

Energetische Sanierung  
von Großwohnsiedlungen

## Rahmenbedingungen und Organisatorisches

### Gliederung und Ganzheitlichkeit der Bewerbung

Ist die von der Auslobung vorgegebene Gliederung nach den sechs Themenfeldern Energieeffizienz, Wohnungswirtschaft, Stadtteilentwicklung, Partizipation, Finanzierung und Durchführung auch in Ihrem Bewerbungsdokument erkennbar?

Ist erkennbar, dass die sechs Teilkonzepte aufeinander abgestimmt und frei von Widersprüchen sind?

### Abgrenzung des Konzeptgebiets in Ihrer Bewerbung

Wird die Mindestzahl der Wohneinheiten erreicht oder nur knapp unterschritten? Wenn nein: Können andere Eigentümer im Umfeld für eine Mitarbeit gewonnen werden?

Bildet das Konzeptgebiet eine räumliche und funktionale Einheit bzw. wie erklärt sich die in den Wettbewerb eingebrachte Gebietskulisse?

Die Bewerbungen können auch nur Teile (Quartiere) von Stadtteilen (die Ebene, auf denen Stadtentwicklungskonzepte vorliegen) umfassen. Wenn Differenzen zwischen Konzeptgebiet und Stadtteil existieren: Sind diese nachvollziehbar beschrieben?

Antragsberechtigt sind auch „Zusammenschlüsse und Kooperationen von Wohnungseigentümern“. Wird (im Falle mehrere Eigentümer) die Eigentümerstruktur im Konzeptgebiet beschrieben?

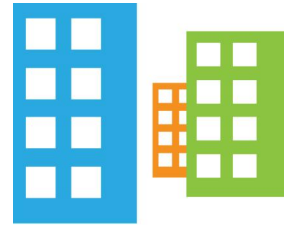
Wird (in diesem Fall) Form und Umfang der Zusammenarbeit beschrieben?

### Vollständigkeit der Bewerbung

Liegt eine dokumentierte, formlose Stellungnahme der jeweiligen Kommune (Verwaltung oder Rat) aus stadtentwicklungspolitischer Sicht vor (dies ist eine absolut zwingende Voraussetzung für die Teilnahme am Wettbewerb)?

Sind die verlangten statistischen Daten im Bewerbungsformular angegeben? Notfalls kann eine Schätzung oder eine Modifikation der Kategorien (bspw. Baualtersgruppen) durchgeführt werden? Unabdingbar ist die Angabe der Anzahl der Wohneinheiten im Konzeptgebiet.

Bezieht sich die Bewerbung auf externe Dokumente (Stadt(teil)entwicklungskonzepte, Wohnraumversorgungskonzepte, Mieterzeitungen o.ä.)? Wenn möglich, geben Sie diese Dokumente im PDF-Format auf der CD-ROM im Rahmen der digitalen Version des abzugebenden Wettbewerbsbeitrags mit ab. Eine Druckversion ist nicht notwendig.



Energetische Sanierung  
von Großwohnsiedlungen

## A Energieeffizienzkonzept

### Energetischer Ausgangszustand der Gebäude

Ist der Ist-Zustand der Gebäude beschrieben (Bauteile wie Fenster, Wände, Dach; Haustechnik)? Ist evtl. ein Energieberatungsbericht vorhanden?

### Geplante energetische Maßnahmen

Sind die Maßnahmen an Bauteilen (z.B. Fenster, Wände) und Haustechnik beschrieben? Gibt es eine Begründung der Wahl der Maßnahmen? Ist der Fragebogen „Energetische Sanierung“ ausgefüllt?

Ist das energetische Gesamtkonzept im Quartier beschrieben und begründet? (z.B. Wahl eines Nahwärmeeerzeugungssystems unter Einbeziehung von Stromerzeugung im Quartier oder ähnliches)

Werden regenerative Energien eingesetzt? Wenn ja, bitte beschreiben und begründen dies. Wie hoch ist dann der Anteil regenerativer Energien am Gesamtenergiebedarf?

Wie wurde das energetische Gesamtkonzept geplant?

Wird Energie an öffentliche Netze oder andere Nutzer abgegeben?

Werden, bedingt durch unternehmerische und städtebauliche Abwägungsprozesse, unterschiedliche Standards in der Sanierung angestrebt (energetisch hochwertig, Standardsanierung, Abriss oder Ersatzneubau)?

### Investitionskosten und Energiekosteneinsparung

Wurden die geplanten Investitionskosten dargestellt? Wurden Aussagen über die Energiekosteneinsparung getroffen?

Wie wirken sich die Energiekosteneinsparungen auf die Bewirtschaftungskosten der Bestände im Wettbewerbsgebiet aus?



