



Mit einem umfassenden Leistungsspektrum hat das Sanierungsmanagement Brunsbüttel Koogstraße/ Beamtenviertel in einer Arbeitsgemeinschaft aus ZEBAU GmbH und Averdung Ingenieure und Berater GmbH die dreijährige Projektlaufzeit beendet.

Die Ansprache im Quartier gestaltete ein umfassendes Informations- und mit einem vielfältigen Programm. Die Erstellung eines Gestaltungshandbuchs und energetischer Modernisierungskonzepte ausgewählter, denkmalgeschützter Gebäude im Beamtenviertel liefert konkrete Umsetzungshilfen. Die Untersuchung eines Wärmenetzes zur Versorgung des Quartiers mit Heizenergie aus industrieller Abwärme und dessen konkrete Ausgestaltung samt Trassenverlauf wird zukünftig die Wärmeversorgung in Brunsbüttel prägen.

Betrachtet wurde ein Quartier, das sich in drei Teilbereiche unterschiedlichen Charakters gliedert. Die nach der Gartenstadt-Idee angelegte Siedlung „Beamtenviertel“ für Kanal-Beamte und Lotsen, 1907 – 1915 erbaut und 2015 in Teilen unter Denkmalschutz gestellt. Das durch den Wohnungsbau der 1960er Jahre gekennzeichnete Quartier „Kippe“, gekennzeichnet durch Einfamilienhäuser, die in der Mehrzahl einen erheblichen Sanierungsstau aufweisen. Und das zentral gelegene Gebiet zwischen Haupteinkaufsstraße und dem neuen Zentrum „Koogstraße“, ausgezeichnet durch eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur mit vielen kleinteiliger Eigentumsstruktur und einem gewissem Leerstand.

## **Gestaltungshandbuch für die Gartenstadt Beamtenviertel**

Das historische Beamtenviertel zählt deutschlandweit zu den wenigen noch fast vollständig erhaltenen Siedlungen aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, die nach der Gartenstadt-Idee entstanden sind. Das Besondere ist die Planung in Form von Einzelgebäuden, die in einer freizügig angelegten Gartenlandschaft angeordnet wurden. Gleichzeitig wurden auch die Fassaden und Gebäude nicht mehr als gleichförmig ausgestaltete Zeilenbauten entworfen, sondern jedes Haus wurde individuell gestaltet und mit außerordentlich hohem Variantenreichtum von seiner Nachbarbebauung abgesetzt. Trotz vieler Eingriffe ist das Beamtenviertel noch in sehr hoher Vollständigkeit erhalten. Um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten und die besondere Architektur der Einzelgebäude zu schützen oder wiederherzustellen, gilt seit dem Jahr 2004 eine Erhaltungssatzung für das Beamtenviertel.

Das Sanierungsmanagement erarbeitete gemeinsam mit dem Büro Architektur & Stadtplanung im Auftrag der Stadt Brunsbüttel ein Gestaltungshandbuch. Dargestellt werden einerseits das historische Bild der geschützten Gebäude sowie zulässige Umgestaltungs- und Erweiterungsmöglichkeiten. Andererseits informiert das Handbuch zu energetischen Sanierungsmöglichkeiten der Gebäudetypologien. Die Veröffentlichung des Gestaltungshandbuchs ist für das erste Quartal 2022 geplant.

## **Mustersanierungen denkmalgeschützter Gebäude**

Als Teil der Gartenstadt wurden die Gebäude Kautzstraße 3, 5 und 7 ab 1908 errichtet und sind Beispiele für die Vielfalt der Gebäudetypologie im Beamtenviertel. Im Jahr 2020/2021 wurden die Gebäude von der Stadt Brunsbüttel erworben. Alle drei Gebäude stehen unter Denkmalschutz, was die Möglichkeiten der energetischen Sanierung stark beeinflusst.

Das Sanierungsmanagement erstellte für diese drei Gebäude Mustersanierungskonzepte, um zu zeigen, welche Maßnahmen für eine denkmalgerechte, energetische Sanierung umgesetzt werden können. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen im Förderstandard Effizienzhaus 100 wurde eine Einsparung des Endenergiebedarfs von 64-68% errechnet. Durch den Anschluss der Gebäude an das geplante Fernwärmenetz kann bei der Wärmeversorgung der Gebäude der Primärenergiebedarfs um 91-92% gesenkt werden. Dies bedeutet, dass die drei Gebäude zusammen nach Umsetzung der Maßnahmen pro Jahr 74.011 CO<sub>2</sub>-Emissionen einsparen werden. Die Umsetzung der umfassenden Sanierungsarbeiten soll in den Jahren 2022 – 2025 stattfinden.

