

# **Leitfaden zur Anwendung des Muster-Leistungsverzeichnisses für Dienstleistungen in der Projekten der „Energetischen Stadtsanierung“**

Version 1.0

Stand: 25.01.2024

# Inhalt

1	Haftungsausschluss.....	3
2	Projekte der „Energetischen Stadtsanierung“ im Kontext der Kommunalen Wärmeplanung in Baden-Württemberg .....	3
2.1	Was folgt nach der Kommunalen Wärmeplanung in Baden-Württemberg? .....	3
2.2	Zielsetzung der Energetischen Stadtsanierung.....	4
2.3	Energetische Stadtsanierung und förmliche Sanierungsgebiete nach BauGB .....	5
3	Anleitung zur Anwendung des Muster-Leistungsverzeichnisses.....	5
3.1	Zielsetzung .....	5
3.2	Zur Handhabung des Leistungsverzeichnisses für ein Quartierskonzept .....	5
3.3	Zur Handhabung des Leistungsverzeichnisses für ein Sanierungsmanagement .....	6

## 1 Haftungsausschluss

Das vorliegende Dokument sowie das Dokument „Muster-Leistungsverzeichnis für „Integrierte Quartierskonzepte“ wurden durch die KEA-BW mit größter Sorgfalt erstellt. Die Verantwortung für seine Anpassung auf den beabsichtigten Anwendungsfall obliegt jedoch in jedem Fall dem Endverwender/der Endverwenderin.

Die KEA-BW übernimmt keinerlei Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Ergebnisse. Haftungsansprüche in jeglicher Form gegenüber der KEA-BW sind ausgeschlossen.

## 2 Projekte der „Energetischen Stadtsanierung“ im Kontext der Kommunalen Wärmeplanung in Baden-Württemberg

### 2.1 Was folgt nach der Kommunalen Wärmeplanung in Baden-Württemberg?

Zur Erreichung der Klimaschutzziele in Baden-Württemberg bis 2040 sind in den Kommunen zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung des Klimaschutzes durch Steigerung der Energieeffizienz und Umstieg auf erneuerbare Energieversorgung erforderlich.

Im Rahmen der Kommunalen Wärmeplanung weisen Kommunen auf Grundlage der zuvor erhobenen Daten und Potenziale Eignungsgebiete jeweils für zentrale und dezentrale Wärmeversorgung aus. Während in den Eignungsgebieten für **dezentrale** Wärmeversorgung die Verantwortung für die Dekarbonisierung in die Hände der Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer gelegt wird, besteht in den Eignungsgebieten für die **zentrale** Wärmeversorgung die Absicht, neue Wärmenetze zu errichten oder bestehende Netze zu dekarbonisieren und auszubauen. Und es ist üblicherweise deutlich langwieriger und komplexer, aus dieser Absicht ein konkretes Projekt zu formen.

In dieser Phase der „Projektentwicklung“ eines Wärmenetzes ist oft noch nicht klar, welche Handelnde welche Interessen haben und bei wem welche Kompetenzen liegen.

- Wärme- und Abwärmequellen müssen identifiziert und angesprochen werden.
- Potenzielle Wärmeabnehmer (Privatpersonen und Unternehmen) müssen identifiziert und angesprochen werden.
- Interessierte Planungs-, Bau- und/oder Betreiberfirmen des Wärmenetzes müssen identifiziert und angesprochen werden; evtl. gründet sich hierzu auch eine Energiegenossenschaft aus der engagierten Bürgerschaft.
- Das Budget und geeignete Fördermittel müssen aufgestellt werden.
- Die Rolle der Kommune im Projekt und gegenüber den anderen Handelnden muss definiert werden.

Dabei bedingen die einzelnen Aspekte einander: Ein Wärmenetzbetreiber wird erst einen Wärmetarif errechnen, wenn klar ist, wo die Wärmeleitungen verlegt werden sollen, wie groß die Heizzentrale wird und wieviel Wärme im Jahr verkauft werden kann. Umgekehrt wird niemand einen Wärmeliefervertrag ohne definitive Wärmepreise abschließen.

In dieser Phase kann ein energetisches Quartierskonzept die notwendigen Informationen liefern, die das Interesse der Akteure am Projekt wecken. Sobald die planenden, errichtenden und betreibenden Unternehmen gefunden sind, anschließend eine projektbezogene Wärmenetzplanung im Quartier möglich wird. Die Betrachtungstiefe und der Konkretisierungsgrad nehmen dabei im Vergleich zur Wärmeplanung zu,

ohne bereits technische Details des Wärmenetzes festzulegen. Es werden also noch keine Planungsleistungen nach HOAI erbracht.

