

# Auf den Weg gebracht

**„Gartenstadt Beamtenviertel – zentral Wohnen und Geschichte weiterleben“ so lautet die Kernaussage des Leitbildes für das Beamtenviertel, welches einen klaren Handlungsrahmen für die Stadtentwicklung darstellt.**

Das Leitbild, welches in den Bürgerworkshops mit Ihnen diskutiert wurde, wird durch vier Leitlinien flankiert:

## Wohnen im baukulturellen Erbe

Denkmalschutz, Generationengerechtigkeit und Energieeffizienz stehen bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im Fokus. Die Anpassung der Gebäude an aktuelle Bedarfe ist mit einer Sicherung des baukulturellen Erbes und somit Erhalt des Gartenstadt- und Ensemblecharakters in Einklang zu bringen. Insgesamt erfährt das Beamtenviertel eine Wertsteigerung.

## Mobilität und Vernetzung

Das Netz an öffentlichen Räumen stellt das Grundgerüst der Stadtstruktur dar, welches Ort für Kommunikation, Interaktion, Repräsentation, Begegnung und Mobilität ist. Es bedarf einer Stärkung des Rad- und Fußgängerverkehrs, so dass die kurzen Wege durch diese umweltfreundlichen Verkehrsarten zurückgelegt werden können. Die spürbare Verringerung von Barrieren im öffentlichen Raum, die grundhafte Erneuerung der Straßen, die Bereitstellung von „Pausenpunkten“ und die Gestaltung von attraktiven Wegeverbindungen sind maßgeblich.

## Teilhabe und Zusammenhalt

Eine aktive Nachbarschaft erweckt ein Quartier zum Leben. Damit der große Zusammenhalt im Beamtenviertel erhalten bleibt und gestärkt wird, werden Kommunikationsmöglichkeiten und Treffpunkte geschaffen. Zudem wird gewährleistet werden, dass jeder Bewohnerin und jedem Bewohner durch bedarfsgerechte Wohnraum-, Mobilitäts-, Infrastruktur- und Dienstleistungsangebote eine Teilhabe am gesellschaftlichen Leben möglich ist.

## Baukultur und Klimagerechtigkeit im Einklang

Die gartenstadttypischen Strukturen, die großzügigen Gartenanlagen und der niedrige Versiegelungsgrad zeichnen das Beamtenviertel aus. Über die Braake und ihre angrenzenden Erholungsflächen hinaus vernetzen sich die Grünstrukturen mit der Gesamtstadt. Die historischen Gebäude werden behutsam energetisch erneuert ohne die Gebäudehülle negativ zu beeinflussen. Architektonische Details in ihrer originalen Ausführung tragen dazu bei, dass die bauliche Vielfalt und Kleinteiligkeit wieder erlebbar wird. Dafür wird ein Sanierungsmanagement eingerichtet.

Die Leitlinien beschreiben die Potenziale und Stärken des Beamtenviertels und geben eine Orientierung für den weiteren Weg der Stadtentwicklung. Zukünftige planerische Entscheidungen sind unter Beachtung der Leitlinien zu treffen.

Weitere Infos sowie den Gesamtbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen und das integrierte Entwicklungskonzept finden Sie unter [www.brunsbuettel.de](http://www.brunsbuettel.de)

# So geht's weiter

Damit öffentliche Finanzierungsmittel durch den Bund und durch das Land Schleswig-Holstein für die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen in Anspruch genommen werden können, bedarf es der Ausweisung eines Sanierungsgebietes. Dieser Schritt wird durch die Ratsversammlung der Stadt Brunsbüttel getragen. Die Sanierungssatzung wurde am 30.05.2018 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 25.07.2018. **Auch Sie als Gebäudeeigentümerin bzw. Gebäudeeigentümer können von der Aufnahme in das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz profitieren!** Lassen Sie sich von der Stadtverwaltung beraten!



