# Methoden der integrierten Konzeptentwicklung



Bei der Erstellung eines integrierten Quartierkonzepts gilt es viele Aspekte zu betrachten, die nicht nur technische Handlungsmöglichkeiten umfassen, sondern gleichzeitig auch die stadträumlichen, baukulturellen und soziodemografischen Rahmenbedingungen berücksichtigen. Kommunale Gebäude, Flächen und Infrastruktur sollten gleichberechtigt zu privatem und privatwirtschaftlichem Bestand analysiert werden. Die folgende Checkliste stellt die notwendigen Arbeitsschritte und deren Inhalte dar. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass individuell geprüft werden muss, welche Daten für das jeweilige Quartier erforderlich sind bzw. ob alle Daten für das jeweilige Quartier zur Verfügung stehen.

### 1. Soziodemografische Analyse

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Rahmenbedingungen** | **Check** | **Anmerkung** |
| Altersstruktur | Ermittlung der Altersstruktur (möglichst auf Baublockebene) zur Ermittlung von Bereichen mit anstehendem Generationswechsel und Entwicklung zielgruppengerechter Aktivierungsstrategien |  |
| Haushaltsgröße | Ermittlung der Haushaltsgrößen (möglichst auf Baublockebene) zur Entwicklung unterschiedlicher Ansprechstrategien z. B. für junge Familien |  |
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und Bezüge von existenzsichernden Leistungen | Ermittlung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Bewohner |  |

### 2. Analyse der Gebäudestruktur

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Historie des Quartiers | Beschreibung der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers inklusive der Erfassung von denkmalgeschützten Gebäuden und Bereichen mit Erhaltungs- bzw. Gestaltungssatzung zur Ermittlung von gesetzlichen Einschränkungen für die energetische Sanierung und den Ausbau erneuerbarer Energien |  |
| Gebäudealter | Ermittlung des Gebäudealters zur Wärmebedarfsermittlung (Nutzung kommunaler Daten zum Gebäudealter im Quartier, möglichst validiert durch grobe Inaugenscheinnahme der Gebäude) |  |
| Gebäudenutzung/  Gebäudetyp | Ermittlung der Gebäudenutzung bzw. des Gebäudetyps (Nutzung kommunaler Daten zum Gebäudealter, möglichst validiert durch grobe Inaugenscheinnahme der Gebäude) zur Differenzierung der Ansprechstrategie und der Wärmebedarfsanalyse |  |
| Äußerlicher  Gebäudezustand | Grobe Inaugenscheinnahme der Gebäude zur Ermittlung des potenziellen Sanierungsbedarfs und Anpassung der theoretischen Wärmbedarfsanalyse |  |
| Eigentümerstruktur | Ermittlung der Eigentümerstruktur mit Differenzierung zwischen privaten Nutzern, Gewerbeeigentümern, privaten Vermietern, kommunalen Eigentümern und Verortung professioneller Wohnungsunternehmen mit ihren jeweiligen Beständen |  |
| Immobilienmarkt | Ermittlung der Bodenrichtwerte, Kaufpreise und des Mietniveaus zur Feststellung der finanziellen Handlungsmöglichkeiten der Eigentümer bzw. des potenziell maximalen Kostenniveaus infolge der Umlage von Sanierungskosten |  |

