

# Fragebogenauswertung

## Anlass und Methode

Gemäß § 138 BauGB (Baugesetzbuch) wurden zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) die Eigentümer im Untersuchungsgebiet durch eine schriftliche Befragung beteiligt, so dass sie ihrer Auskunftspflicht nachkommen konnten. Im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 30. September 2015 sowie am 16. März 2017 (für das Erweiterungsgebiet) wurden die Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet über die VU sowie deren Vorgehen und Ziele informiert. Das Untersuchungsgebiet umfasst das historische Beamtenviertel (vgl. Abbildung 1) sowie die angrenzenden Bereiche um die Bojestraße, Delbrückstraße, Grüner Weg, Scholer Straße, Schleusenstraße und in großen Teilen die Koogstraße.

Jedem Eigentümer wurde im Vorfeld ein Eigentümerfragebogen zugesendet. Ein vorrangiges Ziel der Befragung war zum einen die Erfassung eines möglichst genauen Bildes des Gebäudebestandes im Untersuchungsgebiet. Zum anderen sollte eine Einschätzung der Mitwirkungs- und Sanierungsbereitschaft der Eigentümer gewonnen werden. Darüber hinaus wurde auch nach Handlungsbedarfen sowie nach der Bewertungen des öffentlichen Raumes gefragt.

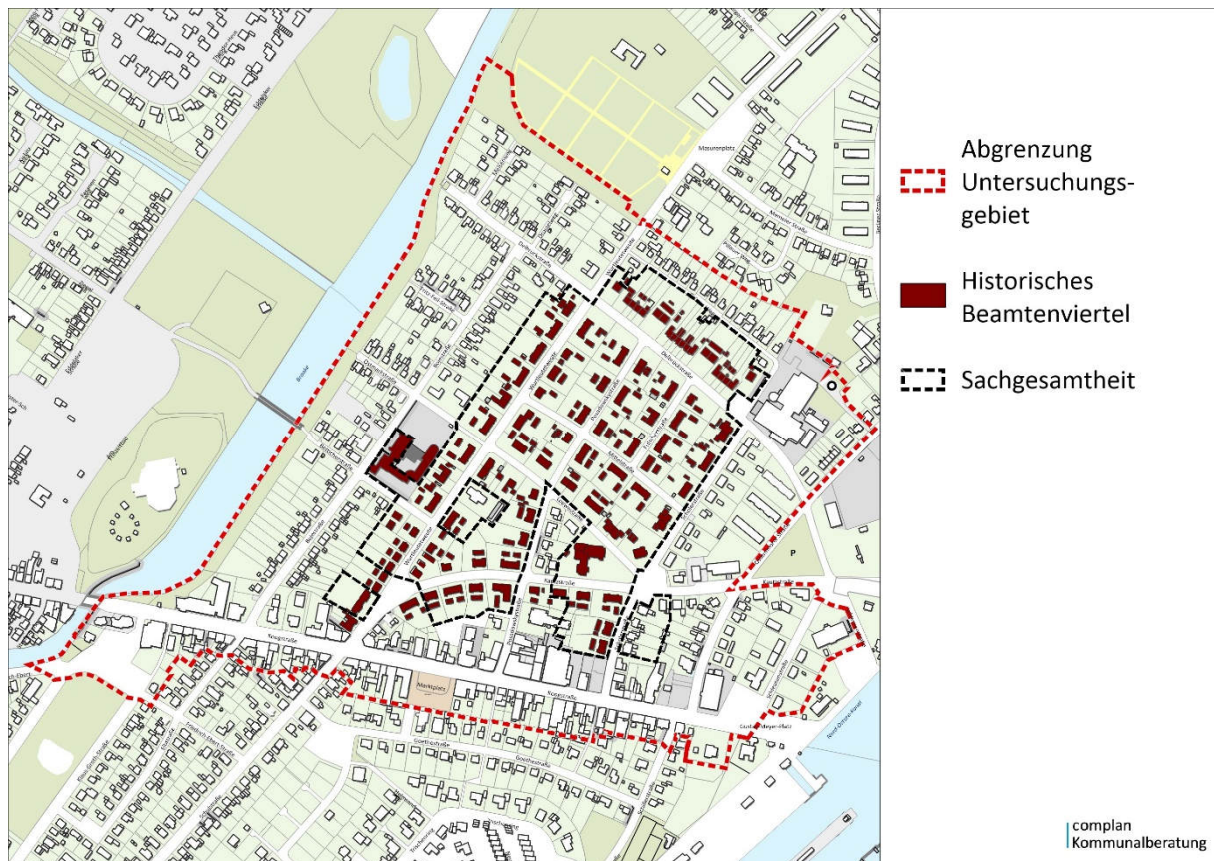


Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die anonyme Befragung mittels eines zumeist standardisierten Fragebogens ist eine etablierte Handlungsmethode in der qualitativen Sozialforschung. Es wurden hauptsächlich geschlossene Fragen mit Antwortmöglichkeiten gestellt, die durch einige offene Fragen bzw. Kommentarmöglichkeiten erweitert wurden, um zusätzliche Anregungen und Bedenken der Eigentümer sowie allgemeine Anregungen der Befragten zu ermitteln.

Der Fragebogen der Eigentümer ist in zwei Themenbereiche untergliedert:

**Teil 1: (Fragen 1-10): Pflichtangaben nach § 138 BauGB**

- ≡ Allgemeine Fragen zum Gebäude (Frage 1-3)
- ≡ Fragen zum Eigentum und Barrierefreiheit im Gebäude (Frage 4-10)

**Teil 2: (Fragen 11-31): Freiwillige Angaben**

- ≡ Fragen zum Energetischen Gebäudebestand (Frage 11-14)
- ≡ Fragen zum Thema Gebäudemodernisierung und Planungen (Frage 15-22)
- ≡ Fragen zum Beamtenviertel – Ihre eigene Einschätzung (Frage 23-28)
- ≡ Fragen zu Ihrem Beratungs- und Mitwirkungsinteresse (Frage 29-31)

Der Fragebogen befindet sich zur Ansicht im Anhang.

Die Eigentümerbefragung fand von August bis Ende Oktober 2015 sowie im März 2017 statt. Es wurde mit 268 ausgefüllten Fragebögen eine Rücklaufquote von 63 % (425 verschickte Fragebögen) erreicht. Die zurückgesendeten Fragebögen erreichten eine unterschiedliche Vollständigkeit.

Die Auswertung der 268 zurückgesendeten Eigentümerfragebögen ergab, dass der erste Teil mit den Pflichtangaben nahezu vollständig beantwortet wurde. Es gab bei den Pflichtangaben nur wenige Enthaltungen, die wohl aufgrund von Unwissenheit oder fehlenden Bedingungen zur Beantwortung wie Nebengebäude oder eine andere Nutzung als Wohnen der Frage offen blieben. Im Durchschnitt gab es bei den Fragen 1 bis 5 zwölf Enthaltungen und bei den Fragen 6 bis 10 acht Enthaltungen.

Der zweite Teil mit den freiwilligen Angaben wurde dagegen weniger vollständig beantwortet. Die Fragen zum energetischen Gebäudezustand (Frage 11 bis 14) hatten durchschnittlich 74 Enthaltungen. Die Fragen zur Gebäudemodernisierung (Frage 15 bis 22) hatten durchschnittlich 112 Enthaltungen. Zu der Frage nach der Inanspruchnahme eines Förderprogramms (Frage 19) haben 166 Eigentümer geantwortet, aber nur 22 Eigentümer gaben an, für Sanierungsmaßnahmen ein Förderprogramm in Anspruch genommen zu haben. 15 Eigentümer nutzten eine Förderung durch die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau). Die einzelnen Aspekte zum Beamtenviertel (Frage 23 bis 26) haben durchschnittlich 100 Enthaltungen. 31 Eigentümer gaben an, diese Fragen nicht beantworten zu können (Frage 25). Dies kann u.a. damit begründet werden, dass einzelne Eigentümer nicht im Beamtenviertel bzw. in Brunsbüttel wohnen. Bei den Fragen zur Mitwirkung und Beratung (Frage 29 und 30) enthielten sich durchschnittlich 110 Eigentümer.

## Zusammenfassende Bewertung

Im Folgenden lassen sich aus der Eigentümerbefragung elf Kernaussagen zusammenfassend darstellen.

### **Pflichtangaben**

1. Von den insgesamt 268 beantworteten Fragebögen sind 63 Eigentümer, die ein Haus im historischen Beamtenviertel besitzen.
2. Etwas weniger als die Hälfte der Gebäude (123) sind Einfamilienhäuser und mehr als ein Drittel (97) sind Mehrfamilienhäuser. 49 der Mehrfamilienhäuser liegen im historischen Beamtenviertel. 131 Gebäude werden privat verwaltet, 48 gehören zu einer Genossenschaft.
3. 45 % der Gebäude sind eigens genutzt und 112 (42 %) der Gebäude werden rein vermietet. Im historischen Beamtenviertel werden 18 Gebäude eigens genutzt und 44 rein vermietet. 241 Gebäude (90 %) werden zu Wohnzwecken genutzt, davon sind 181 Gebäude reine Wohngebäude.
4. 197 Gebäude (75 %) sind nicht barrierefrei ausgebaut. 91 % der Eigentümer planen keine Umbaumaßnahmen zur barrierefreien Nutzung.

### **Freiwillige Angaben**

5. 59 % (158) der Gebäude werden mit Gas-Zentralheizungen versorgt. Davon werden 92 % als Wohnraum genutzt und 40 % von den Eigentümern selbst.
6. Fast ein Drittel (54) der Heizungsanlagen (rund ein Drittel der gesamten Gas-Zentralheizungen) im Untersuchungsgebiet ist 20 Jahre und älter. Im historischen Beamtenviertel sind mehr als die Hälfte (27 von 53) der Heizungsanlagen ebenfalls älter als 20 Jahre. Somit sind die Heizungsanlagen im Durchschnitt im historischen Beamtenviertel älter als im gesamten Untersuchungsgebiet.
7. Fast drei Viertel der Eigentümer (73 %) plant keine Erneuerung der Heizungsanlage. Insgesamt planen 53 Eigentümer eine Erneuerung der Heizungsanlage, davon 21 in den nächsten fünf Jahren. 14 Eigentümer, die Erneuerungsabsichten hegen, besitzen ein Objekt im historischen Beamtenviertel.
8. In 57 Einfamilienhäusern, in 35 Mehrfamilienhäusern und in 13 Gebäuden mit Gewerbeeinheiten ist eine zentrale Heizungsanlage installiert. In 76 Objekten wird das warme Wasser durch eine Gastherme bereit. Im historischen Beamtenviertel befinden sich 46 Gebäude mit einer Gastherme.
9. Ein Drittel der Eigentümer (63 beurteilen ihr Gebäude als dringend modernisierungsbedürftig. Davon befinden sich 35 Gebäude – zumeist Mehrfamilienhäuser – im historischen Beamtenviertel. 56 Eigentümer (29 %) sehen ihr Gebäude in einem sanierten Zustand und erachten Modernisierungsmaßnahmen als nicht notwendig. Davon befinden sich ein Großteil in der Bojestraße und Koogstraße. 39 der 75 Objekte, die in den letzten 5 bis 10 Jahren nicht saniert wurden, befinden sich im historischen Beamtenviertel. Davon sehen ca. 90 % der Eigentümer einen Modernisierungsbedarf an ihrem Eigentum und halten kleinere bis größere Maßnahmen am Objekt für nötig.
10. 80 Eigentümer (44 %) sind an einer energetischen Sanierung interessiert. Innerhalb des historischen Beamtenviertels haben elf Eigentümer ein Interesse an energetischen Sanierungen.
11. Eine Weiterentwicklung des Beamtenviertels finden 52 % der Eigentümer sehr wichtig bzw. wichtig. Der Erhalt der städtebaulichen Eigenart ist ebenfalls für 52 % der Eigentümer sehr wichtig bzw. wichtig.

