

# Energiequartier Brunsbüttel

## Sanierungsmanagement Koogstraße/Beamtenviertel

Informationen zur Stadtsanierung und -entwicklung

Nr. 3 – August 2020

### Liebe Bürgerinnen und Bürger der Stadt Brunsbüttel,

wir hoffen Sie sind wohlauf und möchten uns in diesen besonderen Zeiten mit aktuellen Informationen aus dem Energiequartier Brunsbüttel bei Ihnen melden. Das Sanierungsmanagement wurde nicht von den Maßnahmen zur Eindämmung des Corona Virus verschont und musste einige geplante Aktivitäten in die zweite Jahreshälfte verschieben. Dafür erwarten Sie ab September wieder informative Veranstaltungen. Abhängig von Kontaktbeschränkungen, haben Sie die Möglichkeit an der Veranstaltung vor Ort oder live als virtueller Gast am Online-Seminar teilzunehmen.

### BEAUFTRAGUNG DES SANIERUNGSTRÄGERS

Die GOS mbH aus Kiel wurde mit der Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung der Sanierungsmaßnahme (städttebaulichen Gesamtmaßnahme) „Beamtenviertel und angrenzende Straßen“ beauftragt. Im Ergebnis der europäischen Ausschreibung eines Sanierungsträgers mit anschließendem Ratsbeschluss sowie nach Zustimmung des zuständigen Ministeriums konnte der Vertrag im Januar 2020 unterzeichnet werden. Wofür der Sanierungsträger zuständig ist und wie er die Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer des Beamtenviertels unterstützt, wird die GOS mbH in einer Veranstaltung am 13. September 2020 berichten, zu der Sie herzlich eingeladen sind.

### INFORMATIONSVANSTALTUNGEN

**Städtebauförderung und Sanierungsmanagement:** Am Tag des offenen Denkmals **am 13. September 2020** informieren der Sanierungsträger und das Sanierungsmanagement über das Verfahren und Angebote an die Bürger. Vorgestellt werden Aufgaben und Planungen des Sanierungsträgers sowie Informationen zum Verfahren der Städtebauförderung.

**Einbruchsschutz und Energieeffizienz:** Wenn Fenster und Türen Ziel eines Einbruchversuches werden, gilt es den leichten und schnellen Einstieg ins Gebäude zu verhindern.

**Am 26. November 2020** wird eine kostenfreie Kooperationsveranstaltung der Präventionsstelle der Polizei Itzehoe und dem Sanierungsmanagement Brunsbüttel angeboten. Die Veranstaltung informiert über Modernisierungsarbeiten an Immobilien, die sich sinnvoll mit Maßnahmen zum Einbruchsschutz kombinieren lassen

**Denkmalschutz:** Im neuen Jahr wird im Rahmen der Veranstaltung **am 20. Januar 2021** ein Gestaltungshandbuch für das Beamtenviertel vorgestellt, das GebäudeeigentümerInnen als Hilfestellung bei der Sanierung dienen soll.

### WIR SIND WEITERHIN FÜR SIE DA!

In Zeiten der Kontaktbeschränkungen sind wir auch virtuell für Sie da. Die Initialberatungen des Sanierungsmanagements finden als Teleberatung statt und können weiterhin kostenfrei in Anspruch genommen werden. Bei den Initialberatungen durch Architekten und Energieberater des Sanierungsmanagements wird der energetische Zustand der Gebäude eingeschätzt, Schwachstellen aufgezeigt und Maßnahmen zur energetischen Modernisierung und Energieeinsparung vorgeschlagen. Zur Unterstützung der Finanzierung werden zudem Hinweise zu Förderprogrammen gegeben. Auf diese Weise werden Gebäudeeigentümer und Gebäudeeigentümerinnen bei den ersten Schritten zur Sanierung ihrer Immobilie unterstützt.

### WEITERE INFOS

In Quartiersbriefen, an Infostellen im Rathaus und Bauamt sowie über unsere Projektwebsite informieren wir Sie über aktuelle Veranstaltungen und Angebote: [www.brunsbuettel.de/Bauen\\_Wirtschaft/Bauen/Energetische\\_Stadtsanierung/](http://www.brunsbuettel.de/Bauen_Wirtschaft/Bauen/Energetische_Stadtsanierung/)

Informationen zur Stadtsanierung und -entwicklung | [www.brunsbuettel.de](http://www.brunsbuettel.de)



## Vorstellung des Sanierungsträgers

Die GOS mbH aus Kiel wurde mit der Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung der Sanierungsmaßnahme (städtebaulichen Gesamtmaßnahme) „Beamtenviertel und angrenzende Straßen“ beauftragt. Seit Anfang dieses Jahres ist die GOS für das Beamtenviertel im Einsatz und berichtet hier über die ersten Schritte und Maßnahmen, die umgesetzt wurden und die weiteren geplanten Maßnahmen.

