



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung

WETTBEWERB

Energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen

auf der Grundlage von integrierten Stadtteilentwicklungskonzepten



AUSLOBUNG

Berlin, im Januar 2009

Angesichts der globalen Herausforderung des Klimawandels sowie langfristig steigender Energiepreise sind Energieeinsparung und die Senkung des Ausstoßes von Klimagasen zentrale politische Ziele der Bundesregierung. Gerade im Gebäudebereich liegen noch erhebliche Energieeinsparpotenziale, die es im Interesse der Umwelt, aber auch im Interesse der Bewohner zu aktivieren gilt. Mit dem CO₂-Gebäudesanierungsprogramm der KfW Förderbank steht hierfür ein bewährtes und erfolgreiches Förderinstrumentarium zur Verfügung. Investitionen in die energetische Sanierung des Gebäudebestands dienen auch der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen, verbessern die Wohn- und Lebensbedingungen der Menschen und können zugleich den Belangen der Stadtentwicklung Rechnung tragen. Dabei erfordern Investitionen der Eigentümer zur Steigerung der Energieeffizienz komplexe Abwägungs- und Entscheidungsprozesse. Neben wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Belangen sind die stadtentwicklungspolitischen Aspekte der Quartiersentwicklung, der stadträumlichen Relevanz und der künftigen Wohnungsmarktentwicklung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für Großwohnsiedlungen der 1950er bis 80er Jahre, in denen bundesweit rund 5 Millionen Menschen leben. Nicht selten sind das auch städtebauliche Problemgebiete mit sozialen Spannungen und erhöhten Integrationsanforderungen. Die bauliche Erneuerung kann einen entscheidenden Beitrag zur Stabilisierung dieser Quartiere leisten. Der von meinem Haus ausgelobte Wettbewerb soll für Großwohnsiedlungen den Auftakt zur Entwicklung bzw. Weiterentwicklung integrierter Stadtteilentwicklungskonzepte unter Einbeziehung energetischer Aspekte geben. Gleichzeitig setzen wir Impulse für die weitere Umsetzung der Konzepte durch Investitionen sowie soziale Maßnahmen.



Ich wünsche allen Teilnehmern viel Erfolg.

Berlin, im Januar 2009

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'W. Tiefensee'. The signature is fluid and cursive, with a prominent loop at the end.

Wolfgang Tiefensee
Bundesminister für Verkehr,
Bau- und Stadtentwicklung

1. Ziel des Wettbewerbs

Das Maßnahmenpaket „Beschäftigungssicherung durch Wachstumsstärkung“ der Bundesregierung vom 05. November 2008 setzt im Bereich Bauen und Stadtentwicklung weitere Anreize für Investitionen in die energetische Gebäudesanierung. Die Mittel für das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm und andere Maßnahmen in diesem Bereich werden für den Zeitraum 2009 bis 2011 um insgesamt 3 Mrd. € aufgestockt. Im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm stehen 2009 insgesamt rd. 1,5 Mrd. € zur Verfügung. Darunter sind Mittel für die energetische Sanierung von Großwohnsiedlungen mit ca. 1.000 Wohnungen und mehr vorgesehen. Bundesweit befinden sich rd. 7,5% aller Wohnungen in Großwohnsiedlungen der 1950er bis 80er Jahre. In diesen Siedlungen leben etwa 5 Millionen Menschen in rd. 2,4 Millionen Wohnungen. Die Aufwertung dieser Wohnungen auf einer breiten konzeptionellen Basis, insbesondere durch energetische Maßnahmen steht im Fokus des Handlungsansatzes.