## Gebäudebezogene Fragen

### Frage 3 und 4: Art des Eigentums und Zimmeranzahl der Wohneinheit

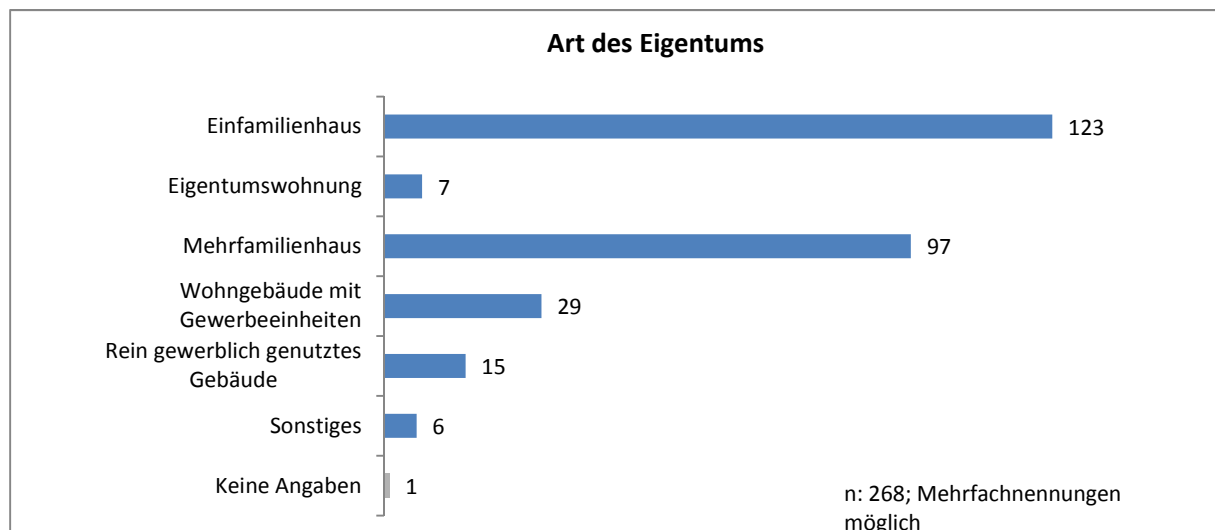


Abbildung 2: Art des Eigentums (Eigentümergefragung 2015/17, n: 268)

Im Rahmen der Eigentümerbefragung konnten zu insgesamt 123 Einfamilienhäusern Erkenntnisse gewonnen werden. Dabei wurde aufgrund des vorrangigen Interesses an den Eigentümern keine Unterscheidung zwischen Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäusern getroffen.

Insgesamt haben 63 Eigentümer an der Befragung teilgenommen, die ein Haus im historischen Beamtenviertel besitzen.

97 Eigentümer geben an, Besitzer eines Mehrfamilienhauses zu sein. Davon befinden sich 49 Gebäude im zentralen Bereich des historischen Beamtenviertels.

15 Gebäude, zu denen ein Fragebogen beantwortet wurde, werden rein gewerblich genutzt. Diese werden beispielsweise als Bürogebäude, als Hotel oder als Pflegeheim mit zusätzlichen gewerblichen Einrichtungen genutzt. Hinzu kommen 29 Wohngebäude, die insgesamt 37 Gewerbeeinheiten beinhalten, u.a. Einzelhandelslokale, Dienstleistungen, gastronomische Einrichtungen oder Arztpraxen. Räumlich sind diese Gebäude vor allem im Süden des Untersuchungsgebietes, in der Koogstraße, der Kautzstraße sowie der Posadowskystraße einzuordnen.

In insgesamt 268 Gebäuden befinden sich 521 Wohneinheiten. Bei den Zimmerwohnungen handelt es sich zum Großteil um Wohneinheiten mit drei bis vier Zimmern. Knapp zwei Drittel aller Einfamilienhäuser – 68 Nennungen – besitzen 3 bis 4 Zimmer. Die meisten Mehrfamilienhäuser sind ebenfalls mit Wohneinheiten in dieser Größe ausgestattet worden.

Im historischen Beamtenviertel gibt es zudem in einigen Mehrfamilienhäusern kleinere Wohneinheiten mit 1 bis 2 Zimmern im Erdgeschoss sowie vereinzelt größere Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern.

**Frage 5: Wohnen Sie selbst in Ihrem Eigentum oder handelt es sich um ein Mietobjekt?**

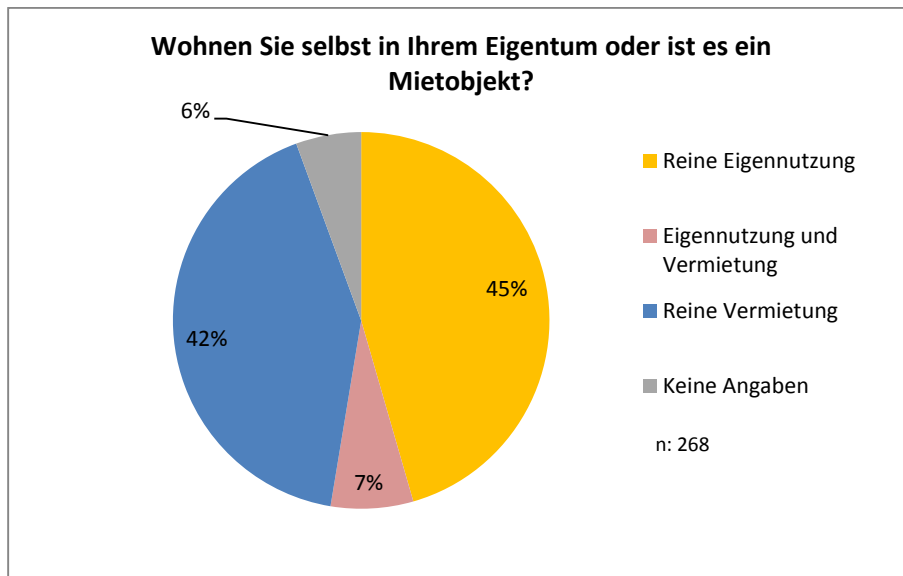


Abbildung 3: Nutzung des Eigentums (Eigentümergefragung 2015/17, n: 268)

Fast die Hälfte der Objekte werden alleinig von den Eigentümern selbst genutzt. Diese Objekte sind größtenteils Einfamilienhäuser im westlichen und nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. Mehr als 40 % des Eigentums wird ausschließlich vermietet. Diese Objekte sind zumeist Mehrfamilienhäuser im Gebiet des historischen Beamtenviertels. Knapp zwei Drittel der 78 ausschließlich vermieteten Objekte gehören dem „Wohnungsunternehmen Dithmarschen eG“. 7 % der Objekte werden sowohl vermietet als auch durch den Eigentümer selbst genutzt.

Im historischen Beamtenviertel werden 18 Gebäude eigens genutzt und 44 Gebäude werden ausschließlich vermietet.

**Frage 6: Gebäudenutzung (Mehrfachnennung möglich)**

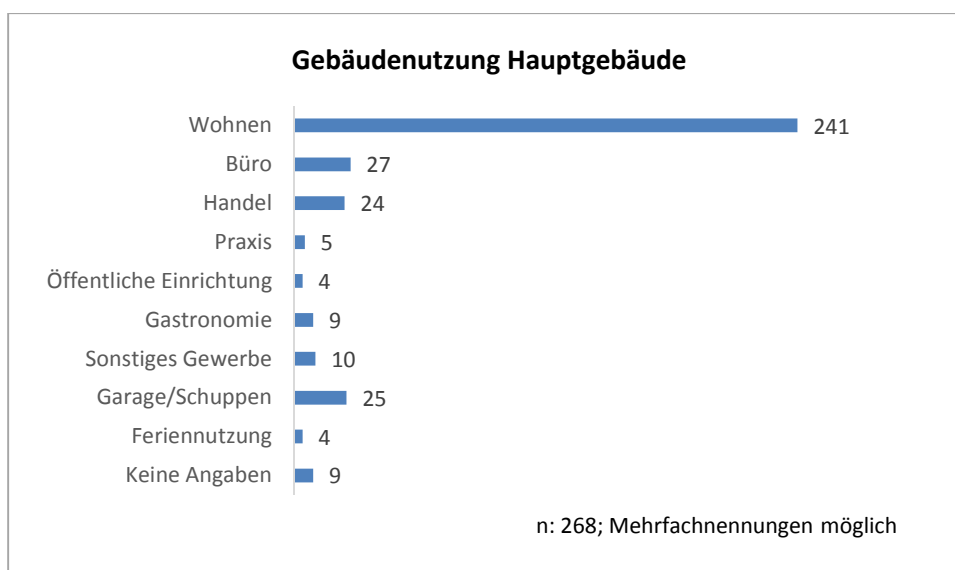


Abbildung 4: Gebäudenutzung Hauptgebäude (Eigentümergefragung 2015/17, n: 268)

Wie erwartet, unterliegt die Mehrzahl der Hauptgebäude der Wohnnutzung. 241 Gebäude werden für Wohnzwecke genutzt. Davon dienen 181 der reinen Wohnnutzung. Somit wird der Charakter des

Beamtenviertels als Wohnviertel für Brunsbüttel gestärkt. Zusätzlich zur Hauptnutzung „Wohnen“ sind weitere Einrichtungen wie Einzelhandel, Gastronomie und Büroräume im Untersuchungsgebiet angesiedelt.

**Frage 7: Besteht seit längerer Zeit (mehr als sechs Monate) Leerstand im Gebäude/ Wohnung?**

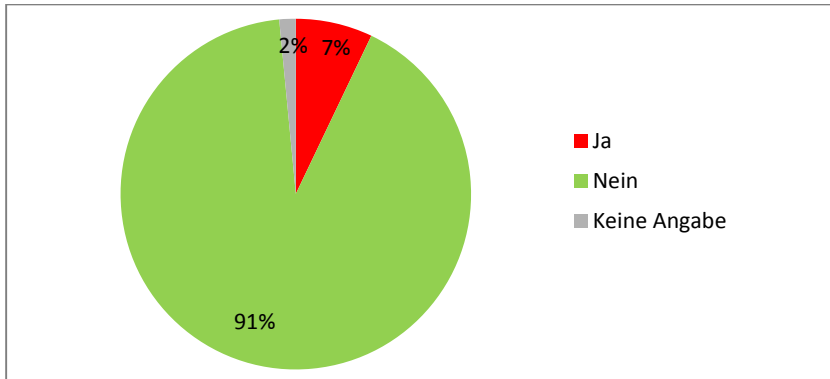


Abbildung 5: Leerstand im Gebäude / Wohnung (Eigentümergefragung 2015/17, n: 268)

In nur 7 % der Eigentumseinheiten besteht längerfristiger Leerstand. Dieser Leerstand in den zumeist Mehrfamilienhäusern oder Wohn- und Gewerbegebäuden ist laut Angaben der Befragten vor allem auf den schlechten Bauzustand zurückzuführen. Ein Besitzer gibt an, dass die aktuelle Modernisierungstätigkeit die Ursache für den Leerstand sei.

**Frage 8: Ist Ihr Haus barrierefrei?**

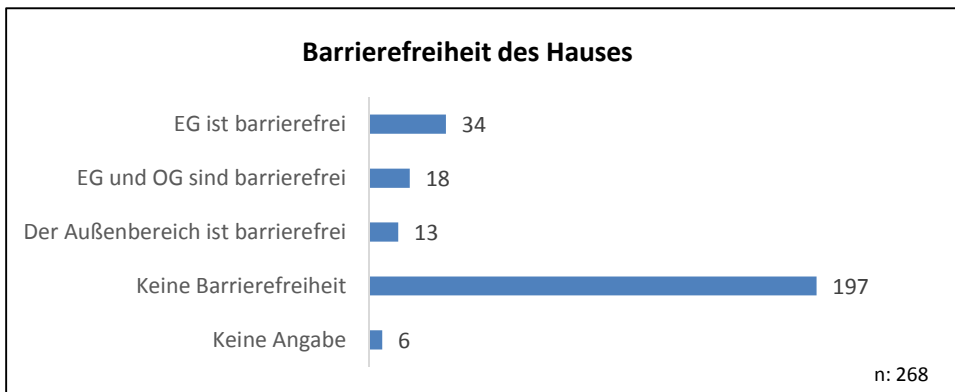


Abbildung 6: Barrierefreiheit der Gebäude (Eigentümergefragung 2015/17, n: 268)

Drei Viertel aller Objekte ist nicht barrierefrei ausgebaut. Auch die Wohneinheiten in den Wohngebäuden mit Gewerbeeinheiten sind nicht barrierefrei ausgebaut.

In 52 Objekten ist das Erdgeschoss barrierefrei ausgebaut, davon haben 18 Objekte ein ebenfalls ausgebaut, barrierefreies Obergeschoss. Bei weiteren 13 Objekten ist der Außenbereich barrierefrei ausgestaltet.