### Wie unterscheidet sich die Arbeit des Sanierungsträgers von dem Sanierungsmanagement?

Zentrales Ziel der Städtebauförderung ist die Stärkung der städtebaulichen Funktion des Quartiers, auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Der Sanierungsträger unterstützt dabei unmittelbar die Arbeit der Verwaltung und übernimmt dabei auch Verwaltungsaufgaben als „Treuhänder“ der Gemeinde. Der Sanierungsträger ist innerhalb des Sanierungsgebietes tätig (s. Abb. Einlegeblatt gelbe Umrandung).

Die Angebote des Sanierungsmanagements richten sich maßgeblich an die AnwohnerInnen des Quartiers. Beratungen und Informationen stehen im Mittelpunkt, zudem werden Energie- und Modernisierungskonzepte für ausgewählte städtische Liegenschaften sowie ein Versorgungskonzept für die Nutzung industrieller Abwärme für die zukünftige Wärmeversorgung erarbeitet. Die Arbeit des Sanierungsmanagements fokussiert sich auf einen definierten Betrachtungsraum (s. Abb. Einlegeblatt rote Umrandung).

### Erste Schritte und Maßnahmen des Sanierungsträgers

Nach der Vertragsunterzeichnung konnte sich der Sanierungsträger in die umfangreichen Maßnahmen und Entwicklungsabsichten der Stadt einarbeiten. Ein erstes wichtiges Anliegen war die Mittelbeantragung zum Programmjahr 2020 (Frist 28.02.2020).

Die Stadt Brunsbüttel hatte bereits vor Beauftragung der GOS mbH weitere Planungsschritte eingeleitet, um notwendige Grundlagen für die investiven Sanierungsabsichten zu schaffen. So wurde das Planungsbüro TGP Partner mbB aus Lübeck beauftragt, ein Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum zu erstellen. In dem Gestaltungskonzept sollen alle Vorgaben zur Sanierung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege und Plätze) im Sanierungsgebiet festgesetzt werden. Diese betreffen u. a. die Barrierefreiheit, Materialwahl, Bauweise oder Ausstattung in Anlehnung an die historische



Hausansicht Scholerstr. 3 © Complan GmbH

Gestaltung des Beamtenviertels. Ziel soll es auch sein, die Mobilität von Fußgängerinnen und Fußgängern und Radfahrerinnen und Radfahrern im Gebiet zu stärken. Die Entwurfsvarianten wurden im Bauausschuss am 18.02.2020 vorgestellt.

Für die Objekte Scholerstraße 3-5 erstellt das Architektur Atelier „Gradweise“ aus Kiel derzeit eine Studie, durch die der Erhalt der Hauptgebäude und potenziellen Erweiterungsbauten unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft wird.

Für das Objekt WSA Villa wurde ein Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 73A gefasst. Der Satzungsbeschluss ist für das Jahr 2020 avisiert.

Weiterhin wird ein kommunaler Erwerb von Grundstücken im Beamtenviertel zum Zwecke beispielhafter Sanierung sowie der zielgerichteten Beseitigung von städtebaulichen Missständen vorbereitet. Die Stadt befindet sich in Verhandlung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Erbbaurechtsnehmerin.

### Weitere anstehende Aufgaben

**Kommunikation:** Veröffentlichung weiterer Informationen über das allgemeine Verfahren der Sanierung und potenzieller Förderungen (bspw. auf der Homepage der Stadt Brunsbüttel).

**Gestaltungshandbuch:** Beauftragung eines Gestaltungshandbuchs für den Hochbau.

**Sanierung des Rathauses:** Verwaltungsinterne Prüfung wird derzeit durchgeführt.

**Nachnutzung der Boje-Schule:** Die Erarbeitung erster konzeptioneller Grundlagen eines Nachnutzungskonzepts mit Beteiligungsverfahren wurde an das Büro Dau-Schmidt aus Kiel vergeben. Coronabedingt nutzt die Verwaltung die Aula aktuell als Sitzungsraum. Über die Nachnutzung erfolgt zurzeit eine verwaltungsinterne Prüfung.