Im Rahmen eines Wettbewerbs sollen Wohnungsgesellschaften, Wohnungsgenossenschaften, Wohnungseigentümergeinschaften oder auch Zusammenschlüsse einzelner Partner angeregt werden, umfassende integrierte Konzepte unter energetischen, wohnungswirtschaftlichen, städtebaulichen und demografischen Gesichtspunkten zu entwickeln und umzusetzen. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Verminderung des Verbrauchs fossiler Energieträger für die Wärmeversorgung, insbesondere durch Verbesserung der Energieeffizienz sowie durch eine zukunftsfähige Wärmeversorgung dieser Quartiere möglichst unter Nutzung erneuerbarer Energien auf der Grundlage integrierter Stadtteilentwicklungskonzepte. Mit dem Programm soll den Teilnehmern zum einen die Erstellung dieser Konzepte über eine finanzielle Unterstützung aus Mitteln des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms ermöglicht werden. Zum anderen kann in Abhängigkeit vom Erfolg im Wettbewerb für Prozess- und Planungskosten in der Umsetzungsphase eine zusätzliche finanzielle Unterstützung gewährt werden. Die Teilnahme am Wettbewerb schließt nicht aus, dass mit einzelnen Maßnahmen der energetischen Sanierung oder Stadtteilumgestaltung bereits vor Wettbewerbsende begonnen wird. Auch können Maßnahmen in den Konzepten berücksichtigt werden, die in den vergangenen Jahren bereits umgesetzt wurden.

2. Honorierung der Wettbewerbsbeiträge

Die Beiträge im Wettbewerb zur „Energetischen Sanierung von Großwohnsiedlungen“ sollen in **zwei Stufen** honoriert werden:

- In der **ersten Stufe** erhalten die Wettbewerbsteilnehmer einen pauschalierten Zuschuss zur Finanzierung der Kosten für die Bearbeitung des Wettbewerbsbeitrages (integriertes Stadtteilentwicklungskonzept).

Der Zuschuss zur Finanzierung der Bearbeitungskosten beträgt:

- bis zu 1.000 Wohneinheiten 30.000 €,
- für jeweils volle weitere 1.000 Wohneinheiten zusätzlich 5.000 €,
- jedoch maximal 75.000 €.



Der Zuschuss wird bei Einreichung eines bewertungsfähigen Wettbewerbsbeitrages (s. Pkt. 5) zur Hälfte ausgezahlt. Der restliche Betrag wird bei einem positiven Votum der Jury (zur Umsetzung empfohlen) ausgezahlt.

- In der **zweiten Stufe** werden die besten Konzepte ausgezeichnet. Die Auszeichnung ist mit einem zweckgebundenen Finanzierungszuschuss für Maßnahmen in der Umsetzungsphase wie Koordinierungskosten, Mieterbetreuung usw. verbunden.

Es werden ausgelobt:

- bis zu fünf erste Preise, dotiert mit 100.000 € Finanzierungszuschuss und je einer Goldplakette,
- bis zu 10 zweite Preise, dotiert mit je 75.000 € Finanzierungszuschuss und je einer Silberplakette,
- bis zu 20 dritte Preise, dotiert mit je 50.000 € Finanzierungszuschuss und je einer Bronzeplakette.

Die Preisträger erhalten ferner Urkunden.

In Absprache mit dem Auslober kann die Jury zusätzliche Preise für herausragende Einzelvorhaben vergeben.

3. Zeitplanung

Januar 2009

Offizieller Start des Wettbewerbs durch Schreiben von Bundesminister Tiefensee an Wohnungsverbände, Deutschen Mieterbund sowie Immobilienverbände und Kommunale Spitzenverbände. Dabei sollen die Ziele und das Verfahren des Wettbewerbs sowie die Teilnahmebedingungen dargestellt werden.



Februar 2009

Die Bewerber reichen ihre **Teilnahmebekundung** zum Wettbewerb **bis zum 27. Februar** beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung ein (keine Ausschlussfrist).

April 2009

Auf drei Regionalkonferenzen (Nordwest, Südwest, Ost) als Informations- und Austauschforen werden fachspezifische Themen des Wettbewerbs sowie Fragen der Konzeptdetails und -zusammenhänge im Wettbewerbskontext erörtert.

Mai 2009

Die Teilnehmer reichen bis zum **29. Mai 2009** ihre Wettbewerbsbeiträge bei der Wettbewerbsagentur ein (**Ausschlussfrist!**).

Juni 2009

Vorprüfung der eingereichten Beiträge durch die Wettbewerbsagentur unter Einbeziehung der Voten von drei externen Gutachtern für die Teilaspekte Energieeffizienz, Finanzierung und Stadtteilentwicklung.

Juli 2009

Entscheidung der Jury (zur Umsetzung empfohlen) und Prämierung der besten integrierten Konzepte im Rahmen einer Abschlussveranstaltung.

