

## Ausschreibung energetischer Quartierskonzepte

In den meisten Kommunen wird die Erarbeitung des energetischen Quartierskonzeptes extern vergeben. Die Erfahrung der Pilotprojekte der „Energetischen Stadt-sanierung“ hat gezeigt, dass Ausschreibung und Vergabe der Konzepterstellung ein eigener Arbeitsschritt ist, der je nach Höhe des Gesamtauftrags, Vergabebedingungen in den Kommunen, ggf. Ratsbeschlüsse und sonstigen Rahmenbedingungen mehrere Monate in Anspruch nehmen kann.

Da die Ausschreibung in der Regel erst nach der Förderzusage durch die KfW erfolgt, liegt sie innerhalb der 18 Monate, nach denen die programmgemäße Verwendung der Mittel gegenüber dem Fördergeber nachzuweisen ist. Eine gute inhaltliche und formale Vorbereitung der Ausschreibung schon vor Erhalt der Förderzusage ist sinnvoll, um das Ausschreibungsverfahren zu beschleunigen.

So ist es ratsam, sich gegebenenfalls bereits vor Antragstellung einen Überblick über notwendige Informations- und Datengrundlagen für die Konzepterstellung zu verschaffen. Das Wissen über deren Verfügbarkeiten und den potenziellen Beschaffungsaufwand ist entscheidend, um die auszuschreibenden Leistungen bzw. den Aufwand im Rahmen der Bestandsaufnahme definieren zu können. Hier sollten die projektbezogen relevanten Kompetenzen der verschiedenen Fachbereiche innerhalb der Kommunalverwaltung einbezogen werden. Um Synergien herzustellen und Doppelarbeit zu vermeiden, sollten zentrale Inhalte aus vorhandenen wohnwirtschaftlichen, städtebaulichen oder kommunalen Klimaschutzkonzepten abgeleitet werden.

Im Merkblatt zum KfW-Programm 432 sind die rahmensetzenden Anforderungen, die bei der Ausarbeitung eines energetischen Quartierskonzeptes zu berücksichtigen sind, benannt. Je nach Anlass und Zielsetzung der Konzeptentwicklung und auch in Abhängigkeit von dem zu betrachtenden Quartierstyp sind die Anforderungen im Detail bzw. die Schwerpunktsetzungen jedoch unterschiedlich.

Sind die Anforderungen an das Konzept und den Prozess der Erstellung sehr konkret, weil Strategien und Handlungsansätze bereits vorgedacht sind, sollte auch die Ausschreibung entsprechend differenziert erfolgen. Lassen sich die Anforderungen an das Konzept noch nicht detailliert formulieren, ist es ebenso möglich, über eine offenere Ausschreibung Vorschläge zu sinnvollen Verfahrensbausteinen über die Leistungsangebote zu sammeln.

Wenn professionelle Akteure, wie Energieversorger oder Wohnungsunternehmen, für die Umsetzung der energetischen Stadt-sanierung in dem betreffenden Quartier relevant sind, kann es sinnvoll sein, deren Anforderungen an ein Konzept frühzeitig abzufragen, um diese in der Ausschreibung entsprechend berücksichtigen zu können.

Generell sind u.a. folgende Fragestellungen in Vorbereitung der Ausschreibung zu klären:

- Welche Informationen und Daten über das betreffende Quartier liegen bereits vor, welche sind im Rahmen der Konzepterstellung erst zu erheben oder zu erwerben?
- Wie tiefgehend und differenziert soll die Bestandserhebung und Potenzialanalyse in den einzelnen Handlungsfeldern erfolgen?
- Sind inhaltliche Schwerpunkte für das Konzept bereits vorgegeben oder sollen sinnvolle Handlungsschwerpunkte erst über die Bestandsanalyse ermittelt werden?
- Wie intensiv sollen Bürgerinnen und Bürger bzw. private Eigentümer im Quartier beteiligt werden?
- Welche sonstigen Akteure (z.B. weitere Fachbereiche, Energieversorger, Wohnungswirtschaft, kommunaler Gebäudeservice, Verkehrsbetriebe) sollen in welcher Art und Weise eingebunden werden?
- Wie weitgehend sollen einzelne Maßnahmen auf technische und wirtschaftliche Machbarkeit untersucht werden?

Im Folgenden werden zentrale Inhalte einer Ausschreibung im Sinne einer Mustergliederung benannt. Die Punkte sind vor dem Hintergrund des jeweiligen Projektkontextes und der jeweils angestrebten inhaltlichen Schwerpunktsetzung auszuformulieren bzw. zu ergänzen oder abzuwandeln.

