



AUSSCHREIBUNG UND VERGABE EINES INTEGRIERTEN ENERGETISCHEN QUARTIERSKONZEPTS

Praxisleitfaden für die Berliner Verwaltung

Senatsverwaltung
für Mobilität, Verkehr,
Klimaschutz und Umwelt

BERLIN



Ausschreibung und Vergabe eines integrierten energetischen Quartierskonzepts

- VOM ANLASS ZUR AUSSCHREIBUNG - Praxisleitfaden für die Berliner Verwaltung

Im Rahmen der
„Servicestelle Energetische Quartiersentwicklung Berlin“

Im Auftrag:



Projektkoordination:



Projektpartner:

Planergemeinschaft



Servicestelle
Energetische
Quartiersentwicklung





Impressum

Innovation City Management GmbH
Gleiwitzer Platz 3
46236 Bottrop
Telefon 02041 7230650
e-mail: info@icm.de

erstellt durch
Ann-Cathrin Welling, Henning Stemmer, Nathalie Hübner
Fassung 30.04.2024 (finalisierte Fassung)

Hintergrundgrafik Titel © adobestock.com/ lichtwolke99

Vorwort:

Die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt (SenMVKU) beauftragt seit einigen Jahren das Dreigespann aus Berliner Energieagentur, Planergemeinschaft für Stadt und Raum und Innovation City Management mit der Durchführung der Servicestelle energetische Quartiersentwicklung. Ziel dieser kostenfreien Anlaufstelle ist die Begleitung von Berliner Akteur:innen bei der Initiierung und Umsetzung von Konzepten und Aktivitäten der energetischen Entwicklung im Berliner Stadtgebiet. Die drei Projektpartner:innen zeichnen sich durch Erfahrungswissen aus der Arbeitspraxis in den Themenfeldern Stadtplanung und -entwicklung, Energie und Fördermittelmanagement aus.

Der vorliegende Praxisleitfaden erhebt keinen Anspruch auf absolute Vollständigkeit, sondern sammelt Hinweise und Ratschläge aus der langjährigen Projektarbeit der Servicestelle. Die Erfahrungswerte sollen gebündelt dargestellt werden und den interessierten Lesenden sowohl den Weg durch den Erstellungsprozess von Ausschreibungsdokumenten weisen, als auch durch das Vergabeverfahren begleiten. Dieser Leitfaden ersetzt keine formaljuristische Begleitung eines Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens. Ebenso wenig behandelt der Leitfaden datenschutzrechtliche Fragen.



Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
Inhaltsverzeichnis	3
Wie funktioniert der Praxisleitfaden?	4
Einordnung in den Gesamtablauf	5
Vor Start des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens	6
1. Möglicher Aufbau und Inhalte einer Ausschreibung von Leistungen zur Erstellung eines Quartierskonzepts (nach KfW-432)	9
1.1 Anlass und Zielsetzung	9
1.2 Ausgangslage	9
1.3 Projektbeteiligte	10
2. Leistungsbeschreibung für den Auftragnehmer	11
2.1 Ausgestaltung der Arbeitspakete	13
2.1.1 Arbeitspaket 1: Quartiersanalyse/Ausgangsanalyse	14
2.1.2 Arbeitspaket 2: Potenzialanalyse	16
2.1.3 Arbeitspaket 3: CO ₂ -Bilanz	17
2.1.4 Arbeitspaket 4: Zielaussagen	18
2.1.5 Arbeitspaket 5: Maßnahmenkatalog und Umsetzungskonzept	18
2.1.6 Arbeitspaket 6: Kommunikations- und Beteiligungskonzept	19
2.1.7 Arbeitspaket 7: Controlling und Monitoring	20
2.1.8 Arbeitspaket 8: Prozesssteuerung (und Projektmanagement)	20
3. Grundlegende Anforderungen an und Hinweise zum Umgang mit einzureichenden Angeboten im Vergabeverfahren	21
3.1 Eignungskriterien	22
3.2 Auftragswert	23
3.3 Zeit- und Arbeitsplan	24
3.4 Kostenaufstellung	24
4. Bewertung des Angebots	25
5. Schlussbemerkung	27
6. Quellenverzeichnis und weiterführende Links	28



Wie funktioniert der Praxisleitfaden?

Zur besseren Übersichtlichkeit sind unterschiedliche Textelemente in dem vorliegenden Leitfadendokument verschieden visuell dargestellt. **Begriffe**, die den **thematischen Fokus** im Fließtext hervorgehen, sind in **Fettschrift** geschrieben.

"Exemplarische Textbausteine, die vom Lesenden für die Erstellung einer Leistungsbeschreibung direkt oder angepasst übernommen werden können, befinden sich in Anführungszeichen, sind linksbündig angeordnet und mit einem grünen Balken im Seitenfeld gekennzeichnet!"



Prozessuale Hinweise oder Hintergrundinformationen, die Entscheidungsfindungen auf Seiten der ausschreibenden Stelle beeinflussen können, sind in Kursivschrift und einer Textbox dargestellt.



Einordnung in den Gesamtablauf

In Deutschland gestaltete bis Ende des Jahres 2023 das KfW-Programm 432 maßgeblich die energetische Sanierung in Stadtquartieren mit, indem in erster Instanz Fördermittel für die öffentliche Verwaltung bereitgestellt werden. Die Systematik des Programms gliedert die Förderung in zwei Teilleistungen. **Teilleistung A** war die „**Erstellung eines integrierten Quartierskonzepts**“, die **Teilleistung B** war das „**Sanierungsmanagement**“, welche in einer nachgelagerten Phase die Handlungsempfehlungen des Konzepts aus Teil A umsetzen sollte. Eine ausführliche Beschreibung kann dem **Merkblatt Energetische Stadtsanierung der KfW** sowie dem Leitfaden „Klimaschutz im Quartier: Konzepte für gebäudeübergreifende energetische Sanierung“ der Servicestelle entnommen werden. **Wenngleich das Förderprogramm 432 der KfW gegenwärtig keine Mittel zur Verfügung stellt, hat sich die Erstellung von Quartierskonzepten mit dem Fokus auf energetische Sanierung bewährt und die vorgegebenen Leistungsinhalte eine systematische Konzepterstellung gewährleistet.** Ein nachgelagertes Umsetzungsmanagement, vormals Teilleistung B, wird in diesem Leitfaden nicht betrachtet.