**Frage 9: Planen Sie Umbaumaßnahmen zur barrierefreien Nutzung Ihres Hauses bzw. Ihrer Eigentumswohnung?**

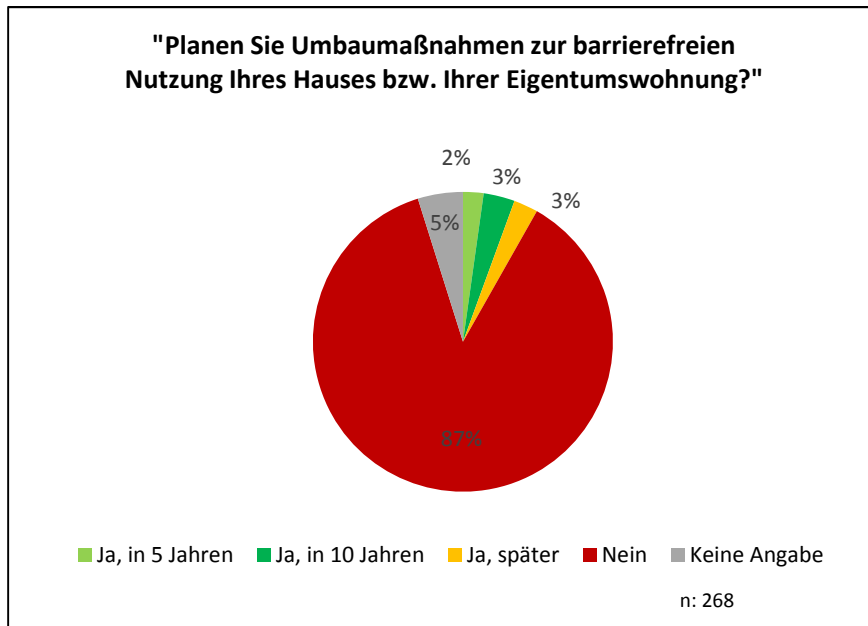


Abbildung 7: Umbauarbeiten zur Barrierefreiheit (Eigentümergefragung 2015/17, n: 268)

Für fast 90 % aller Objekte ist seitens der Eigentümer kein barrierefreier Umbau geplant. Für 22 Objekte sind Umbaumaßnahmen bereits geplant, davon sechs in den nächsten fünf Jahren und neun in den nächsten zehn Jahren. Die Objekte, bei denen Umbaumaßnahmen bereits geplant sind, sind ausschließlich Wohngebäude und werden größtenteils von den Eigentümern selbst genutzt.

Als vorrangigen Grund für die Planung von Umbaumaßnahmen zur Barrierefreiheit nennen 24 Eigentümer „Eigenbedarf“. Fünf Eigentümer begründen die Planungen mit evtl. besseren Vermietbarkeiten des Eigentums.

**Frage 10: Wie ist das Eigentum verwaltet?**

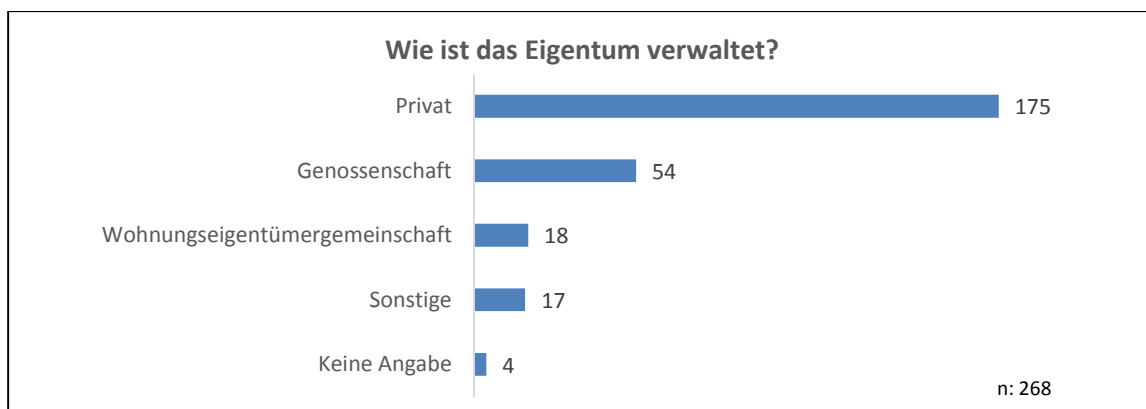


Abbildung 8: Verwaltung der Eigentumsobjekte (Eigentümergefragung 2015/17, n: 268)

175 Eigentumsobjekte, insbesondere die Einfamilienhäuser, werden privat verwaltet. Nahezu zwei Drittel der privaten Hausverwalter nutzen ihr Eigentum zudem selbst. Drei Gebäude in der Koogstraße werden durch eine Wohnungseigentümergeinschaft betreut. Die Kirchengemeinde Maria

Meeresstern sowie zugehörige Pfarr- und Gemeindehäuser stehen unter der Pflege und Unterhaltung der Pfarrei St. Ansgar in Itzehoe.

## Fragen zum energetischen Gebäudezustand

**Frage 11: Besitzen Sie einen Energieausweis für Ihr Haus bzw. gibt es für das Haus, in dem sich Ihre Eigentumswohnung befindet, ein Energieausweis?**

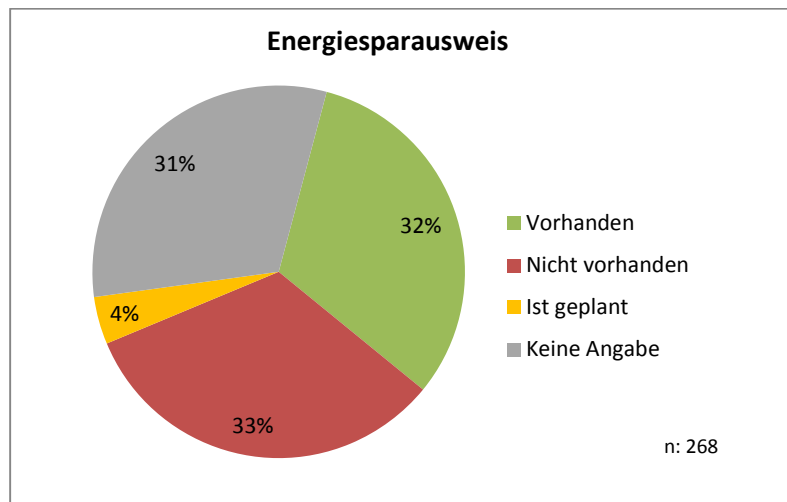


Abbildung 9: Energieausweis (Eigentümergefragung 2015/17, n: 268)

Etwa ein Drittel der Eigentümer können für ihr Objekt bereits einen Energieausweis vorlegen. Weitere 4 % planen eine Beantragung desselben. Vor allem die Gebäude des „Wohnungsunternehmens Dithmarschen eG“, welche vorrangig im historischen Beamtenviertel liegen, wurden mit einem Energieausweis ausgestattet. Insgesamt haben 45 der bis einschließlich 1914 errichteten Gebäude im historischen Beamtenviertel einen Energieausweis. Weiterhin liegt für 16 Objekte u.a. in der Wurtleuteweite und der Koogstraße ein Energieausweis vor. Für ein Drittel der Objekte ist kein Energieausweis vorhanden. Viele Eigentümer (31 %) treffen hierzu keine Aussage.



**Frage 12 und 13: Alter der Heizungsanlage in Ihrem Haus, soweit bekannt (in Jahren) und planen Sie die Erneuerung der Heizungsanlage?**

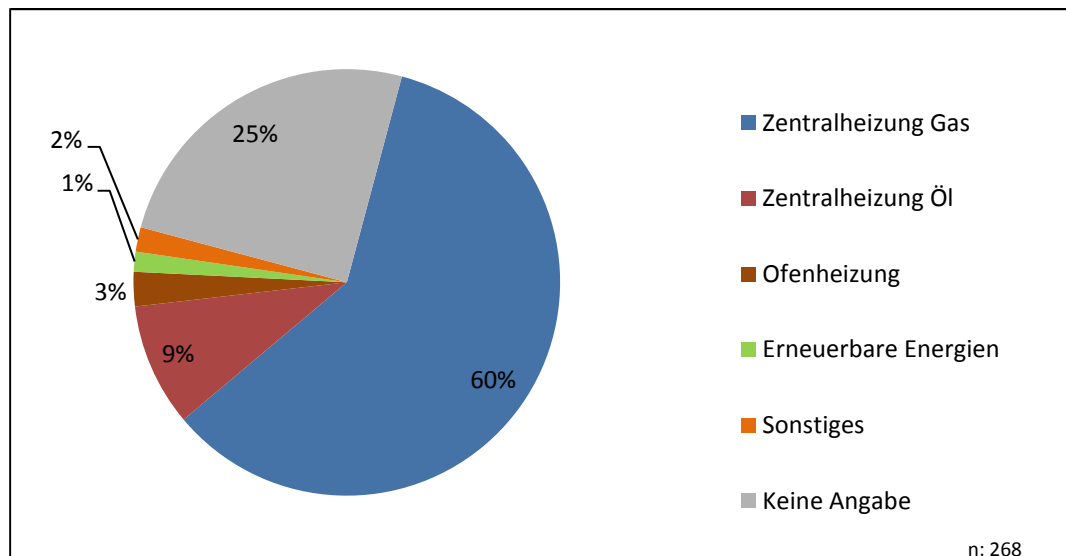


Abbildung 10: Art der Heizungsanlage (Eigentümergefragung 2015/17, n: 268)

Die Abfrage über Art und Alter der Heizungsanlage zeigt besonders hinsichtlich der Art ein vorrangiges Vorkommen von Gas-Zentralheizungen. 60 % der Gebäude sind mit einer gasbetriebenen Zentralheizung ausgestattet. Davon werden über 92 % der Gebäude als Wohnraum verwendet und 40 % von den Eigentümern selbst genutzt. Von den insgesamt 160 mit Gas betriebenen Zentralheizungen befinden sich 51 in den zwischen 1909 und 1914 errichteten Gebäuden des historischen Beamtenviertels.

25 Gebäude werden über eine Ölzentralheizung versorgt. Hierbei handelt es sich größtenteils um eigens genutzte Einfamilienhäuser ohne Leerstand außerhalb des historischen Beamtenviertels. Eine Ofenheizung ist in sieben Objekten vorhanden. Dabei werden diese Gebäude zusätzlich zur Gas- bzw. Öl-Zentralheizung mit einer Ofenheizung betrieben.

Lediglich vier Eigentümer setzen erneuerbare Energien zum Heizen ein. Hierbei handelt es sich um zwei neu errichtete und ein saniertes Mehrfamilienhaus in der Posadowskystraße und der Wurtleutetweute sowie ein Wohn- und Geschäftshaus in der Koogstraße. Ein Viertel der Eigentümer enthielt sich bei der Antwort über die Art ihrer Heizungsanlage.

Die Auswertung der Eigentümergefragung zeigt eine zentrale Versorgung des Untersuchungsgebietes mit dem Rohstoff Gas. Dadurch besteht eine Abhängigkeit zur Gasverfügbarkeit für die Wärmeversorgung. Weitere Rohstoffe und Energiequellen stellen eine eher untergeordnete Rolle dar.