**Sanierung des Marktplatzes:** Vergabe und Beauftragung der Ingenieurleistung zur Einleitung der Fachplanung und Sanierung des Marktplatzes. Voraussetzung ist Fertigstellung des Gestaltungskonzeptes für den öffentlichen Raum.



Planungsvariante für den Marktplatz © TGP Landschaftsarchitekten

Informationen zur Stadtsanierung und -entwicklung | [www.brunsbuettel.de](http://www.brunsbuettel.de)



Karte Wärmenetze © Averdung Ingenieure und Berater GmbH

## Klimafreundliche Quartiers-Energie aus Abwärme

**Private Sanierungen:** Ein wichtiges Ziel des Sanierungsverfahrens ist das ursprüngliche Gesicht des Beamtenviertels städtebaulich und denkmalpflegerisch wiederherzustellen, zu wahren und langfristig ein attraktives Wohnen und Leben in zentraler Lage zu ermöglichen. Die Rahmenbedingungen der Sanierungen und Möglichkeiten zur Unterstützung sollen in einer Informationsveranstaltung vorgestellt werden.

### Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB beantragen

Wollen Sie sanieren, erhalten oder instandsetzen? Halten Sie Rücksprache mit der GOS mbH und stimmen Sie sich über die möglichen Genehmigungsvorbehalte ab. Ihren formlosen Antrag für eine Sanierungsgenehmigung nach § 144 BauGB richten Sie bitte an die Stadt Brunsbüttel Fachbereich 3 Bauamt. Ansprechpartnerinnen bei der Stadt sind Frau März und Frau Gasse. Die Kontaktdaten können Sie der Rückseite des Quartiersbriefs entnehmen. Beschreiben Sie bitte kurz Ihre Maßnahme und hinterlegen diese mit Bildern oder Plänen.

### Die Ansprechpartner der GOS mbH stehen gerne für Rückfragen zur Verfügung:

#### Herr Oliver Buchholz

Projektleitung (Hauptansprechpartner)  
buchholz@gos-mbh.de, 03874 - 570823

#### Herr Ronald Ruff

stellv. Projektleitung (Hauptansprechpartner)  
ruff@gos-mbh.de, 0431 - 9066968

#### GOS Büro Hauptniederlassung

Kleiner Kuhberg 22-26, 24103 Kiel

Informationen zur Stadtsanierung und -entwicklung | [www.brunsbuettel.de](http://www.brunsbuettel.de)