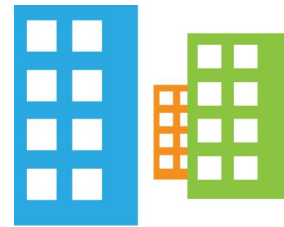
Bundesministerium  
für Verkehr, Bau  
und Stadtentwicklung



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK



Energetische Sanierung  
von Großwohnsiedlungen

## B Wohnungswirtschaftliches Konzept

### Analyse Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes

Ist ein Wohnraumversorgungskonzept in der Kommune vorhanden?

Wenn ja: Sind die relevanten Ergebnisse kurz zusammengefasst?

Wenn nein: Wurde der lokale / regionale Wohnungsmarkt (Nachfrage, Angebot, Marktlage) trotzdem anhand verfügbarer Quellen kurz dokumentiert?

### Analyse Gegebenheiten im Konzeptgebiet

Wurden die Bestände im Konzeptgebiet, die aktuellen Nachfragegruppen, die Marktlage und die Probleme im Gebiet beschrieben?

Prognose der zukünftigen Rahmenbedingungen

Werden Aussagen / Annahmen über die zukünftige Entwicklung der Nachfrage getroffen?

### Konzept

Wird die Positionierung der Bestände im Konzeptgebiet auf dem Wohnungsmarkt der nächsten Jahre beschrieben (Zielgruppen, Eignung für die Zielgruppen, Defizite)?

Werden die Maßnahmen beschrieben? Passen Sie zu den Beständen und zur Entwicklung des Wohnungsmarktes? Erfolgte eine Auseinandersetzung mit alternativen Maßnahmen?

Werden Abstimmungsprozesse mit der Kommune und den anderen Eigentümern im Konzeptgebiet beschrieben?



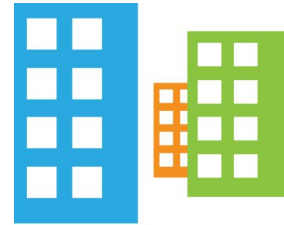
Bundesministerium  
für Verkehr, Bau  
und Stadtentwicklung



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK



Energetische Sanierung  
von Großwohnsiedlungen

## C Stadtteilentwicklungskonzept

### Analyse

Werden alle relevanten Aspekte (u.a. räumlicher Kontext und geschichtliche Entwicklung der Siedlung, Siedlungsstruktur, Infrastruktur und Versorgung, sozialräumliche Situation sowie die Umwelt- und Immissionssituation) jeweils in angemessenem Umfang in der Analyse bearbeitet?

Schließt die Analyse mit einer Gewichtung der Probleme und Chancen des Gebietes zueinander (z.B. Stärken-Schwächen-Analyse)

### Konzeptqualität

Sind zentrale Aussagen aus bereits verfassten Plandokumenten wie Stadtentwicklungskonzepten, StadtTEILentwicklungskonzepten oder Rahmenplänen auch im Bewerbungsdokument kurz wiedergegeben – und passen sie zum Konzept?

Ist ein Leitbild / eine Vision dargelegt oder findet eine Aufzählung der Ziele statt?

Hat Ihr Konzept eine innere Logik und Nachvollziehbarkeit?

Beinhaltet Ihr Konzept Überlegungen zur sozialen und ökologischen Verträglichkeit der Maßnahmen, zum Einsatz von formellen und informellen Planungsinstrumenten und ist es für den Fall sich ändernder Rahmenbedingungen flexibel genug?

### Maßnahmen

Haben Sie schlüssig abgeleitete Maßnahmen aus verschiedenen Handlungsfeldern (zum Beispiel Versorgung, soziale Infrastruktur, technische Infrastruktur, Verkehr, öffentlicher Raum, Wohnumfeld, architektonische Gestaltung, Städtebau) ausreichend detailliert formuliert?

Haben Sie bei Ihren Maßnahmen auf die städtebauliche und architektonische Qualität (Baukultur) geachtet und insbesondere bei den Maßnahmen im Bereich der energetischen Sanierung und der erneuerbaren Energien angemessen zwischen technisch-funktionalen und ästhetischen Ansprüchen abgewogen (so sie sich entgegenstehen).



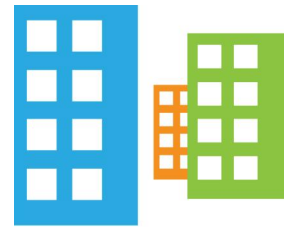
Bundesministerium  
für Verkehr, Bau  
und Stadtentwicklung



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK



Energetische Sanierung  
von Großwohnsiedlungen

## D Partizipationskonzept

### Mitwirkung der Bewohnerschaft (ggf. gruppenspezifische Beteiligungsverfahren)

Werden die Mieter über das gesetzlich Vorgeschriebene hinaus über die Maßnahme - insbesondere die energetischen Aspekte (und den Umgang mit der sanierten Mietsache, z.B. Lüftung) informiert? Wie machen Sie das?

Informieren / schulen / beraten Sie anlässlich der energetischen Sanierung Ihre Mieter über Möglichkeiten des Energiesparens?