Teil des Prozesses einer energetischen Quartiersentwicklung ist die Ausschreibung und Vergabe von Leistungen zur Erstellung eines energetischen Quartierskonzepts. Im Zuge der Förderung einer energetischen Quartiersentwicklung durch das KfW-Programm 432 waren diverse Arbeitsschritte vorzunehmen, die in Teilen aufeinander aufbauen und in Teilen parallel ablaufen können. Je nach ausschreibender Stelle variieren diese Abläufe. Der vorliegende Leitfaden richtet sich gezielt an Kommunen – in Berlin an die **Bezirksämter**. Zur **Zielgruppe** gehören ebenfalls Akteur:innen aus **Energieversorgungsbetriebe, Wohnungsunternehmen** oder kooperativen Zusammenschlüsse wie **Vereine oder Bürgerinitiativen**.

Der Praxisleitfaden soll Orientierung dabei geben, die **Erstellung eines Integrierten energetischen Quartierskonzeptes** durch externe Dienstleistende zu beauftragen. Der Schwerpunkt liegt auf der Unterstützung zur Erstellung einer zielführenden Leistungsbeschreibung sowie zur Bewertung eingehender Angebote im Rahmen des Vergabeverfahrens.

Im Rahmen dieses Musterdokumentes werden **Gliederungsvorschläge und Textbausteinentwürfe** für die Leistungsbeschreibung vorgelegt sowie **Eignungs- und Bewertungskriterien** für eine Auftragsvergabe empfohlen. Die Leistungsbeschreibung soll während der Ausschreibung zur Erarbeitung der Angebote von dienstleistenden Unternehmen dienen und die spätere Projektarbeit nach der Auftragsvergabe vereinfachen. Darüber hinaus werden im vorliegenden Leitfaden **Hinweise zu möglichen Entscheidungspfaden** und wegweisenden Aspekten gegeben, die den Gesamtprozess beeinflussen und richtungsweisend hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Verfahren und die Zusammenarbeit von auftraggebender Institution und auftragnehmendem Unternehmen sein können.

Nicht berücksichtigt werden die vorangehenden rechtlichen Schritte des Vergabeverfahrens sowie die damit verbundenen Fristen, datenschutzrechtliche Fragen, die Formalia zur Beantragung von Fördermitteln sowie die Kommunikation mit und in Vergabeplattformen. Auch der Gesamtzeitplan der auftraggebenden Stelle wird nicht genauer in den Fokus gerückt, da sich beispielsweise je nach Höhe des Gesamtbudgets, (eigenen) Vergabebedingungen oder Beschlussvorlagen inklusive Vorlaufzeiten unterschiedliche Zeitabfolgen ergeben.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die **Vorarbeiten zur Konzepterstellung** mehrere Monate in Anspruch nehmen. Sollte die **Notwendigkeit eines beschleunigten Prozesses bestehen**, eröffnen einige Kommunen Vergabeverfahren bereits vor Erhalt von Förderzusagen unter dem Zusatz, dass das Vergabeverfahren „vorbehaltlich des positiven Förderbescheids durch die den Mittelgeber:innen“ erfolgt. Wichtig ist, dass die Zuschlags-

erteilung erst erfolgt, wenn die Verfügbarkeit der Mittel durch einen Förderbescheid gesichert ist, insofern Fördergelder genutzt werden sollen.



*Bestehen keinerlei Vorkenntnisse und/oder mangelt es an validen Informationen zur groben Einschätzung der Kosten eines energetischen Quartierskonzeptes, besteht neben der Kontaktaufnahme mit persönlich bekannten Sachbearbeitenden der öffentlichen Hand auch die Möglichkeit im Rahmen einer **Markterkundung** eine **Preis-anfrage** zur unverbindlichen Einschätzung des Auftragswertes vorzunehmen. Hier sieht das Vergaberecht in § 28 VgV vor, potenzielle Auftragnehmer außerhalb eines öffentlichen Ausschreibungsprozesses zu einer Preisschätzung anzufragen. Grobe Arbeitspakete inklusive inhaltlicher Arbeitsschritte ermöglichen eine fundierte Schätzung der angefragten Unternehmen. Im Sinne der Transparenz sind stets mehrere Unternehmen anzufragen.*



Vor Start des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens

Zu Beginn des Vorbereitungsprozesses ist zu empfehlen, die eigene Motivation und die Ausgangslage im anvisierten Stadtgebiet zu resümieren, um eine Perspektive für das Ergebnis zu entwickeln. Unterschiedliche Voraussetzungen führen zu unterschiedlichen Quartierskonzepten – breit aufgestellte Konzepte mit thematischer Spannweite oder anlassbezogene Quartierskonzepte mit spezifischer inhaltlicher Vertiefung. Dabei sollten sich Fragen gestellt werden wie:

- Existiert bereits eine Grundkenntnis über die energetische Situation im Quartier oder möchte ich durch das Quartierskonzept einen ersten Überblick zur energetischen Versorgungssituation erlangen?
- Finden sich konkrete Aktivitäten oder Veränderungen im Quartier, die den Anlass bilden, die energetische Situation vertiefend zu betrachten und benötigen diese Vorhaben anlassbezogene Unterstützung (z.B. bürgerschaftlich organisiertes Nahwärmenetz)?
- Gibt es Schwerpunktthemen, die (im Einklang mit dem jeweiligen Fördergeldgeber) mitbehandelt werden können (z.B. Digitalisierung), die jedoch gegenwärtig oder vor Kurzem durch ein alternatives Konzept behandelt wurden?
- Sind bestimmte Förderprogramme zur Umsetzung von investiven Maßnahmen im Anschluss an die Konzeptphase anvisiert? Gibt es dort einzuhaltende Förderfenster, die sich auf den Zeitplan in der Konzeptarbeit auswirken?

Die Bedarfslage des Quartiers beeinflusst die Ausschreibung in ihrer Ausgestaltung. Darüber hinaus gibt es einige **organisatorische Aufgaben**, die es bereits im **Vorfeld der Verfahrensöffnung** zu berücksichtigen gilt.

VORFINANZIERUNG KLÄREN

Im Regelfall werden Finanzausschüsse erst nach Beendigung der Konzepterstellung und Einreichung eines Verwendungsnachweises ausgezahlt, daher sollten die finanziellen Modalitäten mit der entsprechenden amts- oder unternehmenseigenen Finanzstelle besprochen werden. Es sollte frühzeitig ein Konsens bezüglich der Honorarauszahlung gegenüber der/des Auftragnehmer bestehen, denkbar ist sowohl die einmalige Rechnungsstellung nach

Projektabschluss oder die **Vereinbarung von Zahlungszeitpunkten** für Zwischenrechnungen. Die Entscheidung darüber sollte auch in Rückkopplung damit getroffen werden, was dies für den Bewerberpool bedeutet. Möglicherweise kann die einmalige Zahlung zum Ende der Projektzeit eine große Zugangsbarriere für kleinere oder neue Dienstleistungsunternehmen aus der Stadtentwicklungs- und Energiebranche darstellen.