### 3. Analyse der Energieversorgungsstruktur

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Energieversorgung | Gebäude- oder mindestens baublockscharfe Darstellung der Energieversorgung und  Darstellung der Wärmenetze (Erdgas, Fern-/Nahwärme) möglichst mit Hausanschlüssen |  |
| Wärmebedarf | Ermittlung des theoretischen Wärmebedarfs unter Berücksichtigung einer Gebäudesystematik nach einheitlicher Methodik:  Wohngebäude:  z. B. nach Kennwerten der IWU-Gebäudetypologie sowie grober Inaugenscheinnahme der Gebäude  Nichtwohngebäude:  z. B. nach Kennwerten der VDI 3807 |  |
| Wärmeverbrauch | Ermittlung des (gebäude- oder mindestens baublockbezogenen) Wärmeverbrauchs der Gebäude zum Abgleich mit den theoretischen Verbrauchswerten und der Ermittlung der Einsparpotenziale |  |
| Energiekosten | Ermittlung der kWh-bezogenen Energiekosten zur Darstellung überregionaler Energiekostenabflüsse und potenzieller finanzieller Einsparungen |  |
| Wärmedichten | Ermittlung von Wärmedichten, z. B. zur Ermittlung von Potenzialgebieten für Nah-/Fernwärmeversorgungslösungen |  |
| Stromverbrauch in privaten Haushalten | Ermittlung des Pro-Kopf-Stromverbrauchs in privaten Haushalten zur Darstellung von Bereichen mit hohen, einwohnerbezogenen Stromverbräuchen und der Entwicklung von Ansprechstrategien zur Stromverbrauchsreduktion |  |
| Energie- und CO2-Bilanz | Aktuelles Bezugsjahr  Differenziert nach Verbrauchssektoren (priv. Haushalte, GHD/Industrie, Stadtverwaltung, Verkehr)  Differenziert nach Energieträgern  Kompatibilität mit der gesamtstädtischen Methodik wahren |  |

### 4. Mobilitätsinfrastruktur

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Verkehrsstruktur | Beschreibung und Darstellung des Straßenverkehrsnetzes und Anbindung an das gesamtstädtische Wegenetz |  |
| ÖPNV-Angebot und  Verknüpfungsangebote | Netzstruktur, Verbindungen, Taktung und Möglichkeiten zur Kombination mit anderen Verkehrsmitteln dienen der Ermittlung von Verbesserungspotenzial und Verknüpfungsmöglichkeiten |  |
| Fuß- und Radverkehrsnetz | Darstellung des Fuß- und Radwegenetzes sowie eine Beschreibung der Qualitäten (inklusive Fahrradabstellanlagen) |  |

### 6. Potenziale

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Gebäudesteckbriefe | Erstellung von Steckbriefen der relevanten Gebäude im Quartier (hinsichtlich des Energiebedarfes und Sanierungspotenzialen) |  |
| Energieeinsparpotenziale in Wohngebäuden | Ermittlung der theoretischen Einsparpotenziale (Wärme) für Wohngebäude |  |
| Stromeinsparung in privaten Haushalten | Ermittlung der Stromeinsparpotenziale auf Basis der Pro-Kopf-Verbrauche |  |
| Energieeffizienz im Bereich Nichtwohnen | Ermittlung der Einsparpotenziale (Wärme und Strom) im Sektor Gewerbe, Handel, Dienstleistung (und ggf. Industrie) sowie der kommunalen Gebäude (sofern im Quartier vorhanden) |  |
| Erneuerung der Anlagentechnik | Abschätzung des Alters der Heizungsanlagen (pro Gebäude oder Baublock) und Ermittlung des Erneuerungspotenzials hinsichtlich Effizienzpotenzialen |  |
| Energieträgerwechsel | Ermittlung der Potenziale für Energieträgerwechsel, z. B.  von Heizöl zu Erdgas oder erneuerbaren Energien (u. a. durch Gespräche mit den lokal tätigen Schornsteinfegern über interessante Hotspots im Quartier) |  |
| Ausbau Kraft-Wärme-  Kopplung | Ermittlung geeigneter Gebäude und Nutzungen im Quartier, die durch KWK-Effizienzgewinne erzielt werden könnten (ggf. Kombinationen mit Nah-/ Fernwärmenetzen) |  |
| Nah- und/oder Fernwärmeausbau | Ermittlung von Bereichen, die sich für den Ausbau von Nah-/ Fernwärme eignen |  |
| Erneuerbare Energien | Ermittlung der Potenziale für Solarenergie (Photovoltaik, Solarthermie), Biomasse, Umweltwärme (Geothermie, Abwasserwärme) |  |
| Abwärmepotenziale | Ermittlung der Potenziale für die Nutzbarmachung z. B. von industrieller Abwärme |  |
| Energieeffizienz Verkehr | Ermittlung der Potenziale für z.B. E-Autos, Carsharing, ÖPNV und Mobilitätsstationen und Radverkehr |  |
| Straßenbeleuchtung und Lichtsignalanlagen | Ermittlung von Einsparpotenzialen durch Erneuerung der Straßenbeleuchtung und Lichtsignalanlagen, Rückbau oder zeitliche Nutzungsminderung |  |
| **Ziele und Szenarien** | | |
| Ziel (kurzfristig sowie  langfristig [bis 2050]) | Darstellung der kurz- und langfristigen Ziele zur Endenergie- und CO2-Reduktion |  |
| Szenario – die kurz- und langfristige (mögliche)  Entwicklung des Quartiers | Szenarienhafte Berechnung und Darstellung der möglichen Entwicklung des Quartiers (kurz- und langfristig) |  |

