Dokumentation Duburg

Sanierungsgebiet 2005 bis 2021

FLENSBURG
Zwischen Himmel und Förde
Mellem himmel og fjord

IHR
SANIERUNGSTRÄGER

Dokumentation Duburg

Sanierungsgebiet 2005 bis 2021

FLENSBURG

Zwischen Himmel und Förde

Mellem himmel og fjord

IHR

SANIERUNGSTRÄGER

Impressum

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

FLENSBURG
Zwischen Himmel und Förde
Mellem himmel og fjord

Gefördert aus Mitteln des Bundes, des Landes und der Stadt Flensburg im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Sanierung und Entwicklung“.

Herausgeber

IHR Sanierungsträger
Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung mbH
Am Pferdewasser 14
24937 Flensburg
Telefon 0461 - 50 54 000
E-Mail info@ihrsan.de

Im Auftrag der
Stadt Flensburg
Die Oberbürgermeisterin

Rathausplatz 1
24937 Flensburg

vertreten durch den
Fachbereich Stadtentwicklung und Klimaschutz
Am Pferdewasser 14
24937 Flensburg

Redaktion

IHR Sanierungsträger FGS mbH,
Petra Kuck, Markus Pahl

Layout und Satz

Cziepluch Gestaltung, Flensburg

Text

Petra Kuck, Eiko Wenzel

Die Gespräche wurden von Andreas Cziepluch geführt und zusammengefasst. Diese sind von den Beteiligten persönlich freigegeben worden.

Fotos

Archiv IHR Sanierungsträger FGS mbH, Eiko Wenzel, Petra Kuck, Melanie Ritschel, Stadt Flensburg, Andreas Cziepluch

Karten

Eigene Darstellungen auf Basis der Liegenschaftskarten und Orthophotos des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
© GeoBasis-DE/LVermGeo SH
www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de

Vervielfältigung, Wiedergabe oder Nachdruck – auch auszugsweise oder in Ausschnitten – nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers.

Finanziert wurde diese Broschüre aus Städtebauförderungsmitteln

© für Texte und Bilder
IHR Sanierungsträger FGS mbH,
Flensburg 2020

Auflage: 500
Klimaneutral und nachhaltig produziert:
EMAS-zertifizierte Druckerei,
FSC®-zertifiziertes Papier, alkoholfreier Druck mit Farben auf Pflanzenölbasis

Stand: Juli 2020

Blick von der Duburger Straße in die Schloßstraße 2018

Legende

- Begrenzungslinie des Sanierungsgebietes
- Erhaltenswertes Gebäude
- Nebengebäude
- Gebäudebestand noch klärungsbedürftig
- Abzubrechendes Gebäude
- Planung noch klärungsbedürftig
- Bedarf an Entsiegelung / Hofgestaltung
- Hoffläche (versiegelte Fläche)
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Multifunktionsfläche
- Parkdeck / Tiefgarage
- Parkplätze neu
- Spielfläche
- K Kulturdenkmal
- Aussichtspunkt
- Vorhandene Bäume
- Neue Bäume
- Vorhandene Wegeverbindung
- Neue Wegeverbindung
- Mauerabbruch / -reduzierung
- Stützmauersanierung
- Neue Mauer

Rahmenplan Duburg 2005

Gestaltungsplan M. 1:1000

N

Stand: RV 15.12.2005

Legende

- Begrenzungslinie des Sanierungsgebietes
- Erhaltenswertes Gebäude mit z.T. erheblichem Handlungsbedarf
- Nebengebäude/Neugestaltung mit Gründach
- Geplantes Gebäude/mit Gründach
- Abzubrechendes Gebäude
- Hoffläche (versiegelte Fläche)
- Fläche mit großem Bedarf an Entsiegelung/ Hofgestaltung mit Begrünung
- Kinderspielplatz
- starker Modernisierungsbedarf
- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Hangfläche
- vorhandene Stellplätze/ geplante Stellplätze
- Bodenneuordnung/ Planung noch klärungsbedürftig
- Erschließungsanlage Straßen, Wege, Plätze
- Beleuchtungsneugestaltung
- Straße
- Gehweg/Parkplatzfläche
- Vorhandener Baum
- Zu pflanzender Baum
- K Kulturdenkmal
- Vorhandene Wegeverbindung
- Geplante Wegeverbindung
- Mauerabbruch/-reduzierung
- geplante Stützmauer/vorh. Stützmauer
- Aussichtspunkt
- Bushaltestelle

Sanierungsgebiet "Flensburg-Duburg'
Gestaltungsplan
3. Fortschreibung
M. 1 : 1.000, Stand: **RV 21.03.2019**

N

Inhalt

Impressum 2
Rahmenpläne 2005 / 2019 4
Vorwort Simone Lange, Oberbürgermeisterin 7

Zur Geschichte des Stadtteils Duburg und seiner Bauten 8

Impressionen 12
Vorbereitende Untersuchungen 13
Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet 13

Vorgehen der Sanierung 14
Parkraumkonzept 2008 14
Gestaltungssatzung 2011 14

Ergänzung der Vorbereitenden Untersuchung 2014 16
Überarbeitetes Verkehrskonzept 16
Planung einer Parkpalette für Anwohner*innen 2013–15 17
Neugestaltung Burgplatz 2013–14 17

Freilegung auf privaten Grundstücken 18
Private Modernisierungsmaßnahmen 18
Übersichtsplan Umgesetzte Maßnahmen 19
Bürger*innenbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit 20

Gespräche in Duburg: John Læsøe 22

Zwischen Schloßstraße und Duburger Straße 23
Erweiterung Wegeverbindung Collundtspark 2007–08 24
Umgestaltung Schloßstraße 2006–07 26
Schloßstraße 48 28
Schloßstraße 45 30
Schloßstraße 43 32
Schloßstraße 52 35

Gespräche in Duburg: Christian Schäfer 36

Duburgs Innenbereiche 37
Neugestaltung Turnierplatz als „Platz der Begegnung“ 2009–10 38
Ritterstraße 11 39
Burgstraße 36-38 40
Planungskonzept 2019 für Burgstraße 36-38 41
Ritterstraße 28-30 42
Bergstraße 33 44
Bergstraße 9 45
Bergstraße 17 46
Margarethenstraße 5-7 48
Bergstraße 6 50
Am Burgfried 3 51
Umgestaltung Erschließungsstraßen Berg-, Burg-, Knappen-, Ritter- und Königstraße 2016 –21 52

Gespräche in Duburg: Marietta Carlis Blaue und Lisa Brodthagen 54

Toosbüystraße bis Duburger Straße 57
Neugestaltung Toosbüystraße 2014–15 58
Duburger Straße 51-53 62
Duburger Straße 57 63
Duburger Straße 57, 59, 61, Bergstraße 11, 13 64
Duburger Straße 63, 65, Knuthstraße 22-26, Bergstraße 1 66

Nutzungswandel durch Umbau von Läden in Wohnen 69
Burgstraße 10 69
Duburger Straße 61 70
Duburger Straße 59 71
Duburger Straße 63 72
Duburger Straße 41 73
Die Duburger Straße im Wandel 74

Toosbüystraße als gründerzeitliche Straße 76
Jugendstilweg und Duburg 78
Erdgeschossnutzungen in städtebaulich bedeutsamen Ecklagen 79
Am Burgfried 1 79
Toosbüystraße 37, Eckgebäude am Burgplatz 80
Erdgeschossnutzung Toosbüystraße 80

Noch nicht umgesetzte private Sanierungen im Innenbereich 81
Ritterstraße 25 81
Schloßstraße 35 81
Schloßstraße 44-46 82
Bergstraße 14 83

Ergebnisse und Weiterführung des Sanierungsprozesses 84
Entwicklung einer Verstetigungsstrategie 84
Einschätzung über den Zielerreichungsgrad der Städteförderungsmaßnahme 86
Bevölkerungsentwicklung in Zahlen 86

Luftbilder von Duburg 2007 / 2016 88

Vorwort

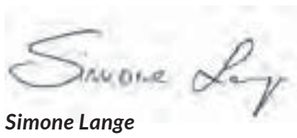
Duburg ist ein Stadtteil der Gegensätze: hier liegen großbürgerliche Mehrfamilienhäuser neben kleinteilig bebauten Straßenzügen, es finden sich steinerne Baudenkmäler neben gewachsenen Parkanlagen, einige Bewohner*innen leben schon immer hier, während sich andere auf der Durchreise befinden. Und: Duburg stellt einen großen Teil der repräsentativen Kulisse gen Hafen und gibt sich dennoch im Innern verschlossen. Fast jede*r, weiß wo Duburg liegt – aber kennen wir es auch?

Nicht das Zentrum zu sein, sondern an dessen Rand zu liegen, forderte über die Jahrzehnte seinen Tribut. Geschäftsaufgaben, Leerstände, deutliche Veränderungen in der Bewohner*innenstruktur sowie massiv zunehmende Mängel in der Bausubstanz waren Anlass genug, den Stadtteil 2005 zum Sanierungsgebiet zu erklären, flankiert von Städtebauförderungsmitteln. Das allein verbürgt keinen Erfolg: es müssen Gespräche mit allen Beteiligten geführt werden (Bewohner*innen, Eigentümer*innen, Schulen, Ämter, Denkmalpflege, Stadt, Land, Architekt*innen, Baufirmen, Landschaftsplaner*innen …), Analysen werden eingeholt und Konzepte erstellt, es bedarf einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit, Termine mit potentiellen Investor*innen und Bauherr*innen müssen absolviert werden, ebenso wie Auftragsprüfungen und -vergaben, das Qualitätsmanagement und die Planung müssen fachgerecht begleitet werden – um nur einiges zu nennen. Selbst 16 Jahre sind für ein gewachsenes Viertel kein großer Zeitrahmen.

Dazu gehört auch die Dokumentation über beispielhafte Projekte und Ansätze, wie Sie sie hier in Händen halten. Mit ihrer Hilfe wird auch in den Blick gerückt, was eher im Verborgenen realisiert wurde, da sich zahlreiche Maßnahmen um eine Wiederbelebung der Innenhöfe Duburgs bemüht haben. Noch bis 2021 werden die Erschließungsstraßen fertiggestellt und mit einem neuen Verkehrskonzept freigegeben werden – ein lang ersehnter, aber eben auch sichtbarer Abschnitt, der die Stadtteilsanierung abschließen wird.

Die weitergehende Belebung von Duburg, eine Entwicklung zum attraktiveren Leben und Wohnen ist damit noch lange nicht abgeschlossen. Die bereits umgesetzten Maßnahmen können positiv abstrahlen auf weitere Initiativen und dazu beitragen, das Viertel stetig zu verbessern. Die Stadtteilsanierung endet mit einem Datum, die Entwicklung eines Stadtteils reicht weit darüber hinaus und benötigt die Mithilfe aller Betroffenen. Dass es daran nicht mangelt, vermitteln die eingestreuten persönlichen Beiträge von „Anlieger*innen“ Duburgs. Hier steht die persönliche Sichtweise auf den Stadtteil und auf die Veränderungen im Vordergrund und soll die Dokumentation um eine subjektive Beurteilung erweitern.

So viele Menschen haben über die Jahre an der Stadtteilsanierung mitgewirkt, sich eingebracht mit Fachwissen, individueller Kreativität, persönlichem Engagement und professioneller Beteiligung: Ihnen allen sei besonders gedankt, begleitet von dem Wunsch, dass die aufgebrachte Energie Duburg nachhaltig bewegt. Und das wird sie, wenn auch manchmal erst auf den zweiten Blick – doch der lohnt sich!



Simone Lange
Oberbürgermeisterin

Zur Geschichte des Stadtteils Duburg und seiner Bauten

Beitrag von
Eiko Wenzel
Denkmalschutz und Stadtbildpflege

Auf den ersten Blick ist die Geschichte des Stadtteils verwunderlich. Ein geschlossenes Altbauquartier oberhalb der Flensburger Altstadt, aber ein relativ junger Stadtteil?

Tatsächlich war Flensburg schon fast sechs Jahrhunderte mit Stadtrechten versehen, als der heutige Stadtteil Duburg 1875, in preußischer Zeit, eingemeindet wurde. Bis 1875 war das Gebiet, auf dem sich im Mittelalter ein Adelssitz befand und der deshalb Schlossgrund hieß, Teil der Wiesharde. Die Wiesharde gehörte als einer der vier Rechtsbezirke zum Amt Flensburg. Sogar bis 1895 gehörte der Schlossgrund zum Pfarrbezirk der Handewitter Dorfkirche.

1 St. Marien, Beyersches Epitaph (1591) mit Darstellung der Duburg.
Foto Eiko Wenzel

Der Adelssitz ging spätestens im frühen 14. Jahrhundert in königliche Hände über und wurde nach 1410 von Königin Margarethe zur Festung Duburg ausgebaut. Diese Burg wurde zu einer Dreiflügelanlage mit nördlichem Vorhof erweitert. In den kriegerischen Auseinandersetzungen zwischen dem dänischen König und dem holsteinischen Grafen um das Herzogtum Schleswig wurde sie 1431 von den Holsteinern durch Belagerung und Aushungerung erobert und hatte anschließend keine strategische Bedeutung mehr. Gleichwohl war dieses Bauwerk über Jahrhunderte prägend für die Stadtansicht Flensburgs von der Hafenseite. Stolz thronte das in der Renaissancezeit zum Fürstensitz ausgebaute Schloss oberhalb der Stadt und zierte so die berühmten Stadtansichten von Braun und Hogenberg (1588) und das Epitaph des Kanzlers Beyer in der Marienkirche (1591) **(1)**. Mit dem Flensburger Stadtgebiet war das Schlossareal durch die Schloß- und die heutige Königstraße verbunden.

Die Sonderstellung Duburgs als Enklave des Amtes Flensburg im Flensburger Stadtgebiet führte auch dazu, dass das außerhalb der Stadtmauern im Stadtfeld bis 1796 geltende Bauverbot dort nicht wirksam war. Als das Schloss Duburg im 17. Jahrhundert immer mehr an Bedeutung verlor, siedelten sich hier zunehmend Privatleute auf den parzellierten Flächen an. 1719 war mit dem Abbruch der Burg begonnen worden und als 1725 das Waisenhaus in der Norderstraße errichtet wurde, unterstützte König Frederik IV den Bau mit Klosterformatziegeln aus der Ruine der Duburg.

2 Duburg Fundament 1736 mit eingezeichnetem Schloßgarten

Auf einem Teil des aufgelassenen Schlossgartens **(2)**, den er aus einer Versteigerung 1772/73 erworben hatte, errichtete Amtmann Haxthausen ein Sommerhaus. Anschließend erwarb der Schiffbaumeister und Schiffbauholzhändler Johannes Sörensen Halkier 1779 das Anwesen mit Haus und Park. Nach seiner zweiten Ehefrau Catharina Lorck nannte er es „Catharinenlust". Halkier übernahm auch die im Bereich der heutigen Ritterstraße 1773 errichtete Holländerwindmühle und betrieb an der heutigen Königstraße eine Segeltuchfabrik. Unter den Nachfolgern von Halkier entwickelte sich sein Sommerhaus zu einer beliebten vorstädtischen Gastwirtschaft mit Gartenanlage, in der auch die Christians- und Friedrichsgarde ihre Schützenfeste feierten. Wahrscheinlich ist das von Haxthausen errichtete und später veränderte Sommerhaus das heutige Gebäude Schloßstraße 35.

Das Haus Schloßstraße 35 zählt zu den wenigen baulichen Spuren des Stadtteils vor der Eingemeindung nach Flensburg 1875. Es wurde zwar 1905/06 mit einer

3.1 Schloßstraße 35, klassizistischer Saal, Zustand am 19.3.1996 *Foto Eiko Wenzel*

3.2 Schloßstraße 35, klassizistischer Saal, Zustand am 22.11.2018 *Foto Eiko Wenzel*

Die noch 1996 vorhandenen Medaillons und Supraporten sind übergestrichen oder fehlen ganz. Der Saal , dessen Ausstattung dem Stuckateur Francesco Antonio Taddei zugeschrieben wird.

neuen Fassade versehen und zum Guttempler-Logenhaus umgebaut, im Innern blieb aber ein klassizistischer Saal im Stil des Louis Seize (nach 1772) erhalten **(3)**. Dieser Saal war reich mit Stukkaturen, Supraporten und Gemälden ausgestattet. Die Stuckarbeiten könnten von dem Stukkateur Francesco Antonio Taddei stammen, der z.B. auch die Stukkaturen im Kaufmannshaus Angelburger Straße 2 und in der Kapelle auf dem Alten Friedhof schuf. Entlang der Schloßstraße entwickelte sich bereits vor der Eingemeindung eine zusammenhängende Bebauung. Gleichzeitig gab es hier aber auch großzügige Gartenanlagen, u. a. auch den Park der Seefahrerfamilie Collund, dessen Reste heute an einem öffentlichen Weg oberhalb der Norderstraße liegen.

4 Blick vom neuen Turm der Marienkirche auf die Glimbek-Schlucht, die im Bau befindliche Duburg-Kaserne, die neuen Arbeiterwohnhäuser des Flensburger Arbeiter-Bauvereins an der Bergstraße, Hollesens Mühle und die letzten Mauerreste der Festung Duburg. *Foto Friedrich Brandt, 1878, Museumsberg Flensburg*

Nach der Eingemeindung setzte um 1880 eine rege Bautätigkeit im neuen Stadtteil Duburg ein. Bereits 1874-77 wurde westlich der Duburger Straße die Duburg-Kaserne errichtet, die zwischen 1987 und 1991 für den Neubau der Arbeitsverwaltung weichen musste. In der Bergstraße errichtete der 1878 gegründete Flensburger Arbeiter-Bauverein (FAB) zweigeschossige Zweifamilienwohnhäuser. Eindrucksvoll zeigt sich der einsetzende Wandel des eingemeindeten Stadtteils auf einem 1878 von Friedrich Brandt vom Turm der Marienkirche aufgenommenen Foto **(4)**. Im Vordergrund ist die Glimbekschlucht zu sehen, in der erst über 20 Jahre später die Toosbüystraße als Haupterschließung Duburgs von der Talstadt aus angelegt werden sollte. Im Hintergrund ist die gerade fertiggestellte Duburg-Kaserne zu sehen, die als mächtiges Kastell auf dem noch überwiegend unbebauten Feld steht. Davor sieht man die einsetzende Bautätigkeit an der Bergstraße mit den ersten Zweifamilienhäusern des Arbeiter-Bauvereins. Am rechten Bildrand steht die 1837 errichtete Windmühle des Kaufmanns Hollesen, die 1884 wieder abgebaut wurde. Als Zeichen einer vergangenen Zeit ragt ein Mauerstumpf der Duburg empor, der ebenfalls kurze Zeit später verschwand.

Duburg wurde im Zeitraum von etwa drei Jahrzehnten fast vollständig bebaut. An der Duburger Straße, in der Berg- und Burgstraße, in der Ritter-, Knappen- und Margarethenstraße, die mit ihren Namen die Erinnerung an das Schloss Duburg wach halten, entstanden vor allem zwei- bis viergeschossige Wohnhäuser für die arbeitende Bevölkerung der wachsenden Industriestadt **(5)**. Seit 1880 wuchs auch unmittelbar südlich vom Burgplatz die Diakonissenanstalt, sodass das Quartier sowohl von der Kaserne als auch vom Krankenhaus eingerahmt wurde.