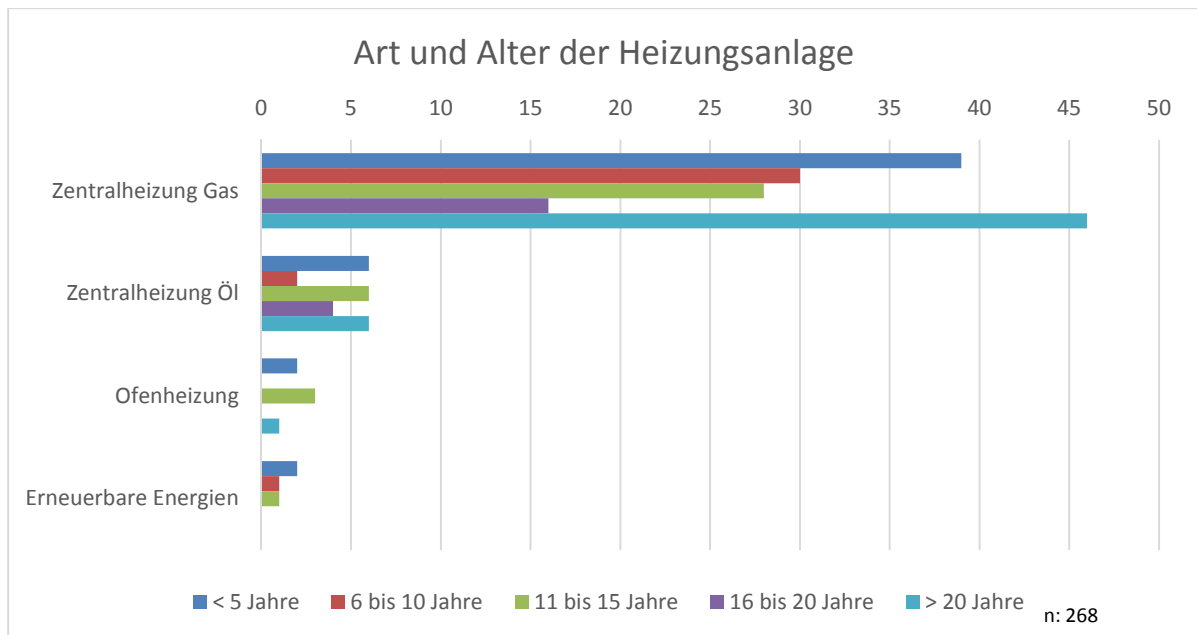


Abbildung 11: Alter der Heizungsanlage im Untersuchungsgebiet gesamt (Eigentümergefragung 2015/17, n: 268)

Mehr als ein Viertel (54) der Heizungsanlagen im Untersuchungsgebiet (vgl. Abbildung 11) ist 20 Jahre und älter. Dazu zählen hauptsächlich die Gas-Zentralheizungen mit 46 Anlagen in dieser Alterskategorie. Demgegenüber stehen aber auch 39 Gas-Zentralheizungen, die unter fünf Jahre alt sind. Insgesamt ist das Altersspektrum im Untersuchungsgebiet in den übrigen Heizungsarten heterogen.

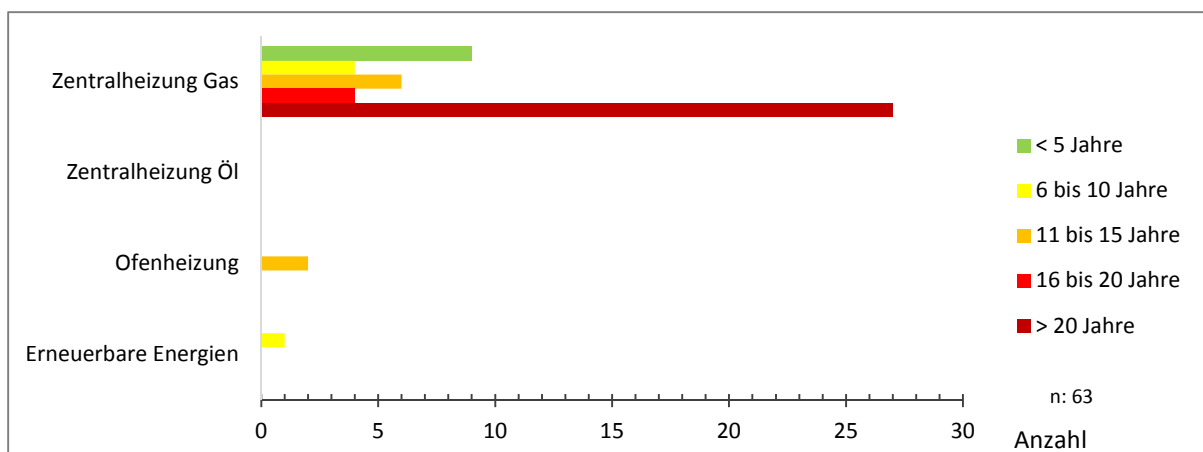


Abbildung 12: Alter der Heizungsanlage im historischen Beamtenviertel (Eigentümergefragung 2015/17, n: 63)

Im historischen Beamtenviertel sind mehr als die Hälfte (27 von 51) der Gas-Zentralheizungen (vgl. Abbildung 12) ebenfalls älter als 20 Jahre. Somit sind die Heizungsanlagen im Durchschnitt im historischen Beamtenviertel älter als im gesamten Untersuchungsgebiet. Daneben gibt es vier 16 bis 20 Jahre alte, sechs 11 bis 15 Jahre alte, vier 6 bis 10 Jahre alte sowie neun maximal 5 Jahre alte Gas-Zentralheizungen im historischen Beamtenviertel. Neben der Gas-Zentralheizung sind weitere Heizungsarten nur vereinzelt im historischen Beamtenviertel vertreten.

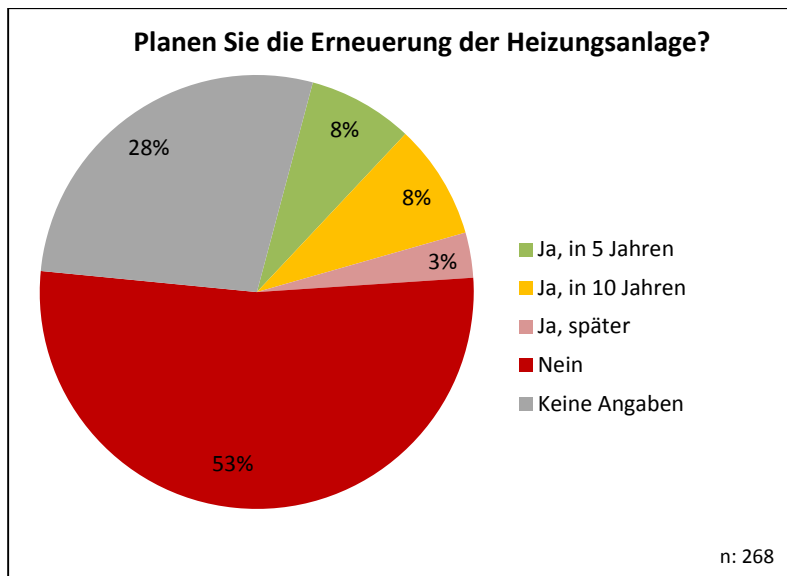


Abbildung 13: Erneuerung der Heizungsanlage (Eigentümergefragung 2015/17, n: 268)

Mehr als die Hälfte (53 %) der Eigentümer plant keine Erneuerung der Heizungsanlagen in den nächsten Jahren. In den kommenden fünf Jahren wollen 8 % der Eigentümer ihre Heizungsanlage erneuern lassen. Innerhalb der nächsten zehn Jahre ist in der gleichen Anzahl der Heizungsanlagen eine Erneuerung angedacht. Insgesamt planen 53 Eigentümer eine Erneuerung der Heizungsanlage.

26 % (14) von denen, die Erneuerungsabsichten für ihre Heizungsanlagen hegen, besitzen Objekte im historischen Beamtenviertel. Knapp drei Viertel dieser erneuerungsbedürftigen Heizungsanlagen im historischen Beamtenviertel werden mit Gas betrieben. Auch zwei Ofenheizungen im historischen Beamtenviertel sollen in den nächsten fünf Jahren erneuert werden.

#### Frage 14: Art der Warmwasserbereitung

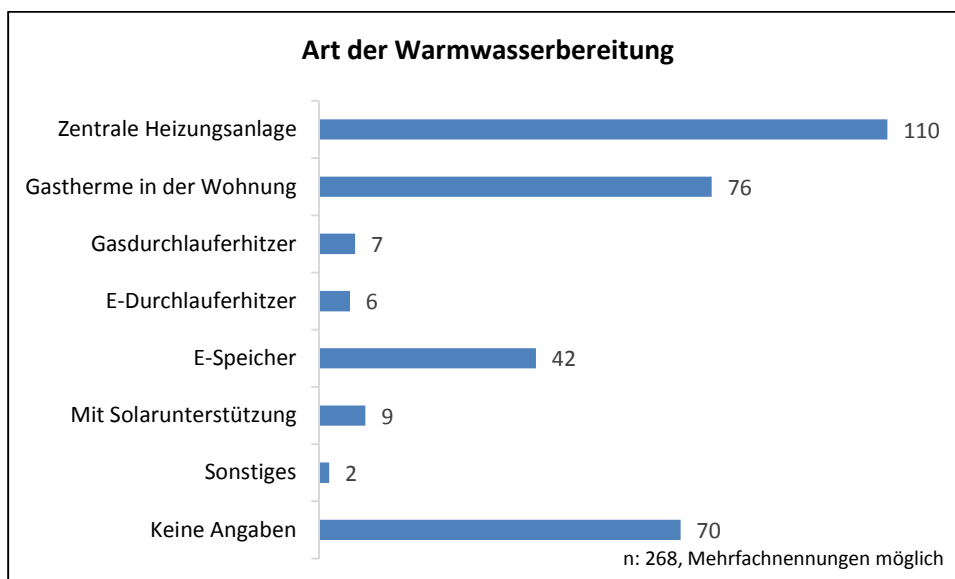


Abbildung 14: Warmwasserbereitung (Eigentümergefragung 2015/17, n: 268)

Die primäre Art der Warmwasserbereitung im Gebiet stellt eine zentrale Heizungsanlage dar. Diese ist in 57 Einfamilienhäusern, in 35 Mehrfamilienhäusern und 13 Gebäuden mit Gewerbeeinheiten installiert. Neun Objekte werden dabei durch Solarenergie unterstützt. In 76 Objekten wird das warme

Wasser durch eine Gastherme in der Wohnung bereitet. Davon befinden sich 46 – zumeist Mehrfamilienhäuser – im historischen Beamtenviertel. In 42 Mehrfamilienhäuser sind weitere Wohnungen mit einem Elektrowarmwasserspeicher ausgestattet. In sieben Gebäuden wird das warme Wasser mit einem Gasdurchlauferhitzer und in sechs Gebäuden mit einem E-Durchlauferhitzer bereitet.

## Fragen zum Thema Gebäudemodernisierung

### Frage 15: Wie beurteilen Sie den Zustand des gesamten Gebäudes?

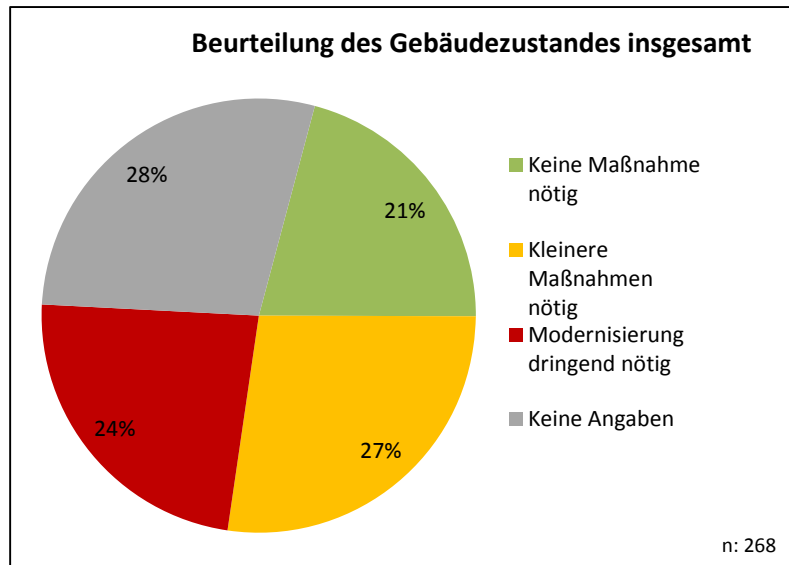


Abbildung 15: Gebäudezustand insgesamt (Eigentümergefragung 2015/17, n: 268)

63 Eigentümer (24 %) geben an, dass eine Modernisierung ihres Eigentums dringend notwendig ist. Davon befinden sich 35 Gebäude – zumeist Mehrfamilienhäuser – im historischen Beamtenviertel. Die übrigen Gebäude, die ebenfalls zu großen Teilen ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, befinden sich u.a. in der Scholerstraße, Koogstraße und Bojestraße. Insgesamt gehören 44 Objekte mit dringendem Sanierungsbedarf der „Wohnungsunternehmen Dithmarschen eG“.

Rund 27 % der Eigentümer erachten kleinere Maßnahmen als nötig. Während 14 Objekte im historischen Beamtenviertel lokalisiert werden können, entfällt der Großteil der Gebäude mit geringerem Modernisierungsbedarf auf die zumeist später errichteten Einfamilienhäuser im Untersuchungsgebiet.