Insbesondere die kleinteiligen und langwierigen (und damit wirtschaftlich aufwändigen) Prozessschritte der Wärmekundenansprache und der Betreiber Auswahl können im Rahmen eines Sanierungsmanagements mit attraktiver Förderung und durch einen Dienstleister ohne „Akquisedruck“, also ohne eigenes wirtschaftliches Interesse am Vertragsabschluss, durchgeführt werden. Darüber hinaus sollten alle Informationsgespräche über den Anschluss an ein Wärmenetz auch weitere Maßnahmen aus dem Quartierskonzept thematisieren (beispielsweise, aber nicht abschließend, Aufdach-Photovoltaik, Balkonsolaranlage, Solarthermie, Klimawandelanpassung, Mobilität, energetische Gebäudesanierung, Aktivierung leerstehender Flächen).

## 2.2 Zielsetzung der Energetischen Stadtsanierung

Mit dem Förderprogramm 432 „Energetische Stadtsanierung“ unterstützt die KfW die kommunalen Anstrengungen, aus den Klimaschutzzielen der Kommune konkrete Maßnahmen in den Quartieren abzuleiten und in die Umsetzung zu begleiten. Das Programm leistet somit einen maßgeblichen Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und der Quartiersinfrastruktur. Ein integriertes Quartierskonzept zeigt unter Beachtung

- städtebaulicher,
- denkmalpflegerischer,
- baukultureller,
- naturschutzfachlicher,
- wohnungswirtschaftlicher,
- demografischer und
- sozialer Aspekte

die technisch und wirtschaftlich sinnvollen Energieeinsparpotenziale im Quartier auf. Darüber hinaus weist es Optionen zum Einsatz erneuerbarer Energien in der Quartiersversorgung und die Möglichkeiten für die Anpassung an den Klimawandel aus. Es benennt die Maßnahmen, mit denen die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Wärme- und Kälteversorgung kurz-, mittel- und langfristig reduziert werden können. Die Konzepte bilden eine zentrale Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für eine an der Gesamteffizienz energetischer Maßnahmen ausgerichtete quartiersbezogene Investitionsplanung.

Ein Projekt der energetischen Stadtsanierung gliedert sich in zwei Teile:

- Teil 1 ist das „Integrierte Quartierskonzept“, in dem der Ist-Zustand erfasst, die Potenziale ermittelt und Maßnahmen zur Hebung dieser Potenziale sowie absehbare Hemmnisse ermittelt und priorisiert werden.
- Teil 2 ist das Sanierungsmanagement, das die im Teil 1 definierten Maßnahmen in die Umsetzung begleiten soll.

Das Sanierungsmanagement muss sich zeitlich nicht zwingend an das Quartierskonzept anschließen. Es ist daher möglich und wird in den meisten Fällen sinnvoll sein, das Vergabeverfahren für das Sanierungsmanagement vom Vergabeverfahren für das Quartierskonzept abzutrennen und erst dann durchzuführen, wenn die Maßnahmen definiert sind und dadurch Umfang und Aufwand für das Sanierungsmanagement absehbar sind.

Lediglich in Fällen großer Dringlichkeit kann es sinnvoll sein, das Sanierungsmanagement bereits während der Erstellung des Quartierskonzepts zu beginnen und dementsprechend beide Teile in demselben Vergabeverfahren zu behandeln.

### **2.3 Energetische Stadtsanierung und förmliche Sanierungsgebiete nach BauGB**

Die Erstellung eines Integrierten Quartierskonzepts bzw. eines Sanierungsmanagement kann inhaltlich sehr gut mit ausgewiesenen förmlichen Sanierungsgebieten nach § 140 ff BauGB kombiniert werden. Hieraus können sich gegebenenfalls Synergieeffekte in der Information und Motivation der Bürgerschaft und in der Durchführung von Veranstaltungsformaten zur Bürgerbeteiligung ergeben.

Entwicklungskonzepte und städtebauliche Planungen lassen sich um Aspekte der energetischen Sanierung erweitern. Das ist zum Beispiel der Fall bei

- vorbereitenden Untersuchungen nach § 140 Nummer 1 BauGB,
- städtebaulichen Planungen nach § 140 Nummer 4 BauGB,
- städtebaulichen Entwicklungskonzepten nach § 171 b Absatz 2 BauGB oder
- Entwicklungskonzepten nach § 171 e Absatz 4 BauGB.

