltsqualität für alle

**Sanierungsgebiete „Östliche Altstadt/Achter de Möhl“ in Flensburg
Fotodokumentation**

Beispiele privater Modernisierungsmaßnahmen



1989 Heinrichstraße 16 „Peco-Höfe“ vor der Sanierung



2007 Heinrichstraße 16 „Peco-Höfe“ nach der Sanierung

**Sanierungsgebiete „Östliche Altstadt/Achter de Möhl“ in Flensburg
Fotodokumentation**

Beispiele privater Modernisierungsmaßnahmen



1989 Teichstraße 12 vor der Sanierung



2007 Teichstraße 12 nach der Sanierung

**Sanierungsgebiete „Östliche Altstadt/Achter de Möhl“ in Flensburg
Fotodokumentation**

Beispiele privater Modernisierungsmaßnahmen



1989 St.-Jürgen-Straße 13 vor der Sanierung



2007 St. Jürgen-Straße 13 nach der Sanierung



1989 St.-Jürgen-Straße 56 vor der Sanierung



2007 St.-Jürgen-Straße 56 nach der Sanierung

Sanierungsgebiete „Östliche Altstadt/Achter de Möhl“ in Flensburg
Fotodokumentation

Beispiele privater Hof- und Freiraumgestaltung 2009



Kurze Projektbeschreibung der Sanierungsgebiete Östliche Altstadt/ Achter de Möhl in Flensburg

Ausgangslage 1988

Der Zweite Weltkrieg ging an Flensburg ohne größere Zerstörungen vorbei. Nach Ende des Krieges verdoppelte sich die Einwohnerzahl Flensburg nahezu. Durch die gestiegene Mobilität, Industrialisierung und das Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum veränderten sich die modernen Wohn- und Arbeitsbedürfnisse erheblich. Gerade junge und mobile Menschen verließen die Altstadt und zogen an den Stadtrand in große moderne Neubaugebiete.

Zu Beginn der Sanierung war die Östliche Altstadt von zahlreichen ungenutzten Gewerbebrachen und Baulücken geprägt. Hohe Brandwände und „wildes Parken“ auf Brachflächen bestimmten große Teile des Ortsbildes der Östlichen Altstadt, Freianlagen gab es kaum. Der überwiegende Teil der Grundstücke befand sich in Privateigentum. Der gesellschaftliche Wandel führte zur Vernachlässigung, Leerstand und Verfall der historischen Bausubstanz.

Entwicklung eines gemeinsamen Sanierungskonzeptes

Die bestehenden Mängel waren nicht mehr durch private oder öffentliche Einzelmaßnahmen zu beheben. Deshalb fasste die Stadt Flensburg den Entschluss, mit der Festlegung der Östlichen Altstadt als Sanierungsgebiet ein Gesamtkonzept für das Quartier zu entwickeln. Unter Einbeziehung aller betroffenen kommunalpolitischen, privatwirtschaftlichen und bürgerschaftlichen Akteure wurde durch intensive Öffentlichkeitsarbeit, zahlreiche Sanierungstreffe, unterschiedlich zusammengesetzte Expertenrunden und Voruntersuchungen ein gemeinsames Sanierungskonzept entwickelt. Als Planungsinstrument dienten ein flexibler und kontinuierlich fortgeschriebener Rahmenplan und schriftlich formulierte Sanierungsziele. Diese ergaben den Handlungsrahmen für die Zusammenarbeit aller an der Sanierung Beteiligten und wurden regelmäßig in Sanierungstreffe öffentlich vorgestellt, diskutiert und weiter entwickelt. (s. Anlage Rahmenplan von 1988 und 2004).

Immer wieder wurde um einen angemessenen Ausgleich privater und öffentlicher Interessen gerungen. Im Wesentlichen sieht das Konzept die Stärkung und Wiederbelebung der vorhandenen Funktionen unter Berücksichtigung moderner und zeitgemäßer Bedürfnisse vor.