### 6. Akteursbeteiligung

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Bildung Projektteam und Durchführung von Sitzungen | Bedarfsabhängige Abstimmungstermine Projektstart- und Abschlusstermin (möglichst) mit allen erforderlichen Akteuren, Zwischenabstimmungen zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer |  |
| Interviews | Durchführung von Interviews mit Schlüsselakteuren z. B. zur Ermittlung von Chancen und Hemmnissen, der Entwicklung von Maßnahmen sowie potenzieller Unterstützungsbereitschaft |  |
| Workshops | Durchführung von Workshops/ Gruppenterminen z. B. zur Entwicklung und Abstimmung von Maßnahmenvorschlägen |  |

### 7. Maßnahmenkatalog

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Maßnahmen-/ Projektsteckbriefe | Erstellung von Maßnahmen-/ Projektsteckbriefen und/oder der ausführlichen Einzelprojektbeschreibungen von Projekten mit herausragender Bedeutung für das Quartier |  |
| Grafische Aufbereitung der Ergebnisse mit  Verräumlichung | Neben der textlichen Beschreibung sollten potenzielle Maßnahmen im Quartier nach Möglichkeit räumlich konkret verortet werden |  |
| Zeit- und Kostenplan | Der Zeit- und Kostenplan (in Tabellenform) sollte deutlich machen, wann einzelne Maßnahme umgesetzt werden sollten und welche Kosten wann einzuplanen sind, zudem sollten Verantwortlichkeiten festgelegt werden |  |
| **Finanzierungsmöglichkeiten** | | |
| Übersicht  Finanzierungsoptionen | Darstellung der Finanzierungsoptionen für einzelne Maßnahmen (z. B. Städtebaumittel, Sponsoring, Kredite und Zuschüsse) |  |
| **Erfolgskontrolle** | | |
| Fortschreibung der  Gesamtbilanz | Empfehlungen zur Fortschreibung der Energie- und CO2-Bilanz – kompatibel mit der gesamtstädtischen Methodik |  |
| Einzelprojektbezogenes  Monitoring | Für jede Maßnahme und jedes Projekt sollten Ziele, Erfolgsindikatoren sowie Meilensteine (inklusive der Empfehlung zur jährlichen Berichterstattung) definiert werden. |  |
| **Konzept zur Öffentlichkeitsarbeit** | | |
| Kommunikationsstrategien | Beschreibung der lokal passenden, zielgruppenspezifischen Kommunikationsstrategien und -mittel |  |
| **Empfehlungen zur Umsetzungsphase** | | |
| Umsetzungsphase nach  erfolgter Konzepterstellung | Empfehlungen zum Personaleinsatz, zu Fördermöglichkeiten sowie zum Sanierungsmanagement nach KfW 432 und zur Akteurskooperation |  |