complan Kommunalberatung



**STÄDTEBAU-FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und Gemeinden



Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit



Schleswig-Holstein  
Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten



## Bei Fragen...

Ansprechpartnerin bei der Stadt Brunsbüttel ist Frau Gasse vom Fachbereich 3 Bauamt. Sie erreichen Frau Gasse telefonisch unter: 04852/391-253 sowie per Mail unter: [astrid.gasse@stadt-brunsbuettel.de](mailto:astrid.gasse@stadt-brunsbuettel.de)

Weitere Infos zu den VU finden Sie unter [www.brunsbuettel.de](http://www.brunsbuettel.de)

Infos zum Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz können hier abgerufen werden: [www.staedtebaulicherdenkmalschutz.de](http://www.staedtebaulicherdenkmalschutz.de) oder [www.staedtebaufoerderung.info](http://www.staedtebaufoerderung.info)

## Impressum

Herausgeber: Stadt Brunsbüttel  
Bearbeitung: complan Kommunalberatung  
Voltaireweg 4, 14469 Potsdam  
Auflage: 1.000 Stück  
Druck: xxx



# Das Beamtenviertel

Zentral Wohnen und Geschichte weiterleben.

Informationen zur Stadtsanierung und -entwicklung Nr. 3 | November 2018

## Liebe Bürgerinnen und Bürger,

im September 2015 sind wir mit der Auftaktveranstaltung und der ersten Infobroschüre zum Thema Städtebauförderung im Beamtenviertel im Rahmen des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gestartet. In der Zwischenzeit ist viel geschehen. So wurden im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen sowohl Umfragen, mehrere Beteiligungswerkstätten als auch Informationsveranstaltungen durchgeführt, um Sie in das Thema einzubeziehen und Ihre Meinungen, Wünsche und auch Ängste zu erkennen und zu verarbeiten.

## Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

Die Ergebnisse dieser umfangreichen Untersuchungen sind in einen Endbericht mit Integriertem Entwicklungskonzept eingeflossen und wurden am 30. Mai 2017 der Öffentlichkeit vorgestellt. Viele Fragen sind seitdem noch aufgetaucht und sind in den Städtischen Gremien behandelt worden.

Die Gutachter haben bestätigt, dass wir ein ganz besonderes Quartier haben, das in Schleswig-Holstein einmalig und besonderes erhaltenswert ist. Über eine Sanierungssatzung (Beschluss am 30.5.2018) und die Ausweisung als Sanierungsgebiet gibt es nun die Möglichkeit, umfangreiche Fördermittel für das Quartier zu bekommen. Diese Fördermittel stehen auch privaten Eigentümern zur Verfügung.

Die Erhaltung eines attraktiven Stadtbildes und die Steigerung der Lebensqualität in einem lebenswerten Umfeld sollte das Ziel aller Bürgerinnen und Bürger sein. Die Städtebauförderung ist dabei ein Instrument zur finanziellen Unterstützung dieser zum Erhalt beitragenden Maßnahmen.

Helfen Sie uns diese Herausforderungen anzunehmen sowie die Stärken und Potenziale des Beamtenviertels und der angrenzenden Straßen zu unterstützen!

## Ihr Bürgermeister

Martin Schmedtje



complan Kommunalberatung



complan Kommunalberatung



complan Kommunalberatung

# Das „Beamtenviertel“ unter der Lupe

**Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wurde das Untersuchungsgebiet „Beamtenviertel“, welches nicht nur das historische Beamtenviertel sondern auch angrenzende Wohnbereiche und die Koogstraße beinhaltet, auf Herz und Nieren überprüft.**

Die Diagnose: Dieser Teil von Brunsbüttel zeichnet sich durch die reizvolle Wohnlage mit historischer Gartenstadtstruktur aus. Durch seine räumliche Nähe zur Koogstraße und den vorhandenen Gesundheitseinrichtungen besitzt das Gebiet wichtige Funktionen eines zukunftsfähigen Wohn- und Lebensstandortes. Allerdings muss sich die Stadt auch einigen Herausforderungen stellen.