## Heizenergie aus industrieller Abwärme

Im Rahmen des Energetischen Quartierskonzeptes wurden für die Wärmeversorgung im Projektgebiet verschiedene Versorgungsvarianten vorgeschlagen, zwei davon konzipierten ein Wärmenetz aus industrieller Abwärme. Eine Machbarkeitsstudie im Jahr 2020 bestätigte, dass die Versorgung eines Großteils des Brunsbütteler Stadtgebiets mit industrieller Abwärme von Sasol und Erneuerbarer Energie aus einem Biomasseheizkraftwerk ökologisch sinnvoll und wirtschaftlich umsetzbar ist.

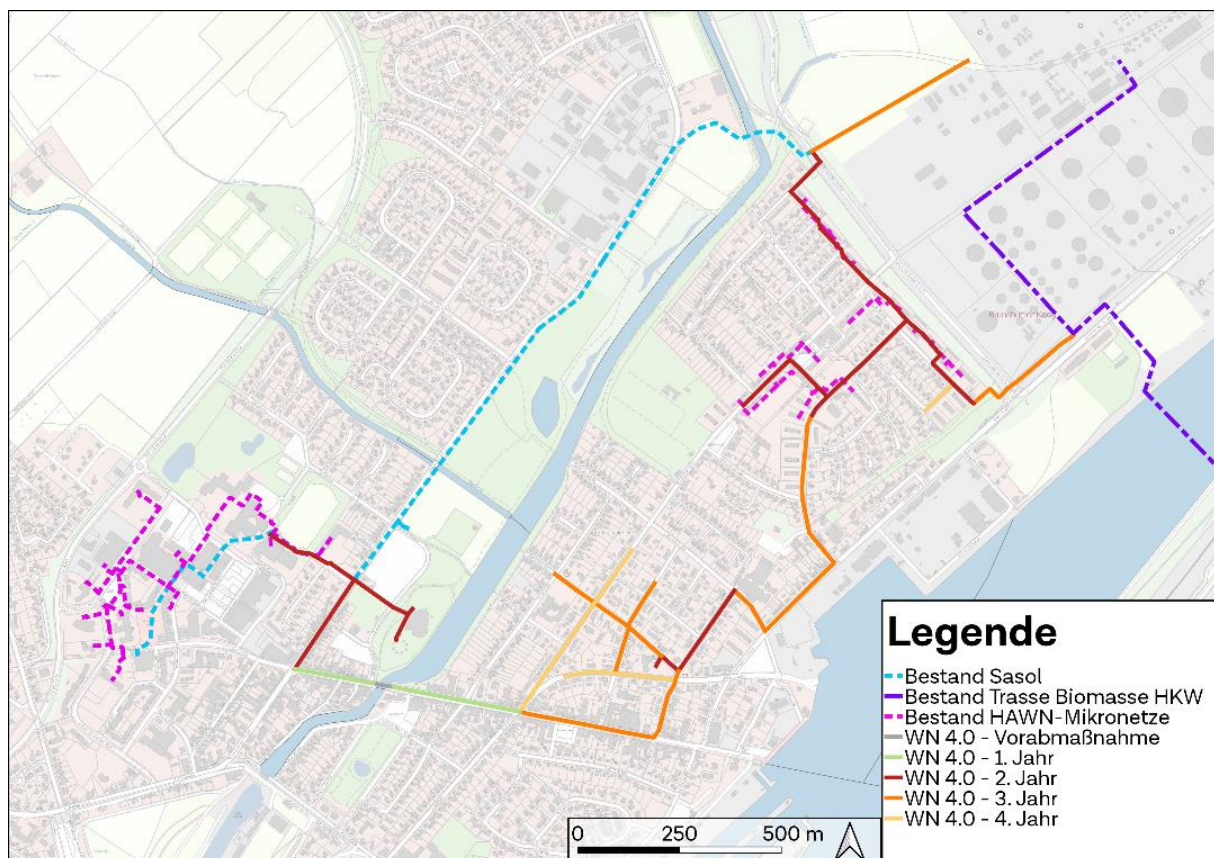


Abbildung 1: Ausbaustufen Wärmenetz (© Averdung Ingenieure und Berater GmbH, Hintergrundkarte: © GeoBasis-DE / BKG 2021)