5 Bergstraße 3, einer der ersten Neubauten des Flensburger Arbeiter-Bauvereins. Vorbildlich erhaltene Fassade einer Doppelhaushälfte aus der Zeit um 1878.
Foto Eiko Wenzel, 30.06.2015

6 Margarethenstraße, Blick von der Einmündung Landsknechtstraße zur Burgstraße. *Foto Arbeitskreis f. Städtebau u. Denkmalpflege am Kunsthistorischen Institut der Universität Kiel, um 1973*
Das Foto zeigt, dass die historischen Fenster 1973 noch vollständig vorhanden waren.

Die Straßen Duburgs haben aufgrund der kurzen Entstehungszeit ihrer Bebauung einen einheitlichen Charakter, der dennoch Unterschiede aufweist. Deutlich lässt sich die Architekturentwicklung zwischen 1880 und 1910 verfolgen. Die Bergstraße ist mit ihren zweigeschossigen Arbeiterwohnhäusern von fast vorstädtischem Charakter, während der Maßstab in der viergeschossig bebauten Burgstraße und im Westteil der Schloßstraße großstädtisch wirkt und die Architektur dort schon die aufkommenden Reformtendenzen des Heimatschutzes erkennen lässt. Eindrucksvoll ist auch die Geschlossenheit der dreigeschossigen Bebauung auf der Südseite der Margarethenstraße **(6)** in den Formen des Neuklassizismus und der Neurenaissance.

Mit der Anlage der Toosbüystraße erhielt das Quartier, das bislang nur über die Schloßstraße an die Altstadt angebunden war, eine neue Erschließung. Die Toosbüystraße wurde zwischen 1901 und 1906 mit mehrgeschossigen Mietwohnhäusern überwiegend mit reichen Jugendstilfassaden bebaut **(7)**. Im Westteil ist die Toosbüystraße nur einseitig bebaut, oberhalb eines straßenbegleitenden Parks entstanden gleichzeitig die Wohnhäuser in der Straße Am Burgfried. Hier wohnten vor allem das gehobene Bürgertum, Offiziere des preußischen Militärs und höhere Verwaltungsbeamte mit ihren Familien. Die Toosbüystraße und die Straße Am Burgfried gelten heute als eine der bedeutendsten städtebaulichen Ensembles des Späthistorismus in Schleswig-Holstein. Hier liegen einige Stationen des „Flensburger Jugendstilweges". Der Stadtteil ist nach den Kriegszerstörungen in Kiel und Neumünster eines der wenigen geschlossen erhaltenen gründerzeitlichen Quartiere im Lande.

7 Toosbüystraße 23, Jugendstilhaus der Maurermeister Schwark und Körner aus dem Jahr 1906
Foto Eiko Wenzel, 15.04.2019

8 Am Schloßwall 4, Mietshaus im Heimatschutzstil, errichtet 1913 vom Baugeschäft Schwark und Körner. Südansicht zur Turnierstraße *Foto Eiko Wenzel, 27.08.2014*

[…] Fast erscheint es so, als hätte man auf Duburg auf bessere Zeiten der Architekturgeschichte gewartet, bevor man die städtebaulich so wichtige Hangkante des Schloßbergs – die Straße „Am Schloßwall" – oberhalb der nördlichen Altstadt bebaut hat. Bereits vor dem Ersten Weltkrieg, 1913, errichteten die Maurermeister Schwark und Körner das backsteinerne Doppelwohnhaus Am Schloßwall 4 und 5 im aktuellen Stil der Heimatschutzarchitektur **(8)**. Es setzte neben dem wenig älteren, aber nun plötzlich „veralteten" Neurenaissanceeckhaus Am Burgfried 12 kurz vor dem Ersten Weltkrieg einen neuen Akzent in der Architektur auf Duburg. Schwark und Körner waren Maurermeister und Unternehmer, die eine Vielzahl von Mietshäusern errichteten, sie teilweise in eigenem Eigentum behielten, sie aber auch auf fremde Rechnung bauten. Mit den beiden Gruppen von jeweils vier Häusern in der Toosbüystraße (Nr. 23-29, 1906) und Am Burgfried (Nr. 6-10, 1905) zeigten sie, dass sie in der Lage waren, aktuelle Architekturtendenzen umzusetzen. Ihre Gruppen von Jugendstilhäusern, besonders die in der Toosbüystraße, zählen zu den schönsten Wohnhäusern in dieser Stilrichtung in Flensburg. Sieben Jahre nach ihren Jugendstilbauten errichteten sie mit dem Wohnhaus Am Schloßwall einen Bau in der Formensprache der aktuellen Heimatschutzarchitektur, der auch wieder bemerkenswert ist – wenn auch in einer völlig anderen Stilrichtung. […] Auf Duburg wird der Wandel in den Architekturauffassungen zwischen 1906 und 1913 – vom Jugend- zum Heimatschutzstil – deutlich sichtbar […].

Der Erste Weltkrieg und die darauf folgende Abstimmung über die deutsch-dänische Grenze im Jahr 1920 führen dazu, dass sich die dänische Minderheit nun in Flensburg organisierte. Der dänische Schulverein baute 1922-23 auf einem Grundstück der Duburger Hangkante im Bereich nördlich des Schloßwalls eine Realschule nach der Planung des Architekten Andreas Dall **(9)**. Die Duborg-Skolen bildet bis heute den nördlichen Abschluss der Stadtkrone – der Reihe repräsentativer öffentlicher Großbauten auf der Hangkante um den Talraum der Flensburger Altstadt – und prägt das Gesicht des Stadtteils Duburg. Andreas Dall schuf eines der Hauptwerke der dänischen Heimatschutzarchitektur, des „bedre byggeskik". […]

9 Altbau der Duborg-Skolen von Architekt Andreas Dall, Blick vom Schloßwall
Foto Eiko Wenzel, 27.09.2014

Der Schloßwall erhielt noch am Ende der 1920er Jahre einen weiteren, prägenden architektonischen Akzent. Nur durch das schon erwähnte Heimatschutz-Doppelwohnhaus von Schwark und Körner vom dänischen Schulbau des Architekten Dall getrennt, bauten Magistratsbaurat Paul Ziegler und Stadtarchitekt Theodor Rieve 1928-29 auf dem letzten freien Grundstück am Schloßwall die Städtische Handelslehranstalt. Neben den „Bürgerhausgiebel" an der Duborg-Skolen setzten Ziegler und Rieve bei der Handelslehranstalt eine Abfolge von drei Giebeln in expressionistischer Architektursprache. Der Schulbau, der von seiner Grundhaltung mit dem geneigten Dach noch der Heimatschutzarchitektur verpflichtet ist, wird durch eine Vielzahl expressionistischer Formelemente geprägt. Besonders bemerkenswert war die Ausmalung des Treppenhauses in den Formen der De-Stijl-Bewegung **(10)**, die verloren gegangen war und nach Befunden und alten Fotografien seit 2013 wieder hergestellt wurde. Das Nebeneinander von dänischer Schule im „bedre byggeskik" und deutscher Schule im Backsteinexpressionismus ist heute ein Denkmal für den nach 1920 geführten kulturellen Wettstreit zwischen deutsch und dänisch.

10 Am Schlosswall 3, Handelslehranstalt, Treppenhalle im Erdgeschoss nach Rekonstruktion der Ausmalung
Foto Eiko Wenzel, 13.08.2013

11 Ansicht des Erweiterungsbaus der Duborg-Skolen zur Altstadt
Foto Eiko Wenzel, 10.05.2006

Die Duborg-Skolen erhielt 1977-79 einen Erweiterungsbau durch die dänischen Architekten Kjær und Richter aus Aarhus **(11)**. Dieser steht eigenständig neben dem Altbau von 1922/23 und ist heute als herausragendes Beispiel der dänischen Architekturmoderne ein geschütztes Baudenkmal – eines der jüngsten in Schleswig-Holstein. Der Bau, der aus seinen ruhigen Mauerwerksflächen heraus eine monumentale Wirkung entfaltet, erinnert sicher nicht ungewollt an die dänische Festung, die in der Nachbarschaft seit dem frühen 15. Jahrhundert gestanden hat. Seit 2015 werden beide Bauten der Duborg-Skolen nach der Planung des Büros Praksis arkitekter, Svendborg, aufwändig und mit großer Unterstützung des A.-P.-Møller-Fonds saniert.

Nach Abschluss der Sanierung im Stadtteil Duburg stellt sich auch für die Denkmalpflege die Frage nach der Bewertung der Ergebnisse. Der Denkmalbestand ist geprägt durch eine geschlossene gründerzeitliche Bebauung, deren Wert nicht in der Bedeutung des Einzelbauwerks, sondern im zusammenhängenden Stadtbild liegt. Nur wenige Ensembles und Einzelbauten ragen aus der Masse aufgrund ihrer architekturgeschichtlichen Bedeutung heraus. […]

Literatur (Auswahl):

Henrik Gram/Eiko Wenzel, Zeitzeichen – Architektur in Flensburg, hrsg. von der Stadt Flensburg, der Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein, Kiel und dem Landesamt für Denkmalpflege, Kiel, und dem Verein Flensburger Baukultur e.V., Handewitt o.J. (2015)

Ludwig Rohling (Bearb.), Die Kunstdenkmäler der Stadt Flensburg (Die Kunstdenkmäler des Landes Schleswig-Holstein, i.A. des Kultusministeriums hrsg. v. Peter Hirschfeld), München/Berlin 1955

Gerret Liebing Schlaber, Fra opland til bydele. Flensborgs bymark og de indlemmede landsbyer i foto og tekst ca. 1860-1930. Vom Land zum Stadtteil. Flensburgs Stadtfeld und die eingemeindeten Dörfer in Bild und Wort ca. 1860-1930, Studieafdelingen ved Dansk Centralbibliotek for Sydslesvig Nr. 60, Flensborg/Flensburg 2009

Lutz Wilde (Bearb.), Stadt Flensburg (Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmale in Schleswig-Holstein, hrsg. v. Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein), Neumünster 2001

Handelslehranstalt: Duburg-Relief über dem Seitenportal

Ritterstraße, Ecke Königstraße: Leerstand und Verfall

Schnappschuss Toosbüystraße

Renoviertes Eckgebäude, an dem sich Ritterstraße und Burgstraße treffen

Blick in die Burgstraße von der Toosbüystraße aus mit der Baustelle für die Straßenneugestaltung, Stand Dezember 2019

Vorbereitende Untersuchungen für Duburg

Ende der 1990er Jahre ist eindeutig, dass sich Lebensqualität und bauliche Situation auf Duburg erkennbar verschlechtern. Die Erfahrungen in anderen Sanierungsgebieten wie Nördliche und Östliche Altstadt haben gezeigt, dass nicht zu lange abgewartet werden darf, um diese Entwicklung zu stoppen und wieder positive Impulse zu setzen.

Eine genauere Betrachtung 2004 zeigt folgende Hinweise über strukturelle Veränderungen auf:

- Deutliche Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung
- Zunehmende Leerstände (im Wohnungs-, Gewerbe- und Einzelhandelsbereich)
- Unterlassene notwendige Instandhaltungen und Modernisierungen von Gebäuden

Gleichzeitig stellt sich Duburg als der am dichtesten bebaute Bezirk Flensburgs dar – mit der höchsten Bevölkerungsdichte pro Hektar. Das bestätigen die Merkmale

- Hoher Versiegelungsgrad
- Grünflächendefizit
- Mangel an Stellplätzen
- Flächengröße ca. 14,75 ha

Am 27.5.2004 wird der Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen beschlossen. Eine Bestandsaufnahme mit Analyse wird erstellt und hieraus integrierte Fachplanungen entwickelt. Die Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt sowie Maßnahmen, die zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände erforderlich sind, in einem Rahmenplan dargestellt (siehe Seite 4).

Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet

Am 16.6.2005 erfolgt der Beschluss über die Förmliche Festlegung für das Sanierungsgebiet „Flensburg-Duburg“. Es wird am 2.11.2005 in das Städtebauförderungsprogramm Sanierung und Entwicklung (S+E) aufgenommen.

Folgende Sanierungsziele werden 2005 identifiziert und beschlossen:

1. GESAMTSTÄDTISCHE FUNKTION

Folgende Funktionen erhalten und stärken:

- Wohnen
- Dänisches Gymnasium für den Kreis Schleswig-Flensburg und die Stadt Flensburg (Duborgskole)
- Repräsentatives Stadtbild auf dem Westufer der Förde

Folgende Funktionen überdenken:

- Handelslehranstalt

2. SOZIALES

- Attraktive Wohnsituation für alle Bewohnergruppen schaffen
- Langfristiges Wohnen fördern / Bindung von jungen Menschen an den Stadtteil verbessern
- Soziale Infrastruktur erhalten
- Spielmöglichkeiten im Stadtteil verbessern
- Subjektives Sicherheitsempfinden berücksichtigen
- Selbstorganisation der Bewohner*innen unterstützen

3. VERKEHR

- Straßenhierarchie erhalten:
  Hauptverkehrsstraßen: Toosbüystraße, Burgplatz, Knuthstraße und Duburger Straße;
  Anliegerstraßen: alle anderen
- Punktuelle Verbesserungen schaffen: z. B. Verkehrsregelung des Burgplatzes verbessern
- Mehr Stellplatzflächen für die Bewohner*innen Duburgs punktuell auf privatem Grund in Form von Tiefgaragen, Parkpaletten oder Parkhäusern schaffen
- Parkplatzflächen im öffentlichen Raum zugunsten Spiel- und Aufenthaltsflächen verringern

4. WIRTSCHAFT

- Nutzungskonzepte für leerstehende Ladenflächen entwickeln
- Martinstift verlagern

5. FREIRAUM

- Turnierplatz verbessern
- Benachbarte Grünflächen in Wert setzen

Übergreifendes Ziel der städtebaulichen Rahmenplanung war es, Duburg insbesondere in seiner innerstädtischen Wohnfunktion zu stabilisieren, die sich abzeichnende negative Entwicklungsspirale zu durchbrechen und neue breitgefächerte Entwicklungsimpulse zu geben. Das Erscheinungsbild des innenstadtnahen Duburg bedurfte einer deutlichen Aufwertung und attraktiveren Gestaltung, um die Wohnverhältnisse und das Wohnumfeld für alle Bevölkerungsgruppen nachhaltig zu verbessern und Duburg als Wohnstandort zu stärken. Die Rahmenplanung wurde regelmäßig fortgeschrieben und im Rahmen einer intensiven Bürgerbeteiligung 2009, 2014 und 2019 angepasst.

Vorgehen der Sanierung

Für das Sanierungsgebiet Duburg konnten 2005 zunächst nur vergleichsweise geringe Städtebaufördermittel von Bund und Land in Aussicht gestellt werden. Auf Grundlage der in den Vorbereitenden Untersuchungen 2004 festgestellten Mängel und Defizite entschloss sich die Stadt, diese Fördermittel schwerpunktmäßig für die Aufwertung im öffentlichen Raum einzusetzen, so dass sie allen Bewohner*innen gleichermaßen zugutekommen.

Ein weiterer Schwerpunkt war die Freilegung von dicht bebauten Hofinnenbereichen zur Verbesserung der Belichtung, Belüftung und Besonnung der Vordergebäude sowie die Anlage von begrünten Mietergärten mit Abstellgebäuden für Fahrräder u. ä. Durch diese punktuellen, gezielten Maßnahmen konnten die Voraussetzungen für neue Investitionen in die Vordergebäude geschaffen und gestärkt werden.

Außerdem standen für die Steuerung und Begleitung von Baumaßnahmen an den privaten Gebäuden allgemeine Rechtsinstrumente der Städtebauförderung wie z. B. die Kaufpreisprüfung und die Genehmigung von Rechtsgeschäften wie Kaufverträge und Grundschuldeintragungen zur Verfügung. Hinzu kommt die indirekte Förderung von privaten Baumaßnahmen durch die steuerliche Abschreibung gemäß § 7h Einkommensteuergesetz (EStG), die von privaten Eigentümer*innen als zielgerichtete Unterstützung gerne in Anspruch genommen wird.

Parallel wurden in intensiver Abstimmung mit den Eigentümer*innen und Bewohner*innen weitere sanierungsrechtliche Planungen zur Stärkung und Förderung von Duburg während des Sanierungsprozesses entwickelt:

PARKRAUMKONZEPT 2008

Das Thema Unterbringung des ruhenden Verkehrs hat in diesem historisch dicht bebauten Quartier von Beginn der Sanierung an eine zentrale Rolle gespielt. Einerseits weil der öffentliche Raum auf Duburg stark durch parkende Fahrzeuge geprägt ist, andererseits aber die tatsächliche Nachfrage in nicht ausreichendem Umfang gedeckt werden kann. Immer wieder wird in den Sanierungstreffs von den Anwohner*innen darauf hingewiesen, dass die tägliche Parkplatzsuche als Belastung empfunden wird.

Das 2008 erarbeitete Parkraumkonzept wurde von allen Anwohner*innen und Gewerbetreibenden als fair und angemessen empfunden, auch wenn an der Anzahl der zur Verfügung stehenden Parkplätze baulich nicht viel geändert werden konnte. Das Konzept konnte aber einen guten Beitrag dazu leisten, die Einzelinteressen von Bewohner*innen, Gästen und Gewerbetreibenden gerechter untereinander aufzuteilen.