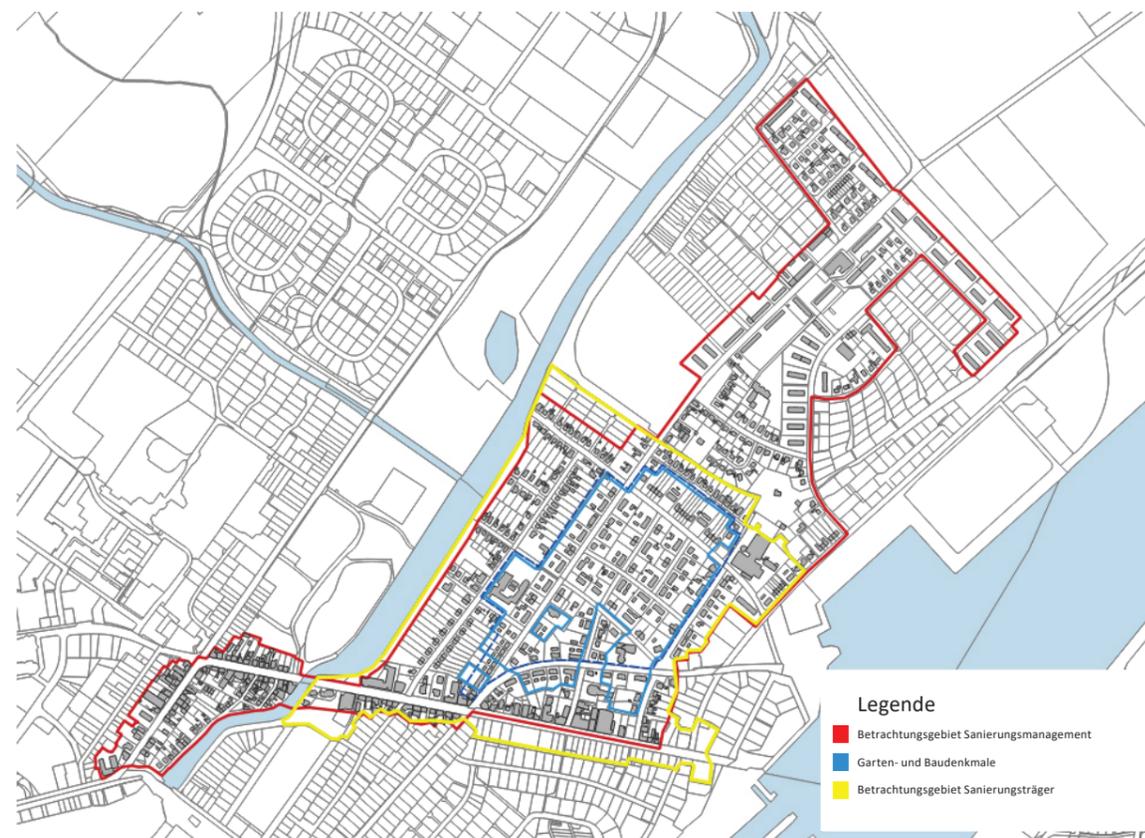
Als Grundlage des Sanierungsmanagements wurden im Rahmen des Quartierskonzepts verschiedene Wärmenetzlösungen für die Versorgung untersucht und im Hinblick auf Emissionen und Wirtschaftlichkeit bewertet. Dazu haben die Stadtwerke Brunsbüttel im Jahr 2019 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die zu dem Ergebnis kommt, dass die Versorgung eines Großteils des Brunsbütteler Stadtgebiets mit Abwärme von Sasol und Erneuerbarer Energie aus dem Biomasseheizkraftwerk ökologisch sinnvoll und wirtschaftlich umsetzbar ist. Es wird grundsätzlich möglich sein, das Quartier (Beamtenviertel / Kippe / Koogstraße) und zusätzlich die Gebiete um das neue Zentrum sowie entlang der Eddelaker Straße mit Wärme zu versorgen, die maximal zu einem Zehntel aus Erdgas erzeugt wird. Dadurch können im Vergleich zu einer reinen Erdgasheizung etwa 90 % der klimaschädlichen Emissionen eingespart werden. Die bereits durch das Citynetz im Neuen Zentrum versorgten Liegenschaften sollen durch den geplanten Zusammenschluss der Netze ebenfalls profitieren. Auch für Neubauten und Sanierungsplanungen kann der geringe Primärenergiefaktor eine gute Möglichkeit darstellen, günstige Förderungen und Kredite für den Bau und Umbau der Gebäude zu erhalten. Derzeit untersucht und bewertet das Sanierungsmanagement mögliche Trassenverläufe und Standorte für Energieanlagen, um eine reibungslose Umsetzung zu gewährleisten. Diese soll 2021 beginnen. Für den Bau der Hauptleitungen sind etwa vier Jahre vorgesehen. In dieser Zeit sollen bereits erste Kunden an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Aktuell werden durch den Bund und das Land Schleswig-Holstein Fördermittel für die Umsetzung derartiger Wärmeversorgungsnetze bereitgestellt, sodass in Zukunft große Teile von Brunsbüttel mit hochwertiger und klimafreundlicher Wärme zu einem konkurrenzfähigen Preis versorgt werden können.

# Energiequartier Brunsbüttel

## Sanierungsmanagement Koogstraße/Beamtenviertel

Die Angebote des Sanierungsmanagements

### Gebietsabgrenzungen in der Übersicht



Karte der unterschiedlichen Projekt- und Schutzgebiete

### Exklusiv für Eigentümer von Gebäuden im Projektgebiet: Kostenfreie Initialberatung

Sie möchten Ihr Haus modernisieren, wissen aber nicht, welche Maßnahmen sinnvoll sind, in welcher Reihenfolge sie durchgeführt werden sollten oder wo Sie am besten beginnen?