VORHABENS BESCHREIBUNG ERSTELLEN

Vorhabensbeschreibungen können einerseits für Mitteleinwerbungen bei Fördergeldgeber:innen und die Akquise von Mitstreitenden (bspw. im Fall von Konzepten, die durch Bürgerinitiativen getragen werden) genutzt werden, andererseits strukturieren sie die eigene Arbeit und helfen im Bearbeitungsprozess den roten Faden beizubehalten. Je nach Verflechtungsgrad des künftigen Konzeptes in die bisherigen Arbeiten im räumlichen Kontext sowie der vorab erfolgten Ausgestaltung von Zielwerten, Handlungsansätzen und Maßnahmen, sollte auch der **Spezifikationsgrad** der Vorhabensbeschreibung erfolgen. Wenn also aufgrund von Vorarbeiten bereits klare Ziele oder Maßnahmen für ein Quartier vorliegen, sollten diese in die Vorhabensbeschreibung einfließen - beispielsweise, wenn aufgrund einer kommunalen Wärmeplanung bereits Entscheidungen über die zukünftige Wärmeversorgung getroffen wurden. Es ist jedoch auch möglich, eine offenere Vorhabensbeschreibung zu verfassen, sollten die bisherigen Herausforderungen des spezifischen Quartiers noch unklar oder innovative und unvoreingenommene Ansätze gewünscht sein.

DATENBESCHAFFUNG BEGINNEN UND DATENÜBERFÜHRUNG MITDENKEN

Es empfiehlt sich bereits im Voraus der Beauftragung die erforderliche und unter Beachtung datenschutzrechtlicher Gesichtspunkte mögliche **Datengrundlage sukzessive zusammenzutragen**, damit die eigentliche Bearbeitung des Konzepts reibungslos erfolgen kann. So ergibt sich frühzeitig im Prozess eine Einschätzung darüber, welche Daten unter Beachtung datenschutzrechtlicher Vorgaben kurzfristig und ohne größeren Abstimmungsaufwand beschafft werden können und welche Daten sensibler und organisatorisch aufwendiger zu ermitteln sind. Außerdem wird das **Wissen über die richtigen Ansprechpersonen** ausgebaut, was im Bedarfsfall die Kommunikation signifikant erleichtert. Maßgeblich ist einerseits auch die Klärung, in welchem Detaillierungsgrad die den datenschutzrechtlichen Vorgaben entsprechenden Daten dem Auftragnehmenden zur Verfügung gestellt werden können/dürfen. Die höchste Genauigkeit bei der Ausgangs- und Potenzialanalyse lässt sich mit gebäudescharfen Daten erzielen. Häufig werden die Daten jedoch lediglich auf Baublock- oder Straßenebene zur Verfügung gestellt, was ebenfalls zu guten Ergebnissen führen kann. Um die Ergebnisse vergleichbar zu halten, aber auch die eigene Erwartungshaltung an die Ergebnisse realistisch zu gestalten, sollte hier eine **Klärung mit der eigenen Datenschutzstelle**, im besten Fall auch schon mit den Energieversorgenden und weiteren Datenträger:innen, erfolgen. Andererseits muss definiert werden, ob oder in welcher Form die vom Auftragnehmenden zu erarbeiteten Daten nach Beendigung des Auftrages in die technische Infrastruktur des Auftraggebers überführt werden können und sollen, um dies bereits im Ausschreibungsprozess mitzudenken.

WEITERE VERWALTUNGSSTELLEN EINBINDEN

Meist sind andere Verwaltungsstellen einzubinden. Dies sind in der Regel auf **Senatsebene** die Ressorts, die für Klimaschutz und Stadtentwicklung zuständig sind. Auf **Bezirksebene** sind die von der Planung betroffenen Fachämter bzw. Einheiten und Beauftragte zu beteiligen, z.B. das Straßen- und Grünflächenamt, das Umwelt- und Naturschutzamt, ggf. die Untere Denkmalschutzbehörde oder im Falle energetischer Sanierungsvorhaben das Schul- und Sportamt und der oder die Klimaschutzbeauftragte.

KOOPERATIONSPARTNER:INNEN ANSPRECHEN

In vielen Fällen als sinnvoll erwiesen hat sich eine **Einbindung der relevanten, professionellen Akteur:innen** in die vorbereitenden Tätigkeiten zur Erstellung der Leistungsbeschreibung, welche aller Voraussicht nach für die spätere Umsetzung der Maßnahmen im zu unter-

suchenden Quartier benötigt werden. Beispielhaft aufzuführen sind hier Wohnungsunternehmen, Energieversorgungsbetriebe oder flächenhaft relevante Gewerbetreibende. Hierfür kann beispielsweise auf die Vorhabensbeschreibung zurückgegriffen werden, um den Ansprechpartner:innen alle relevanten Informationen zukommen zu lassen. Bei Bedarf kann ein **"Letter of Intent"** unterzeichnet werden, der die Kooperationsbereitschaft schriftlich fixiert.

ÜBER VERÖFFENTLICHUNG DES ABSCHLUSSBERICHTS ENTSCHEIDEN

In der Praxis entscheiden sich Auftraggebende unterschiedlich über den Umgang mit dem fertiggestellten Abschlussbericht. Sich darüber Gedanken zu machen, ob der Bericht der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird, hat auch Auswirkungen auf den Umgang mit der datenschutzrechtlich zulässigen Detailschärfe der Daten und der optischen Gestaltung des Dokuments. **Öffentlichkeitswirksame Dokumente** haben oft einen **höheren Anspruch an Gestaltung und den Duktus**. Es besteht auch die Option eine Kurzfassung in leichter Sprache und barrierefreier Gestaltung als zusätzliche Leistung zu fordern. Diese Entscheidungen fließen in die Ausgestaltung und Gewichtung der einzelnen Arbeitspakete und den Gesamtpreis ein.

ÜBER EINEN TEILNAHMEWETTBEWERB ENTSCHEIDEN

Um den Aufwand sowohl auf Seiten des Auftraggebenden als auch auf Seiten des Auftragnehmenden zu minimieren, besteht durch ein zweigestuftes Vergabeverfahren die Möglichkeit die Bewerberschaft vor Erstellung des eigentlichen Angebots auf ihre unternehmerische Eignung zu prüfen und gleichzeitig das Interesse zur Teilnahme am Bieterverfahren abzuklopfen. Durch einen Teilnahmewettbewerb wird die Eignungsprüfung der Unternehmen (s. Kap. 3.1) gewissermaßen vorgezogen. Diese Vorgehensart ermöglicht die **Reduktion der Anzahl an Bewerbenden**, die nach der Eignungsprüfung zur Angebotsabgabe aktiv aufgefordert werden.