> vgl. Grafik nächste Seite

GESTALTUNGSSATZUNG 2011

Auf Grundlage der Erfahrungen der letzten Jahre musste festgestellt werden, dass ohne eine Gestaltungssatzung eine Aufwertung des Straßenraumes durch private Eigentümer*innen nur in wenigen Einzelfällen gelingt. Beispiele, die den Beschluss bestärkten:

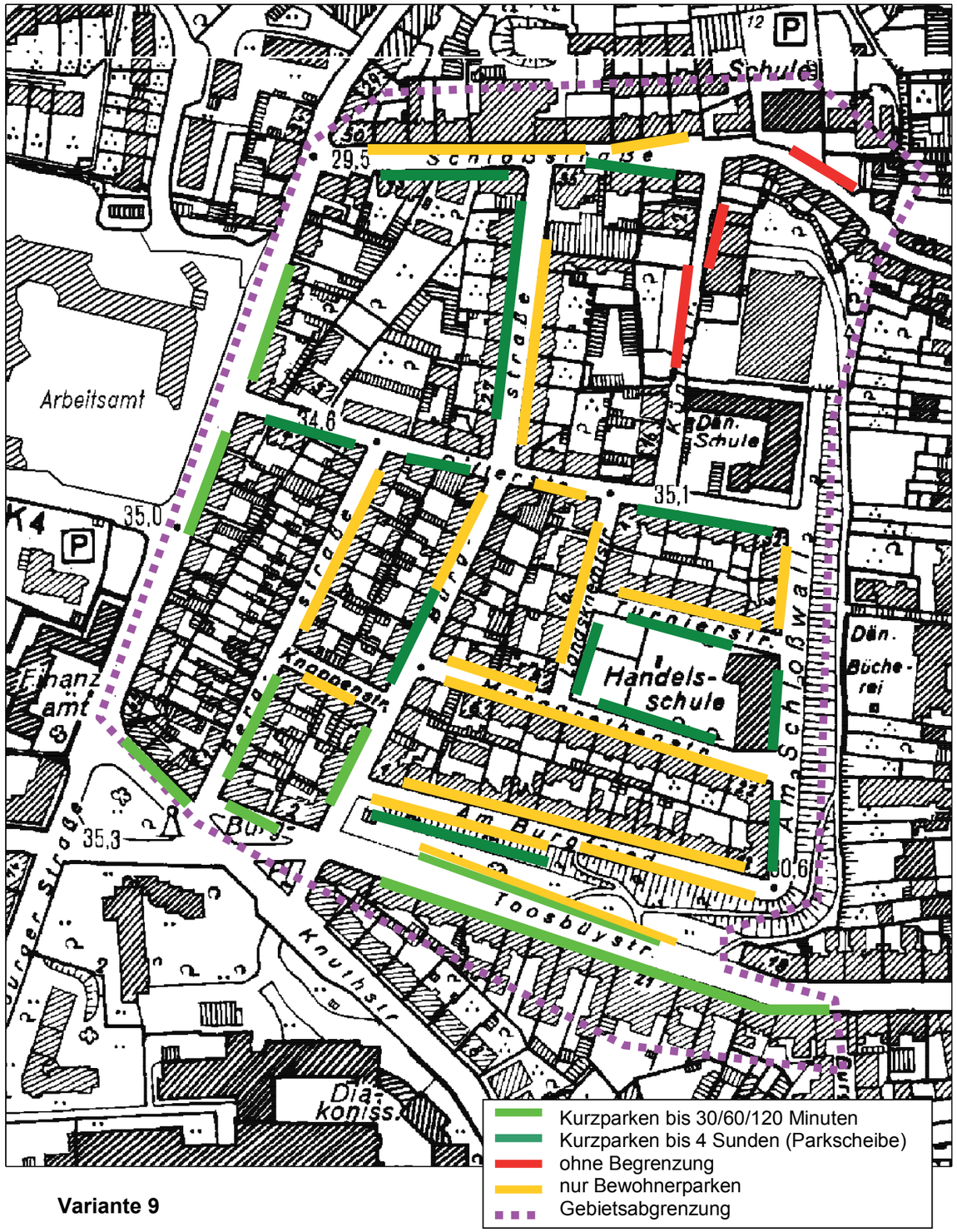
Bergstraße 3-5: links der ursprüngliche Zustand, rechts der gleiche Bautyp nach Überformung

Schloßstraße 37, 2012: in diesem Objekt befinden sich Eigentumswohnungen. Jede/r Einzeleigentümer*in entschied über die Gestaltung der Fenster nach eigenem Geschmack

Daher wurde eine vereinfachte Gestaltungssatzung nach dem Vorbild der Baugestaltungssatzung Altstadt erarbeitet, die Mindestanforderungen zur Gestaltung der Fassaden, Türen, Fenster und Dachgestaltung beschreibt.

Nach anfänglichem Zögern findet die Gestaltungssatzung heute eine breite Akzeptanz, da sie eine verlässliche Grundlage für Investitionen für alle Eigentümer*innen gleichermaßen darstellt. Viele Modernisierungen wurden auf dieser Grundlage seitdem durchgeführt und werten das städtebauliche Bild Duburgs und damit auch das Image deutlich auf.

Parkvorrechte für Bewohner — Gebiet Duburg **D**



Variante 9

Va 23.05.08

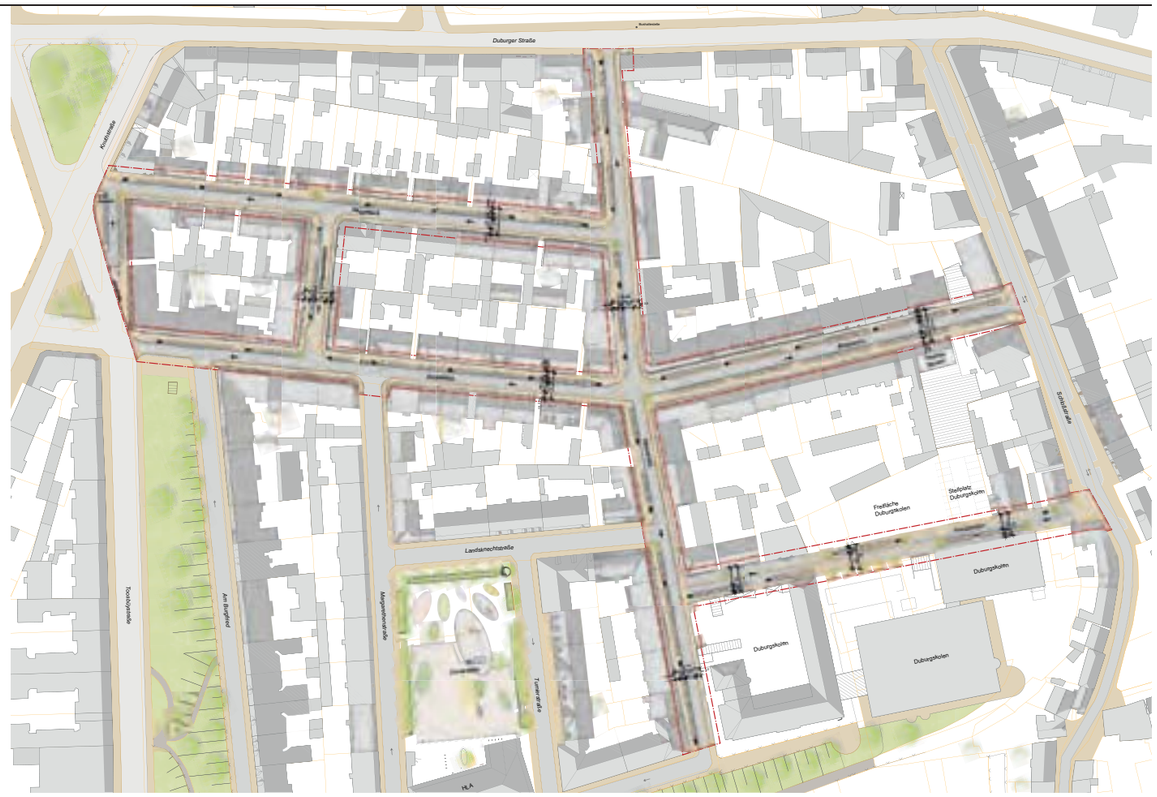
Stadt Flensburg - Fachbereich 4.4 - Verkehrsplanung

Ergänzung der Vorbereitenden Untersuchungen 2014

Ab 2012 zeichnete sich glücklicherweise ab, dass zukünftig mehr Städtebauförderungsmittel vom Bund und Land zur Verfügung gestellt werden können.

Um nach erfolgreicher Durchführung von öffentlichen Erschließungsmaßnahmen jetzt auch private Baumaßnahmen gezielt fördern zu können, war es erforderlich geworden, die vor Beginn der Sanierung erarbeiteten Vorbereitenden Untersuchungen fortzuschreiben.

Es wurden neue Untersuchungen über den Zustand der privaten Gebäude erhoben und hierdurch die förderrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, bei privaten Baumaßnahmen Zuschüsse zu gewähren, wenn sie unrentierlich sind. Außerdem wurde das Verkehrskonzept für Duburg durch ein Planungsbüro überarbeitet und neue Themen wie eine Anwohnerparkpalette und der Umbau des Burgplatzes entwickelt.



ÜBERARBEITETES VERKEHRSKONZEPT

Das neue Duburger Verkehrskonzept wurde am 11. November 2015 der Öffentlichkeit vorgestellt und traf bei Bewohnerschaft und Politik auf breite Zustimmung. Wesentliche Änderungen gegenüber dem bestehenden Verkehrskonzept:

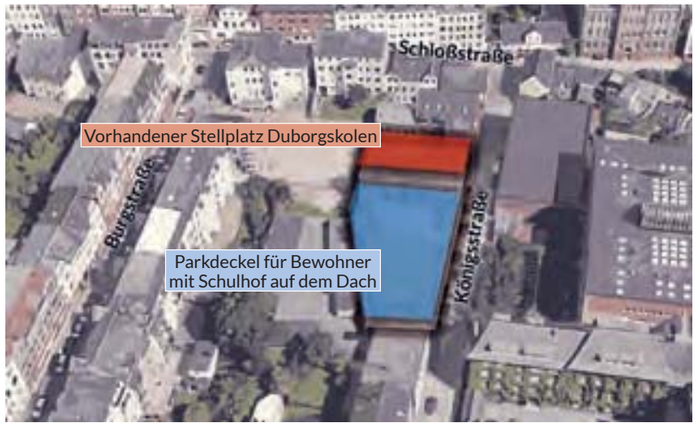
- Umdrehung der Fahrtrichtung in der Bergstraße in Richtung Burgplatz
- Umdrehung der Fahrtrichtung in der Knappenstraße in Richtung Bergstraße
- Einrichtungsverkehr in der nördlichen Burgstraße in Richtung Schloßstraße
- Verkehrsberuhigung der Königstraße
- Freigabe für Radfahrer*innen entgegen der Einbahnrichtung in allen Straßen
- Beibehaltung der Anzahl der heutigen Parkplätze
- Gestalterische und funktionale Aufwertung der Straßenräume

Das Verkehrskonzept und eine Machbarkeitsstudie für die Umgestaltung des Burgplatzes wurden von der Ingenieursgesellschaft Masuch + Olbrisch aus Oststeinbek erarbeitet.

PLANUNG EINER PARKPALETTE FÜR ANWOHNER*INNEN 2013–15

Von Sanierungsbeginn an wurde immer wieder der Wunsch seitens der Bewohner*innen und Gewerbetreibenden thematisiert, die angespannte Parkplatzsituation aufzuwerten. So wurden bereits im ersten Rahmenplan 2005 mehrere Standorte für die Schaffung von zusätzlichen Parkplätzen vorgeschlagen und untersucht. Diese Bemühungen scheiterten aber an den schwierigen Eigentumsverhältnissen der in Frage kommenden Grundstücke sowie der fehlenden Bereitschaft, Grundstücke bzw. Grundstücksteile an die Stadt zu veräußern.

Im Rahmen der Ergänzung der Vorbereitenden Untersuchungen 2014 wurde schließlich die Baulücke zwischen Burg- und Königstraße als neu zu überplanende Fläche gekennzeichnet und entsprechende Gespräche mit den Eigentümer*innen eingeleitet. Neben der aus wirtschaftlicher Sicht nur knapp ausreichend großen Bebaubarkeit und der schwierigen Eigentumsverhältnisse, erwies sich auch die Entwicklung einer tragfähigen Finanzierung aus Städtebauförderungsmitteln als komplex und zeitintensiv.



Da der zur Verfügung stehende Sanierungszeitraum 2014 ebenso wie die Städtebauförderungsmittel begrenzt waren, beschloss die Politik, den Schwerpunkt der weiteren Planung auf die Umsetzung einer für alle Bewohner*innen gleichermaßen bedeutsamen und funktional wie gestalterisch hochwertigen Umgestaltung der Erschließungsstraßen zu legen, da hier das größte positive Entwicklungspotential für Duburg gesehen wurde.

Planungsstand 12.11.2013

NEUGESTALTUNG BURGPLATZ 2013–14

Der zum Zeitpunkt seiner Bebauung als Platz für die Bewohner*innen angelegte Burgplatz wurde später autogerecht für eine „moderne“ Gesellschaft umgestaltet und wird heute – 100 Jahre später – oft nur noch als Verkehrsinsel wahrgenommen. Diese ist zudem für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen schwer zu kreuzen und grenzt Duburg von der Innenstadt ab.
2013 bis 14 wurde ein Ingenieurbüro mit einer Machbarkeitsstudie für die Umgestaltung beauftragt. Auf Grundlage einer Verkehrsanalyse wurden drei Neugestaltungsvarianten entwickelt und diskutiert. Die Varianten zeigen interessantes Veränderungspotential auf. Bei dem heute bestehenden Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung der zentralen Notaufnahme am Burgplatz können aber nur geringere Verbesserungen zu unverhältnismäßig hohen Kosten erzielt werden.
Die sich abzeichnende Verlagerung der Krankenhäuser war schließlich Anlass, die vorgesehene Neugestaltung des Burgplatzes innerhalb des Sanierungszeitraums aufzugeben. Die Verlagerung würde zu wesentlich veränderten Funktionsanforderungen an den Burgplatz für den motorisierten öffentlichen Nah- und Individualverkehr führen und ganz neue Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen.

Die vorliegenden Varianten machen anschaulich, welches Entwicklungspotential für den Burgplatz zukünftig besteht und sind eine gute Diskussionsgrundlage für weitere Überlegungen und Beteiligungsverfahren in Zusammenhang mit der Verlagerung der Krankenhäuser.

Von links nach rechts: Variante I-III des Ingenieurbüro Masuch und Olbrisch aus Oststeinbek 2013

Freilegung auf privaten Grundstücken

GEMÄSS STÄDTEBAUFÖRDERUNGSRICHTLINIEN (STBFR 2005, ORDNUNGSMASSNAHMEN)

Duburg ist ein gründerzeitlich dicht bebautes innerstädtisches Wohnquartier. Schon während der Bebauungszeit entstanden im hinteren Grundstücksbereich teilweise mehrgeschossige Hintergebäude, die entweder zum Wohnen oder oft auch für kleine Werk- und Produktionsstätten wie Bäcker und Konditorei, Schlosser, Tischler, Schlachter u. a. genutzt wurden. Die gewerblichen Nutzungen wurden später wegen veränderter Produktionsbedingungen, größerem Platzbedarf und ungenügender Erschließung an andere Standorte verlagert. Viele dieser Gebäude wurden in der Nachkriegszeit oft ungenehmigt bzw. provisorisch zum Wohnen umgenutzt.

Dabei entstanden aus heutiger Sicht ungesunde Wohnverhältnisse, die korrigiert werden müssen, um den denkmalgeschützten Vordergebäuden eine zeitgemäße Entwicklung zu ermöglichen. Diese Abbruchmaßnahmen auf den Grundstücksrückseiten sind oft wegen nur weniger und schmaler Grundstückszufahrten beschwerlich umzusetzen und erfordern viel Handarbeit. Viele der Hintergebäude sind direkt an mehrere Nachbargebäude angebaut. Zwischen den Grundstücken ergeben sich auf Duburg auch Höhenversprünge im Gelände – teilweise von mehreren Metern und mit historischen Stützwänden. Oft müssen daher mehrere Fachingenieur*innen hinzugezogen und nicht unerhebliche Sicherungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden. Dazu gehört natürlich auch eine sorgfältige Baubegleitung vor Ort, so dass sich insgesamt erhebliche zusätzliche Kosten neben dem reinen Abbruch ergaben.

Daher wurde auf Duburg vielfach die Strategie gewählt, Ordnungsmaßnahmen zeitgleich auf mehreren Grundstücken durchzuführen. Dies erfordert einen hohen organisatorischen, finanziellen und zeitlichen Aufwand, lohnt sich dadurch aber gerade für kleinere Grundstücke. Erst nach Durchführung dieser schwierigen Ordnungsmaßnahmen konnten sich die Eigentümer*innen zu durchgreifenden Maßnahmen an den Vordergebäuden entschließen und wieder eine längerfristige Perspektive für die Gebäude entwickeln. Hierbei ist auch zu beobachten, dass die Sanierung einzelner Vordergebäude als Vorbild und Anreiz für die Nachbargebäude gewirkt und zu erfreulichen Nachahmungen geführt hat.

Ohne den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln wären viele dieser Maßnahmen vermutlich nie durchgeführt worden. Trotzdem war die Bereitschaft der renditeorientierten Investor*innen zur Durchführung solcher aufwertenden Maßnahmen nicht groß, da auch auf Eigentümer*innenseite nicht unerheblicher Verwaltungsaufwand anfällt. Am derzeitig angespannten Wohnungsmarkt können auch Wohnungen unter Standard rentabel vermietet werden. Ohne die Rechtsinstrumente der Städtebauförderung wäre auf freiwilliger Basis vermutlich wenig investiert worden.

Private Modernisierungsmaßnahmen

STEUERLICHE FÖRDERUNG GEMÄSS § 7H EINKOMMENSSTEUERGESETZ (ESTG)

In Sanierungsgebieten steht mit der steuerlichen Förderung gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) ein zielgerichtetes Instrument für die Modernisierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden zur Verfügung. Die steuerliche Abschreibung kann flexibel und einzelfallbezogen zur Unterstützung bei der Umsetzung der Sanierungsziele eingesetzt werden. Der formale und zeitliche Aufwand ist für private Investor*innen gut zu handhaben und die finanzielle Entlastung wird sofort nach Fertigstellung für 12 Jahre spürbar. Auf städtischer Seite ist diese Förderung personalintensiv zu begleiten, doch ist dieser Einsatz oft durch gelungene Maßnahmen gerechtfertigt, die durch ihre Vorbildwirkung auf andere Eigentümer*innen weitere Baumaßnahmen im Umfeld auslösen. Auf Duburg konnte diese indirekte Förderung erfolgreich umgesetzt werden.