Die Energieberater des Projektteams bieten kostenfreie Initialberatungen zu den Themen energetische Modernisierung von Gebäuden und Installation und Betrieb von Photovoltaikanlagen samt Fördermittelberatung an. Die Beratungen dauern etwa anderthalb Stunden. Derzeit finden die Beratungstermine aufgrund der Vorsichtsmaßnahmen zur Ein-

dämmung des Coronavirus telefonisch statt. Auch am Telefon besprechen wir mit Ihnen gerne Fotos und Pläne Ihrer Immobilie, die Sie uns zur Verfügung stellen.

Sobald sich die allgemeine Lage ändert, werden wieder Vor-Ort-Termine angeboten. Diese Termine können Sie bereits jetzt reservieren. Bei Interesse melden Sie sich bei uns am besten per Mail oder telefonisch.

Ein/e Mitarbeiter/in der ZEBAU GmbH wird sich bei Ihnen zur individuellen Terminvereinbarung zurück-melden.

#### Jetzt Termin vereinbaren!

[brunsbuettel@zebau.de](mailto:brunsbuettel@zebau.de)  
040-380 384-0

Informationen zur Stadtsanierung und -entwicklung | [www.brunsbuettel.de](http://www.brunsbuettel.de)

### Veranstaltungsübersicht



#### Städtebauförderung und Sanierungsmanagement

Sonntag, 13. September 2020, 14-16 Uhr

Boje-Schule, Aula, Bojestraße 30, 25541 Brunsbüttel

➡ Anmeldung unter: [brunsbuettel@zebau.de](mailto:brunsbuettel@zebau.de)

#### Was ist im Rahmen der Städtebauförderung im Beamtenviertel geplant und welche Angebote bietet das Sanierungsmanagement?

Im Rahmen der Veranstaltung informieren der Sanierungsträger und das Sanierungsmanagement über das Verfahren und Angebote an die Bürger. Vorgestellt werden Aufgaben und Planungen des Sanierungsträgers sowie Informationen für die Bürgerinnen und Bürger zum Verfahren der Städtebauförderung. Außerdem wird ein Einblick in die kostenlosen Initialberatungen zur Energetischen Modernisierung von Gebäuden gegeben, die im Rahmen des Sanierungsmanagement angeboten werden. Im Anschluss an die Veranstaltung können im Gespräch weitere Fragen beantwortet und Beratungstermine mit dem Sanierungsträger und dem Sanierungsmanagement vereinbart werden.



#### Sicheres und energiesparendes Zuhause

Donnerstag, 26. November 2020, 18-19:30 Uhr

Boje-Schule, Aula, Bojestraße 30, 25541 Brunsbüttel

➡ Anmeldung unter: [brunsbuettel@zebau.de](mailto:brunsbuettel@zebau.de)

#### Wie können Maßnahmen für den Einbruchschutz und zur Verbesserung der Energieeffizienz kombiniert werden?

Informationen zur Stadtsanierung und -entwicklung | [www.brunsbuettel.de](http://www.brunsbuettel.de)

Diese Frage wird in einer Kooperationsveranstaltung der Präventionsstelle der Polizei Itzehoe und dem Sanierungsmanagement zum Thema Einbruchschutz und Energieeffizienz beantwortet. Bei der Veranstaltung wird die Schnittstelle zwischen Sicherheit und Energiesparmaßnahmen bei Fenstern und Türen behandelt.

Wenn für den Einbruchschutz alte Fenster oder Türen ertüchtigt werden, sollte die Energieeffizienz gleich mitgedacht werden - und umgekehrt! Wie Sanierungs-, Modernisierungs- und Ausbesserungsarbeiten an Immobilien mit Maßnahmen zum Einbruchschutz kombiniert werden können, erfahren Sie bei dieser kostenfreien Abendveranstaltung. Im Anschluss an die Vorträge gibt es die Möglichkeit, den Info-Stand der Polizei mit Bauteil-Beispielen zu besuchen, sich über den denkmalgerechten Austausch von Fenstern und Türen zu informieren oder einen Termin für die kostenfreie Beratung des Sanierungsmanagements zu vereinbaren (Abhängig von etwaigen Kontaktbeschränkungen kann es zu Änderungen kommen).