Eine detaillierte Abhandlung zu den Aufgaben im Vorfeld des Ausschreibungs- und Vergabeverfahrens findet sich in den unterschiedlichen Dokumenten der Begleitforschung der Energetischen Stadtsanierung, die unter www.energetische-stadtsanierung.info zu finden sind.



1. Möglicher Aufbau und Inhalte einer Ausschreibung von Leistungen zur Erstellung eines Quartierskonzepts

1.1 Anlass und Zielsetzung

Zur einführenden Projektbeschreibung sollte der/die Auftraggebende das Vorhaben inhaltlich einordnen, da dieses Expertenwissen für Bietende überaus relevant ist. Die textliche Ausführung zu ausschlaggebenden Gründen der Ausschreibung eines Quartierskonzepts begründet ein **einheitliches Aufgabenverständnis** und vermittelt den **Anlass** und den **Kontext** des Handlungsanfordernisses. Beispielhafte Inhalte können sein:

- Berliner Klimaneutralitätsbestreben/Umsetzung der Klimaschutzziele
- Inhaltliche Schwerpunkte und Mehrwerte eines integrierten Ansatzes
- Großprojekte mit regionaler oder gesamstädtischer Bedeutung

Um den einleitenden Rahmen zu schließen, benötigt es ebenfalls die Formulierung eines erstrebenswerten **Resultats der Beauftragung** sowie eines idealtypischen Zukunftszustandes im Quartier. Die auftraggebende Stelle sollte die untergeordneten Zielsetzungen so formulieren, dass sie als zweckgerichteter Anlass zur Angebotserstellung durch die/den Bietenden verstanden werden können und bei der systematischen Gliederung dessen helfen. Beispielhafte Unterziele können sein:

- Steigerung des Anteils Erneuerbarer Energien
- Konzeption eines Nahwärmenetzes mit geeigneter Trasse
- Identifikation von Fernwärmeerweiterungsgebieten
- Erhöhung des Anteils der E-Mobilität am MIV
- Entwicklung von Maßnahmen der Klimaanpassung
- Aktivierung von Einzeleigentümer:innen, Eigentümergemeinschaften und Laienvermietenden
- ...

„Ziel des Projektes ist die Erstellung eines „Integrierten energetischen Quartierskonzeptes“ mit übergeordneten Themenclustern wie energetische Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand, Nutzung von Energieeinsparpotenzialen, Steigerung der erneuerbaren Energien in der Quartiersversorgung und Möglichkeiten für die Anpassung an den Klimawandel im Quartier sowie eines Kommunikationskonzeptes im Gebiet XY, Bezirk XY in Berlin.“

1.2 Ausgangslage

Das ausgewählte Quartier sollte so beschrieben werden, dass auch solche Bietenden einen ausreichenden **Einblick in das Quartier** bekommen, die nicht lokal ansässig sind. Der Beschreibung der Ausgangslage kommt die wichtige Aufgabe zu, die Bietenden in die Lage zu versetzen ein möglichst konkretes Angebot abzugeben. Unbedingt sollte Kartenmaterial zur **Gebietsabgrenzung** eingefügt werden, ein aktuelles **Luftbild** kann ebenfalls ergänzt werden. Empfohlen wird die Beschreibung folgender Aspekte:

- Bezirk, Lage, Einwohnerzahl

- Untersuchungsgebiet (oder grobe Abgrenzung)
- (Energetischer) Handlungsbedarf
- Gebäudestruktur, Bestandshaltergruppen
- Energieversorgung
- Besonders prägende Infrastrukturen
- Lokale Akteurslandschaft (z.B. Wohnungswirtschaft, Energieversorgungsunternehmen, Vereine...)
- Aktuelle Planungen und Entwicklungsprozesse (z.B. Neubau, Bebauungsplanverfahren...)
- Besondere Herausforderungen
- Stadtpolitischer Kontext und Rahmenbedingungen (z.B. Sanierungsziele)
- Übergeordnete Spezifika zum Quartier (z.B. Städtebaufördergebiet)

Als Grundlage für diesen Textteil kann die Vorhabensbeschreibung herangezogen werden. Die Inhalte der Vorhabensbeschreibung sollten für die Leistungsbeschreibung aber in jedem Fall detaillierter ausformuliert werden. Es empfiehlt sich daher im Vorfeld einer eventuellen Mittelbeantragung eine eigene Beschreibung der Ausgangslage vorzunehmen, die bereits mit den entsprechenden Ressorts auf Senatsebene und den bezirklichen Fachämtern abgestimmt worden ist, je nach Brisanz der spezifischen Problemstellungen auch formal durch Unterschriftenlauf.

Die exakte Gebietsabgrenzung kann auch nach Auftragsvergabe erfolgen, ein grober räumlicher Umgriff sollte jedoch bestehen. In vielen Fällen kann es sogar sinnvoll sein, die genaue Quartiersabgrenzung mit dem Auftragnehmer abzustimmen, da verschiedene Aspekte (s. Leitfaden der Servicestelle „Klimaschutz im Quartier: Konzepte für gebäudeübergreifende energetische Sanierung“ oder Merkblatt Energetische Stadtsanierung der KfW) bedacht werden sollten.

1.3 Projektbeteiligte

Da eine zentrale Aufgabe des/der Auftragnehmenden die Abstimmung, Beteiligung und Koordination aller Akteur:innen, speziell aber auch der maßgeblichen **Fachämter**, darstellt, sollten alle beteiligten Abteilungen der öffentlichen Hand sowie der **politischen Gremien** und Ausschüsse im Angebot aufgeführt werden. Dies dient den Bietenden dazu, den zu beauftragenden Arbeitsaufwand kalkulierbar zu machen und qualifiziert somit die Angebote.

- Nennung relevanter Senatsressorts, Fachämter und -abteilungen, Stabsstellen, Lenkungsgremien, Ausschüsse und Referate, politischer Gremien etc.
- Nennung weiterer Akteur:innen, vor allem im Falle vorher geregelter Kooperationsvereinbarungen

„Für die Erstellung des Konzeptes ist ein enger Austausch mit allen Fachbeteiligten zwingend erforderlich, da nur im Austausch aller Fachbereiche ein vollumfängliches integriertes energetischen Quartierskonzept entstehen kann, (das die spezifischen Gütekriterien der Auftraggeber:innen oder Förderkriterien des Fördergebenden) erfüllt. Das auftragnehmende Unternehmen übernimmt die Federführung in der Konzepterstellung, indem es alle thematischen und fachlichen Aspekte zu einem



2. Leistungsbeschreibung für den Auftragnehmen-

Das Leistungsverzeichnis beschreibt **alle Teilleistungen**, welche die im Rahmen der Beauftragung vom Auftragnehmen zu erbringende Gesamtleistung definiert. Bei der Erstellung der Leistungsbeschreibung sollte der/dem Auftraggebenden der **Balanceakt** bewusst sein, einerseits die Leistungsbausteine hinreichend **detailliert** zu beschreiben, sodass die Bieter:innen in die Lage versetzt werden den Arbeitsauftrag zu erfassen und ein zweckdienliches Angebot zu erstellen. Andererseits sollte der/dem potenziellen Auftragnehmen **genügend Spielraum** ermöglicht werden, um die eigene Vorgehensweise auszugestalten und präsentieren zu können (s. Kap. 2.1).