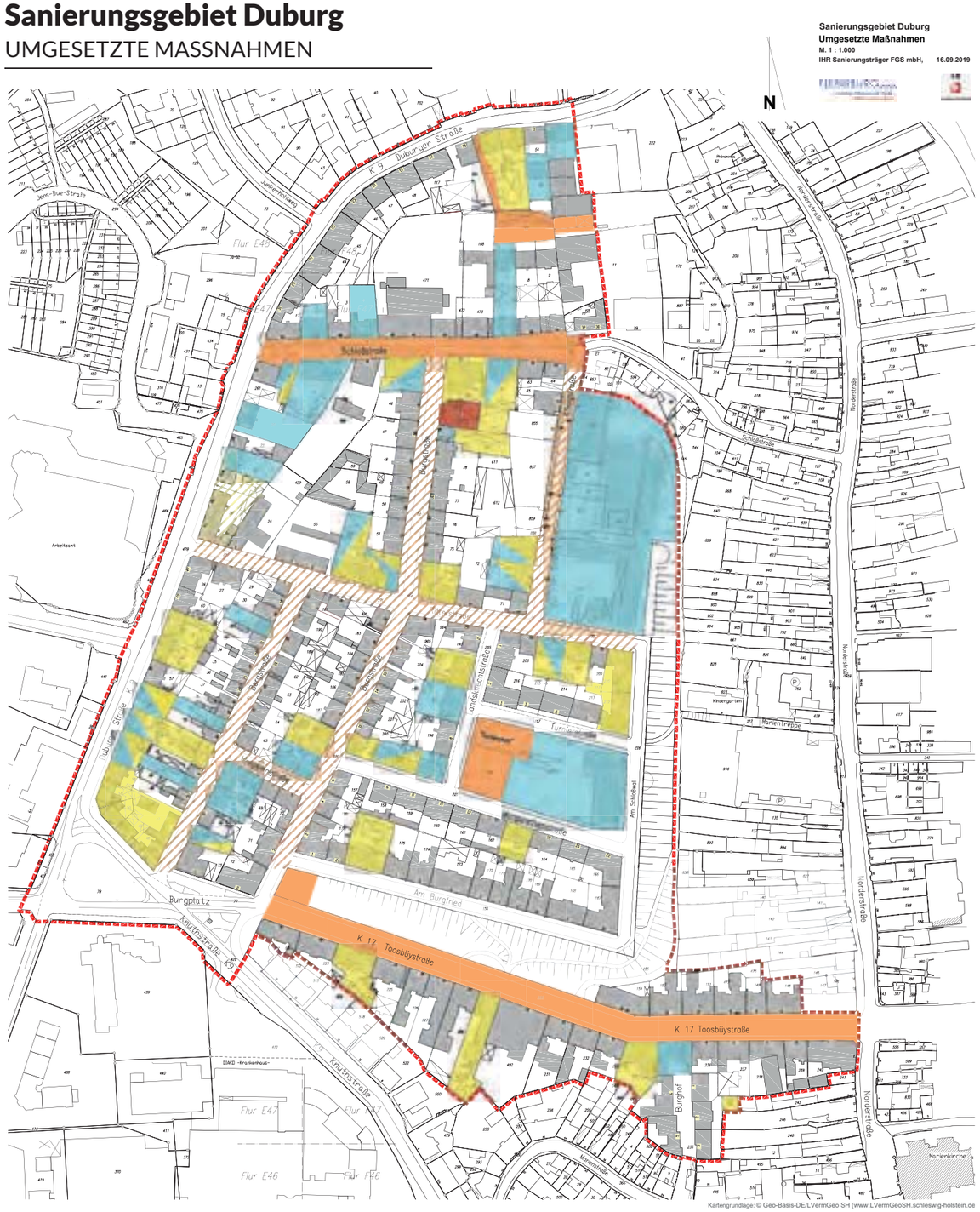
2014 wurde erstmals mit der Ergänzung der Vorbereitenden Untersuchungen für Duburg die Voraussetzung für die Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen durch Bezuschussung der nicht rentierlichen Kosten geschaffen. Es wurden zahlreiche Gespräche und Beratungen mit privaten Eigentümer*innen geführt, aber nur noch für zwei Grundstücke konnten Modernisierungsuntersuchungen mit einem Modernisierungskonzept erarbeitet werden. Leider ist es nicht mehr gelungen, diese Maßnahmen in den letzten fünf Jahren umzusetzen. Dies hat verschiedene Gründe, zeigt aber, dass es weder baulich, noch förderrechtlich oder privatwirtschaftlich einfach ist, solche umfangreichen Maßnahmen an Gebäuden mit erheblichem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf zu entwickeln. Das trifft auch auf Gebäude zu, die weitestgehend leer stehen und Investitionsbereitschaft seitens der Eigentümer*innen grundsätzlich besteht.

Diese Erfahrung zeigt, dass der lt. Baugesetzbuch vorgegebene Sanierungszeitraum knapp bemessen ist und zielgerichtet wahrgenommen werden sollte, wenn er die Umsetzung von umfangreichen und dringend erforderlichen baulichen Maßnahmen unterstützen soll. Gerade im Altstadtbereich wird leicht unterschätzt, wie komplex die Aufgabenstellungen sind und welche unterschiedlichen Akteure betroffen und einzubinden sind. Hierzu zählen Mieter*innen ebenso wie Nachbar*innen (oft zu mehreren Seiten), Gewerbetreibende, Eigentümer*innen und Investor*innen, Passant*innen, Berufstätige auf dem Weg zur Arbeit, Kita o.ä., Handwerker*innen und Lieferdienste und viele mehr. Als weitere Aufgabenstellungen kommen in der Flensburger Altstadt Aspekte hinzu wie große Höhendifferenzen, schmale Altstadtstraßen und Hofdurchfahrten, teilweise schwierige Boden- und Eigentumsverhältnisse, unsachgemäße Modernisierungsmaßnahmen der vorangegangenen Jahre, eine komplexe und über lange Zeit entwickelte Mobilitätsstruktur und Nutzungsverflechtungen, die immer wieder zeitaktuell hinsichtlich ihrer Verträglichkeit und Beeinträchtigungen untereinander überprüft und weiterentwickelt werden müssen.

Auch überregionale Entwicklungen wie Finanzkrisen und stark ansteigende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt haben spürbaren Einfluss auf einen Sanierungsprozess.

Sanierungsgebiet Duburg

UMGESETZTE MASSNAHMEN



Überblick über alle umgesetzten Maßnahmen innerhalb des gesetzten Zeitraums der Sanierung

Bürger*innenbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit

Bürgerbeteiligung ist ein wichtiges Element der Städtebauförderung, auf die eine gelungene Weiterentwicklung nicht verzichten kann. Jede/r ist auf eigene Art Spezialist*in für das Lebensumfeld, in dem er/sie sich bewegt und kann/sollte sich am Veränderungsprozess beteiligen.
Zu Beginn der Sanierung haben sich einige aktive Bürger*innen auf Duburg in einer Interessengemeinschaft zusammengefunden und einen regen Austausch untereinander und mit den verschiedenen Akteur*innen in Stadtteil und Verwaltung geführt. Mit den Jahren ist aber deutlich geworden, dass der für Duburg lange Zeit typische häufige Bewohner*innenwechsel die Interessenbündelung immer wieder eingeschränkt hat. Erschwerend kam hinzu, dass nur wenige der Bewohner*innen sich fest mit dem Quartier verbunden fühlten und ihr Lebensumfeld mitgestalten konnten. Es hat einige Jahre gedauert, bis sich wieder mehr Eigentümer*innen mit einer langfristigen Investitionsstrategie für Duburg interessiert haben und stabile Mietverhältnisse aufbauen konnten.

Beteiligungsformate auf Duburg:

- **Blockgespräche**
  Um wieder Kommunikationsstrukturen aufzubauen, wurden seitens des Sanierungsträgers für jeden einzelnen Block für die Eigentümer*innen Gesprächsabende organisiert, in denen auf die einzelnen Fragestellungen eingegangen werden konnte.
- **Sanierungstreffs**
  Jährlich bzw. anlassbezogen wurden alle Bewohner*innen mittels Wurfsendung bzw. Pressemitteilung zu abendlichen Treffen in der Handelslehranstalt eingeladen, bei denen aktuelle Fragestellungen, Planungen und Bauvorhaben von Ingenieurbüros, Eigentümer*innen und Gutachter*innen vorgestellt und diskutiert wurden. Neben der Verwaltung waren auch Ratsmitglieder aus der Politik anwesend, um ein Meinungsbild aus dem Stadtteil aufnehmen zu können.
- **Rundschreiben**
  In regelmäßigen Abständen wurden alle Eigentümer*innen angeschrieben und über Förderungsmöglichkeiten informiert. Viele Kontakte kamen telefonisch zustande und mit einigen Eigentümer*innen wurden Ortstermine vereinbart, um auf spezifische Aufgabenstellungen eingehen zu können.
- **Internet**
  Unter www.ihrsan.de finden sich Informationen zu allgemeinen Sanierungsthemen und alle relevanten Informationen und Planungen für Duburg.
- **Informationstermine** beim Sanierungsträger oder vor Ort.

Workshop zu den vorbereitenden Untersuchungen 2004

Dazu kommen allgemeine Beteiligungsformate wie

- **Fachausschuss**
  Dieser tagt alle zwei Wochen öffentlich und berät über alle wesentlichen öffentlichen und privaten Planungen und stimmt jeweils dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zu. Die hier beschlossene Rahmenplanung ist ein flexibles Planungsinstrument, bindet im Wesentlichen die Verwaltung und wird in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben.
- **Gestaltungsbeirat**
  Dieser unterstützt den Ausschuss fachlich und tagt seit 2019 öffentlich nach Bedarf.
- **Sanierungsbeirat**
  Die Teilnehmer*innen setzen sich aus Verwaltung, Politik und Vertreter*innen der Interessengemeinschaften zusammen. Regelmäßig prämiert der Sanierungsbeirat unter einem Thema einzelne umgesetzte Vorhaben im Sanierungsgebiet, die Vorbildcharakter haben können und zeigen, welche Potentiale in einem Sanierungsgebiet bestehen:

2009 Thema: Hofgestaltung
Auszeichnung für die gemeinsame Hofgestaltung auf den Grundstücken Duburger Straße 63, 65, Knuthstraße 22-26 und Bergstraße 1

2015 Thema: Private Modernisierungsmaßnahme
Auszeichnung für die Schloßstraße 48

2019 Thema: Vorbildliche Gestaltung benachbarter Innenhöfe in Verbindung mit der Modernisierung der Vordergebäude
Auszeichnung für die Schloßstraße 43 und Ritterstraße 28

Bauschild Turnierplatz 2010

Einweihung Toosbüystraße 2015

Tina Zitzmann vom Sanierungsbeirat und der Eigentümer und Bauherr Christian Schäfer stellen die Schloßstraße 43 vor

Zwei Auszeichnungen für „Vorbildliche Sanierung 2019“: Schloßstraße 43 …

… und Ritterstraße 28

Gespräche in Duburg: John Læsøe

Für John Læsøe (JL) führt kein Weg an der Duborg-Skolen vorbei, seit 25 Jahren kommt er nach Duburg, um gerne an der Schule zu arbeiten. Doch gibt es da eine Verbindung mit dem Stadtteil, die neben dem historischen Charme auch eine Zugehörigkeit bedeutet. JL kann sich die Schule gar nicht woanders vorstellen: ***„Es hat von der Lage her schon Geschichte, das finde ich schön.“*** Diese Geschichte wird 2020 hundert Jahre alt, davon wurden alleine 96 Jahre in dem älteren Gebäudeteil mit dem Turm verbracht. Doch sie wirkt auch etwas wie ein Fremdkörper, fast wie eine Burg. Sowohl die Größe des Baukörpers als auch die repräsentative Lage spielen dabei eine Rolle – aber auch, dass man damals ganz bewusst die Architektur an ein Schloss angelehnt hat – als bewusste Erinnerung an ein nationales dänisches Symbol, die Duborg.

Und die Menschen, die heute mit diesem Gebäude im Zusammenhang stehen, kommen morgens in den Stadtteil und verstreuen sich danach wieder in alle Richtungen. Da bleibt eine Unnahbarkeit. Das war für JL natürlich anders, als Wohn- und Arbeitsort in der Ritterstraße zusammenfielen. Auch heute noch gibt es vereinzelte Schüler*innen-WGs, die während der Oberstufenzeit in Duburg entstehen. Das passt zu der Einschätzung von JL, dass in Duburg noch günstiges Wohnen möglich ist. Repräsentative Gebäude – in die sich die Duborg-Skolen ja einreiht – rahmen den Stadtteil zum Hafen hin ein, während sich dahinter viele kleinere und auch vernachlässigte Gebäude befinden, die erst nach und nach eine Aufwertung erfahren. JL empfindet Duburg als ein eng bebautes Viertel, das Familien und Kindern nicht wirklich genug Platz für Spielflächen und Garten bietet. Dafür aber wird der Stadtteil nach dem vormittäglichen Einfall des schulbezogenen Verkehrs – das gilt natürlich auch für die Handelslehranstalt – sehr ruhig.

Zu den sichtbaren Ergebnissen der Sanierung zählt für JL die Schloßstraße, die er fast täglich durchquert und die sehr deutlich den länger angelegten Wandel von einer schlechten Bausubstanz hin zu einer Aufwertung markiert. Da manches leider schon wieder Schaden genommen hat, wie schiefstehende Betonparkpoller zeigen, dürfte nicht alles von der Stadt sich selbst überlassen werden, um das Gewonnene zu erhalten. Aber: ***„Ich freue mich auf die Straßensanierung: wie das aussehen und funktionieren wird – beispielsweise die Einebnung und Verbreiterung der Gehwegflächen zum Straßenbelag.“*** Diese Baustellen sieht JL auch nicht als Belastung, allerdings ist die Schule auch eher durch ihre eigenen Sanierungsmaßnahmen betroffen. Seit einem Jahr steht dafür der alte Gebäudeteil leer, einiges ist in die Schulgasse ausgelagert und die Bauaktivität dauert seit ca. drei Jahren an: vornehmlich für eine Grundsanierung des gesamten Schulgebäudes und die Erweiterung durch eine neue Etage mit vier Fachräumen, wobei der so sanierte und erweiterte Teil aus den 1970er Jahren sich seit einem Jahr wieder in Betrieb befindet. Das wurde aber nicht im Rahmen der Stadtteilsanierung vorangetrieben, sondern war sowieso angedacht und in engem und konstruktivem Austausch mit der Denkmalpflege besprochen – die gesamte Duborg-Skolen ist als Kulturdenkmal eingestuft. Der Platz gegenüber der Schule spiegelt dabei auch die verschiedenen Sanierungsabschnitte im Viertel: früher ein Basketballplatz, bei Überbelegung in der Schule auch schon mit Containern erweitert, heute eher Parkplatz und Materiallager für die Schulbaustelle – Zukunft eher offen …

Die intensivste Schnittstelle zur Stadtteilsanierung war die Verkehrsplanung, an der die Schule ja unmittelbar beteiligt ist: ***„Ein Problem, das wir mit dem Stadtteil teilen, ist die Parkplatzsituation. Wir nutzen teilweise den öffentlichen Parkraum, der ist natürlich begrenzt.“*** Es gab einige Besprechungen zu diesem Thema in den Sanierungstreffs, an denen die Schule teilnahm. JL begrüßt das realisierte Konzept, er fühlt die Anliegen der Schule berücksichtigt.

Einen spannenden Wunsch formuliert JL zum Schluss: Duburg hat schon lange darunter zu leiden, dass sich ein massiver Rückgang der Ladengeschäfte vollzog. Wie schön wäre es, wenn in den neuen, schön gestalteten Straßen Cafés und kleinere Geschäfte öffnen und Leute – auch von außerhalb – das Viertel wieder besuchen. Und vielleicht könnten sie dabei sogar durch die Umnutzung einer Wohnung Am Schlosswall die Aussicht auf den Hafen genießen – das würde eine Öffnung und Belebung bedeuten, auch wenn es dafür wohl eine gute Fee braucht.

John Læsøe

Jahrgang 1964, geb. in Vestervig/DK

Stellvertretender Schulleiter und Lehrer

Arbeitet seit rund 25 Jahren an der Duborg-Skolen (1994)

Wohnte für zehn Jahre in der Ritterstraße

Zwischen Schloßstraße und Duburger Straße

ERWEITERUNG WEGEVERBINDUNG COLLUNDTSPARK 2007–08

Bereits 1991-92 wurden im damaligen Sanierungsgebiet Nördliche Altstadt im Hangbereich des ehemaligen Collundtspark Erschließungswege angelegt, die die Grünanlage wieder öffentlich zugänglich machten. Zu diesem Zeitpunkt konnte allerdings die Verbindung zur Duburger Straße noch nicht wiederhergestellt werden. Deshalb wurde das noch fehlende Teilstück 2005 dem neuen Sanierungsgebiet „Duburg“ zugeordnet und eine Erweiterung der öffentlichen Wegeverbindung angestrebt.

Oben und unten:
Ansicht nach Abschluss der Maßnahme 2012

Oben: Hier ist die Zuwegung durch das Gebäude Duburger Straße 9 in den Collundtspark ermöglicht

Die Auffahrt nach dem Hausdurchgang (oben) und der obere Weg (unten) im Zustand von 2006

Durch den Abbruch diverser Hofgebäude an der Duburger Straße im Jahr 2007 wird eine historische Stützwand freigelegt und die Enge des Hofes generell aufgelockert.

Es entsteht ein öffentlicher Fußweg mit einer kleinen Platzsituation, die neue Aufenthaltsqualität schaffen soll und den Park zur Duburger Straße hin erweitert. Der Collundtspark stellt wieder eine quartierbezogene Grünfläche mit Naherholungsfunktion dar und verbindet die Duburger Straße dabei fußläufig mit der Schloßstraße.

Ansicht nach Abschluss der Maßnahme 2009

Vorher – 2006

Nachher – 2011

UMGESTALTUNG SCHLOSSSTRASSE 2006–07

Die Schloßstraße wurde als erste öffentliche Erschließungsmaßnahme 2007/08 im Abschnitt zwischen der Duburger Straße und der Königstraße neugestaltet. Mit der Baumaßnahme wurden zwei Hauptziele erreicht: die gestalterische Verbesserung des Straßenraumes und die Ordnung der parkenden Fahrzeuge. Es wurden auf beiden Straßenseiten Parkbuchten angeordnet und die Straßenbeläge insbesondere im Gehwegbereich erneuert.

Hierbei wurden hauptsächlich Natursteinmaterialien verwendet, die typisch für die Flensburger Altstadt sind. Auf der nördlichen Seite wurden Bäume angeordnet und die südliche Seite mit Straßenleuchten ergänzt. Durch diese Maßnahmen konnte die Stellplatzanzahl beibehalten und gleichzeitig die Aufenthaltsqualität für die Bewohner*innen durch breitere Fußwege und hochwertigere Gestaltung aufgewertet werden.

Blick von der Königsstraße in die Schloßstraße 2006 …

… und 2008.

Blick von der Duburger Straße in die Schloßstraße 2006 …

… und 2019.

Blick in die Schloßstraße von der Duburger Straße aus, 2012

SCHLOSSSTRASSE 48

Das Gebäude Schloßstraße 48 wurde 1903 von dem Bauunternehmer und Maurermeister J. G. Thomsen erbaut. Es wies erheblichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf, die Außenanlagen waren stark vernachlässigt. Aufgrund eines Wasserschadens stand das Gebäude seit Jahren leer. Nach Eröffnung eines Insolvenzverfahrens 2008 konnte es erst 2012 an einen neuen Eigentümer veräußert werden.

Das Gebäude wurde umfassend modernisiert und instandgesetzt. Durchgeführt wurden u. a. die Modernisierung und Instandsetzung der Straßenfassade, der rückwärtigen Fassade, des Treppenhauses und der Wohnungen in allen Bauteilen sowie der Haustechnik, entsprechend heutigem Standard. Die Balkone wurden vollständig erneuert und vor die Fassade gestellt. Der nachträglich nach innen versetzte Hauseingang konnte nach historischem Vorbild neugestaltet und wieder in die Straßenfassade integriert werden. Zum Abschluss wurden die Außenanlagen inklusive der Gemeinschaftsterrasse und dem Garten neu angelegt.

Gefördert wurde die Maßnahme durch eine steuerliche Abschreibung gemäß § 7h EStG.

Oben und unten: Eingangstür vor und nach der Instandsetzung

Schnitzwerk im zurückgesetzten Hauseingang 2014

Hintere Ansicht 2005

Hintere Ansicht 2013

Eingang innen, Stand 2004

Eingang innen, Stand 2015

2015

Gartenanlage im Hinterhof mit Terrasse 2015

Straßenansicht 2012

Straßenansicht 2014

SCHLOSSSTRASSE 45

Durch den Abbruch der Bebauung zum Hinterhof wurde das Vordergebäude aufgewertet und durch die Anlage eines nutzbaren Außenraumes begleitet.

Die Aufwertung des Vordergebäudes vollzog sich durch Eigentümer*innenwechsel in mehreren Abschnitten.