Werden Informationen aus der Mieterschaft erhoben, z.B. über eine professionelle Befragung der Mieter?

Können sich die Mieter in die Planung der Maßnahmen (Sanierung, begleitende Modernisierung, Wohnumfeldverbesserung) einbringen, z.B. über Workshops oder die Berücksichtigung von individuellen Sonderwünschen?

Wurden Vertreter der Mieter bei der Planung und Durchführung der Maßnahmen eingeschaltet? Wie geschieht das (z.B. durch einen Mieterbeirat)?

Sind Ansprechpersonen bei Problemen durch sanierungsbedingte Veränderungen der Wohnung vorgesehen?

Verfügen die Mieter über Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung oder werden solche im Zug der Maßnahme geschaffen? (Räume für Feste, Versammlungen; nicht Partykeller, Grillplätze u.ä.)

### Abstimmung mit der Kommune, der lokalen Wirtschaft, sozialen Trägern und Vereinen

Existieren Arbeitsbezüge zu Institutionen der Gemeinwesenarbeit, Quartiersmanagement, zu Trägern sozialer Dienste und/oder zu Vereinen? Wie sind diese gestaltet?

### Beratungs- und Hilfsangebote für sozial Schwache

Findet eine Abschätzung der Konsequenzen auf Kaltmiete und Nebenkosten statt und wie wird diese kommuniziert?

Bieten Sie Ihren Mietern Unterstützung hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen der Sanierung (Miete, Nebenkosten) an? Wie sieht diese aus?

Führt das Unternehmen im Rahmen der Sanierung Beschäftigungs-/Qualifizierungsmaßnahmen durch?



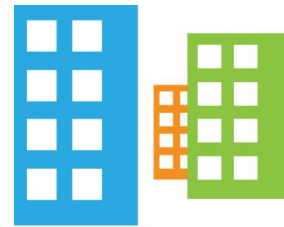
Bundesministerium  
für Verkehr, Bau  
und Stadtentwicklung



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK



Energetische Sanierung  
von Großwohnsiedlungen

## E Finanzierungskonzept

### Investitionskosten

Sind die Bau-/ Baunebenkosten sowie vorbereitende und Folgekosten hinreichend für eine gesamtheitliche Betrachtung dargestellt?

### Finanzierungsstruktur

Welche Unternehmenszielsetzungen werden durch das Finanzierungskonzept verfolgt?

Entspricht das Finanzierungskonzept dem langfristigen Charakter der investiven Maßnahmen?

Entspricht die Höhe der eingesetzten Mittel den Maßnahmen?

Aus welchen Bausteinen setzt sich die Finanzierung zusammen?

Werden Förderprogramme in Anspruch genommen?

### Refinanzierung

Welche Auswirkungen hat die energetische Sanierungsmaßnahme auf die zukünftigen laufenden Einnahmen und Ausgaben?

### Wirtschaftlichkeitsberechnungen

Wie wird die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme abgebildet?

Inwieweit spielen zukünftige Entwicklungen eine Rolle bei der Wirtschaftlichkeit?

Werden Investitionsalternativen einbezogen?

Ist das Finanzkonzept in das Gesamtkonzept integriert?



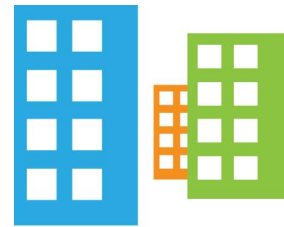
Bundesministerium  
für Verkehr, Bau  
und Stadtentwicklung



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK



Energetische Sanierung  
von Großwohnsiedlungen

## F Durchführungskonzept

### Entscheidungsgrundlagen

Welche Zielsetzungen wurden mit der energetischen Sanierung verfolgt?

Inwieweit spielen langfristige Aspekte bei der Entscheidungsfindung eine Rolle?

Werden unterschiedliche Konzepte bei der Entscheidungsfindung berücksichtigt?

### Umsetzung der Maßnahmen

Wie erfolgt die Umsetzung?

Wer wird bei der Umsetzung der Maßnahmen miteinbezogen?

Wie werden ökologische Aspekte bei der Umsetzung berücksichtigt?

### Vermarktungskonzept

Gibt es ein Vermarktungskonzept und wie sieht dieses gegebenenfalls aus?

### Qualitätssicherung

Welche Instrumente der Qualitätssicherung werden bei der Durchführung eingesetzt?

Welche Instrumente der Qualitätssicherung werden zur Sicherstellung des energetischen Konzeptes eingesetzt?

### Konjunkturelle Wirkungen

Wie hoch sind die Investitionen und wie schnell lösen die geplanten Maßnahmen die mit dem Konjunkturpaket der Bundesregierung beabsichtigten Wirkungen aus?



Bundesministerium  
für Verkehr, Bau  
und Stadtentwicklung



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung



NATIONALE  
STADT  
ENTWICKLUNGS  
POLITIK