! Aufgrund der Tatsache, dass die Ermittlung der energetischen Situation und Potenzialen einen integrierten Ansatz benötigt, war neben Städtebau und Energie auch die Betrachtung der Themen Mobilität und Klimaanpassung eine Mindestanforderung eines durch die KfW geförderten Konzepts. Dieses Vorgehen empfiehlt sich aufgrund der Komplexität auch weiterhin, ist aber je nach Förderzugang keine Verpflichtung mehr. Zudem kann das Thema Digitalisierung aufgenommen werden. Wie tiefgreifend die Themen Mobilität, Klimaanpassung und Digitalisierung mitbetrachtet werden sollen (von Beginn im Rahmen der Analysephase oder Berücksichtigung übergeordneter Zielaussagen), ist jedoch davon abhängig, ob und wie detaillierte Konzepte bereits vorhanden beziehungsweise in Erarbeitung befindlich sind. Es sollte auch die Möglichkeit in Betracht gezogen werden, die Erkenntnisse aus sektoralen Konzepten durch das energetische Konzept weiter zu legitimieren.

! Die zentralen Inhalte sind im Hinblick auf den jeweiligen Projektkontext auszuformulieren, dies kann nach wie vor in Anlehnung an die Bausteine aus dem Merkblatt der KfW Energetische Stadt-sanierung – Zuschuss (432) erfolgen, wenn gewünscht. Inwiefern die zu erbringenden Bausteine textlich gegliedert werden, obliegt der auftraggebenden Stelle. Der nachfolgende Formulierungsvorschlag ergibt sich aus den Erfahrungswerten der Servicestelle und ist lediglich als Vorschlag zu verstehen. Andere Gliederungen sind ebenfalls denkbar und korrekt.

„Maßgebend für den Leistungsumfang sind die Anforderungen der KfW. Daran orientieren sich die folgenden Oberpunkte, welche die durch die auftragnehmende Partei zu erbringenden Leistungen gliedern:

1. Quartiersanalyse/Ausgangsanalyse
2. Potenzialanalyse
3. CO₂-Bilanz
4. Zielaussagen
5. Maßnahmenkatalog inkl. Umsetzungskonzept
6. Kommunikations- und Beteiligungskonzept
7. Controlling- & Monitoring-Konzept
8. Prozesssteuerung“

Zusätzlich empfiehlt sich aus Praxisperspektive ein Arbeitspaket für das Projektmanagement auszuweisen, welches für organisatorisch-administrative Backoffice-Tätigkeiten und Abstimmungen, bspw. telefonische Rückfragen, dient. Denkbar ist es auch, das Arbeitspaket der Prozesssteuerung, um das Projektmanagement zu ergänzen. So kann gewährleistet werden, dass ausreichend Kapazitäten für die Planung richtungsgebender Projektelemente (z.B. Lenkungskreise) sowie auch hinreichend Zeit für Backoffice-Tätigkeiten (z.B. Protokolle, Dokumentenablage) zur Verfügung stehen.

Da zwischen einigen Arbeitspaketen **inhaltliche Zusammenhänge** bestehen, können diese für die Leistungsbeschreibung auch zusammengefasst werden, was zu einem schlankeren Textkörper führen kann. Eines dieser potenziellen Bündel können die Quartiers- und Potenzialanalyse sein, die in die CO₂-Bilanzierung münden. Auch Zielaussagen und Maßnahmenentwicklung hängen stark zusammen und könnten gemeinsam beschrieben werden (s. Abbildung 1).

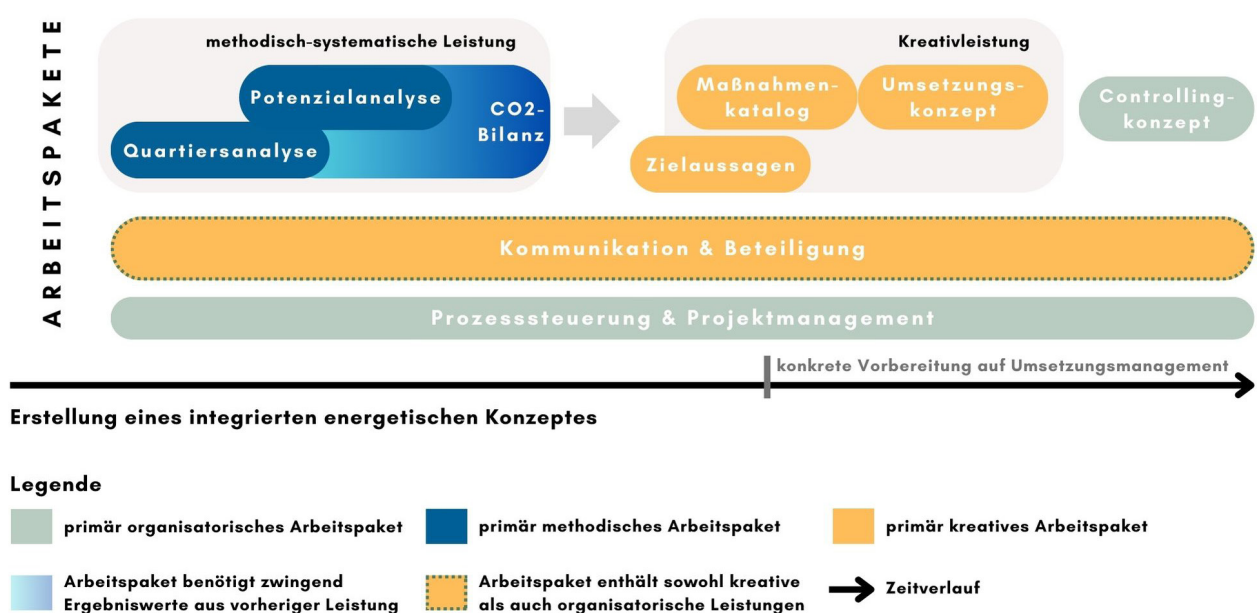


Abbildung 1: Arbeitspakete im Verlauf der KfW-Konzepterstellung (Eigene Darstellung 2024)

Nachfolgend wird die Bandbreite der möglichen Auftragsinhalte in den einzelnen Bausteinen aufgeführt. **Die Auflistung ist exemplarisch zu verstehen, nicht abschließend.** Sie dient lediglich der Anregung im Prozess der Erstellung einer Leistungsbeschreibung und sollte in jedem Fall auf die individuelle Situation im jeweiligen Quartier zugeschnitten werden, da dies zum einen die zu erbringende Leistung der/des Auftragnehmenden im Kontext der bewilligten KfW-Mittel für die Konzeptphase mengenmäßig übersteigt und die KfW zum anderen vom Fördermittelnehmenden Eigeninteresse für eine passgenaue Bearbeitung unter individuellen Rahmenbedingungen erwartet.