Gefördert wurde die Maßnahme durch Städtebauförderungsmittel im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme und einer steuerlichen Abschreibung für die Neugestaltung der Fassaden.

Hinterhofansicht, links Schlosstraße 45, rechts Nr. 43, 2006

Ansicht des Anbaus 2009

Rückbau des Anbaus 2015

Vorderansicht zur Schloßstraße 2019

Rückansicht 2019

Tür zur Straße 2014

SCHLOSSSTRASSE 43

Das Wohnhaus wurde 1890 von den Gebrüdern Hummel erbaut und 1895 um zwei westliche Gebäudeachsen durch Christian Hummel erweitert. Nach z. T. längerem Leerstand und acht Eigentümer*innenwechseln fand sich 2015 ein neuer Käufer, der eine grundlegende Modernisierung und Instandsetzung in allen Bauteilen vornahm, die Haustechnik vollständig nach heutigen Standards ersetzte und die Grundrisse modernisierte.

Finanziell gefördert wurde die Maßnahme durch eine steuerliche Abschreibung gemäß § 7h EStG.

Seitenansicht 2018

Neues Einfahrtstor 2018

Straßenansicht 2004

Zwischen Schloßstraße und Duburger Straße

2011 ist das Grundstück noch vollständig versiegelt als Garagenhof

2019 entsteht ein Außenraum für alle Mieter mit Außensitzplatz und Abstellgebäude für Fahrräder

Rückwärtige Ansicht 2012

Straßenansicht 2017

2019 mit Balkonen, Terrassen, Ausbau Dachgeschoss

Oben und unten: Ansichten von Garten und Rückseite 2019
Frontansicht von 2017

Zwischen Schloßstraße und Duburger Straße

SCHLOSSSTRASSE 52

Die Modernisierung der Straßenfassade wurde gemäß der Gestaltungssatzung für Duburg umgesetzt, was gut an den Fenstern zu sehen ist.

Oben: 2019
Links: 2004

Gespräche in Duburg: Christian Schäfer

Seit 16 Jahren lebt Christian Schäfer (CS) auf Duburg – zuerst Am Burgfried, dann in der Schloßstraße. Dort schon nicht mehr nur als Bewohner, sondern bereits als Eigentümer, Vermieter und aktiver Sanierer zweier Mehrfamilienhäuser. Am Anfang war es noch Zufall: die sonnige, hochgelegene und mit toller Aussicht über die Parkanlage an der Toosbüystraße versehene Dachgeschosswohnung Am Burgfried war schlicht das schönste Angebot von allen. Mittlerweile lebt CS aber ganz bewusst auf Duburg: CS identifiziert sich mit dem Geselligkeit bietenden Stadtteil, der dennoch gute Rückzugsmöglichkeiten bietet. Sein Sohn wurde hier geboren, wächst hier auf und lebt mit ihm in einem der beiden vom Sanierungsbeirat ausgezeichneten Häuser, die CS innen wie außen saniert hat. CS trägt selber zu dem bei, was ihn umtreibt: Duburg soll wieder ein attraktiver Stadtteil für Familien werden. Diese Entwicklung sieht CS schon im Gange, doch es darf gerne mehr werden.

Schon jetzt wird der Stadtteil für CS von einer Mischung der Bevölkerungsschichten geprägt, die sich auch in der Baustruktur spiegelt: Straßenzüge mit kleinen Arbeiterhäusern sind umgeben von mittleren Mehrfamilienhäusern bis hin zum historisch geprägten Großbürgerhaus. Viele Leute ziehen sogar nur innerhalb Duburgs um. Aber nach seinen regelmäßigen Besuchen der Sanierungstreffs hofft CS auch auf ein Umdenken, das Kleingeistigkeit aufbricht und überholte Strukturen verändern kann. Nur so ließen sich die Impulse der Sanierung in die Zukunft weitertragen.

Als größtes Anliegen formuliert CS hier die Verkehrsproblematik: um dem Stadtteil noch mehr Leben einzuhauchen, müssten die Parkbuchten deutlich reduziert werden und stattdessen bspw. mehr Platz für Gehwege und Fahrradstellplätze geschaffen werden. Da sprudeln die Ideen: ein Shuttle-Service von der Exe für die Handelslehranstalt-Mitarbeiter*innen, extensivere Nutzung und Einrichtung von Car-Sharing-Stationen sowie ein Abkommen mit dem Arbeitsamt, dessen leere Parkflächen über Nacht für Duburger freizugeben. CS habe zudem im Winter schon so viele Autos parken sehen, die tagelang „weiß“ trugen – die Abhängigkeit vom Auto kann verändert werden: ***„Aber das ist ein Umdenken, das muss einfach von den Leuten her kommen“.***

Auch wenn ihm die Verkehrspläne im Rahmen der Stadtteilsanierung hier nicht weit genug gehen, hält CS doch gerade die noch nicht abgeschlossene Sanierung der Erschließungsstraßen für eine Maßnahme, die für alle sichtbar ist und nur temporär behindert. CS freut sich schon auf die ***„riesengroße Aufwertung des Stadtteils, die Beruhigung und eine Wertigkeit (bspw. der Materialien) erreicht, die dem vorigen Flickenteppich des Straßenbelags entgegensteht.“***

Neben den Straßen vermerkt CS auch die Ausdünnung der Innenhöfe als eine Verbesserung, die durch die Sanierung vollzogen wurde – es gibt mehr Luft und Licht und Lebensqualität.

Natürlich haben ihn die Auszeichnungen seiner Bemühungen durch den Sanierungsbeirat sehr gefreut: CS erfuhr dadurch eine große Wertschätzung für seine Arbeit und Ideen. Weniger der Titel und die Schilder sind der Punkt, sondern dass bemerkt wird, was geleistet wurde. Und vor allem wirkt es weiter: die Fassaden haben schon ins Umfeld gewirkt, andere Bauherren ziehen mit ihren Vorhaben nach und das Verständnis für die wertige Art mit alten Häusern umzugehen, kehrt zurück. Das wird geteilt und geschätzt, Liebe und Leben kommt in die Gebäude zurück – dafür ist die Auszeichnung sehr gut.

In seinem Fazit über die Stadteilsanierung sieht CS persönlich viele Vorteile, weil (fast) alles schöner als zuvor wird, die notwendige frische Durchmischung beginnt und die „Leuchttürme“ wirken. Außerdem schätzte CS die Erreichbarkeit und Ansprechbarkeit des Sanierungsträgers (als Bauherr wie Bewohner). Zwar wird der Turnierplatz seines Erachtens noch etwas Zeit brauchen, denn das Miteinander fehlt noch, was auch am arg beschnittenen Platz von Spiel- und Grünflächen liegt (Parkplatzproblematik). Und während CS die Sanierung des ersten Hauses noch eher zufällig anging, motivierte beim zweiten schon, dass Duburg da mittlerweile ein ausgeschriebenes Sanierungsgebiet war – gerne investierte CS dann mehr, als nötig gewesen wäre.

Sein innigster Wunsch für Duburg: mehr Durchmischung und Verjüngung, damit viel Initiativkraft für Aufbruchstimmung sorgt (sozial wie demografisch): ***„Viele, viele Familien wünsche ich mir für Duburg, dass das Leben einfach wieder richtig startet und losgehen kann.“***

Christian Schäfer

Jahrgang 1979, geb. in Lutherstadt Wittenberg

Tischlermeister in der Denkmalpflege

In Duburg seit 2003

Wohnorte: erst Am Burgfried, dann Schloßstraße

Duburgs Innenbereiche

NEUGESTALTUNG TURNIERPLATZ ALS „PLATZ DER BEGEGNUNG“ 2009–10

Der „Turnierplatz“ diente derzeit der Handelslehranstalt als Schulhof (hauptsächlich Parkplatz) und als öffentlicher Spielplatz. Die Grundidee der Umgestaltung war es, den Turnierplatz als zusammenhängende Platzanlage für alle Bewohner*innen Duburgs erlebbar zu machen. Die vorige deutliche Zweiteilung in Parkplatz und Spielbereich wurde – soweit möglich – aufgelöst.

Über den gesamten Turnierplatz verteilen sich nun elliptisch geformte Grün- und Aktionsinseln, deren Ausgestaltung sich an den Ergebnissen der Anwohner*innenbeteiligung und der Zukunftswerkstatt für die Kinder und Jugendlichen orientiert. Sie sind zum Teil als Pflanzbeete angelegt, es gibt zwei Rasenflächen, eine Boulespielbahn und Kinderspielflächen. Eine Verzahnung zwischen dem öffentlichen und dem schulischen Bereich bewirkt die große Spielplatzellipse, die sich über die bisherige lineare Grenze in den Schulhof schiebt. In der Mitte der großen Spielfläche befindet sich auch einer der bestehenden Bunkerabgänge, der in die neue „Spiel-Duburg“ integriert wird. Über den bestehenden Bunkerlüftungen im Schulhofbereich wurden Holzdecks als Sitzgelegenheiten eingebaut.

Der Platz wird sowohl von Kindern wie auch der Nachbarschaft – bspw. für kleine Feste – gut angenommen.

Einweihung Turnierplatz 2010

Links: Blick vom Spielturm auf verschiedene Inseln
Unten links: Blick in Richtung Handelslehranstalt
Unten: Nebeneinander von Park- und Spielflächen

RITTERSTRASSE 11

Das Gebäude Ritterstraße 11 wurde 1891 von Zimmermeister L. Hentschel erbaut und nach späterem Umbau als Gaststätte für das Restaurant „Königin“ genutzt.
Zur Verbesserung der Belüftung, Besonnung und Belichtung des sehr vernachlässigten Vordergebäudes wurde die zwei bis dreigeschossige Hinterbebauung mit 100%iger Versiegelung abgebrochen. In vielen Einzelschritten und mit Eigentümer*innenwechsel konnte schließlich das Vordergebäude deutlich aufgewertet und wieder vermietbar gemacht werden.

Straßenansicht 2017

Vorderseite 2011

Vorderseite 2004

Hofseite vor dem vollständigen Rückbau 2004

BURGSTRASSE 36-38

Das Gebäude Schloßstraße 35 wurde 1772/73 als Sommerhaus erbaut und 1905/06 umgebaut als Logenhaus der Guttempler. Ebenfalls 1905 entstand der Neubau eines Saales an der Burgstraße (38). Dieser wurde ca. 1952 zu einem Lichtspieltheater erweitert und umgebaut, 1964 dann zu einem Supermarkt. Später wurde das Gebäude dann als Möbellager des Martinstifts als „Schapptüch“ genutzt, bis auch diese 2010 auszogen. Eine neue Nutzung konnte danach nicht mehr gefunden werden, so dass die Stadt das Grundstück 2013 erwarb und Gebäudeteile entsprechend dem Rahmenplan abbrechen ließ.

Die heute freigelegte Fläche wird übergangsweise als Baustelleneinrichtung für den Umbau der Straßen auf Duburg verwendet. Diese Zeit kann für die Entwicklung einer neuen Straßenrandbebauung genutzt werden.

2013 nach Auszug von Schapptüch, rechts Burgstraße 36 mit dreigeschossiger Hinterbebauung

Insbesondere die Schloßstraße 33 profitiert nach dem Abbruch der Bebauung an der Südseite und eines eigenen Hintergebäudes nun von einem freien und sonnigen Grundstück, das dem Gebäude wieder neue Entwicklungschancen eröffnet.

Blick von der Südseite der benachbarten Schloßstraße 33. Abgebrochen wurden das Hintergebäude Schloßstraße 33, Burgstraße 38 (oben) und das dreigeschossige Hintergebäude von Nr. 36.

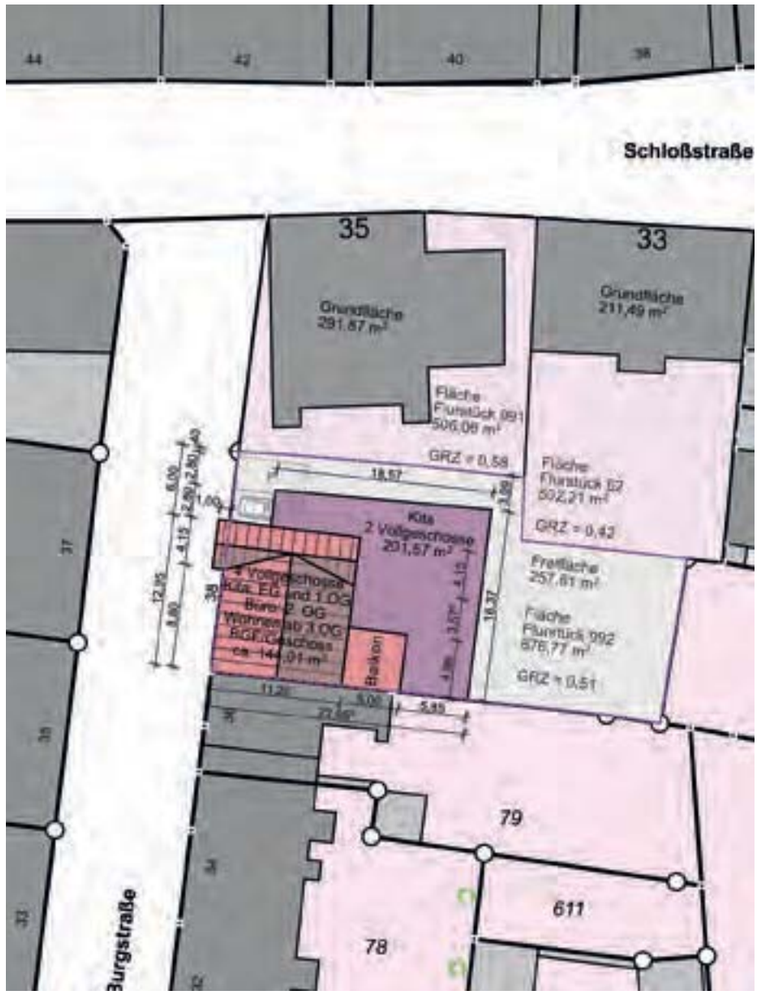
Links das Gebäude Schloßstraße 35 nach dem Abbruch des ehemaligen Möbellagers und auf dessen Fläche die vorübergehende Baustelleneinrichtung

Burgstraße 36 nach Abbruch der Hinterbebauung

PLANUNGSKONZEPT 2019 FÜR BURGSTRASSE 36-38

Auf dem früher unter anderem von der Diakonie als Kleiderladen und Möbellager genutzten Grundstück der Burgstraße 38 ist der Neubau eines fünfgeschossigen Gebäudes (mit vier Vollgeschossen), vier Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss vorgesehen. Weitere Angebote des Deutschen Kinderschutzbundes finden im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss Platz.

Die Kita soll neben den beiden ersten Geschossen auch einen Anbau belegen. Auch die Außenflächen auf dem Grundstück werden für die Kinder genutzt. Zwei Stellplätze an der Straße sollen dem Hol- und Bringverkehr der Kita dienen.



Lageplan Bauvoranfrage von MK Architektur

Ansicht Burgstraße Bauvoranfrage MK Architektur:
links das Gebäude Schlosstraße 35, in der Mitte der Neubau Burgstraße 38, rechts Burgstraße 36

RITTERSTRASSE 28-30

Abbruch von zwei aneinander gebauten zweigeschossigen Hintergebäuden zur Anlage eines freiräumlich nutzbaren Außenraumes. Innenhofgestaltung mit Außensitzplatz, Abstellgebäuden für Fahrräder und Mülltonnen sowie Begrünung.

Hintergebäude im Innenhof 2005

Verwildeter Innenhof 2005

Fahrradunterstand, hier noch mit Pflastersteinen davor

Gestaltung mit Kopfsteinpflaster, Grünboxen, Gehwegplatten und Rasen 2016

BERGSTRASSE 33

1884 von den Gebrüdern Hummel für den Flensburger Arbeiter-Bauverein errichtet. Umfassende Modernisierung des gesamten Gebäudes einschließlich Haustechnik, Korrektur der Grundrisse und Ausbau des Dachgeschosses. Das Gebäude wird nicht selbst genutzt, sondern vermietet.

Die Maßnahme wurde mit steuerlicher Abschreibung gemäß § 7h EStG gefördert.

Straßenansicht 2004

Straßenansicht 2015

Rückansicht 2016

Innenausbau 2016

BURGSTRASSE 9

Abbruch eines zweigeschossigen Hintergebäudes, Entsiegelung des Hofes und Anlage eines begrünten Innenhofes für die Mieter*innen.

Innenhof 2007

Innenhof 2006

BERGSTRASSE 17

Bereits zu Beginn der Sanierung bestanden erhebliche Missstände an dem Gebäude. Die Nutzung des Gebäudes musste 2007 nach Auszug der letzten Mieter*innen wegen Unbewohnbarkeit untersagt werden. Der auswärtige Investor zeigte keine Investitionsbereitschaft, das Gebäude zumindest wieder soweit bewohnbar zu machen, um Mieteinnahmen erzielen zu können. Trotz zahlreicher Gespräche und Einleitung eines Instandsetzungsgebotes konnte erst 2016 seine Zustimmung für eine Veräußerung an einen neuen Eigentümer erreicht werden.

Oben:
während der Sanierungsarbeiten 2016

Zustand während des Leerstands

2017 wurden schließlich fünf Kleinstwohnungen durch einen privaten Flensburger Investor fertiggestellt, die sich gut in das Wohnungsangebot von Duburg einfügen und sofort vergeben werden konnten. Der Zustand des Gebäudes war so schlecht, dass nahezu jedes Bauteil erneuert bzw. instandgesetzt werden musste. Nur durch eine vollumfassende Modernisierung und Instandsetzung aller Wohnungen und der Gebäudehülle – oft in Eigenleistung – konnte das Gebäude wieder nutzbar gemacht werden.

Heute steht statt eines vernagelten Gebäudes wieder ein selbstbewusster Altbau in der Bergstraße und lässt vergessen, wie lang der Weg dorthin war. Bauliche Defizite sind nicht die einzigen Probleme, die es im Sanierungsprozess zu lösen gilt.

Gefördert wurde diese Maßnahme durch die steuerliche Abschreibung gemäß § 7h EStG.

Nr. 17 im Blick mit den Nachbargebäuden während der Bauarbeiten der Erschließungsmaßnahmen 2019

Nach der Sanierung 2017

MARGARETHENSTRASSE 5-7

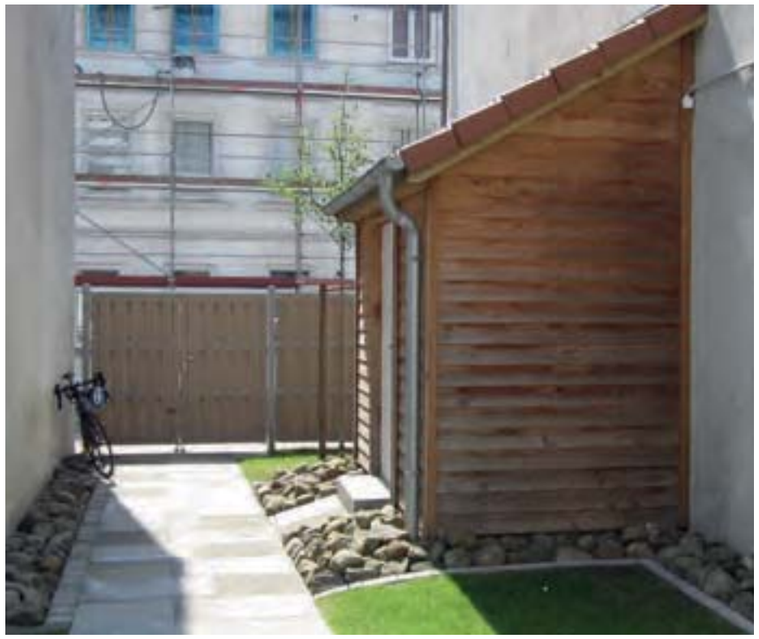
Gemeinsame Ordnungsmaßnahme auf zwei benachbarten Grundstücken, auf denen sich jeweils leerstehende Nebengebäude befanden und die durch einen ehemaligen Laden mit einer gemeinsamen Fernwärmestation miteinander verbunden waren.