## Mustergliederung - Ausschreibung eines integrierten energetischen Quartierskonzeptes

### 1 Zielsetzung

- Umsetzung kommunaler Klimaschutzziele
- ganzheitlicher, quartiersbezogener Ansatz (bzw. angestrebte inhaltliche Schwerpunkte)
- Handlungsfelder (Gebäudesanierung, Wärmeversorgung, Einsatz erneuerbarer Energien, Mobilität etc.)
- Partizipation
- sonstige quartiersspezifische Zielsetzungen

### 2 Angaben zum Quartier

- Quartiersbeschreibung (städtebauliche Struktur, Nutzungsstruktur, Sozialstruktur, Altersstruktur der Bewohnerschaft, Lage und Einbindung des Quartiers in die Kommune)
- Größe des Quartiers
- energetischer Ausgangszustand bzw. Handlungsbedarf
- Eigentümerstruktur
- stadtentwicklungspolitischer Kontext (z.B. sonstige Förderkulissen, Entwicklungstrends, besondere Herausforderungen)

### 3 Leistungsanforderungen an das integrierte energetische Quartierskonzept

Generell sind die Anforderungen des Merkblatts der KfW zum Programm 432 zu erfüllen

#### 3.1 Bestandsaufnahme

allgemein

- Aussagen übergeordneter Planungen und Konzepte

energetische Ausgangssituation

- Gebäudebestand (z.B. Gebäudealter, baulicher Zustand, Nutzungen)
- Energieversorgungsstruktur für Raumwärme, Trinkwarmwasser, Strom, ggf. Straßenbeleuchtung (z.B. Energieträger, Netz- und Anlagenstruktur)
- Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien
- Mobilität (z.B. Kfz-Dichte, ÖPNV-Anbindung, Rad- und Fußwegenetz, Verkehrsbelastungen, Modal-Split, Barrierefreiheit)
- sonstige Themen (z.B. stadtklimatische Aspekte, Sozialverträglichkeit, Baukultur)

#### 3.2 Potenzialanalyse

- Einspar- bzw. Reduktionspotenziale für den Gebäudebestand (Gebäudehülle und Anlagentechnik, ggf. vertiefte Untersuchung beispielhafter Gebäudetypologien)
- Einspar- bzw. Reduktionspotenziale durch nachhaltige Energieversorgung im Quartier
- Potenziale zum Ausbau der erneuerbaren Energien im Quartier (Produktion und Nutzung)
- Einspar- bzw. Reduktionspotenziale durch klimagerechte Mobilität
- Bewertung der dargestellten Potenziale unter Wirtschaftlichkeitsaspekten, und unter Berücksichtigung möglicher Umsetzungshemmnisse

#### 3.3 CO<sub>2</sub>-Bilanz

- Endenergie, Primärenergie und CO<sub>2</sub>-Emissionen (aufgegliedert nach Verbrauchsarten / Handlungsfelder und Energieträger) Status Quo und potenzielle zukünftige Entwicklung (kurzfristig 2020, langfristig 2050, ggf. mittelfristig 2030)

#### 3.4 Leitbild/ Ziele

- Erarbeitung eines Leitbilds bzw. von Zielen für die energetische Stadtsanierung (z.B. anzustrebende Sanierungsraten und -standards für Gebäudetypen, Wärmeversorgungskonzept, Sozialverträglichkeit, klimatische Auswirkungen etc.)

#### 3.5 Maßnahmenkatalog

- Erarbeitung eines Maßnahmenkatalogs auf Basis des Leitbilds und Abstimmung mit den verantwortlichen Akteuren

#### 3.6 Durchführungskonzept

- Zeitplan für die Umsetzung des Konzepts (Verantwortlichkeiten, Prioritäten, kurz-/mittel-/langfristige Ziele etc.)
- Aufzeigen von Finanzierungsmöglichkeiten (Fördermittel etc.)

- Aufgabenbeschreibung für das Sanierungsmanagement
- Maßnahmen der Qualitätssicherung
- ggf. Ansätze zur Verstetigung

### **3.7 Controllingkonzept**

- Entwicklung eines fortschreibbaren Monitorings
- Festlegen von Zeiträumen und ggf. Partnern (z.B. Stadtwerke, Wohnungsunternehmen) für die Erfolgskontrolle

### **4 Kommunikationskonzept / Bürger- und Akteursbeteiligung**

- Entwicklung und Umsetzung von Angeboten zur Mitwirkung im Rahmen der Konzepterstellung für unterschiedliche Zielgruppen (z.B. private Eigentümer, Gewerbetreibende, sonstige Multiplikatoren)
- Ggf. Aufbau einer Internetseite bzw. Aufbereitung von Informationen für die Internetseite der Kommune (allg. Informationen zur energetischen Stadtsanierung, aktuelle Termine etc.)
- Organisation der Mitwirkung relevanter Akteure (z.B. Energieversorger, Wohnungsunternehmen)
- begleitende Öffentlichkeitsarbeit

### **5 Prozesssteuerung**

- Zeitplan (ggf. unter Beachtung von Ferienzeiten für Akteursbeteiligung)
- Projektmanagement (z.B. Lenkungsgruppe)
- Termine zur Abstimmung zwischen Auftraggeber und Konzepterstellern

### **6 Formalitäten**

- Profil des Auftragnehmers (architektonisches Wissen, stadtplanerisches Verständnis, energiestrukturelle Expertise, Kommunikationsstrategie)
- Nachweis der fachlichen Eignung / Referenzen
- etc.