Dies gilt entsprechend für vorliegende integrierte wohnwirtschaftliche Konzepte, welche energetische Aspekte nicht oder nicht ausreichend berücksichtigen. Die genannten Untersuchungen, Planungen oder Konzepte gelten in diesem Falle als begonnen, aber noch nicht abgeschlossen. Sie sind für den zu erbringenden ergänzenden Teil der energetischen Sanierung förderfähig.

## **3 Anleitung zur Anwendung des Muster-Leistungsverzeichnisses**

### **3.1 Zielsetzung**

Das Muster-Leistungsverzeichnis soll Kommunen eine Grundlage zur Vergabe von „Integrierten Quartierskonzepten“ bieten. Es soll besonders für die Kommunen hilfreich sein, die noch keine derartigen Dienstleistungen ausgeschrieben haben und daher keine eigenen Erfahrungswerte mit diesen Inhalten sammeln konnten.

Am Vergabeverfahren können sich prinzipiell sowohl Dienstleistende als auch Konsortien mehrerer Dienstleister beteiligen; die Entscheidung darüber obliegt der ausschreibenden Kommune. Es wird jedoch empfohlen, bei Konsortien auf eine eindeutige Zuordnung der Aufgabenbereiche auf die Teilnehmerfirmen des Konsortiums beziehungsweise auf eine eindeutig zugeordnete Gesamtverantwortung zu achten.

### **3.2 Zur Handhabung des Leistungsverzeichnisses für ein Quartierskonzept**

Die in Kapitel 2 aufgeführten Texte sind als Bausteine zu verstehen. Diese sollen entsprechend der Beschaffenheit des zu untersuchenden Quartiers, seinen Themen und dem gewünschten Leistungsumfang beziehungsweise der gewünschten Untersuchungstiefe des Quartierskonzepts ausgewählt und angepasst werden. Das Muster-LV steht daher als editierbares Word-Dokument zur Verfügung.

Beispielsweise kann die Formulierung „in einem zum GIS-System der Kommune kompatiblen Datenformat“ (beispielsweise in Punkt 2.2.3) durch die Angabe des konkreten Datenformats ersetzt oder auch

komplett gestrichen werden, wenn die Kommune kein eigenes GIS-System betreibt. Wir empfehlen jedoch, besonders die Elemente zur projektbegleitenden Öffentlichkeitsarbeit (Kapitel 3.2 ff.) in jedem Fall beizubehalten. Ebenso kann der Baustein 3.11 „Initialberatung zur Einführung eines kommunalen Energiemanagements“ entfallen, falls die Kommune bereits ein solches System implementiert, implementiert hat oder kein Interesse daran hat.

Darüber hinaus können in einem Quartierskonzept auch weitere, hier textlich nicht näher beschriebene Themenfelder behandelt werden, beispielsweise

- altersgerechte Sanierung des Quartiers
- Barriereabbau im (kommunalen) Gebäudebestand und in der kommunalen Infrastruktur
- Erarbeitung neuer Nutzungskonzepte für Bestandsgebäude
- Konzepte für gemischte Quartiere durch die Kombination von Neubau und Bestandsgebäuden
- Aussagen zur Sozialstruktur des Quartiers und Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen auf die Bewohnerinnen und Bewohner
- Gestaltung einer nachhaltigen, klimafreundlichen Mobilität
- Gestaltung einer grünen Infrastruktur im Quartier
- Einsatz digitaler Technologien im Quartier.

Die Erstellung der für diese Leistungsbausteine erforderlichen Texte erfolgt durch die Anwenderin/den Anwender.

### **3.3 Zur Handhabung des Leistungsverzeichnisses für ein Sanierungsmanagement**

Auch die in Kapitel 3 aufgeführten Texte sind als Formulierungsbausteine zu verstehen. Sie sollten auf die im Quartierskonzept definierten Maßnahmen abgestimmt werden. Beispielsweise können Informationsveranstaltungen zur Nahwärmeversorgung entfallen, wenn keine Maßnahme zur Entwicklung eines Wärmenetzes formuliert wurde.

Da im Sanierungsmanagement überwiegend Aktionen im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit und der Akteursmotivation zu verschiedenen Inhalten zielführend sind, wird empfohlen, bei der Bewertung der Teilnahmeanträge beziehungsweise Angebote im Rahmen der Ausschreibung auf entsprechende Referenzen zu achten.