Der Laden befand sich baulich in einem sehr schlechten Zustand und verfügte über andere Deckenhöhen als die benachbarten Gebäude. Durch den gemeinsamen Abbruch konnte den Gebäuden ein Zugang zur Rückseite geschaffen werden mit einer Fernwärmestation, Müllgebäude und Fahrradabstellraum, dazu Begrünung sowie kleinere nutzbare Abstellräume.

Rechts und unten: Zustand mit dem ehemaligen Laden zwischen den beiden Hauptgebäuden ca. 2012

Unten: verbauter Innenhofbereich ca. 2013

Duburgs Innenbereiche



2017 nach Abbruch von drei Hintergebäuden, Verlagerung der Fernwärmestation und Neuanlage des Außenraums

Entstanden ist ein gemeinsamer Innenhof für Margarethenstraße 5-7 mit einem nutzbaren Außenraum für die Bewohner*innen sowie Abstellmöglichkeiten für Abfalltonnen und Fahrräder.

BERGSTRASSE 6

Das Grundstück wurde nach jahrelangem Leerstand 2007 im Rahmen einer Zwangsversteigerung aus Städtebauförderungsmitteln erworben, um den weiteren Verfall zu stoppen und die Sanierungsziele umzusetzen.

Erst 2012 ist es gelungen, einen privaten Investor zu finden, der unter Erhalt des rückwärtigen Gebäudeflügels bereit war, das Grundstück zu erwerben und im Rahmen der Wohnungsbauförderung durchgreifend zu modernisieren. Es konnten vier Zweizimmerwohnungen mit einem freiräumlich nutzbaren Außenraum für alle Mieter*innen geschaffen werden. Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss konnten behindertengerecht hergestellt werden.

Eine ehemalige Remise wurde als Ordnungsmaßnahme zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels abgebrochen, die Belichtung, Belüftung und Besonnung des Vordergebäudes zu verbessern und die Entwicklung einer zukunftsfähigen Nutzung als Wohngebäude sicherzustellen.

Modernisierung der Aussenfassade: oben 2004, unten 2015

Die Maßnahme wurde durch eine Ordnungsmaßnahme und steuerliche Abschreibung gemäß § 7 h EStG gefördert.

Die rückwärtige Remise wurde abgebrochen, um nutzbaren Freiraum zu schaffen: oben 2007, unten 2014

Wohnung nachträglich von innen gedämmt

AM BURGFRIED 3

Abbruch eines dreigeschossigen, räumlich sehr beengt stehenden Hintergebäudes zur Umsetzung des städtebaulichen Ziels der Verbesserung der Belichtung, Belüftung und Besonnung des Vordergebäudes sowie Schaffung eines freiräumlich nutzbaren Außenraums für die Mieter*innen.

Vordergebäude von 1904, Denkmalschutz als Ensemble

Der neu entstandene Mietergarten 2018

Links:
links die Rückseite vom Haus zur Margarethenstraße, rechts die des Hinterhauses

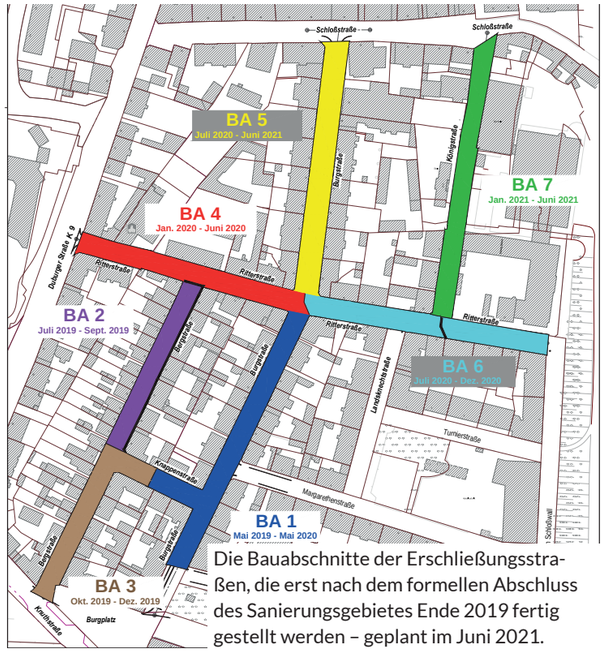
Rechts:
links die Vorderseite des Hintergebäudes und rechts das Vorderhaus Am Burgfried 3

UMGESTALTUNG ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN BERG-, BURG-, KNAPPEN-, RITTER- UND KÖNIGSTRASSE 2016–21

Die Umgestaltungen beruhen auf dem neu entwickelten Verkehrskonzept 2015 für Duburg. Ziele dieser Umgestaltung sind mehr Platz für Fußgänger*innen, geordneter Parkraum für Anwohner*innen und Besucher*innen sowie eine Aufwertung des öffentlichen Raumes u. a. durch Beibehalt bzw. Wiederverwendung von historischen Materialien.

Wesentliche Änderungen des Funktions- und Gestaltungskonzeptes:

- Mehr Platz für Fußwege durch Reduzierung der Fahrbahn auf 3,80 m
- Geordneter Parkraum für Kraftfahrzeuge bei gleicher Parkplatzanzahl und Beibehaltung des gemeinsam im Quartier erarbeiteten Parkraumkonzepts
- Flachbordstein am Fußweg barrierearm für eine bessere Begehbarkeit für in der Mobilität eingeschränkte Personen
- Beibehalt der historischen Materialien, Fußwege in Ziegelpflaster mit Fischgrätverband, gestockte und gesägte Granitsteine in der Fahrbahn
- Die Knappenstraße insgesamt aus Ziegelpflaster zur optischen Stärkung des Charakters einer Wohnstraße
- Die schmale Königstraße insgesamt aus Granit-Großsteinpflaster
- Rückbau der Hängebeleuchtung zu Standleuchten
- Pflanzung von Bäumen, soweit wegen der vorhandenen Leitungen im Erdreich möglich, an Kreuzungsbereichen
- Fassadenbegrünungen durch Rankgitter



Die Bauabschnitte der Erschließungsstraßen, die erst nach dem formellen Abschluss des Sanierungsgebietes Ende 2019 fertig gestellt werden – geplant im Juni 2021.

Die Schloßstraße – hier Stand 2012 – wurde unter ähnlichen Kriterien bereits 2007 umgestaltet

Oben und unten: die Bergstraße in einer Ansicht von 2012 und während der Umbauarbeiten im September 2019

Neuer in der Bergstraße verlegter, geschnittener Granit 2020

VORHER

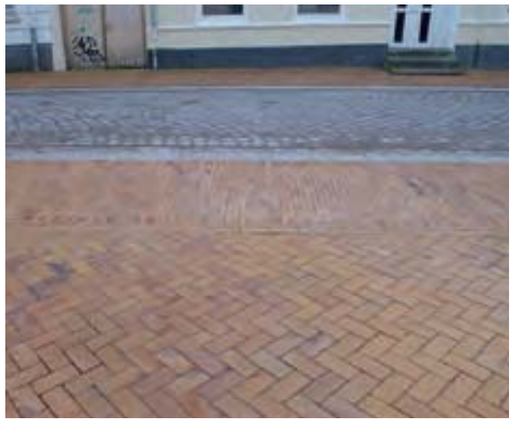
NACHHER

Links oben der Blick von der Burgstraße in Richtung Ritterstraße, rechts oben dieselbe Blickrichtung von der Bergstraße

Darunter die Pflasterung von Gehweg und Straße vor und nach den Straßenbauarbeiten 2020

Unten links und rechts die neue Pflasterung über die Breite der Bergstraße gesehen

Die Aufnahmen aus 2020 sind jeweils kurz vor Fertigstellung der Arbeiten aufgenommen worden



Gespräche in Duburg: Marietta Carlis Blaue und Lisa Brodthagen

Auf Duburg wohnen, das war früher regelrecht erstrebenswert. Wer kann das besser sagen als Frau Brodthagen (LB), die hier seit 75 Jahren lebt. Damals in den Wirtschaftswundertagen gab es noch viele Geschäfte, an jeder Ecke war eine Bäckerei, eine Schlachterei, eine Tanzschule und sogar ein Kino „Burgtheater“ in der Burgstraße sowie ein „Weska“-Einkaufsmarkt, der gleich in der Nähe zur Wohnung von LB gelegen war. Zum Ende hin hatte das Schapptüch des Martinstifts dort sein Möbellager und bald wird es vielleicht ein Kindergarten – und Kinder gab es zur Kindheit von LB auch viele auf Duburg. Das Leben spielte sich mit nur wenigen Autos auf der Straße ab, die Kinder trafen sich dort oder spielten in den Innenhöfen, überhaupt war das Viertel belebt. ***„Wenn man die Leute hier getroffen hat, hieß es immer: grüßen Sie schön ihre Eltern!“***

Geboren noch in der Marienstraße, zog die Familie von LB in eine schönere und größere Wohnung in die Burgstraße, das war 1944 – in der Zeit musste man noch Zimmer an Kriegsheimkehrer abgeben.

Bis heute ist LB noch einige Male umgezogen: vom zweiten Stock mit ihren Eltern ins Parterre und zuletzt – nachdem sie geheiratet hatte – in den ersten Stock, wo sie jetzt noch mit ihrem Mann wohnt. In der Zeit hat sich nicht nur das Viertel gewandelt, auch innerhalb des Hauses ist nicht alles gleich geblieben. Mittlerweile ist das ehemalige Schlafzimmer von LB im vierten Stock das Badezimmer von Marietta Carlis Blaue (MCB). Sie vermittelte LB als gute Nachbarin zu diesem Gespräch und bewohnt selber schon seit 20 Jahren dasselbe Haus, seit zehn Jahren befindet sich im zweiten Stock ihre Praxis für Psychotherapie.

Zwar ist es in gewissem Sinne Zufall, dass MCB hier gelandet ist, aber Duburg mit seinen großzügigen Mehrfamilienhäusern bot sich für ihre Idee des „Olle Kolle“ an. Der dem dänischen entlehnte Begriff umschreibt eine Art Kollektivgemeinschaft Älterer: in die einzelnen Stockwerke wären die „Ollen“ gezogen, während im Erdgeschoss ein Altenpfleger-Ehepaar angedacht war, um bei vielen Wegen, Einkäufen oder auch gesundheitlichen Hilfestellungen verfügbar zu sein. Der Traum, im Alter nicht alleine zu leben, hat sich aus vielen Gründen in dieser Form und an diesem Ort zerschlagen, aber MCB erschüttert das nicht – sie weiß, dass nicht alles planbar ist. Insofern würde sie sich nicht festlegen, den Ort nicht mehr zu wechseln. Aber noch hält an, was ihre Entscheidung für Duburg bestärkte: bevor sie hierherzog, ist sie zu verschiedenen Tageszeiten durch das Viertel spaziert und hatte ein gutes Gefühl.

Und zu der Zeit war es ja schon nicht mehr der Stadtteil aus den Kindertagen von LB, für die ein Wegzug ohnehin kein Thema ist. LB wohnte schon immer sehr gerne hier, auch ihre Schwester wohnte in der Nachbarschaft, ihre Eltern und Großeltern sogar im selben Haus. Da hieß es dann schon mal von den Kindern auf der Treppe: ***„Was gibt es bei dir zu essen? Nee, dann gehn wir bei Oma“.*** Familie ist überhaupt das allerwichtigste, auch wenn die Kinder und Enkelkinder nicht mehr auf Duburg leben, weil sie entweder Arbeitsstellen fern von Flensburg angenommen haben oder als junge Familien „ins Grüne“ gezogen sind. Das Grün und die Familien fehlen auch MCB, es wohnen viele Studierende hier, Migrant*innen und die „Ollen“. Da man hier noch günstig wohnen kann, aber ein gewisser Umbruch auch durch die Sanierung ins Viertel einzog, fühlt sie sich stellenweise an das alte Kreuzberg in Berlin erinnert: früher ein verfallenes Viertel der „armen Leute“, ist es 30 Jahre später ein hippes Viertel. In ähnlicher Weise wandelt sich die Norderstraße in Flensburg, aber für Duburg wäre das noch ein weiter Weg, vielleicht aber nicht der einzige. Denn den Flair von Duburg sieht sie auch darin, dass man die Leute kennt und auch, ***„dass es so schräge Existenzen sind manchmal, das macht mir nichts – solange die friedlich sind und man sich mit denen unterhalten kann, ist es gut.“***

Denn nichts sehnlicher wünscht sich MCB als neue Kommunikationsorte, an denen man sich trifft und zusammenkommt und eine Verbundenheit spürt. Das kann ein Straßenfest genauso wie ein wiederbelebtes Geschäft oder ein Café an dem Begegnungsplatz an der Toosbüystraße leisten, dem etwas Einladendes einfach noch fehlt. Die kleinen Geschäfte sind mittlerweile weg und fehlen dem Viertel ebenso wie etwas Grün.

Lange Zeit hatte LB aber genau das, ohne dafür den Stadtteil durchstreifen zu müssen. Es gab und gibt teils noch eine ganz alte Hausgemeinschaft, einige Kontakte bestanden schon mal über 33 Jahre – man kannte sich einfach über die Stockwerke hinweg. LB ging mit der Nachbarin schwimmen, mit anderen Nachbar*innen gegenüber wurde über drei Jahrzehnte Karten gespielt. In den Jahrzehnten nach dem Krieg zogen bei vielen Nachbar*innen die Kinder in die Wohnungen der Eltern, dadurch gab es kaum nennenswerte Fluktuation in diesem Haus. Mittlerweile kommt es auch hier vor, dass das Erdgeschoss neu bezogen wird und sich niemand mehr vorstellt. Doch früher hat man zum Feiern immer das ganze Haus eingeladen.

Nun engagiert sich LB in vielen sozialen Zusammenhängen, besucht alte Freundinnen in Seniorenheimen und hat natürlich die Familie zur Aufgabe. Gespannt schaut sie auf die Entwicklung mit einem neuen Kindergarten in der Straße und findet das, was man von den schon im Bau befindlichen Erschließungsstraßen sieht, gut.

Nicht nur die Straßen werden Duburg nachhaltig verändern, der geplante Wegzug der Diako, in der MCB 16 Jahre gearbeitet hat, wird auf das Viertel wirken; nur in welcher Weise ist noch nicht klar. Das betrifft auch all die Veränderungen durch Gruppierungen, die neu in das Viertel kommen wie bspw. die Flüchtlinge, die eine zeitlang in der alten Paulsen-Schule in der Schloßstraße untergekommen sind – da denkt MCB an etwas wie eine*n Integrationsbeauftragte*n, mit der Aufgabe, sich um die Wünsche und Bedürfnisse aller auf Duburg Lebenden zu kümmern. Vielleicht haben es dann neue Kommunikationsorte wie Läden oder Tanztees auch viel einfacher. Das wünscht MCB dem Stadtteil, ***„dass man das Gefühl hat, es hat jemand ein Auge auf Duburg.“***

Marietta Carlis Blaue

Jahrgang 1950, geb. in Kopenhagen

Niedergelassene Psychotherapeutin, Berufung: Kontakt „Vermittelnde“

In Duburg heimisch seit 20 Jahren / arbeitend seit zehn Jahren in der Burgstraße

Lisa Brodthagen

Jahrgang 1940, geb. in Flensburg

„Kümmerin“, sozial engagiert

Auf Duburg seit 1944

Das Haus in der Burgstraße ist ihr Wohnort seit 75 Jahren

Blick in die Burgstraße von der Schloßstraße aus gesehen: vorne links gab es früher eine Tanzschule, daneben – jetzt noch Baustelle – war das Kino Burgtheater

Toosbüystraße bis Duburger Straße

Toosbüystraße bis Duburger Straße

NEUGESTALTUNG TOOSBÜYSTRASSE 2014–15

Die Umgestaltung der Toosbüystraße hatte die gestalterische und funktionelle Verbesserung des Straßenraumes, eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität und eine Aufwertung der Wohn- und Geschäftslage zum Ziel. Die Maßnahme wurde 2014-2015 umgesetzt. Nach etwa einjähriger Bauzeit konnte die neu gestaltete Toosbüystraße am 3. Juli 2015 feierlich eingeweiht werden. Die aufwendigen Umgestaltungsmaßnahmen orientierten sich am klassischen europäischen Straßenprofil mit mittiger Fahrbahn und beidseitigen Nebenflächen (Gehwegen und Parkplätzen).

Die Toosbüystraße erhielt eine Fahrbahn aus Asphalt, die 2,00 m breiten Parkstreifen in Längsrichtung wurden aus Granit-Großpflaster hergestellt und die Gehwege in 2,50–3,20 m Breite mit Klinkerpflaster ausgebildet. Für die optische und taktile Orientierung sind Leitlinien aus dunkelgrauem Granit-Kleinsteinpflaster gepflastert worden. Die Hängeleuchten wurden erneuert und der Glascontainerplatz neu gestaltet.

Entwurfsplanung der Arge TGP/pbh, September 2010

Entlang der Straße bilden acht neue japanische Zierkirschbäume mit dem bestehenden alten Kirschbaum eine attraktive Baumreihe. Unter den Bäumen wird im Frühjahr ein blaues Band mit Frühlingsblühern (Blausternen) Farbe in die Straße bringen.

Die Umgestaltung umfasst auch die Aufwertung des öffentlichen Platzes am oberen Ende der Grünanlage „Am Burgfried“. Hier wurden Großsträucher entfernt und die technischen Einbauten wie z. B. die Trafostation an den Rand verlegt, um Platz für einen barrierefreien Aufenthaltsplatz für alle Nutzer*innen zu schaffen. Der Platz wurde neu geordnet und für die Anwohner*innen generationengerecht umgestaltet – eine gelungene Umformung Flensburgs „schönster gründerzeitlicher Straße“.

Der Platz wurde aus Granit-Kleinsteinpflaster hergestellt und an zwei Seiten mit einer Sitzmauer eingefasst. Eine Nutzung für Bestuhlung einer angrenzenden Gastronomie wäre möglich und erwünscht. Einige urbane Spielgeräte erhöhen die Aufenthaltsqualität des Platzes und bilden ein Angebot für Kinder und Familien.