2.1 Ausgestaltung der Arbeitspakete

Die Ausgestaltung der einzelnen Arbeitspakete im Angebot ist die Grundlage einer guten Arbeit im Erstellungsprozess des Konzeptes. Daher ist es essentiell, vorab **Kerninhalte** und wichtige, **zu erzielende Erkenntnisse** zu **definieren**. Die einzelnen Leistungspositionen können dabei lediglich in Stichpunktform oder als Fließtext aufgeführt werden.



Inhaltliche Aspekte sowie Analysekriterien und -indikatoren sind durch die Begleitforschung zur Energetischen Stadtanierung im Dokument „Ausschreibung energetischer Quartierskonzepte“ aufgelistet. Diese können zur Orientierung dienen, ersetzen allerdings keine passgenaue Zusammenstellung von Analyseinhalten, die immer spezifisch auf das Quartier und seine Gegebenheiten und Herausforderungen abgestimmt werden müssen.

Wichtig ist es im Erstellungsprozess der Leistungsbeschreibung bereits hier die statischen, normierten Arbeitspakete von denen mit geforderter kreativer Eigenleistung zu unterscheiden (s. Abbildung 1). Die **Arbeitspakete Quartiersanalyse/Ausgangsanalyse**, die daraus resultierende **Potenzialanalyse** sowie die **CO₂-Bilanz** sind **primär methodisch** fundiert abzuarbeiten. Daher ist es ratsam, hier in der Leistungsbeschreibung stärkere Vorgaben zu machen. Die Berechnungen sind zwar vollumfänglich im Aufgabenbereich der/des Auftragnehmenden, jedoch sollte die/der Auftraggebende verständlich kommunizieren, was analysiert und bewertet werden soll. Die Arbeitspakete **Maßnahmen- und Umsetzungskonzept** sowie **Kommunikations- und Beteiligungskonzept** hingegen ermöglichen ganz unterschiedliche Herangehensweisen, die den Bieter:innen in Abgrenzung zur weiteren Bieterlandschaft Individualisierung erlaubt. Hier sollte die/der Auftraggebende die Offenheit zulassen verschiedene Vorschläge zur Ausgestaltung dieser Arbeitspakete zu machen. Trotz der Möglichkeit einer offenen Ideenausgestaltung im Angebot, wird der/dem Auftraggebenden geraten **erste Überlegungen zu einer Grundstruktur** der Kommunikations- und Beteiligungsaktivitäten zu entwickeln. Welche Priorität erhält die Information und Mitwirkung der Öffentlichkeit im Bearbeitungsprozess, welche Zielgruppen sind verstärkt zu betrachten und in welcher Form sollen digitale Formate eine Rolle spielen? Hat die/der Auftraggebende gewünschte Präferenzen oder Vorgaben verpflichtend einzuhalten, ist dies in der Leistungsbeschreibung anzugeben.

Um eine gewisse Steuerbarkeit seitens der/des Auftraggebenden zu gewährleisten, kann eine gewünschte **Gewichtung der Arbeitspakete** in Prozentangaben des zu leistenden Stundenumfangs vorgenommen werden. Üblicherweise sind die Arbeitsschritte mit dem größten Stundenbudget die Grundlagenarbeit, das Maßnahmenkonzept sowie die Bürgeraktivierung und -beteiligung. Dies sollte jedoch nach individuellen Voraussetzungen im spezifischen Quartier immer auf den Prüfstand gestellt werden. Beispielsweise kann hierzu formuliert werden:

„Nach derzeitigem Stand ist folgende Gewichtung innerhalb der einzelnen Leistungen angestrebt: ...“

Im Folgenden folgt einer Einordnung der einzelnen Arbeitspakete und ihrer Anforderungen.

2.1.1 Arbeitspaket 1: Quartiersanalyse/Ausgangsanalyse

Die Analyse des Ausgangszustandes eines Quartiers wird in der Regel unter Zuhilfenahme gängiger Analysekategorien und –methoden vorgenommen. Sollten gewisse Themenschwerpunkte durch die/den Auftraggebende/n vorgegeben und die Analyse dahingehend geschärft werden, kann in der Leistungsbeschreibung bereits hier darauf verwiesen werden, dass das Indikatorenset zwischen auftraggebender und auftragnehmender Partei abzustimmen ist. Eine Quartiersbegehung kann als zu erbringende Leistung gefordert werden. Im Sinne einer kooperativen Bearbeitung ist es möglich, eine gemeinsame **Quartiersbegehung** durchzuführen, indem die/der Auftraggebende wichtige Erkenntnisse zu räumlichen Herausforderungen direkt vor Ort kommuniziert.

„Zunächst soll eine Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung der Ausgangssituation unter Einbeziehung bereits bestehender Planungen, Untersuchungsergebnissen und unter Berücksichtigung der städtischen Zielsetzungen für die Themenschwerpunkte Energie & Städtebau sowie Klimaanpassung und Mobilität (und Digitalisierung) durchgeführt werden.“

Wie bereits in den einleitenden Absätzen des Leitfadens deutlich gemacht wurde, ist die **Datenbereitstellung** eine essentielle Grundlage für die Startphase der Konzepterstellung durch die/den Auftragnehmenden. Es empfiehlt sich daher, bereits ein Verzeichnis der möglichen und erforderlichen Daten in die Ausschreibung zu integrieren, die durch die/den Auftraggebenden auch unter Beachtung datenschutzrechtlicher Vorgaben bereitgestellt werden können – auch um die eigene Rolle in dem Prozess nicht aus den Augen zu verlieren. Hierzu gehören **alle relevanten Planwerke, Konzepte und Verfahren** (z.B. Integrierte Stadtentwicklungskonzepte, Masterpläne, Teilkonzepte, Bebauungsplanverfahren...), relevante **Sozialdaten** sowie die Bereitstellung von Kontakten zu Akteur:innen vor Ort, beispielsweise Ansprechpersonen aus Wohnungswirtschaft, Energieversorgungsunternehmen, gewerbliche Großbestandshaltende oder soziale Ankerinstitutionen. Auch kann eine Abgrenzung zu den Daten erfolgen, die nicht durch die/den Auftraggebenden bereitgestellt werden können, beispielsweise **Energiedaten** der Netzbetreiber oder die Verbrauchsdaten von Wohnungsunternehmen.