56 Eigentümer geben an, dass ihre Gebäude kein Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf aufweisen. Davon befinden sich ein Drittel in der Bojestraße und Koogstraße. Fünf Objekte befinden sich im historischen Beamtenviertel.

Während die Gebäude mit geringer bis gar keiner Maßnahmennotwendigkeit größtenteils eigens genutzt werden, stehen 83 % der Objekte mit dringendem Modernisierungsbedarf der reinen Vermietung zur Verfügung.

76 (28 %) Eigentümer machen hierzu keine Angaben.

**Frage 16: An welchen Bauteilen wurden in den letzten 5-10 Jahren Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchgeführt? (Mehrfachnennungen möglich)**

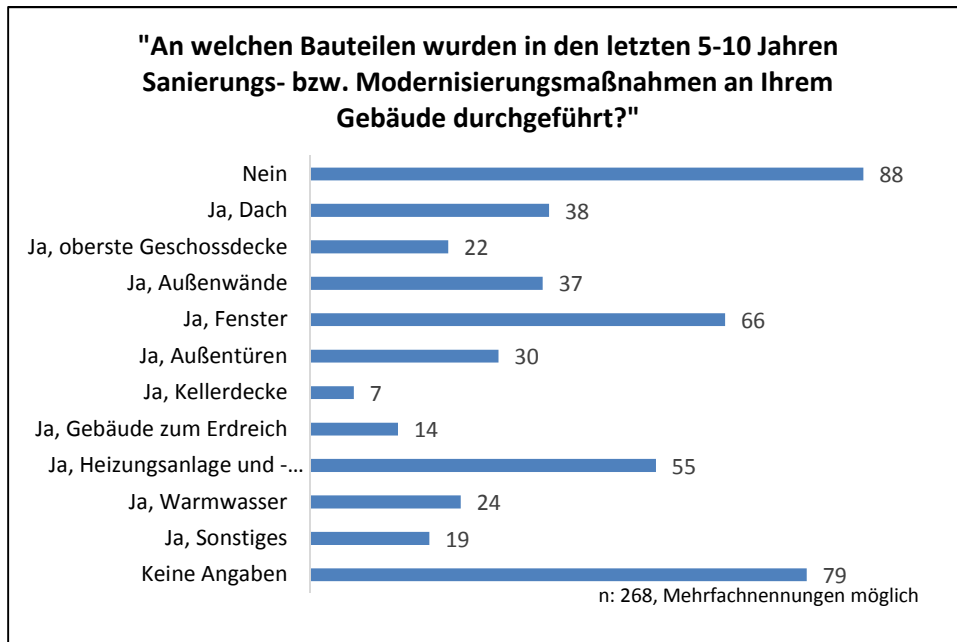


Abbildung 16: Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen nach Gebäudeteilen (Eigentümergefragung 2015/17, n: 268)

Von den 56 Objekten, bei denen keine Sanierungsmaßnahmen als notwendig erachtet wurde, wurden bei 38 Objekten in den letzten 5 bis 10 Jahren unterschiedlich umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, insbesondere Erneuerungen und Instandhaltungsmaßnahmen an Fenstern und an der Heizungsanlage. Weitere Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden an Dach, Außenwänden und -türen durchgeführt. Diese Maßnahmen wurden vermehrt an privaten Einfamilienhäusern außerhalb des historischen Beamtenviertels durchgeführt.

In den vermieteten Mehrfamilienhäusern wurden dagegen in den letzten 5 bis 10 Jahren oftmals keine Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. 39 der 88 Objekte, die in den letzten 5 bis 10 Jahren nicht saniert wurden, befinden sich im historischen Beamtenviertel. Davon sehen ca. 90 % der Eigentümer einen Modernisierungsbedarf an ihrem Eigentum und halten kleinere bis größere Maßnahmen am Objekt für nötig.

79 (29 %) Eigentümer machen keine Angaben hinsichtlich durchgeführter Sanierungsmaßnahmen.

**Frage 17: An welchen Bauteilen sind aus Ihrer Sicht energetische Maßnahmen notwendig? (Mehrfachnennungen möglich)**

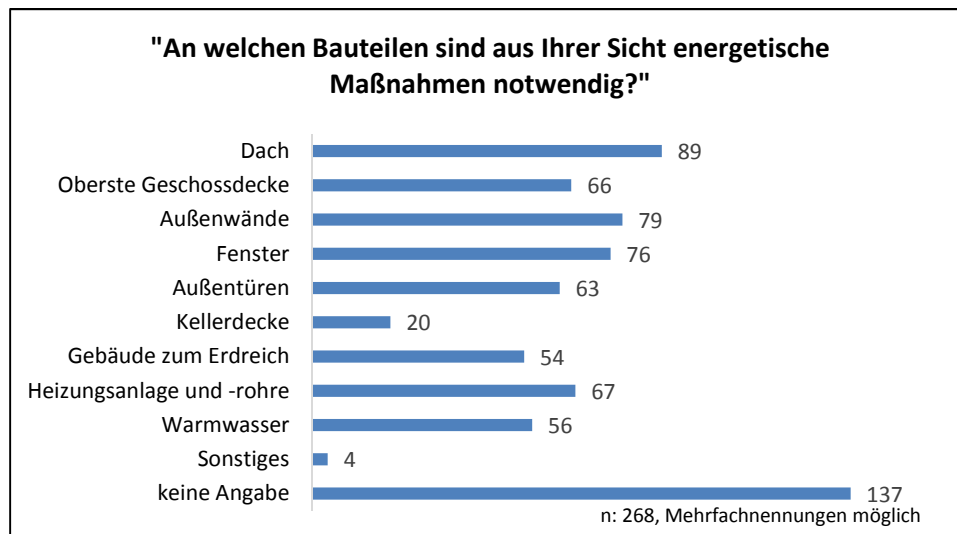


Abbildung 17: notwendige energetische Sanierungsmaßnahmen (Eigentümergefragung 2015/17, n: 268)

Viele Eigentümer sehen eine energetische Notwendigkeit am Dach und an den Außenwänden, gefolgt von Fenstern, Heizungsanlagen und –rohren sowie der obersten Geschossdecke. Dieses Ergebnis wird durch die „Wohnungsunternehmen Dithmarschen eG“ bestätigt. Einzelne Privateigentümer halten vermehrt an Dach, Fenster und Außenwänden energetische Maßnahmen für notwendig. Knapp die Hälfte aller Befragten enthielt sich zu dieser Frage. Dies kann damit begründet werden, dass rund 41 % keine Sanierungsmaßnahmen als notwendig erachten oder sich der Frage 15 enthielten. Eigentümer, deren Gebäude kein Sanierungsbedarf aufweist, können diese Frage nicht beantworten.

**Sind Sie an der Umsetzung von energetischen Maßnahmen an einem oder mehreren der oben genannten Bauteile interessiert?**

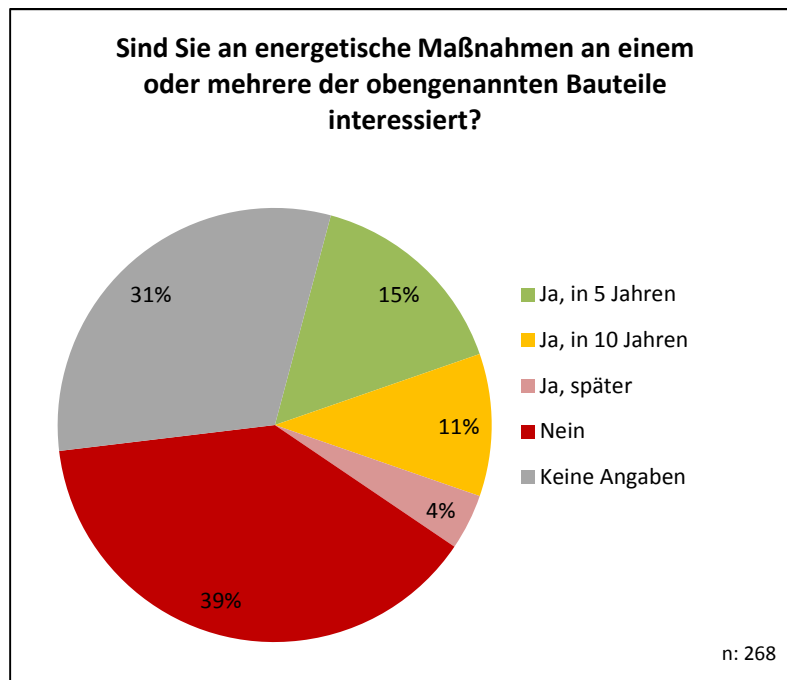


Abbildung 18: Interesse an einer energetischen Sanierung nach Gebäudeteilen (Eigentümergefragung 2015/17, n: 268)

Der Großteil der Eigentümer hat hinsichtlich einer energetischen Sanierung kein Interesse bzw. macht keine Angabe darüber. Ein vergleichsweise hoher Anteil von 30 % der Eigentümer (80) ist an einer energetischen Sanierung einzelner Gebäudeteile interessiert. 15 % würden diese sogar gerne innerhalb der nächsten fünf Jahre durchführen.

Mehr als 90 % der Gebäude, bei denen die Eigentümer Interesse an einer energetischen Sanierung bekundet haben, werden zu Wohnzwecken genutzt. 44 Eigentümer mit energetischem Sanierungsinteresse nutzen ihr Eigentum – zumeist Einfamilienhäuser außerhalb des historischen Beamtenviertels gelegen – selbst. Innerhalb des historischen Beamtenviertels haben elf Eigentümer ein Interesse an energetischen Sanierungen.

### Frage 18: Welche konkreten Maßnahmen auf dem Grundstück halten Sie für sinnvoll?

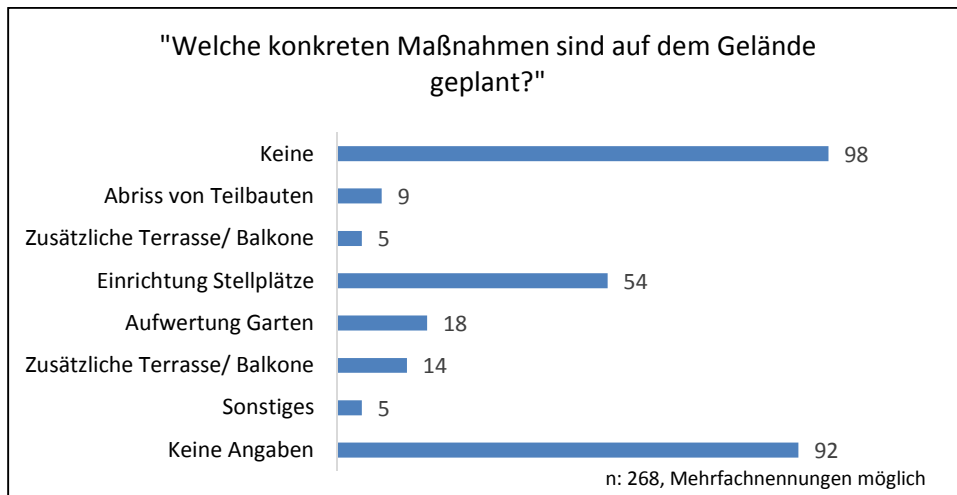


Abbildung 19: Umbaumaßnahmen (Eigentümergefragung 2015/17, n: 268)

Bei der Frage nach sinnvollen Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück wird vor allem die Einrichtung von privaten Stellplätzen als sinnvoll erachtet. Insbesondere die Eigentümer der Mehrfamilienhäuser im historischen Beamtenviertel halten diese Maßnahme für sinnvoll. Weitere Maßnahmen werden nur von sehr wenigen Eigentümern als notwendig erachtet. Zwei Eigentümer sehen eine Erneuerung bzw. Modernisierung von Garagen und deren Zufahrten sowie das begleitende Grün als sinnvolle Maßnahme an (Sonstiges).

Ein Großteil der Eigentümer (37 %) sehen keine zusätzlichen Maßnahmen auf dem Grundstück als sinnvoll an oder machten keine Angaben zu dieser Fragestellung (34 %).

### Frage 19: Haben Sie für bereits erfolgte Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen ein Förderprogramm in Anspruch genommen?