Fotoreihe oben: der öffentliche Platz 2013 und nach der Umgestaltung 2015

Fotos rechts Mitte und unten: Ansichten der Toosbüystraße 2015

Unten: Toosbüystraße im Frühjahr 2020

Toosbüystraße bis Duburger Straße

DUBURGER STRASSE 51-53

Auf den beiden benachbarten Grundstücken wurde eine ehemalige Schlachterei auf dem Gelände der Nr. 51 und ein Hintergebäude auf der Nr. 53 abgebrochen, beide über den Zugang der Nr. 51 erreichbar. Die Zufahrt war nur mit kleinem Gerät zugänglich und die abzubrechenden Gebäude waren gleich an mehrere benachbarte Gebäude angebaut.

Blick auf die Schlachterei 2011

Blick auf die Schlachterei 2012

Ansicht auf die rückwärtige Bebauung von der Burgstraße 2016

Blick in den freien Innenhof 2020

DUBURGER STRASSE 57

2007 wurde das leerstehende Gebäude zur Umsetzung der Sanierungsziele durch die Stadt angekauft. Bis 2009 wurde die Ordnungsmaßnahme einschließlich mehrerer benachbarter Grundstücke umgesetzt. 2011 konnte schließlich ein Kaufvertrag auf der Grundlage eines tragfähigen und umfassenden Modernisierungskonzepts mit einem privaten Investor geschlossen werden. Gefördert wurde die Maßnahme als Ordnungsmaßnahme und mit sozialer Wohnraumförderung.

Straßenansicht 2014

Rückansicht 2015

Straßenansicht 2009

Straßenansicht 2010

Rückansicht 2009

Rückansicht 2011

DUBURGER STRASSE 57, 59, 61, BERGSTRASSE 11, 13

Der Abbruch einer ehemaligen Tischlerei und von verschiedenen Hintergebäuden erfolgte auf teilweise sehr kleinen Grundstücken. Aufgrund der erschwerten Zugänglichkeit konnte die Maßnahme nur über mehrere Grundstücke gleichzeitig durchgeführt werden.

Jedem individuellen Grundstück konnte durch den Abbruch ein zumindest kleiner Garten mit notwendigen Abstellflächen für Fahrräder und Mülltonnen zugeordnet werden. Die etwas größeren Grundstücke erhielten zusätzlich Mietergärten mit Außensitzplätzen.

Linke Spalte Stand 2006
Rechte Spalte Stand 2015

Luftbild ALKIS 2007

Luftbild ALKIS 2013

DUBURGER STRASSE 63, 65, KNUTHSTRASSE 22-26, BERGSTRASSE 1

Gemeinsame Abbruchmaßnahme über sehr kleine Grundstücke hinweg zur Schaffung von Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie zur Wiedergewinnung von nutzbarem Außenraum.

Laden in der Duburger Straße 65 2001

Duburger Straße 63 und 65, Straßenansicht 2019

Hofseitige Bebauung auf mehreren Grundstücken 2006

Innenhof Juni 2007

Oben und unten: Im Abbruch Juli 2007

Umgesetzte Entkernung und Begrünung 2008

Bilder unten: umgesetzte Entkernung und Begrünung 2008

Nutzungswandel durch Umbau von Läden in Wohnen

Duburg war viele Jahre ein belebtes Quartier mit kleinen Gewerbebetrieben wie Bäckerei, Schlachterei, Blumenhandlung, Café, Friseur, Einkaufsladen, Kiosk, Eckkneipe u. a.

Aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung und gesellschaftlichen Konsumveränderungen, können die meisten Läden mit Ende des 20. Jahrhunderts nur noch schwer vermietet werden, da die Einnahmen die Kosten nicht mehr decken. Dies traf vor allem im Quartiersinneren und der Duburger Straße zu. Es folgte ein jahrelanger Leerstand mit allen typischen Begleiterscheinungen wie Verwahrlosung und Vandalismus. Diese negativen Folgeerscheinungen wirkten sich auch negativ auf das Wohnumfeld aus. 2005 weisen viele der Objekte einen erheblichen Investitionsstau im Inneren und Äußeren auf.

Erst mit Beginn der Sanierung und nachhaltigen Investitionen im öffentlichen Raum in Verbindung mit erhöhter Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt und Rückkehr von „best agern“ in die Stadt, werden die Gebäude wegen ihrer teilweise großzügigen Raumaufteilung und der zentralen Lage wiederentdeckt.

Es hat sich gezeigt, dass sich der Anstoß für eine Modernisierung oft erst aus der Umnutzung von leerstehenden Einheiten ergibt. Der Verlust vieler kleiner Läden kann in die gesamtgesellschaftliche Entwicklung eingeordnet werden und ist kein spezielles Problem von Duburg. Es darf als Erfolg gewertet werden, dass einige Gewerbeeinheiten am stärker frequentierten Quartiersrand erhalten und revitalisiert werden konnten. Bei anderen Gebäuden konnte durch Umnutzung der Verfall gestoppt und die Bausubstanz wieder zukunftsfähig gemacht werden.

BURGSTRASSE 10

Nach einem Eigentumswechsel wurde mit Wohnungsbauförderung das gesamte Gebäude modernisiert und die Verkaufshalle in Wohnen umgenutzt.

2001

2018

DUBURGER STRASSE 61

Nach jahrelangem Leerstand zweier Ladengeschäfte wurden diese nach einem Eigentumswechsel zum Wohnen umgenutzt und alle darüber liegenden Wohnungen modernisiert.

2019

2016

Nutzungswandel durch Umbau von Läden in Wohnen

DUBURGER STRASSE 59

Nach jahrelangem Leerstand und Durchführung einer Ordnungsmaßnahme auf der Grundstücksrückseite gemeinsam mit den Nachbargrundstücken entschlossen sich die Eigentümer*innen, zunächst das südliche Ladenlokal und nach erfolgreicher Umsetzung auch das nördliche Ladenlokal zu Wohnungen umzunutzen und schließlich auch die Obergeschosse zu modernisieren. Dieses Grundstück ist ein gutes Beispiel für die sukzessive Umsetzung von Sanierungszielen in mehreren Einzelschritten innerhalb des Bestandes.

Stand Duburger Straße 59 im Jahr 2017 …

… und 2004

DUBURGER STRASSE 63

Nach jahrelangem Leerstand wurde das Gebäude an einen neuen Eigentümer veräußert, der in vielen Einzelschritten das Gebäude auch in Eigenleistung modernisierte. Dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen, es konnte aber eine wirtschaftliche Basis geschaffen werden, die dem Gebäude mittelfristig wieder eine Perspektive geben kann.

2011

2014

DUBURGER STRASSE 41

Nach dem Vorbild der benachbarten Grundstücke wurde auch dieses Gebäude verkauft und modernisiert. Hier befand sich zwar keine ehemalige Ladennutzung im Erdgeschoss, aber durch die Aufwertung des Umfelds konnten Impulse für neue Investitionen gegeben werden.

Oben 2004, unten 2018

DIE DUBURGER STRASSE IM WANDEL

Oben: während der Sanierung, ca. 2015 / Unten: Stand 2019

Nutzungswandel durch Umbau von Läden in Wohnen

Oben: während der Sanierung ca. 2010 / Unten: Stand 2018

Toosbüystraße als gründerzeitliche Straße

Alte Postkartenansichten von der Toosbüystraße

Viele der denkmalgeschützten Gebäude in der Toosbüystraße haben seit Beginn der Sanierung die Eigentümer*innen gewechselt. Erst wenige Gebäude konnten von Investor*innen mit einer langfristigen und werterhaltenden Investitionsstrategie erworben werden. Viele andere Gebäude befinden sich aber noch im Eigentum von renditeorientierten Firmen unterschiedlicher Gesellschaftsformen aus dem In- und Ausland und werden oft als mehr oder weniger gewollte Beigabe in großen Immobilienpaketen veräußert. Häufig werden Hausverwaltungen eingeschaltet, von denen schwerpunktmäßig eine Gewinnmaximierung erwartet wird.

Da die Nachfrage nach großen Altbauwohnungen in dieser Lage unverändert hoch ist, besteht noch kein unmittelbarer Handlungsbedarf für die Eigentümer*innen. Wenige Schönheitsanstriche und Maßnahmen genügen in der Regel, um eine gute Rendite zu erzielen. Hierdurch unterbleiben aber notwenige Investitionen zur Werterhaltung und Modernisierung der historisch wertvollen Bausubstanz. Der erworbene Besitz wird über viele Jahre verbraucht und muss von den nachfolgenden Eigentümer*innen/ Generationen wieder neu erwirtschaftet werden. Nachhaltige Modernisierungsprozesse sind langwierig und bedürfen einer Initialzündung als Vorbild für benachbarte Gebäude. Diese konnten in der Toosbüystraße – anders als in der Duburger Straße und Schloßstraße – noch nicht angeschoben werden.

Das Steuerungsinstrument der Kaufpreisprüfung im Sanierungsgebiet sieht lt. Baugesetzbuch eine Prüfung entsprechend dem Ertragswertverfahren vor, das sich schwerpunktmäßig an den erzielbaren Mieten orientiert und nur grob den tatsächlichen Zustand der Bausubstanz abbilden kann, da hierüber nur wenig Informationen vorliegen. Darüber hinaus standen – abgesehen von dem geringen Interesse der Eigentümer*innen – bis 2014 kaum Städtebauförderungsmittel für die umfassende

Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude zur Verfügung. Bei vielen Gebäuden dürfte allein der rentierliche Investitionsbedarf im Millionenbereich liegen, hinzu kommt der unrentierliche Anteil für den Erhalt der baukulturell bedeutsamen Bausubstanz. Zu diesem Umfang von Investitionen sind renditeorientierte Eigentümer*innen aufgrund der derzeitig hohen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nicht bereit. Investiert wird oft nur in die Bauteile, die Einfluss auf die Steigerung von Renditen haben, nicht aber in den Erhalt der historischen Bausubstanz. Die Regularien des freien Marktes greifen unter diesen Bedingungen nicht ausreichend und die Städtebauförderung verfügt derzeit nicht über ausreichend geeignete Instrumente, um dem entgegen zu wirken.

Die in der Toosbüystraße erfolgreich durchgeführte Aufwertung des öffentlichen Raumes hat zwar viel für Duburg insgesamt getan und wird sehr positiv von den im Quartier lebenden Bewohner*innen wahrgenommen, hat aber anders als in anderen Straßen noch wenig Einfluss auf die Investitionsbereitschaft von Eigentümer*innen. Es bleibt abzuwarten, ob nach der Durchführung der geplanten Verlagerung der Krankenhäuser und damit Wegfall der akustischen Belastungen durch Rettungswagen und Hubschrauber die Eigentümer*innen den Wert dieser einzigartigen und denkmalgeschützten Bebauung und das hierin enthaltene Zukunftspotential erkennen werden.

Jugendstilweg und Duburg

Ein Exkurs von
Eiko Wenzel
Denkmalschutz und Stadtbildpflege

Seit 2020 hat Flensburg eine neue kulturtouristische Besonderheit: Den Jugendstilweg. Er lädt dazu ein, 20 besondere Gebäude in der Innenstadt zu Fuß zu entdecken.

Die Kunstrichtung des Jugendstils entsteht aus Protest gegen industrielle Massenware und die bis heute beliebte Nachahmung historischer Stile um 1890 in verschiedenen Zentren Europas und Nordamerikas. Bis um 1910 beherrscht der Jugendstil vor allem Kunstgewerbe und Architektur und gilt als Wegbereiter der Moderne. Künstler wie August Endell, Henry van de Velde und Hans Christiansen fordern den Einklang von Natur und Kunst und schaffen dekorative Formen oft pflanzlichen Ursprungs, die alle Lebensbereiche durchdringen sollen. Geschwungene Linien, Blüten, Blätter, Frauengesichter mit langen Haaren, Tiere, geometrische Muster finden sich auf Textilien, Möbeln, Grafiken und an Hausfassaden. In der Architektur sind Asymmetrie, der Einsatz großer Glasflächen, rhythmisch angeordnete Fenster und Türen sowie geschwungene Dächer ebenso zeitgemäß wie „jugendstiliger“ Stuckdekor.

Neun von 20 Tafeln des Jugendstilwegs befinden sich im Stadtteil Duburg. Warum ist Duburg die heimliche Hauptstadt des Jugendstils in Flensburg? Der Jugendstil blüht in Flensburg vor allem im kurzen Zeitraum zwischen 1903 und 1906. Genau in dieser Zeit entstanden die Toosbüystraße und Am Burgfried. Viele Fassaden wurden in den zeitgemäßen Jugendstilformen dekoriert, aber auch im Innern der Häuser findet sich häufig noch reiche Ausstattung aus dieser Zeit.

Mit den Infotafeln des Jugendstilweges lassen sich viele interessante Häusergeschichten entdecken. Erker und Ecktürme werden durch riesige Pfauen oder Adler getragen, Reliefs zeigen Motive aus der Pflanzen- und Tierwelt oder stellen Gewerbe und Beruf dar. Zu den fleißigsten Produzenten von Jugendstilbauten an Toosbüystraße und im Burgfried gehörte das Baumeisterpärchen Schwark und Körner. Sie bauten hier insgesamt 14 Mietshäuser, davon 1906 zwei vielgestaltige „Häuserquartetts“: Toosbüystraße 23-29 und Am Burgfried 7-10.

Erdgeschossnutzungen in städtebaulich bedeutsamen Ecklagen

Eckgebäude in städtebaulich relevanten Lagen orientieren sich zum öffentlichen Raum und bestimmen diesen baulich und funktional mit. Hier kreuzen sich Wege und bilden sich Treffpunkte.

Daher ist es aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, in diesen Gebäuden bspw. Ladengeschäfte oder Büros von Freiberufler*innen wiederzubeleben.

Am Burgfried 1 2004

AM BURGFRIED 1

Die ehemalige Bäckerei steht seit Jahren leer, sie wurde kurz vor der Fertigstellung des kleinen Platzes am oberen Ende der Toosbüystraße geschlossen.
Dieser Platz wurde im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Toosbüystraße hergestellt. Die Idee war, den zuvor verwahrlosten Ort durch Spielgeräte für Kinder und Außensitzplätze für die Bäckerei als Außenraum für alle Bewohner*innen im Quartier wieder attraktiv zu machen.

Burgplatz mit Am Burgfried 1 rechts im Bild1930er

Öffentlicher Platz, Stand 2019

Unten: geschlossenes Ladengeschäft 2017

Erdgeschossnutzung Toosbüystraße

In der letzten Zeit ist vermehrt zu beobachten, dass zwar neue Nutzungen in die Erdgeschosse einziehen, diese aber nicht im Straßenraum ablesbar sind. Nach außen entsteht der Eindruck des Leerstandes bzw. einer Vernachlässigung, die nicht positiv in den Straßenraum wirkt.

Die ehemalige Eisdiele ist seit langem ausgezogen, die heutige Nutzung ist nicht erkennbar

Auch hier ist nicht erkennbar, ob und wie das Ergeschoss genutzt wird

Die Gestaltung des Schaufensters gibt keinen Hinweis auf die Nutzung

TOOSBÜYSTRASSE 37, ECKGEBÄUDE AM BURGPLATZ 2005

2019 erfolgte der Umbau eines ehemaligen Friseurgeschäftes in Wohnraum direkt am Burgplatz. Doch stellt sich die Frage, ob die Umnutzung an einem Eckgebäude an so prominenter Lage am Burgplatz die städtebaulich richtige Lösung ist.

2014

2019

Noch nicht umgesetzte private Sanierungen im Innenbereich

Wie in jedem Sanierungsprojekt konnten auch auf Duburg einzelne private Modernisierungsmaßnahmen nicht umgesetzt werden. Die Ursachen hierfür sind in der Regel im Privateigentum begründet. Es liegen dann bspw. keine ausreichenden privaten Finanzierungsmittel vor, Erbstreitigkeiten ziehen sich über lange Zeiträume hinweg, Insolvenzverfahren hängen in der Schwebe oder zu Gesellschaften, die sich im Ausland befinden, kann kein ausreichender Kontakt hergestellt werden.

RITTERSTRASSE 25

Die ehemalige Wäscherei steht seit ca. 2009 leer. Seitdem wurde das Gebäude mehrfach veräußert, leider wurde bislang keine der geplanten Maßnahmen umgesetzt.

Stand 2010

Stand 2019

SCHLOSSSTRASSE 35

1772/73 erbaut, lange als Sommerhaus genutzt und 1905/06 als Logenhaus der Guttempler umgebaut. Im Erdgeschoss befindet sich ein Saal mit Stuckaturen möglicherweise von Francesco Taddei.

Das Gebäude erhielt 2008 einen neuen Außenanstrich und eine Neugestaltung des Außenraums. Im Inneren besteht aber nach mehreren Nutzungswechseln weiter erheblicher Instandsetzungsbedarf.

Ansicht von der Schloßstraße 2010

Großer Saal, Stand 2018

SCHLOSSSTRASSE 44-46

Das ehemalige Gewerkschaftshaus wurde 1911/12 von Carl Voß, Kiel, errichtet. Es wird heute als Wohnhaus gewerblich genutzt. Der aktuelle Zustand nach Umnutzung der Erdgeschosszone beeinträchtigt das Straßenbild, im Inneren besteht erheblicher Instandsetzungsbedarf. Vorne rechts wurden nachträglich Toiletten eingebaut, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigen.

Straßenansichten 2014

Unten links und rechts: Innenansichten 2014

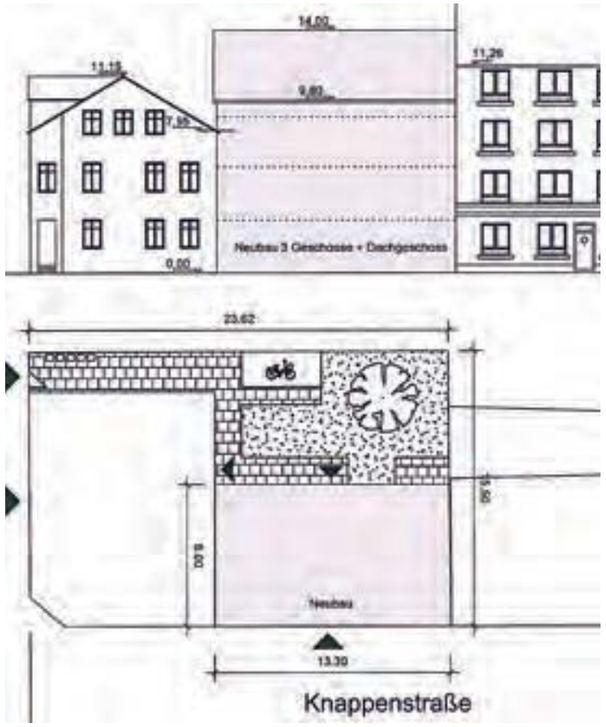
BERGSTRASSE 14

Das Eckgebäude wurde vermutlich in den achtziger Jahren des letzten Jahrhunderts mit unpassenden Schindeln verkleidet, die überdies zahlreiche Schäden aufweisen. Die Räume der ehemaligen Gaststätte stehen seit vielen Jahren leer, was besonders ins Auge fällt, weil sich die ehemalige Eingangstür in der Gebäudeecke befindet, während der Eingang zu den Wohnungen an der Bergstraße liegt. Dieser ungenutzte Eingangsbereich wirkt wie ein „schwarzes Loch“ und sammelt bei entsprechenden Windverhältnissen alles umherfliegende Material.