Öffentliche und private Maßnahmen

Zur Umsetzung des Konzeptes wurden städtebauliche Wettbewerbe wie z. B. für das neue innerstädtische Wohnquartier auf einer ehemaligen Gewerbebrache „Am Margarethenhof“ und der Verlagerung des ZOB ausgelobt. Bewohner gründeten Interessen- und Bauherrengemeinschaften für die Umnutzung und Modernisierung Leerstehender historische Gebäude. Auch Vorschläge für die Gestaltung von Straßen- und Freiräumen wurden entwickelt.

Durch gemeinsame, abgestimmte Maßnahmen ist es gelungen, die für Flensburg typischen Hofstrukturen durch gezielte Abbrüche, Modernisierungen und Neubauten für zeitgemäße Lebensformen wiederherzustellen, historische Gebäude instand zu setzen und zu modernisieren sowie historische Straßenräume und Sichtachsen wieder erlebbar zu machen. Ergänzt wurden die baulichen Maßnahmen durch eine Wohnumfeldaufwertung der öffentlichen und privaten Freiflächen. Die Maßnahmen reichten von Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen, der Freilegung von verrohrten Bächen, der Öffnung von Brunnen, Fassadenbegrünungen bis zu der Sicherung von innenstadtnahen Flächen für eine naturnahe Gestaltung und Entwicklung von Kleinbiotopen.

Die Aufwertung der Hafenspitze und Hafenostpromenade als zentraler Bereich von Flensburgs Innenförde als multifunktionaler Erholungsbereich haben darüber hinaus zur Entwicklung eines neuen Schwerpunktes im Freizeit- und Tourismusgewerbe beigetragen.

Hinzu kam die Entlastung der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen vom Durchgangsverkehr durch den Bau einer Umgehungsstraße, der Ausbau des Personennahverkehrs und die Entwicklung eines innerstädtischen Parkraumkonzeptes.

Die nur im begrenztem Umfang zur Verfügung stehender Städtebauförderungsmittel wurden durch eine kontinuierliche und intensive Beratung der Eigentümer und Investoren durch Fachingenieure und Verwaltungsexperten kompensiert, die zeitweise durch einen Sanierungsträger und externe Moderatoren ergänzt wurden.

Resümee 2010

Durch ein sorgfältig abgestimmtes Zusammenspiel aller Beteiligten in Verbindung mit einer gezielten Anreizförderung durch Städtebauförderungsmittel und dem Einsatz umfangreicher privater Investitionen ist es gelungen, einen behutsamen und auf die heutigen zeitgemäßen Bedürfnisse der Menschen abgestimmten Stadterneuerungsprozess für die historisch gewachsene Östliche Altstadt von Flensburg zu entwickeln. Seit Abschluss der Sanierung im Januar 2010 werden die erreichten Sanierungsziele durch förmlich beschlossene Bebauungspläne gesichert.

Die wieder spürbar zunehmende Nachfrage nach Immobilien in der Östlichen Altstadt sowie zahlreiche Touristenführungen durch das Quartier belegen die bis heute erreichten Ziele anschaulich.

Wesentliche Zahlen und Daten

Gebietsgröße ca. 70,6 ha

1988 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Östliche Altstadt

1996 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Achter de Möhl

Januar 2010 Entlassung der Gebiete Östliche Altstadt und Achter de Möhl aus der Sanierung

Das Gebiet ist heterogen bebaut mit Stadthäusern, Geschoßwohnungen und ehemaligen Gewerbebauten bzw. -brachen, die sich überwiegend in Einzeleigentum befinden und einen hohen Anteil an Kulturdenkmälern aufweisen.

Die Zahl der Einwohner ist seit 1990 um 7,5 % auf 4311 Einwohner mit Hauptwohnsitz gestiegen

Eingesetzt wurden 20 Mio. Städtebauförderungsmitteln

Hinzu kommt ein Vielfaches der eingesetzten öffentlichen Fördermittel in Form von privaten Investitionen