In Frage 19 geben 22 Eigentümer (8 %) an, für bereits erfolgte Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen ein Förderprogramm in Anspruch genommen zu haben. 16 von 22 Eigentümern haben eine Förderung der KfW in Anspruch genommen. 246 Eigentümer verneinten diese Anfrage oder gaben keine Angaben dazu an.



**Frage 20: Hätten Sie die bereits erfolgte Umbau- oder Sanierungsmaßnahme, für die Sie ein Förderprogramm in Anspruch genommen haben, auch ohne die Förderung durchgeführt?**

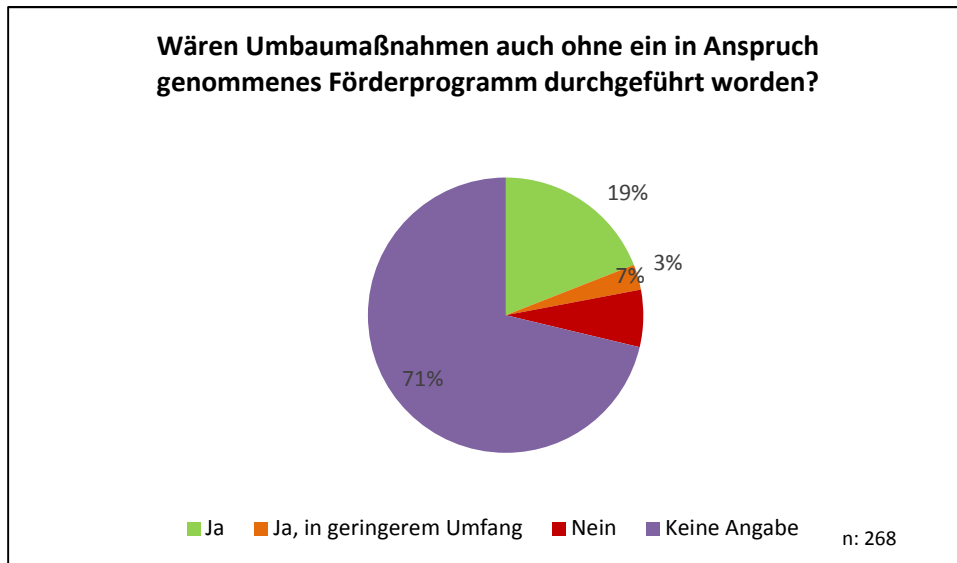


Abbildung 20: Relevanz von Förderprogrammen für die Umsetzung von Maßnahmen (Eigentümergefragung 2015/17, n: 268)

Die Frage, ob Umbaumaßnahmen auch ohne die Unterstützung eines Förderprogramms durchgeführt worden wären, beantworteten 19 % (51 Eigentümer) mit „ja“ und 3 % (acht Eigentümer) hätten die Maßnahme im geringeren Umfang auch ohne die Unterstützung eines Förderprogramms durchgeführt. Lediglich 7 % (18 Eigentümer) hätten die Maßnahme nicht umgesetzt.

**Frage 21: Falls Sie bisher keine Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Haus / Eigentumswohnung durchgeführt haben und diese auch nicht planen, benennen Sie bitte hierfür die Gründe.**

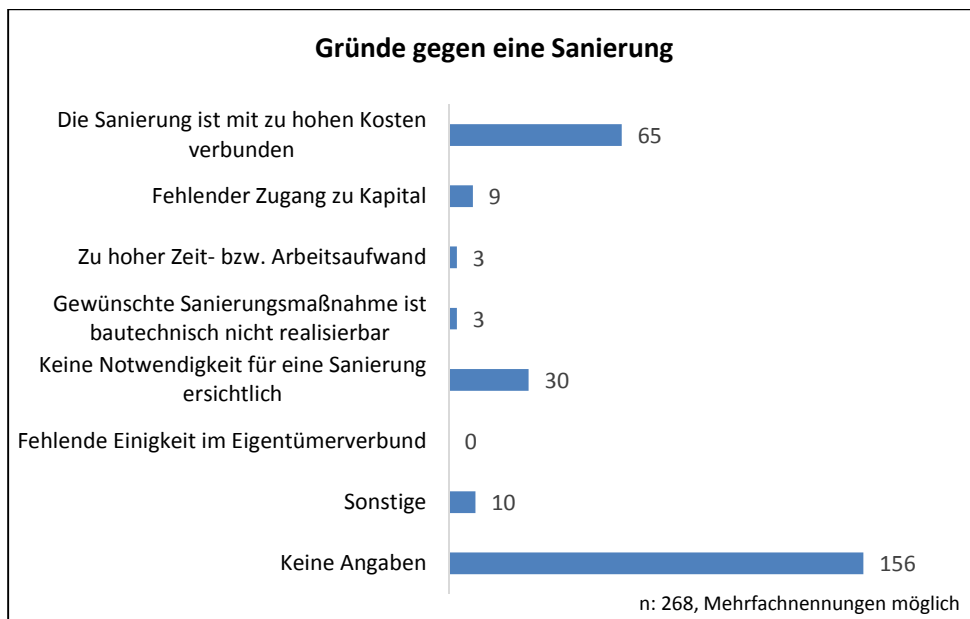


Abbildung 21: Gründe gegen eine Sanierung (Eigentümergefragung 2015/17, n: 268)

Eigentümer, die bislang noch keine Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen am Eigentum vorgenommen haben, begründen dies vor allem mit zu hohem finanziellem Aufwand. 30 Eigentümer sehen keine Notwendigkeit von Modernisierungsmaßnahmen an ihrem Eigentum. Neun Eigentümer geben an, dass der fehlende Zugang zu Kapital der Grund für bisher nicht durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sei.

**Frage 22: Bestehen Pläne, das Eigentum in absehbarer Zeit zu übertragen oder zu veräußern?**

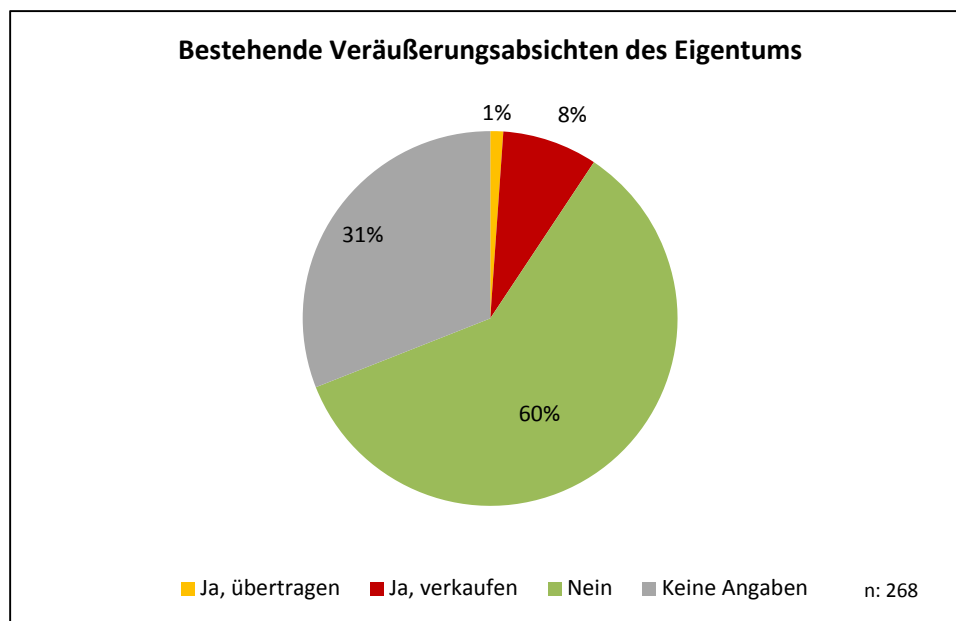


Abbildung 22: Veräußerungsabsichten des Eigentums (Eigentümergefragung 2015/17, n: 268)

Knapp zwei Drittel der Eigentümer sehen nicht vor, ihr Objekt in absehbarer Zeit zu verkaufen oder zu veräußern. 22 Eigentümer (8 %) planen einen Verkauf. Hierbei handelt es sich vor allem um Wohnhäuser außerhalb des historischen Beamtenviertels, die zur Hälfte selbst vermietet über ein Drittel selbst genutzt werden.

## Fragen zum Untersuchungsgebiet VU Beamtenviertel in Brunsbüttel

### Frage 23: Wie wichtig finden Sie eine Weiterentwicklung / Sanierung des Beamtenviertels?

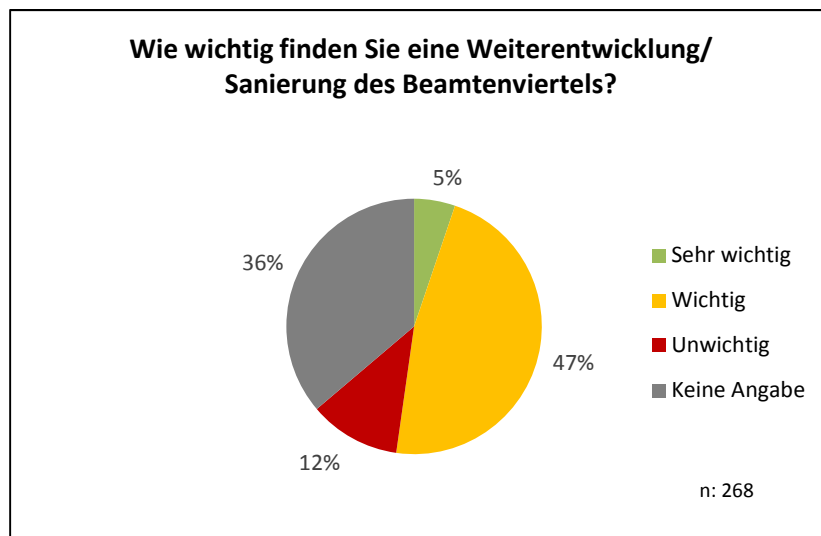


Abbildung 23: Wichtigkeit einer Weiterentwicklung des Beamtenviertels (Eigentümergefragung 2015/17, n: 268)

Die Mehrheit der Eigentümer hält eine Weiterentwicklung / Sanierung des Beamtenviertels für wichtig (47 %) bis sehr wichtig (5 %). Nur 12 % schätzen die Weiterentwicklung als unwichtig ein. Rund ein Drittel der Eigentümer machte keine Angaben zu dieser Fragestellung.

### Frage 24: Wie wichtig ist Ihnen der Erhalt der städtebaulichen Eigenart?

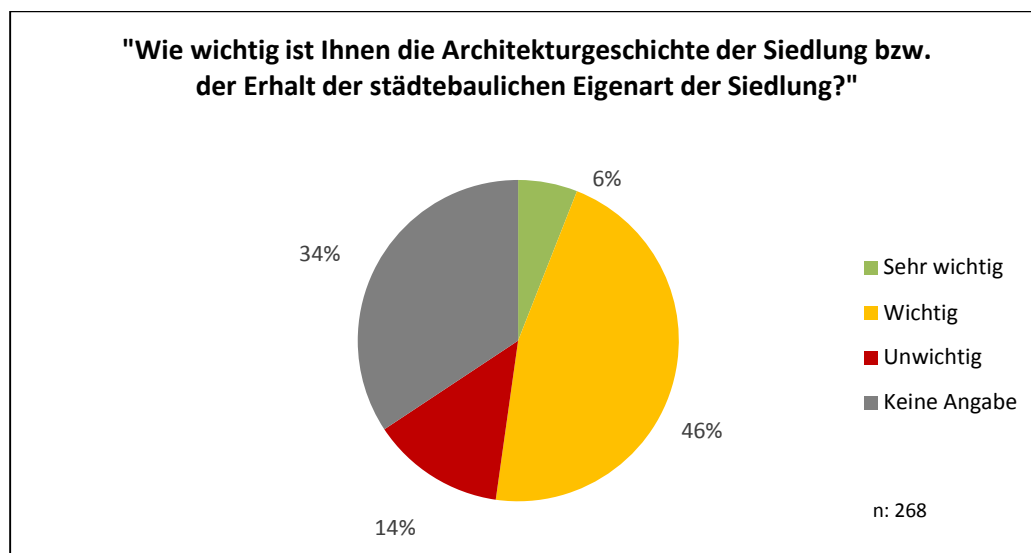


Abbildung 24: Wichtigkeit der Architekturgeschichte / der städtebaulichen Eigenart (Eigentümergefragung 2015/17, n: 268)

Die Angaben zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart decken sich im Großen und Ganzen mit der Einschätzung zur Weiterentwicklung und Sanierung des Beamtenviertels in Brunsbüttel. Ein Erhalt der städtebaulichen Eigenart der Siedlung ist für mehr als die Hälfte der Eigentümer wichtig oder sehr wichtig. 14 % der Eigentümer hält den Erhalt hingegen für unwichtig.