Zukünftig sollen über das Wärmenetz das Betrachtungsgebiet des Sanierungsgebietes (Beamtenviertel / Kippe / Koogstraße) und zusätzliche Gebiete mit klimafreundlicher Wärme versorgt werden. Die industrielle Abwärme wird um Wärme aus Holzhackschnitzeln sowie eine Absicherung für Spitzenlasten und Revisionen ergänzt und kann mit einer Temperatur von 90 °C auch die älteren Bestandsgebäude versorgen. Neben dem Bau neuer Trassen werden auch bereits bestehende Netze in das Projekt eingebunden. Für die Realisierung des ambitionierten Projekts wurde Anfang 2021 von der Stadt Brunsbüttel und den Stadtwerken Brunsbüttel die Gesellschaft

WestholsteinWärme gegründet. Die insgesamt etwa dreijährige Bauphase beginnt planmäßig im Jahr 2022.

### **Beratung und Öffentlichkeitsarbeit in Zeiten von Corona**

Im Rahmen der Kontaktbeschränkungen war Kreativität und die Kreation neuer Formate gefragt: Eine digitale Informationsplattform wurde eingerichtet, die den Anwohner:innen mit Quartiersbriefen, Neuigkeiten aus dem Quartier und Informationen rund um das Thema der energetischen Gebäudemodernisierung zur Verfügung stand. Über die Informationsplattform wurden zudem auch die regelmäßigen Info-Veranstaltungen im digital- und Hybridformat übertragen.



*Abbildung 2: Luis Gomes Martinho (Büro Architektur & Stadtplanung) im ZEBAU „Webinar-Studio“ zum denkmalgeschützten Beamtenviertel (© ZEBAU GmbH)*

Oberbaurätin Astrid Gasse informierte im Rahmen eines digitalen Quartiersrundgangs des Sanierungsmanagements durch die Gartenstadt Beamtenviertel zu der Vergangenheit des Quartiers und Umgestaltungsplänen von Straßenräumen, dem Marktplatz und ausgewählten Gebäuden.

Um das Sanierungspotenzial der denkmalgeschützten Gebäude im Quartier zu verdeutlichen und geplante Veränderungen im Quartier im Rahmen der Städtebauförderung mit der historischen Vergangenheit der Gartenstadt in Verbindung zu bringen, wurden durch das Sanierungsmanagement vier Informationsschilder gestaltet. Sie zeigen historische Abbildungen und

Baubeschreibungen aus den Baujahren und stellen diese mit Wettbewerbsergebnissen der geplanten Umgestaltungen gegenüber.



Abbildung 3: Info-Schilder im Beamtenviertel (© ZEBAU GmbH)

37 Eigentümerinnen und Eigentümer von Immobilien im Projektgebiet ließen sich im Rahmen von Initialberatungen vor Ort sowie in Zeiten von Versammlungsbeschränkungen per Telefon- und Videoberatungen, durch die Expert:innen des Sanierungsmanagements zu energetischen Modernisierungspotenzialen oder dem Photovoltaik Potenzial ihrer Dächer beraten.

**Ausblick**

Nach Beschluss der Ratsversammlung Brunsbüttel, wurde bei der KfW bereits ein Förderantrag für die Verlängerung des Sanierungsmanagements um weitere zwei Jahre eingereicht.

**Durchführungszeitraum:** 01.12.2019 – 31.12.2021  
**Arbeitsgemeinschaft:** ZEBAU GmbH | Averdung Ingenieure und Berater GmbH  
**Projektleitung:** ZEBAU GmbH, Dipl.-Ing. Nikolas Fink

**Rückfragen** bitte per E-Mail oder telefonisch an:

[nikolas.fink@zebau.de](mailto:nikolas.fink@zebau.de) oder unter 040 - 380 384 - 16

Die ZEBAU GmbH in Hamburg wurde 2000 gegründet und ist Mitglied im Bundesverband der Energie- und Klimaschutzagenturen Deutschlands e. V. (eaD). Die unabhängige, halböffentliche norddeutsche Netzwerkstelle für Bauherren, Planer und Kommunen hat das Ziel, energieeffizientes Bauen und den Einsatz erneuerbarer Energien in der Gebäude- und Stadtplanung zu etablieren. Das interdisziplinäre Team aus Architekten, Ingenieuren, Stadtplanern sowie Umwelt- und Kommunikationswissenschaftlern ist in den Feldern Projektentwicklung, Kommunaler Klimaschutz, Gutachten, Beratung, Planung, Qualitätssicherung, Zertifizierung, Weiterbildung und Kommunikation aktiv und bietet ein umfassendes Leistungsspektrum aus einer Hand. Die ZEBAU GmbH ist Hamburger Umweltpartner und als familienfreundliches Unternehmen ausgezeichnet.