#### Denkmalschutzgerechte Sanierung

Mittwoch, 20. Januar 2021, 18-19:30 Uhr

Boje-Schule, Aula, Bojestraße 30, 25541 Brunsbüttel

➡ Anmeldung unter: [brunsbuettel@zebau.de](mailto:brunsbuettel@zebau.de)

#### Was gilt es bei der denkmalchutzgerechten Sanierung von Wohngebäuden zu beachten?

Im Rahmen der Veranstaltung wird ein Gestaltungshandbuch vorgestellt, das für das Beamtenviertel erstellt wird und Gebäudeeigentümern als Hilfestellung bei der Sanierung dienen soll. Zudem wird auf Förderprogramme eingegangen, welche das Sanieren von Baudenkmalern unterstützen.

➡ Die Teilnahme an allen Veranstaltungen ist kostenlos. Die Veranstaltungen werden bei bestehenden Kontaktbeschränkungen auch virtuell angeboten. Zugangsdaten und Hinweise zur Teilnahme erhalten Sie nach Anmeldung unter: [brunsbuettel@zebau.de](mailto:brunsbuettel@zebau.de) oder 040-380 384-0.



## Für Ihren Terminkalender: Die kommenden Veranstaltungen

Wir laden Sie herzlich zu kostenfreien Informationsveranstaltungen rund um die Themen Sanierung, Energieeffizienz, Einbruchsschutz und Denkmalschutz ein.

### Städtebauförderung und Sanierungsmanagement

Sonntag, 13. September 2020, 14-16 Uhr

### Sicheres und energiesparendes Zuhause

Donnerstag, 26. November 2020, 18-19:30 Uhr

### Denkmalschutzgerechte Sanierung

Mittwoch, 20. Januar 2021, 18-19:30 Uhr

### Boje-Schule, Aula/ als Online-Seminar Bojestraße 30, 25541 Brunsbüttel

Alle Veranstaltungen finden in der Boje-Schule statt und werden bei bestehenden Kontaktbeschränkungen auch virtuell als Online-Seminar angeboten. Zugangsdaten und Hinweise zur Teilnahme erhalten Sie nach Anmeldung unter:

 [brunsbuettel@zebau.de](mailto:brunsbuettel@zebau.de)  
040-380 384-0.

## Gestaltungshandbuch für das Beamtenviertel

Derzeit erarbeitet das Sanierungsmanagement und der Sanierungsträger ein Gestaltungshandbuch als Orientierungshilfe für Immobilieneigentümerinnen und Eigentümer im Beamtenviertel, die ihr Gebäude modernisieren möchten. Das Handbuch erläutert, welche Maßnahmen zur energetischen Modernisierung genehmigungsfähig sind und gleichzeitig den typischen Charakter der Architektur des Quartiers erhalten.



### Wir sind Ihre Ansprechpartner

Stadt Brunsbüttel, Fachdienst Planung

#### Astrid Gasse

04852-391-253 | [astrid.gasse@stadt-brunsbuettel.de](mailto:astrid.gasse@stadt-brunsbuettel.de)

#### Christina März

04852-391-262 | [christina.maerz@stadt-brunsbuettel.de](mailto:christina.maerz@stadt-brunsbuettel.de)

Sanierungsmanagement, ZEBAU GmbH

#### Nikolas Fink

040-380 384-0 | [brunsbuettel@zebau.de](mailto:brunsbuettel@zebau.de).

Wärmeversorgung und Photovoltaik, Averdung Ingenieure

#### Dr. Helmut Adwiraah

040-771 8501-59 | [helmut.adwiraah@averdung.de](mailto:helmut.adwiraah@averdung.de)

Sanierungsträger, GOS mbH

#### Oliver Buchholz

03874 - 570823 | [buchholz@gos-mbh.de](mailto:buchholz@gos-mbh.de)

#### Ronald Ruff

0431 - 9066968 | [ruff@gos-mbh.de](mailto:ruff@gos-mbh.de)



### Projektteam

ZEBAU - Zentrum für Energie, Bauen, Architektur und Umwelt GmbH  
Große Elbstraße 146, 22767 Hamburg  
[www.zebau.de](http://www.zebau.de)

Averdung Ingenieure und Berater  
Planckstraße 13, 22765 Hamburg  
[www.averdung.de](http://www.averdung.de)

### Impressum

Herausgeber: Stadt Brunsbüttel  
Der Bürgermeister  
Fachbereich 3  
Redaktion und Layout: ZEBAU GmbH  
Auflage: 1.000 Stück



Informationen zur Stadtsanierung und -entwicklung | [www.brunsbuettel.de](http://www.brunsbuettel.de)