**Frage 25: Wie beurteilen Sie folgende einzelne Aspekte innerhalb des Beamtenviertels? (Mehrfachnennungen möglich)**

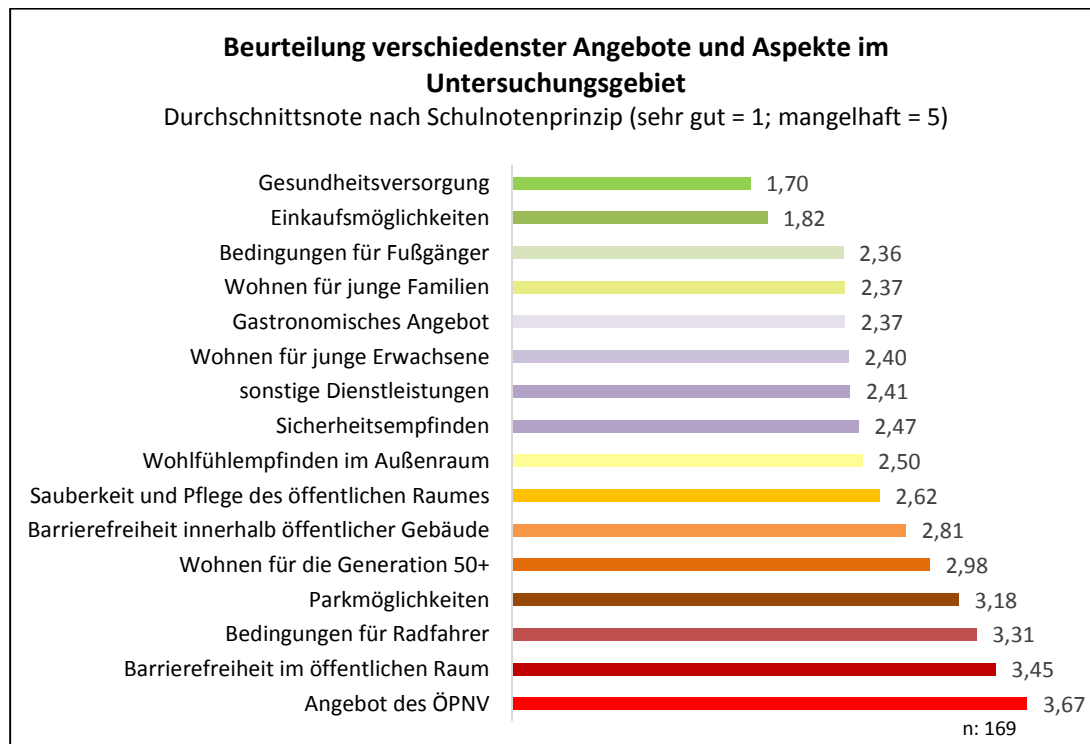


Abbildung 25: Beurteilung verschiedener Angebote und Aspekte im Untersuchungsgebiet (Eigentümergefragung 2015/17, n: 169)

Insgesamt haben 169 Eigentümer eine Einschätzung nach Schulnotenprinzip (1= sehr gut bis 5=mangelhaft) hinsichtlich verschiedener Aspekte zur Beurteilung des Beamtenviertels getroffen. Danach wurde ein Mittelwert gebildet, der die durchschnittliche Note des jeweiligen Aspektes angibt. Diese sind in Abbildung 25 absteigend aufgelistet. 31 Eigentümer geben an, dass für sie eine Beurteilung des Beamtenviertels in den unterschiedlichen Aspekten nicht möglich sei.

Am besten wurde die Gesundheitsversorgung bewertet. Diese erreichte mit einer Durchschnittsnote von 1,7 fast ein „sehr gut“. Auch die Einkaufsmöglichkeiten in der Siedlung wurden von den Eigentümern mit 1,82 als „gut“ bis „sehr gut“ eingeschätzt.

Die Bedingungen für Fußgänger, das Wohnen für junge Familien, das gastronomische Angebot, das Wohnen für junge Erwachsene, die sonstigen Dienstleistungen, das Sicherheitsempfinden sowie das Wohlfühlempfinden im Außenraum erreichten eine noch „gute“ Bewertung. Als fast noch mit „gut“ zu bewerten ist die allgemeine Sauberkeit und Pflege des öffentlichen Raumes.

Die Barrierefreiheit innerhalb öffentlicher Gebäude, das Wohnen für die Generation 50+ und die Parkmöglichkeiten wurden mit einem „befriedigend“ eingestuft. Die Bedingungen für Radfahrer erlangten mit 3,31 ebenfalls noch eine „befriedigende“ Bewertung.

Die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sowie das Angebot des ÖPNV werden als „ausreichend“ empfunden.

## Frage 26: Halten Sie folgende Maßnahmen für wichtig?

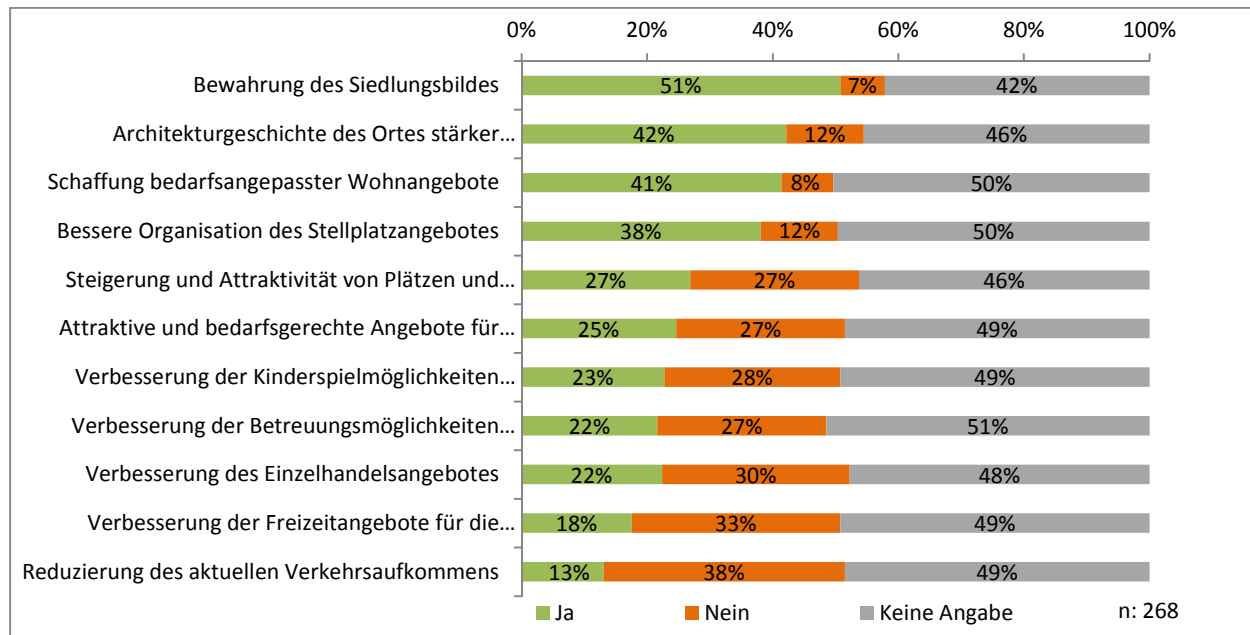


Abbildung 26: Beurteilung der Wichtigkeit verschiedener Maßnahmen (Eigentümergefragung 2015/17, n: 268)

Die einzige der vorgeschlagenen Maßnahmen, die im Rahmen der Befragung eine Zustimmung von mehr als der Hälfte (51 %) der Eigentümer erlangt, ist die „Bewahrung des Siedlungsbildes“. Den Eigentümern ist besonders wichtig, dass die einzigartige Architektur des Beamtenviertels bewahrt wird und somit das vorhandene, prägnante Siedlungsbild erhalten bleibt. Im Rahmen einer möglichen Entwicklung der Siedlung sind für die Eigentümer die Schaffung von bedarfsangepasstem Wohnraum sowie die bessere Organisation des Stellplatzangebotes wichtige Maßnahmen. Die bisher aufgeführten und im Rahmen der Befragung vorgeschlagenen Maßnahmen erhielten jeweils mehr Zustimmung als Ablehnung.

Für 27 % der Eigentümer ist die Steigerung der Attraktivität von Plätzen und Wegen eine wichtige Maßnahme. Für ein Viertel der Eigentümer ist die Attraktivitätssteigerung bzw. Erweiterung des Freizeitangebots für Kinder, Jugendliche sowie die Verbesserung der Kinderspielmöglichkeiten eine wichtige Maßnahme. Die Verbesserung des Einzelhandelsangebotes sowie die Verbesserung der Freizeitangebote für die Generation 50+ halten über 30 % der Eigentümer für keine wichtige Maßnahme.

Da 38 % der Eigentümer die Maßnahme „Reduzierung des aktuellen Verkehrsaufkommens“ als nicht wichtig erachten, kann davon ausgegangen werden, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Lebens- und Aufenthaltsqualität durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Untersuchungsgebiet besteht.

Auffällig ist die vergleichsweise hohe Enthaltungsquote der Eigentümer hinsichtlich der Einschätzung der genannten Maßnahmen zum Untersuchungsgebiet Beamtenviertel. Durchschnittlich 48 % machten im Rahmen dieser Frage keine Angaben.

## Fragen zu Beratung und Mitwirkung

Abschließend wurden die Eigentümer zu Ihrem Beratungsbedarf und Mitwirkungsinteresse befragt.

**Frage 29: Angaben zum persönlichen Beratungsinteresse (Mehrfachnennungen möglich)**

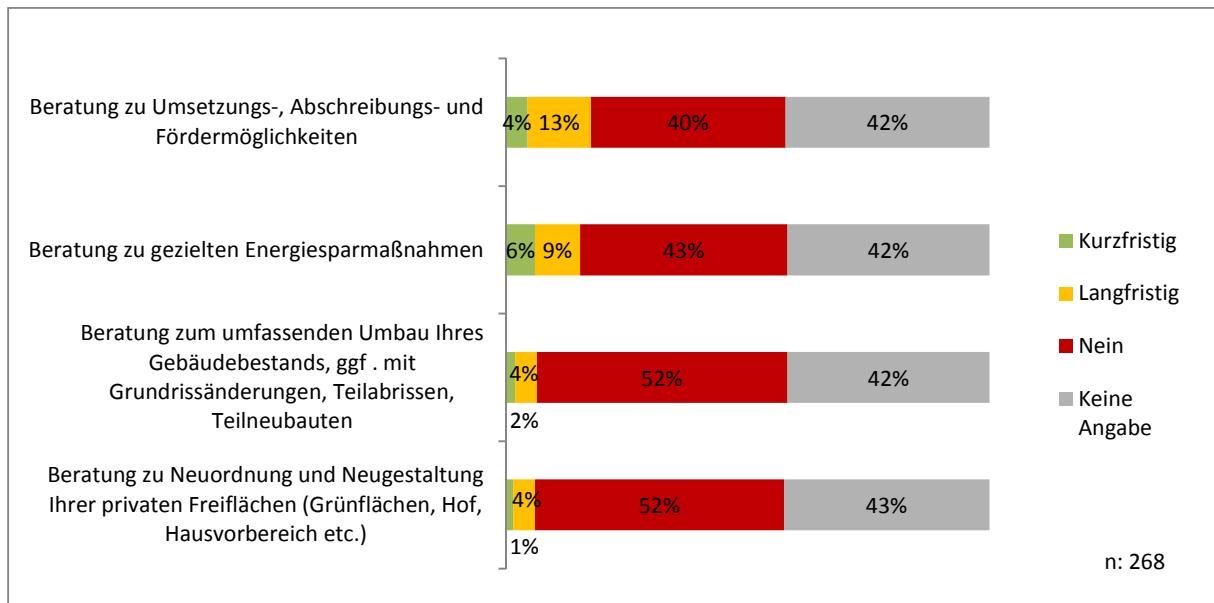


Abbildung 27: Beratungsinteresse Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Nur wenige Eigentümer geben an, kurzfristigen Beratungsbedarf zu haben. Wird der längerfristige Bedarf mit berücksichtigt, steigt der Anteil jedoch: Mit 17 % hat fast ein Fünftel der Eigentümer kurz- oder längerfristigen Beratungsbedarf zu Umsetzungs-, Abschreibungs- und Förderungsmöglichkeiten. Gezielte Information hinsichtlich passender Energiesparmaßnahmen würden 15 % willkommen heißen. Beratungen zu einer Neuordnung und Neugestaltung der privaten Freiflächen sowie zu einem umfassenden Umbau des Gebäudebestandes würden jeweils gut 6 % in Anspruch nehmen.