Aufgrund seiner Ecklage strahlt das Gebäude besonders negativ in den benachbarten Straßenraum. Da die Bergstraße zudem für viele Bewohner*innen und Besucher*innen als Erschließungsstraße ins Quartier fungiert, nimmt der erste Eindruck von Duburg daran Schaden. Dies kann auch durch sorgfältige Maßnahmen an den Nachbargebäuden nicht gänzlich kompensiert werden.

Ansicht im Jahr 2016

Bestandszeichnung



Das Gebäude Bergstraße 14 findet sich oben links in in der Seitenansicht auf der Zeichnung

Nach jahrelangen vergeblichen Verhandlungen mit den Eigentümer*innen wegen völlig überhöhten Kaufpreisvorstellungen und der Androhung eines Instandsetzungsgebotes seitens der Stadt, gelang es privaten Investor*innen schließlich 2016, das Grundstück zu erwerben und ein neues Nutzungskonzept zu entwickeln. Der Zustand des Gebäudes war so schlecht, dass die Wohnungen nicht mehr vermietet werden konnten und eine Modernisierungsuntersuchung in Auftrag gegeben wurde. Einzelne Gebäudeteile mussten freigelegt werden, um die Bausubstanz zu untersuchen und den Instandsetzungsbedarf sowie die erforderlichen Kosten abschätzen zu können. Um die hohe Nachfrage nach Wohnraum befriedigen zu können und eine bessere wirtschaftliche Grundlage für die Instandsetzung zu schaffen, wurde mit positivem Ergebnis geprüft, ob sich eine Neubebauung an der Knappenstraße analog zur Bebauung Knappen-/ Burgstraße einfügt. Leider ist es im verbleibenden Zeitraum nicht mehr gelungen, die Voraussetzungen für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zu schaffen. Das Gebäude hat zwischenzeitlich wieder den Besitzer gewechselt und soll mit reduziertem finanziellen Einsatz wieder bewohnbar gemacht werden.

Es ist somit trotz großem Einsatz von privaten Investor*innen und dem Sanierungsträger nicht gelungen, eine wünschenswerte umfassende Instandsetzung und Modernisierung im zeitlich begrenzten Sanierungszeitraum umzusetzen.

Ergebnisse und Weiterführung des Sanierungsprozesses

Nach einer längeren Zeit der Abwanderung von Familien in die Stadtrandbereiche werden innenstädtische Quartiere heute wieder neu betrachtet und erhalten die Chance, sich neu zu positionieren. Im Sanierungsprozess ist sichtbar geworden, dass Duburg zahlreiche Qualitäten besitzt, die viele Jahre unterbewertet waren und nach fast 15 Jahren Sanierung wieder ins Bewusstsein der Bewohner*innen gerückt werden konnten. Während der Sanierung wurden die vorhandenen Rahmenbedingungen sorgfältig fachlich untersucht, analysiert und Lösungsansätze entwickelt. Diese sind zukünftig weiterzuentwickeln. Veränderungsprozesse verlaufen erfahrungsgemäß auf vielen unterschiedlichen Ebenen, erfordern Zeit und fortlaufenden Kontakt zu den einzelnen Akteur*innen. Sie erschließen sich nicht immer auf den ersten Blick. Der Sanierung kam hier die Aufgabe zu, auf Grundlage von sorgfältigen Untersuchungen einen Entwicklungsprozess zu initiieren, zu begleiten und zu kommunizieren. Die Konzepte und Maßnahmen für das Sanierungsgebiet wurden stets öffentlich vorgestellt und die beteiligten Partner*innen unterstützt und miteinander vernetzt.

Zukunftsorientierte und nachhaltige Leitziele für Duburg, die im Sanierungsprozess unterstützt und weiterentwickelt werden konnten, sind:

- Stadtteil der kurzen und fußläufigen Wege
- Sehr guter Anschluss an das Netz des ÖPNV und das Carsharing
- Gute Durchmischung mit unterschiedlichen Wohnungsangeboten für sich verändernde Haushaltsgrößen und Bedürfnisse in den wechselnden Lebensphasen der Bewohner*innen
- Durchmischung von selbstgenutzten und vermieteten Wohnungen
- Verdichtete Baukörper mit deutlich geringerem Wärmeverlust über die Außenflächen als vergleichbare Einfamilien- oder Reihenhäuser
- Gemeinschaftlich geteilte Nutzung der privaten und öffentlichen Freiräume
- Daraus resultierend ein nachbarschaftliches Umfeld, in dem die Bewohner*innen unkompliziert miteinander in Kontakt treten und sich austauschen können und ein Gefühl als „Duburger“ entstehen kann
- Stadtteil mit geschichtlicher Identität, welche durch die Gebäude sowie den Straßenraum erfahrbar ist
- Fußläufige Nähe zu Naherholungsräumen wie Förde, Rumelgang, Stadtpark und Volkspark sowie zur Innenstadt

ENTWICKLUNG EINER VERSTETIGUNGSSTRATEGIE

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung enden die förmlichen Pflichten und Einschränkungen des Besonderen Städtebaurechts. Gleichzeitig entfallen aber auch die Förderungs- und Abschreibungsmöglichkeiten sowie die Steuerungs- und Beratungstätigkeit des Sanierungsträgers.

Vor und während der Durchführung der Sanierung wurden Sanierungsziele im Einvernehmen mit den betroffenen Menschen und der Politik definiert und Strategien zu ihrer Umsetzung eingesetzt. Die Grundstimmung im Stadtteil zu den erarbeiteten Maßnahmen war positiv und die gemeinsame Umsetzung erfolgreich.

Die o. g. Ziele und der mit ihnen verbundene Rahmenplan gelten auch über die förmliche Dauer der Sanierungsmaßnahmen hinaus. Aufgrund der städtebaulichen Struktur und der rechtskräftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für Duburg wird von der Aufstellung von Bebauungsplänen vorerst abgesehen. Vielmehr sollen die Eigentümer*innen in ihrer Bereitschaft, in die Bausubstanz zu investieren, unterstützt werden. Hierbei soll die Stadtverwaltung mit der Stelle „Urbanes Wohnen“ eine besondere Rolle einnehmen. Ein Ansatz besteht darin, sich beim Land für die Konzipierung von Programmen einzusetzen, die gezielt zum Erhalt von denkmalgeschützten Gebäuden für nicht rentierlichen Mehraufwand eingesetzt werden können. Aufgrund ihrer besonderen Struktur könnten z. B. die Gebäude an der Toosbüystraße auch nach Abschluss der Sanierung von solchen Maßnahmen profitieren und dadurch den begonnenen Sanierungsprozess sichtbar fortsetzen. Solche Maßnahmen würden vor allem den im Quartier lebenden Menschen dienen. Flensburg verfügt über einen reichen Schatz an wertvoller Bausubstanz und kann auch überregional mit dieser Qualität werben. Auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten können solche gezielten Maßnahmen die Außenwahrnehmung wie den Tourismus und die Bindung von gut ausgebildeten Fachkräften und deren Familien an den Stadtteil stärken.

Wichtiges Ziel von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist es, wieder selbsttragende Strukturen im Stadtteil zu schaffen, die dafür sorgen, dass sich die Bewohner*innen wohl und zuhause fühlen, sich gern im Quartier aufhalten und einen gewissen Stolz auf ihre Nachbarschaft zeigen. Sobald dieser Zustand erreicht ist und das persönliche Miteinander funktioniert, entwickeln die lokalen Akteur*innen neue Aktivitäten, erfinden neue Gemeinsamkeiten und möglicherweise innovative Geschäftsfelder.

Während der Sanierungsmaßnahmen gab es einige sehr engagierte Akteur*innen im Quartier. Jedoch konnte in Duburg keine Interessengemeinschaft bzw. kein Stadtteilforum etabliert werden. Grund dafür könnte das relativ kleine Sanierungsgebiet sein. Die Verwaltung wird den Austausch mit den angrenzenden Stadtteilforen suchen. Es ist zu prüfen, ob die bestehenden Foren ihr Wirkungsgebiet erweitern und die Belange des Quartiers Duburg vertreten können. So könnte das Quartier Duburg von dem durch die Stadt zur Verfügung gestellten Verfügungsfonds für die Stadtteilforen profitieren. Nachbarschaftsfeste sind beispielsweise gut geeignet, das Miteinander zu fördern und das Gefühl für den eigenen Gestaltungsraum im privaten und öffentlichen Lebensumfeld zu festigen. Die Aktionsfelder können breit gestreut sein und sich auf Kultur, Sport, Bildung, Mitmach-Cafés und vieles mehr beziehen. Identität kann auch durch spezielle Nischenangebote gestärkt werden, die es vielleicht so „nur auf Duburg“ gibt.
Um die erreichten Ziele zu festigen, muss die Entwicklung Duburgs für die kommenden Jahre eine gemeinsame Aufgabe von lokalen Akteur*innen, Verwaltung und Politik bleiben.

Der Turnierplatz ist die größte Spielfläche im Revier

Einschätzung über den Zielerreichungsgrad der Städtebauförderungsmaßnahme

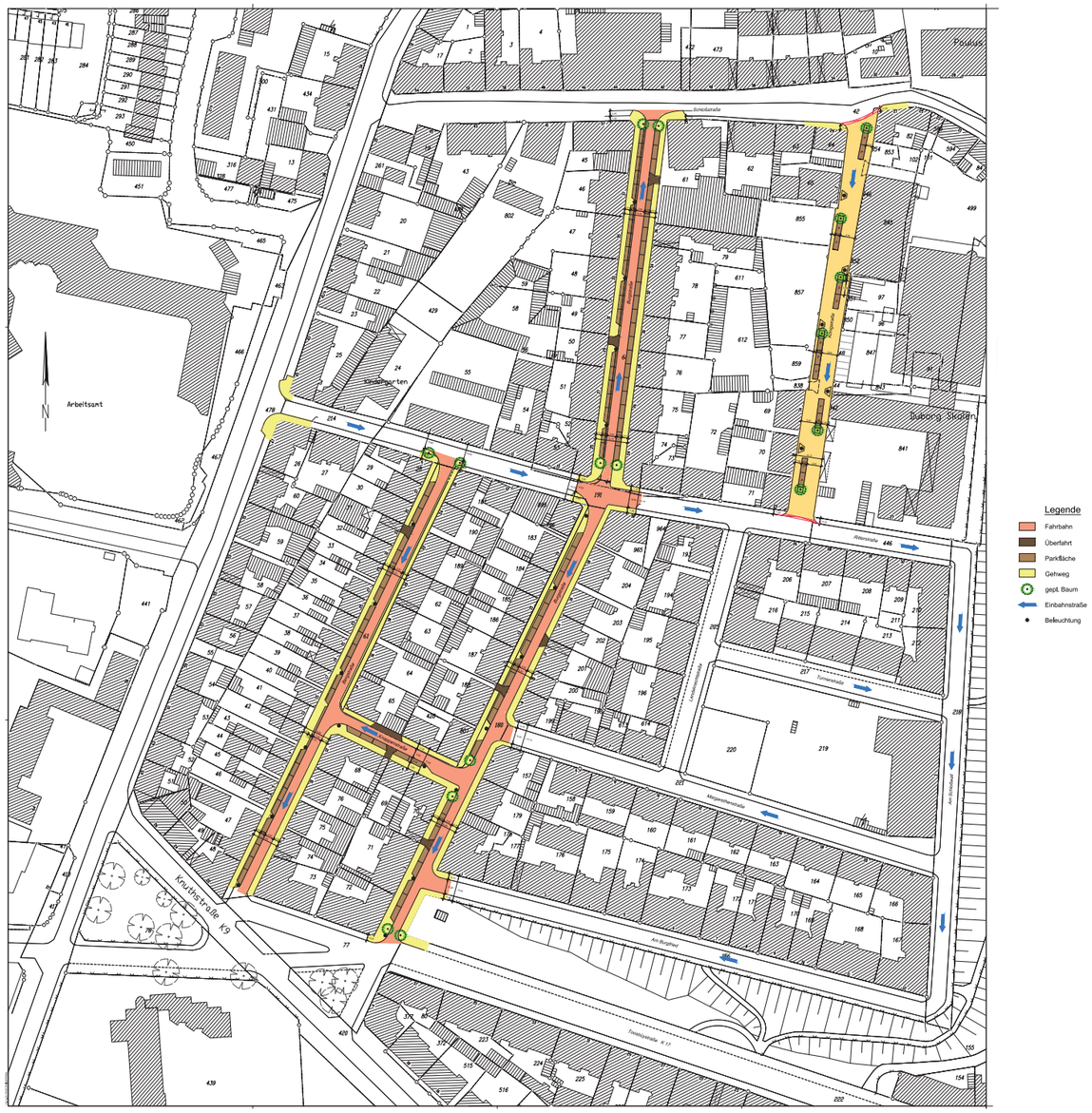
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN ZAHLEN

Die Bevölkerungszusammensetzung hat sich von 2003 bis 2019 folgendermaßen entwickelt:

	Duburg			Flensburg		
Bevölkerung am 31.12.	**2003**	**2011**	**2018**	**2003**	**2011**	**2018**
Einwohner*innen	2.638	2.681	3.021	86.444	89.532	96.204
davon unter 18 Jahre	15,6 %	13,0 %	13,2 %	16,6 %	15,0 %	15,1 %
18 bis unter 30 Jahre	31,4 %	35,5 %	37,1 %	17,7 %	20,0 %	20,8 %
30 bis unter 45 Jahre	26,6 %	22,8 %	23,3 %	k. A.	19,4 %	18,8 %
45 bis unter 65 Jahre	18,8 %	21,4 %	19,8 %	k. A.	25,8 %	25,7 %
65 bis unter 80 Jahre	5,5 %	5,7 %	5,6 %	k. A.	14,7 %	13,8 %
80 Jahre und älter	2,1 %	1,6 %	1,1 %	k. A.	5,0 %	5,8 %

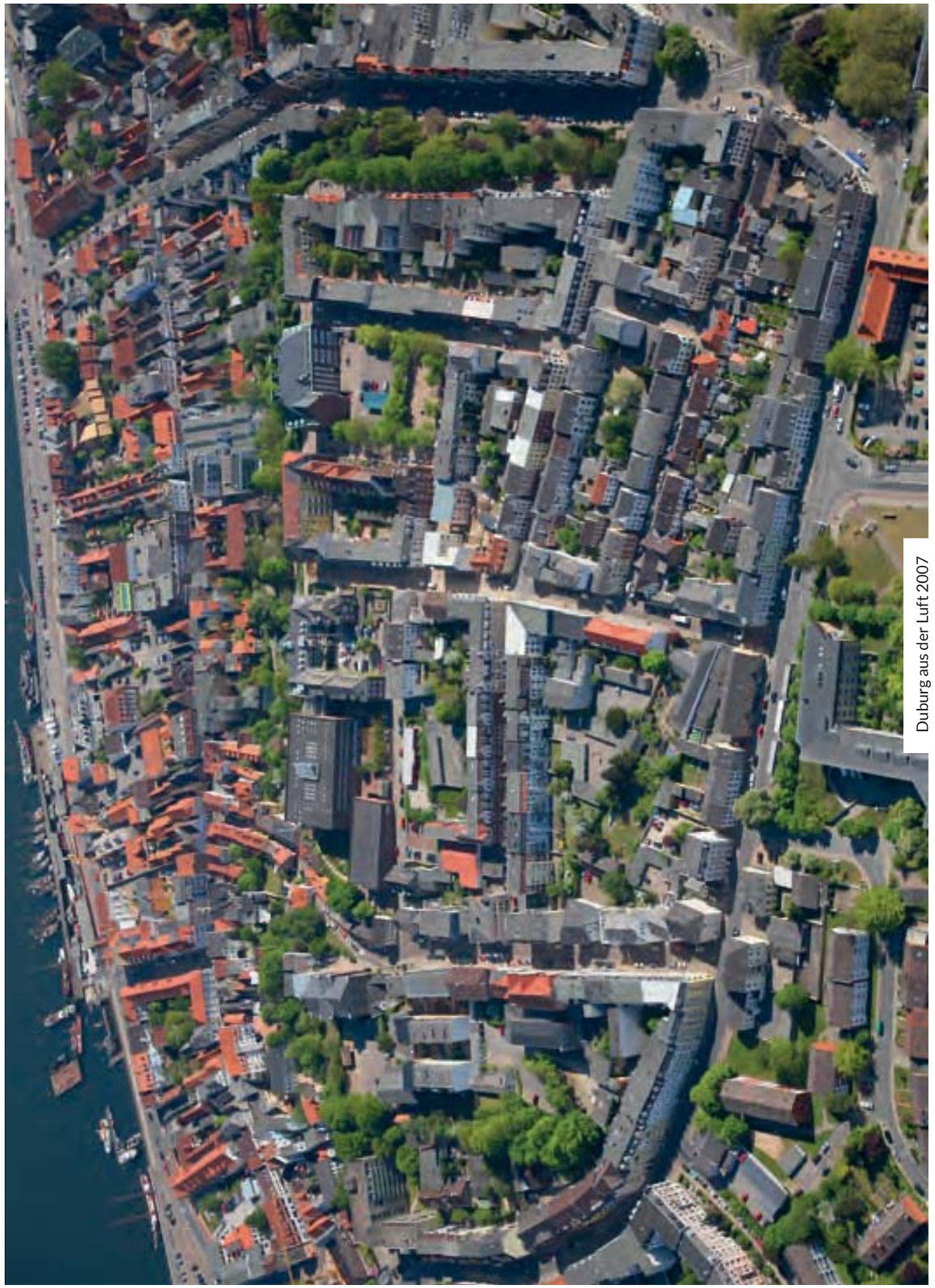
Anhand der Zunahme der Bevölkerungszahlen lässt sich ablesen, dass das Wohnungsangebot auf Duburg wieder erfolgreich ausgebaut werden konnte. Dies ist hauptsächlich auf die Modernisierung und Instandsetzung von seit Jahren leerstehenden Wohnungen und Gebäuden u. a. durch die vertrauensbildenden Maßnahmen aufgrund der Investitionen im öffentlichen Raum zurückzuführen. Einzelne, bisher stark vernachlässigte Gebäude, konnten durch eine besonders gelungene private Modernisierung eine Vorbildwirkung erzielen, die auch andere Eigentümer*innen veranlasst hat, wieder in die Gebäude zu investieren.

In den Erdgeschossen ist es gelungen, neue barrierefreie Wohnungen anzubieten. Die Investition in Aufzüge, wie sie in anderen Städten vermehrt zu beobachten ist, wird zur Zeit in Flensburg im Altbaubereich – möglicherweise auch wegen teilweise schwieriger Gründungsverhältnisse – noch nicht aktiv angegangen. Hier besteht noch großes Ausbaupotential, das sowohl Familien mit Kleinkindern wie auch älteren Menschen zugute käme.



Noch bis 2021 werden die Erschließungsstraßen in Duburg fertiggestellt.
Das Verkehrskonzept von Masuch & Olbrisch, Stand 2015

Luftbilder von Duburg 2007 / 2016



Duburg aus der Luft 2007

Duburg aus der Luft 2016

Am Burgfried 2019