Wie viele Orte abseits der boomenden Großstädte unterliegt auch Brunsbüttel einem Schrumpfungsprozess mit relativ hohen Bevölkerungsverlusten und einer älter werdenden Bevölkerung. Die Stadt ist jedoch ein wichtiger Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort, was eine wichtige Voraussetzung auch für die Entwicklung des Beamtenviertels darstellt.

Das Quartier zeichnet sich durch moderate Mietpreise, einem Bestand an großen Wohnungen mit viel Gartenanteil, kurze Wege zu Versorgungseinrichtungen und eine alt eingesessene Bewohnerschaft aus.

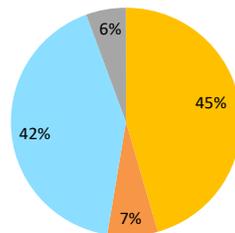
## Der Gebäudebestand

Die Gebäude im historischen Beamtenviertel wurden bis 1914 wie „aus einem Guss“ und ganz im Sinne einer Gartenstadt errichtet. Um einen Verlust dieser baulichen Identität zu vermeiden genießt das Beamtenviertel als „Sachgesamtheit“ seit 2015 besonderen Schutzstatus. Neben den verschiedenen Wohnhaustypen existieren eindrucksvolle Schmuckstücke wie das Schulgebäude in der Bojestraße, die Paulus-Kirche, der Wasserturm, das Rathaus und die WSA-Villa in der Koogstraße. Diese als Einzeldenkmale unter Schutz gestellten Bauwerke prägen das Stadtbild Brunsbüttels auf ganz besondere Weise.

Die Eigentümerbefragungen von Oktober 2015 und März 2017 ergaben einen hohen Anteil der Selbstnutzer unter den Gebäudeeigentümern und -eigentümern. Dies ist ein klarer Vorteil, wenn es um den Erhalt der Gebäude geht. Weiterhin ergab sich aus den Befragungen, dass vor allem an Dach, Außenwänden und Fenstern energetische Modernisierung notwendig sind.

## „Wohnen Sie selbst in Ihrem Eigentum oder ist es ein Mietobjekt?“

(Mehrfachnennungen möglich, Antworten absolut)



- Reine Eigennutzung
- Eigennutzung und Vermietung
- Reine Vermietung
- Keine Angaben

n: 268

## STÄRKEN UND POTENZIALE

- » Kurze Wege
- » Ruhige Lage
- » Gartenstadt-Charakter
- » Einzigartiges Ortsbild
- » Erhaltungssatzung
- » Hoher Selbstnutzeranteil
- » Grün- und Wasserflächen
- » Große, gepflegte Privatgärten
- » Versorgungseinrichtungen
- » Kleines gastronomisches Angebot
- » Qualifizierung Kulturpfad
- » Nachnutzung Schule als Treffpunkt
- » Reaktivierung der WSA-Villa
- » Qualifizierung Marktplatz

## HERAUSFORDERUNGEN

- » Verlust bauhistorische Individualität
- » Bautechnischer, denkmalgerechter Sanierungsbedarf
- » Energetischer Sanierungsbedarf
- » Schlechter baulicher Zustand Straßen, Wege und Plätze
- » Fehlende Barrierefreiheit
- » Veraltete Straßenbeleuchtung
- » Fehlende „gefühlte“ Mitte
- » Fehlender Quartierstreffpunkt
- » Absehbarer Leerstand Gemeinschaftsschule
- » Leerstand WSA-Villa
- » Keine öffentlichen Spielmöglichkeiten für unterschiedliche Altersgruppen
- » Leerstand von Wohnungen und Ladenräumen
- » Bedeutungsverlust der Koogstraße als Zentraler Versorgungsbereich
- » Gestaltungsdefizit Marktplatz
- » Wohnungsangebote nicht marktgerecht
- » Defizitäre Organisation des ruhenden Verkehrs



complan Kommunalberatung



complan Kommunalberatung



complan Kommunalberatung



complan Kommunalberatung

# Lebenswertes Quartier mit Verbesserungspotenzial - Das „Beamtenviertel“ aus Ihrer Sicht

Die große Resonanz und Ihr Interesse bei den Öffentlichkeitsveranstaltungen und Workshops spiegelt Ihr Bewusstsein dafür wider, dass Ihre Bedürfnisse bei stadtplanerischen Entscheidungen eine große Rolle spielen.