**Frage 30: Haben Sie im weiteren Verlauf der Vorbereitenden Untersuchungen Interesse an folgenden Mitwirkungs- und Informationsmöglichkeiten? (Mehrfachnennungen möglich)**

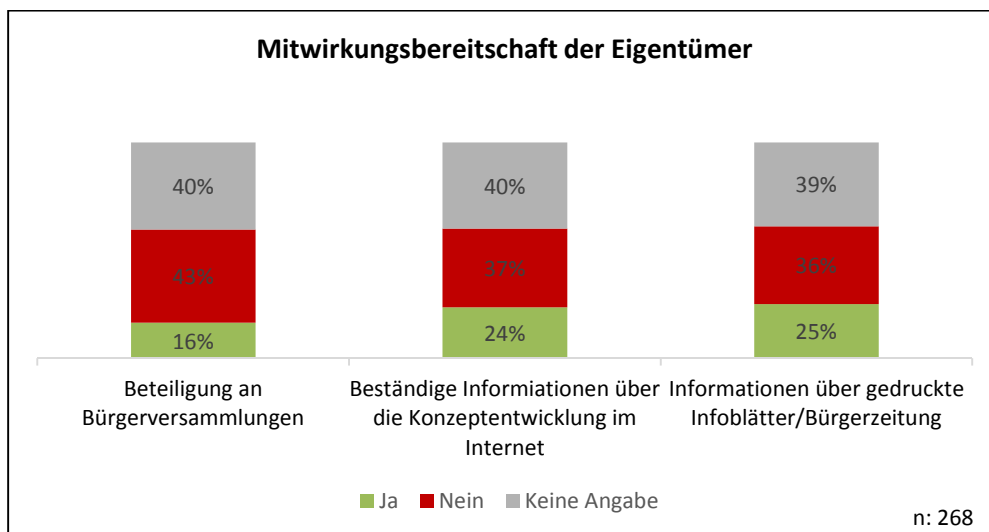


Abbildung 28: Mitwirkungsbereitschaft (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Der Großteil der Eigentümer hat kein Interesse an einer aktiven Mitarbeit. 16 % der Eigentümer würde an weiteren Bürgerversammlungen teilnehmen. Eine Information über die Konzeptentwicklung im Internet sowie über gedruckte Infoblätter, wie z.B. eine Bürgerzeitung, findet jedoch größeren Anklang und würde von knapp einem Viertel der Eigentümer verfolgt.

**Frage 31: Sofern Sie spezielle Wünsche, Anregungen oder Befürchtungen äußern möchten, tragen Sie diese bitte in den unten stehenden Kästen ein.**

Die Eigentümer hatten die Möglichkeit, im Rahmen der Befragung Wünsche, Anregungen oder auch Befürchtungen frei einzutragen. In Frage 27 und 28 konnten die Eigentümer Angaben darüber machen, welche Einrichtungen ihnen im Untersuchungsgebiet oder in direktem Umfeld fehlen bzw. welche Vereine, Initiativen oder Einrichtungen wichtig sind. In Frage 25 und 26 konnten zudem Anmerkungen zu den jeweiligen Themengebieten gemacht werden.

45 Personen nutzten diese Option, wodurch viele Aussagen zu unterschiedlichen Themen gewonnen werden konnten. Diese Aussagen wurden thematisch aufbereitet und in verschiedene Unterkategorien unterteilt. Wiederholte Aussagen wurden zu allgemeinen Kernaussagen zusammengefasst. Nachfolgend sind die angesprochenen Themen aufgeführt. Aussagen, die sich explizit auf subjektive Angelegenheiten beziehen sowie Verbesserungsvorschläge für den Fragebogen nennen, wurden hierbei nicht berücksichtigt.

### **Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen**

Durch die Anmerkungen der Eigentümer wurde deutlich, dass unterschiedliche Ansprüche an den öffentlichen Raum gestellt werden. Insgesamt sind viele verschiedene Aussagen getroffen worden, die den gelebten Raum des Beamtenviertels in unterschiedlichster Weise betreffen.

Verschiedene Aussagen verdeutlichen, dass das Beamtenviertel ein sehr attraktives und belebtes Wohngebiet ist, in dem das „Zusammenleben auf der Straße stattfindet“. Die solide gewachsene Baustruktur in Kombination mit einem lebenswerten öffentlichen Raum stellt dafür die Grundlage dar. Einige Eigentümer befürchten einen Abzug von Einkaufsmöglichkeiten, Institutionen und öffentlichen Einrichtungen.

Der öffentliche Raum wird nicht von allen Eigentümern als sicher eingeschätzt, wodurch das Wohlfühlempfinden beeinträchtigt wird. Um das Sicherheitsempfinden zu stärken, wünschen sich einige Eigentümer eine stärkere Polizeipräsenz, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden. Darüber hinaus wären gezielte Reinigungsaktionen wünschenswert. Drei Eigentümer wünschen sich eine Verkehrsreduzierung bzw. eine Ausweitung von verkehrsberuhigten Zonen im Untersuchungsgebiet, wodurch die Aufenthaltsqualität erhöht und das Sicherheitsempfinden im öffentlichen Raum gestärkt werden soll.

Öffentliche Plätze und Wege sowie städtische Grünflächen sollten Möglichkeiten zur Naherholung bieten. Eine städtische Grünfläche im Untersuchungsgebiet fehlt jedoch. Der Ausbau des Naturraumes an der Braake als Aufenthalts- und Wohlfühlfläche zur Naherholung könnte nach Ansicht eines Eigentümers als Naherholungsraum ausgebaut werden und die mehrfach genannten Angebote für verschiedene Bevölkerungsgruppen integrieren.

### **Freizeiteinrichtungen**

Insgesamt wird deutlich, dass sich die Eigentümer eine Ausweitung der Freizeitangebote für alle Altersgruppen wünschen. Vor allem die Angebote für Kinder und junge Menschen sowie die Forderung nach mehr Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für ältere Personen werden im Rahmen der Befragung mehrfach genannt. Vorgeschlagen werden u.a. die Einführung von verschiedenen Events wie Disco für junge Leute oder sonstige großstädtische Aktivitäten neben dem Jahrmarkt sowie die Etablierung eines Bürgerzentrums als interaktiver Treff.

Darüber hinaus werden die Belebung und Aufwertung des Stadtteilzentrums von Brunsbüttel als wichtiger Faktor zur Verstärkung der Attraktivität der Gesamtstadt gesehen.

### **Straßen, Parkplätze und Wege**

Die Straßen, Parkplätze und Wege werden von einigen Eigentümern als sanierungsbedürftig angesehen. Insbesondere eine Erneuerung der Fuß- und Radwege wird mehrfach gefordert. Dabei wird vor allem die Gehwegbeschaffenheit, insbesondere die Barrierefreiheit, als verbesserungsbedürftig angesehen. Unebenheiten der Gehwege werden von den Eigentümern als Hindernisse wahrgenommen und erschweren die alltägliche Fortbewegung. Des Weiteren sind kindergerechte Fußgängerampeln bei Straßenquerungen wünschenswert.

Bei einer möglichen Gehwegsanieuerung im Rahmen der Städtebauförderung sollten dadurch aber keine Mehrkosten für die Eigentümer bzw. eine Mietsteigerung für Mieter die Folge sein.

Der allgemeine Zustand der Straßen wird ebenfalls als sanierungsbedürftig angesehen. Mehrere Eigentümer äußern den Wunsch nach schlaglochfreien Straßen. Die Delbrückstraße sowie die Bojestraße werden dabei im Speziellen genannt.

Die Stellplatzbedingungen im Beamtenviertel könnten nach Ansicht der Eigentümer verbessert werden. In den Bereichen der Kautzstraße und Koogstraße könnten die Stellplatzmöglichkeiten angepasst und besser organisiert werden. Im Bereich des Krankenhauses parken die Besucher oft außerhalb des Krankenhausparkplatzes und blockieren damit die Stellplätze für die Anwohner in direkter Nähe zum Krankenhaus. Möglicherweise können bestehende Parkplätze erweitert sowie bspw. der Rathausplatz als Stellfläche genutzt werden.

### **Mobilität**

Dringendstes Anliegen zum Thema Mobilität liegt in der besseren Ausgestaltung des ÖPNV-Angebotes. Dabei ist der fehlende Anschluss von Brunsbüttel an den Schienen-Personen-Nahverkehr zentraler Kritikpunkt am Nahverkehrssystem. Aber auch die fehlende Anbindung an eine Autobahn und damit die direkte Verbindung zu größeren Städten wie Hamburg werden als sehr kritisch und verbesserungsbedürftig angesehen.

Der Wunsch nach verkehrsberuhigten Zonen, z.B. in der Koogstraße und der Bojestraße, wird ebenfalls vermehrt von den Eigentümern genannt. Darüber hinaus könnte die Koogstraße in der gesamten Länge als Fußgängerzone genutzt werden. Die Verkehrsführung für den motorisierten Verkehr sollte dabei so umgestaltet werden, dass die Koogstraße lediglich für Fußgänger und Radfahrer in beide Richtungen genutzt werden kann.

### **Einzelhandel und Gastronomie**

Hinsichtlich der Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur sowie des Gastronomieangebotes besteht der zentrale Wunsch in einer Erweiterung des Einzelhandelsangebotes. Neben der Stärkung der bereits ansässigen Einzelhändler sollen weitere kleine (inhabergeführte) Geschäfte wie Handarbeitsläden angesiedelt und gegenüber den großen Unternehmensketten stärkere Unterstützung finden. Laut Eigentümer sind durch Abwanderung in die „neue City“ bereits viele Einkaufsmöglichkeiten, u.a. im Bereich der Schleuse, verloren gegangen. Grundsätzlich fehlt eine Drogerieeinrichtung im Beamtenviertel.

Die Eigentümer sind sich einig, dass sich hinsichtlich des gastronomischen Angebotes im Beamtenviertel etwas verändern muss. Das bestehende Angebot sollte verbessert und durch bspw. lokale Angebote ergänzt werden.



Einem Eigentümer fehlen Angebote an Kindertagesstätten und weiteren Schulen.

### **Technische Infrastruktur und Wohnen**

Durch die Anmerkungen der Eigentümer wurde deutlich, dass das derzeitige Wohnungsangebot teilweise nicht den Bedarfen der Eigentümer, vor allem aber nicht mehr den aktuellen Bedarfen und Ansprüchen der Mieter entspricht.

Die Eigentümerbefragung zeigt, dass Wohnraum für junge Erwachsene oder Paare unterdurchschnittlich vorhanden ist. Die vorhandenen Wohnungen sind oftmals zu groß für alleinstehende Menschen oder kinderlose Paare. Die bestehenden Wohnungsgrößen sind für einige Eigentümer der Grund für die Überalterung im Gebiet. Ein Eigentümer fordert neue Angebote für junge Erwachsene, ein anderer flexibel anpassbare Wohnungsgrößen.

Auf der anderen Seite ist der Wohnungsbestand auch für ältere Menschen zu groß und nicht altersgerecht, das heißt barrierearm, ausgebaut.

Während vielen Eigentümern die Instandhaltung der Gebäude sowie die Vermeidung von Bauruinen wichtig sind, um kein negatives Ortsbild zu erzeugen, hegt ein Eigentümer auch den Wunsch nach Rückbau von nicht sanierten Altbauten mit anschließender Neubebauung.

### **Barrierefreiheit**

Das Thema Barrierefreiheit spielt für einige Eigentümer eine wichtige Rolle. Ein barrierefreies Wegenetz entlang der Straßen und der Braake steht dabei im Zentrum der Wünsche der Eigentümer. Hohe Bordsteine sowie Kopfsteinpflaster und Stufen vor dem Rathaus stellen weitere Hindernisse im öffentlichen Raum dar.