September 2009

Die ausgezeichneten Wettbewerbskonzepte werden in geeigneter Form dokumentiert und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

4. Teilnahmebedingungen

Der Wettbewerb richtet sich an alle Akteure, die integrierte energetische Sanierungskonzepte für ca. 1.000 Wohneinheiten und mehr erstellen. Gegenstand des Wettbewerbs sind nicht nur Großwohnsiedlungen nach klassischem Verständnis, sondern ebenso zusammenhängende Wohnungsbestände in der genannten Größenordnung auf Quartiers- oder Stadtteilebene.

Antragsberechtigt sind:

- Wohnungsunternehmen;
- Wohnungsgenossenschaften;
- Wohneigentümergeinschaften;
- Zusammenschlüsse und Kooperationen von Gebäudeeigentümern; die Rechtsform des Zusammenschlusses ist unter Benennung eines vertretungsbefugten Ansprechpartners darzustellen.

Zwingende Voraussetzung zur Bewertung der Konzepte durch die Jury ist eine dokumentierte, formlose Stellungnahme der jeweiligen Kommune (Verwaltung oder Rat) aus stadtentwicklungspolitischer Sicht.

Eine Umsetzung der im Wettbewerb aufgezeigten Maßnahmen kann nach den **jeweils geltenden** Förderbestimmungen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms der KfW gefördert werden. Die Anforderungen an die einzelnen Maßnahmen der energetischen Sanierung richten sich nach den Förderbestimmungen des CO₂-Gebäudesanierungsprogramms. Es wird als förderunschädlich erachtet, wenn sich Konzepte oder Konzeptelemente bereits vor der Jury-Entscheidung ganz oder teilweise in der Umsetzungsphase befinden. Deren Förderbedingungen bleiben erhalten.

Die **Teilnahmebekundungen** für den Wettbewerb sind bis zum **27. Februar 2009** beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung einzureichen unter: wettbewerb-grosswohnsiedlungen@bbr.bund.de (keine Ausschlussfrist).

Für den Antrag ist der als Anlage beigefügte Vordruck zu verwenden.

Die Auslobung des Wettbewerbs und den Antragsvordruck können die Wettbewerbsteilnehmer auch auf den Internetseiten des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung unter der Adresse www.bmvbs.de abrufen.

Die vollständigen **Wettbewerbsunterlagen** sind bis zum **29. Mai 2009** bei der Wettbewerbsagentur vorzulegen unter wettbewerb-grosswohnsiedlungen@bbr.bund.de (Ausschlussfrist).

5. Anforderungen an die Wettbewerbsbeiträge/ Stadtteilentwicklungskonzepte

5.1. Inhaltliche Anforderungen

Zur Bewertungsfähigkeit müssen die Wettbewerbsbeiträge alle Teilkonzepte enthalten. Die Tiefe der Bearbeitung des jeweiligen Teilkonzepts richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten und Erfordernissen. Sie sollte insbesondere Aussagen zu den nachstehend aufgezählten Aspekten enthalten, wobei auf Ebene des Gesamtgebietes und des einzelnen Quartiers unterschiedliche Detaillierungsgrade gewählt werden können.



A. Energieeffizienzkonzept

Hierzu gehören insbesondere:

- Bestandsaufnahme des energetischen Ausgangszustands der Gebäude,
- Geplante Maßnahmen an den Gebäuden,
- Geplante Maßnahmen an der Wärmeerzeugung (z. B. Quartierslösung, erneuerbare Energien, KWK etc.),

- Relation von Investitionskosten zu Energie- und Energiekosteneinsparungen,
- Abstimmung mit Energieversorgern (Betreiber- bzw. Eigenversorgermodelle)

B. Wohnungswirtschaftliches Konzept

Hierzu gehören insbesondere:

- die Großwohnsiedlung im Kontext der lokalen/regionalen Wohnraumversorgung (Wohnraumversorgungskonzept),
- das unternehmerische Konzept an diesem Standort,
- weitere zugleich beabsichtigte Modernisierungsmaßnahmen (u. a. Grundrissänderungen, Anbau von Balkonen, Verbesserung des Schallschutzes im und am Gebäude),
- die ggf. zugleich zur barrierearmen Modernisierung und Sanierung vorgesehenen Maßnahmen,
- ggf. Maßnahmen für familiengerechtes Wohnen,
- Zusammenarbeit mehrerer Wohnungsgesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften,
- Rückbau,
- Ersatzneubau.