„Der Detaillierungsgrad und die Qualität der Datengrundlage bestimmt im Wesentlichen die Genauigkeit der weiteren Analysen und der darauf aufbauenden Konzeptentwicklung. Daher kommt der Datenaufnahme eine wesentliche Rolle zu Beginn der Projektbearbeitung zu. Die/Der Auftraggebende sichert der auftragnehmenden Partei zu, den Prozess der kommunalen Datenbeschaffung im Rahmen des Möglichen zweckdienlich zu unterstützen. Daher können folgende Daten durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden:

- Auflistung

Bei der Beschaffung weiterer, externer Daten, unterstützt die/der Auftraggebende die/den Auftragnehmenden durch die Bereitstellung von Kontakten in die lokale Akteurslandschaft, soweit vorhanden.

Zur Ansprache anderer Akteur:innen kann der offizielle Weg der Kontaktaufnahme durch die/den Auftraggebenden erfolgen, insofern die/der Auftragnehmende die inhaltlichen Informationen zur Verfügung stellt und koordinierend tätig wird.“



Da die Datenverfügbarkeit und datenschutzkonforme Bereitstellung in der Praxis immer wieder für Herausforderungen und Verzögerungen im Projektablauf sorgt, sollte bereits vor dem Ausschreibungs- und Vergabeverfahren in Sachen Datenschutz recherchiert und die eigene, interne Ansprechperson in den Prozess integriert werden (s. einleitendes Kapitel).

Eine nicht abschließende Liste mit möglichen gängigen Analysekriterien aus der Konzepterstellung in der Praxis ist nachfolgend abgebildet:

- Sichtung und Auswertung übergeordneter Planungen, Konzepte, BVV-Protokolle und weitere Verwaltungsinformationen (Senat & Bezirk) sowie Partizipationsangebote
 - Flächennutzungsplan, Masterpläne, Teilkonzepte, Integrierte Stadtentwicklungskonzepte, Erhaltungsverordnungen ...
- Siedlungsstruktur und Gebäudebestand, gegebenenfalls Denkmalschutz
 - Nutzungskartierung & Funktionsmischung
 - Siedlungsstrukturtypen; unter anderem Art, Dichte, Gebietsgröße, enthaltene Gebäudetypologien, Baualtersklasse usw.
 - Ortsbildprägende und identitätsstiftende Elemente
 - augenscheinliche energetische Sanierungsbedürftigkeit
 - ...
- Soziodemographische Daten
 - Soziale Struktur der Einwohnerschaft (Haushaltszahlen und -größen, Einkommensentwicklung, Mietpreisentwicklung, Ausländeranteil, Alterskohorten usw.)
 - Bevölkerungsentwicklung, demografische Entwicklung
 - Eigentumsstruktur
 - ...
- Energetische Ausgangsanalyse:
 - Betrachtung der maßgeblichen Energieverbrauchssektoren nach Energieträgern
 - Beschreibung der Energie- und insb. Wärmeversorgung
 - Analyse zum Einsatz regenerativer und CO₂-reduzierender Energien
 - Analyse zentrale und dezentrale Energieversorgung
 - ...
- Ermittlung der Ausgangssituation für Mobilität:
 - Erfassung und Beschreibung des vorhandenen ÖPNV-Angebots
 - Erfassung und Beschreibung der E-Mobilität sowie Sharing-Angeboten
 - Erfassung und Beschreibung der Fahrrad- und Fußgängerfreundlichkeit
 - Parkraummanagement
 - Auslastung und Nutzung von Stellflächen
 - Barrierefreiheit
 - ...
- Ermittlung zu Auswirkungen des Klimawandels

- Versiegelungsgrad und Unterbauung
- Bestandsaufnahme von Grünflächen und Retentionsflächen
- Beachtung von naturschutzfachlichen Zielstellungen und der vorhandenen natürlichen Kühlungsfunktion der Böden
- Flächen zur Regenwasserspeicherung und -nutzung oder Versickerungsanlagen
- Vorhandensein von grauer, grüner und blauer Infrastruktur
- Grad der Verschattung
- Vorhandene Kaltluftschneisen/Durchlüftungssachsen
- ...
- Ermittlung der Nutzung von digitalen Technologien
 - Smarte Verkehrsgestaltung, Gebäudemanagements
 - KI-assistierte Stadtmodelle, Digitaler Zwilling
 - Apps zur Bürgerbeteiligung, digitale Veranstaltungen
 - Intelligente Steuerung von Energieströmen
 - Öffentliches WiFi
 - ...



Sollte die Anforderung bestehen die erarbeiteten Daten(-modelle) im Anschluss in eine behördliche IT-Struktur zu übertragen, sollte dies spätestens im Arbeitspaket zur Grundlagenermittlung eröffnet und die technischen Rahmenbedingungen (z.B. Name der Anwendung, geodätisches Referenz-/Bezugssystem) genannt werden.

2.1.2 Arbeitspaket 2: Potenzialanalyse

Die Potenzialanalyse ist eng verknüpft mit der Grundlagenermittlung und den definierten Themenschwerpunkten des ausgeschriebenen Auftrags. Ziel ist es, **Energieeinspar- und Klimaschutzpotenziale** zu identifizieren, um damit den Grundstein für den Maßnahmenkatalog und die spätere Umsetzung zu legen. Hierfür werden Szenarien zur zukünftigen energetischen Versorgung aufgezeigt. Das Arbeitspaket ist eng verknüpft mit der CO₂-Bilanz (siehe Arbeitspaket 3).

Grundlegend ist die Potenzialanalyse jedoch nicht nur im energetischen Themenbereich vorzusehen, sondern bei allen Analyse Themen. Wichtig ist es, hier durch die/den Auftraggebenden bereits in der Leistungsbeschreibung die Richtung vorzugeben und sich an der Fragestellung „Für welche Schwerpunktthemen benötige ich die Potenzialanalyse? Lässt sich bereits von einem anvisierten Ziel auf einige unerlässliche Potenziale schließen?“ zu orientieren. Der Blick kann hierbei auf die **größten Umsetzungswahrscheinlichkeiten** gerichtet werden **oder** aber die **größtmögliche Treibhausgasreduktion**. Damit die Kapazitäten der auftragnehmenden Partei für das spezifische Quartier in die Ermittlung der besonders relevanten Potenzialfelder investiert werden, sollte eine grobe Auseinandersetzung damit bereits im Vorfeld der Auftragsvergabe erfolgen.