Durch die Eigentümerbefragung konnte ermittelt werden, wie zufrieden Sie als Brunsbütteler mit dem „Beamtenviertel“ sind, in welchen Bereichen Sie Handlungsbedarf sehen und welche Maßnahmen für Sie hohe Priorität haben. Die hohe Beteiligungsbereitschaft zeigt, dass Ihnen das „Beamtenviertel“ am Herzen liegt - über 260 Personen nahmen an den Eigentümerbefragungen teil!

Während die Angebote im Bereich der Gesundheitsversorgung von Ihnen die beste Schulnote „gut“ erhielt, wurden Themen wie Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sowie in den Wohnungen, die Bedingungen für Radfahrende oder das ÖPNV-Angebot als eher schlecht bewertet. Sehr viele der an der Befragung Teilnehmenden vermissen die Anbindung Brunsbüttels an die Bahn.

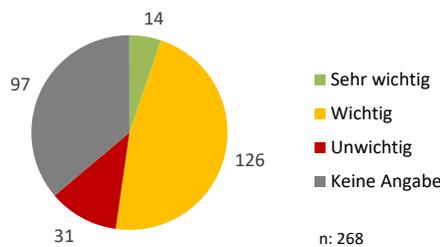
Dass das Beamtenviertel bauhistorisch betrachtet ein ganz besonderer Ort ist, scheint im Bewusstsein der hier Wohnenden verankert zu sein. Denn den größten Zuspruch fanden die beiden Maßnahmen „Bewahrung des Siedlungsbildes“ und „Architekturgeschichte des Ortes stärker erlebbar machen“. Darüber hinaus findet über die Hälfte der Teilnehmenden die Weiterentwicklung/ Sanierung des Beamtenviertels als wichtig bzw. sehr wichtig.

Die Aufgabe für die Stadtentwicklung lautet nun, das „Beamtenviertel“ an die geänderten alltäglichen Bedürfnisse der heutigen Bewohnerschaft anzupassen. Oft genannte Maßnahmen wie die „Schaffung bedarfsangepasster Wohnangebote“ und die „Bessere Organisation des Stellplatzangebotes“ verdeutlichen, dass barrierearme generationenübergreifende Wohnangebote vermisst werden und zugeparkte Straßen im Wohngebiet als störend empfunden werden.

Die Befragung bot ebenso die Möglichkeit Sorgen und Ängste loszuwerden. So beschäftigen sich viele Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer mit der Frage, ob ein Sanierungsverfahren negative Auswirkungen für sie haben könnte. Zögern Sie bitte nicht, Ihre Anliegen und Fragen mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadtverwaltung zu besprechen.

## „Wie wichtig finden Sie eine Weiterentwicklung/ Sanierung des Beamtenviertels?“

(Angaben in %)



## TOPS UND FLOPS

Gesundheitsversorgung

Schulnote 1-2



Einkaufsmöglichkeiten  
Gastronomisches Angebot  
Sicherheitsempfinden  
Wohlfühlen im Außenraum

Schulnote 2-3



Barrierefreiheit  
Wohnen für Generation 50+  
Parkmöglichkeiten  
Bedingungen für Radfahrende  
Angebot ÖPNV

Schulnote 3-4



## „Welche Maßnahmen halten Sie für wichtig?“

(Mehrfachnennungen möglich, Antworten absolut)