C. Stadtteilentwicklungskonzept

Hierzu gehören insbesondere:

- die Siedlung im Kontext der Stadtentwicklung,
- Stärken und Schwächen der Siedlung,
- geplante Maßnahmen zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung, der Versorgung mit sozialer Infrastruktur, ÖPNV-Anbindung etc,
- ergänzende Maßnahmen im Wohnumfeld, Grünanlagen, Freizeitangebote, Schallschutz,
- Gestaltungskonzept für Wohngebäude und Siedlung.

D. Partizipationskonzept

Hierzu gehören insbesondere:

- Mitwirkung der Bewohnerschaft, ggf. gruppenspezifische Beteiligungsverfahren (z. B. BewohnerInnen mit Migrationshintergrund),

- Abstimmung mit der Kommune und der lokalen Wirtschaft, sozialen Trägern, Vereinen,
- Beratungs- und Hilfsangebote für sozial Schwache, bspw. bezüglich Mietpreissteigerungen als Folge der Modernisierungsmaßnahmen.



E. Finanzierungskonzept

Hierzu gehören insbesondere:

- Investitionskosten der geplanten und berücksichtigten, bereits begonnenen Maßnahmen,
- Eigenmittel,
- berücksichtigte Förderprogramme (u. a. Stadtumbau),
- Förderbedarf,
- Auswirkungen auf die Mieten, unterteilt nach Nettokaltmiete und Betriebskosten.

F. Durchführungskonzept

Hierzu gehören insbesondere:

- Zeitplan der Umsetzung der Maßnahmen („bewohnerfreundlich“, ggf. Umzugsnotwendigkeiten oder Unterstützung durch Vermieter z. B. durch Stellung von Ersatzwohnraum etc.),
- Qualitätssicherung und -überwachung,
- ggf. Vermarktungskonzept (besonders altengerecht, nebenkostenstabil, wohnumfeldfreundlich, sozial stabilisierend etc.).

5.2. Formale Anforderungen

Die Wettbewerbsunterlagen sind sowohl elektronisch auf CD-ROM in üblichen Dateiformaten (Word, PDF u.ä.), als auch in vier Ausfertigungen in Papierform einzureichen. Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus einem Textteil und aus kartographischen Darstellungen.

Der Textteil soll einen Umfang von ca. 30 bis maximal 50 Seiten aufweisen (Format DIN A 4, Schriftart Times New Roman, Zeilenabstand 1,5). Im Text sind zum besseren Verständnis graphische Darstellungen zulässig. Zum Textteil gehört unabdingbar erneut das bereits zur Teilnahmebekundung verwandte Formblatt nach Anlage 1 mit vollständigen Angaben zu allen abgefragten Feldern.

Zu den Wettbewerbsunterlagen gehören ferner folgende kartographische Darstellungen:

- Lage des Wettbewerbsgebiets in der Stadt (M 1:25.000 bzw. 1:50.000)
- Lageplan mit Darstellung des Bestandes (M 1:5.000 bzw. 1:2.000)
- Lageplan mit Darstellung der geplanten Maßnahmen (M 1:5.000 bzw. 1:2.000)
- bei Bedarf: städtebauliche Details (M 1:1.000)
(oder vergleichbare aussagefähige Karten, Entwurfs- u. Planwerke)

6. Jury

Die Jury setzt sich aus Fachleuten der Wissenschaft und von Verbänden sowie Vertretern des Bundes, der Länder und der Kommunalen Spitzenverbände zusammen.

7. Geschäftsführung

***Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung im
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung***

Abteilung II

Referat II-11

Geschäftsstelle Wettbewerb Großwohnsiedlungen

Deichmanns Aue 31 – 37

53179 Bonn

E-Mail: wettbewerb-grosswohnsiedlungen@bbr.bund.de

Internet: www.bbr.bund.de

Tel.: 0228 - 99 / 401 1281

Fax: 0228 - 99 / 10 / 401 1219

Internet: www.bmvbs.bund.de

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.