„Der Auftragnehmer verpflichtet sich zur Identifikation und Bewertung von alternativen, effizienten, erneuerbaren, lokalen oder regionalen Energieversorgungsoptionen und Darstellung der jeweiligen

Energieeinspar- und Klimaschutzpotenziale. Darüber hinaus sind sozioräumliche, planerische und verkehrsinfrastrukturelle Potenziale im Quartier zu identifizieren.“

Gängig ist hier beispielsweise die Forderung einer SWOT-Analyse für die nicht-energetischen Potenziale, um methodische Vorgaben zu machen und die Betrachtungstiefe zu verdeutlichen. Aber auch andere methodische Vorgehensweisen, wie beispielsweise das Punktwertverfahren, finden in der Praxis Anwendung.

2.1.3 Arbeitspaket 3: CO₂-Bilanz

Energetische und treibhausgasbezogene Bilanzen bilden die Basis für Monitoring und Controlling im (kommunalen) Klimaschutz, da sie einen Überblick über **Energieverbräuche und Treibhausgasemissionen** der **verschiedenen Sektoren und Energieträger** geben und somit Tendenzen und Entwicklungspfade aufzeigen können.

Das Deutsche Institut für Urbanistik veröffentlichte im Juni 2020 ein Impulspapier des Arbeitskreises „Kommunaler Klimaschutz“, das eingehend auf die CO₂-Bilanzierung eingeht. Es ist geeignet, sich im Vorfeld oder während der Dokumentenerstellung für den Ausschreibungsprozess eines integrierten energetischen Quartierskonzepts einen tiefergehenden Wissensstand anzulesen.

Um die Vergleichbarkeit der CO₂-Bilanzierung zu gewährleisten und einen Standard zu wahren, verwenden insbesondere Kommunen und öffentliche Institutionen überwiegend den **BISKO-Standard** („Bilanzierungs-Systematik Kommunal“). Bei diesem Standard werden Endenergieverbräuche in den Sektoren Private Haushalte, Gewerbe-Handel-Dienstleistung, Industrie/verarbeitendes Gewerbe sowie kommunale Einrichtungen nach dem **endenergiebasierten Territorialprinzip** unter Zuhilfenahme von CO₂-Faktoren erhoben. Um sicherzugehen, dass die durch das auftragnehmende Unternehmen erarbeitete CO₂-Bilanz aussagekräftige Ergebnisse erzielt, die eine gewisse Vergleichbarkeit ermöglichen, kann in der Leistungsbeschreibung eine Bilanzierung durch oder in Anlehnung an den BISKO-Standard gefordert werden.

Das Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg (ifeu) hat 2019 einen Forschungsbericht zur BISKO-Methode im Rahmen der kommunalen Treibhausgasbilanzierung veröffentlicht, welcher prägnante Empfehlungen zur Nutzung der Methodik definiert und in einem verständlichen Maß die Datengrundlage sowie Berechnungswege erklärt. Dieses Grundlagenwissen kann für die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen hilfreich sein. Der Link ist dem Quellenverzeichnis zu entnehmen.

Zur Erstellung der Bilanzen wird in vielen Fällen eines der beiden gängigen Bilanzierungstools **„Klimaschutz-Planer“** oder **ECOSPEED Region** genutzt. Neben diesen beiden Softwareangeboten haben einige kommunale Akteur:innen auch eigene Berechnungstools erstellt. Sollte hier eine generelle Präferenz der/des Auftraggebenden für ein Bilanzierungstool be-

stehen, gilt es dies vor Ausschreibungs- und Vergabeprozess zu eruieren und in die Leistungsbeschreibung aufzunehmen.

2.1.4 Arbeitspaket 4: Zielaussagen

In der Praxis ist das ausgeschriebene Arbeitspaket zur Entwicklung eines Leitbildes und Zielaussagen häufig kurzgehalten, da sich die Zielvorstellungen in der logischen Abfolge der Arbeitspakete entwickeln. Optional kann ein verwaltungs- oder unternehmensinterner **Workshop** zur Konsensfindung über die **Zieldefinition** gefordert werden, was Kapazitäten bindet. Vorteilhaft kann dies jedoch insbesondere bei größeren Verwaltungsapparaten sein, damit sich alle Fachressorts beteiligt und gehört fühlen. Es besteht im Rahmen der Leistungsbeschreibung die Möglichkeit festzuhalten, dass die Ausweisung von Zielen flankiert wird mit der Erarbeitung eines graphischen Leitbildes, welches eine Art Branding der Klimaaktivitäten im Quartier darstellt und einen Wiedererkennungswert für die Bewohner:innen hat.

„Im vollen Leistungsumfang der Beauftragung erwartet die/der Auftraggebende die Erarbeitung von Zielen für die energetische Entwicklung des Quartiers „XY“. Sollte sich dies im Projektprozess abbilden lassen, ist es erwünscht, dass vorliegende Zielaussagen von beteiligten Akteur:innen unter Berücksichtigung des integrierten Ansatzes (Gebäude, Energie, Baukultur, Mobilität, Freiräume...) Beachtung finden.“



Bei graphischen Elementen sollte im Sinne des Urheberrechts darauf geachtet werden, dass bei Vertragsende alle Rechte an graphischen Darstellungen an den Auftraggebenden übergehen. Dies sollte vertraglich fixiert werden.

2.1.5 Arbeitspaket 5: Maßnahmenkatalog und Umsetzungskonzept

Auf Basis der spezifischen Ziele im Quartier und im Kontext der Erkenntnisse aus den vorangegangenen methodischen Arbeitspaketen sollen **Maßnahmen** (-pakete) erarbeitet werden, die das **Handwerkszeug für die Umsetzung** bzw. die zukünftige Arbeit in einer Art Sanierungsmanagement bilden. Diese werden den mit der Umsetzung betrauten Personen vor Ort zur Verfügung gestellt und sind Maßstab für ihre Aktivitäten. Sind im Ausschreibungsprozess bereits thematische Schwerpunkte abzusehen, können in der Leistungsbeschreibung schon Themen ausgeschlossen werden, die nicht auf Maßnahmenebene betrachtet werden sollen. Zudem kann zumindest die Angabe einer Zahlenspanne von erwarteten **Maßnahmensteckbriefen** die Angebotslegung für die/den Bewerber:in vereinfachen, ebenso verhält es sich mit gewünschten Beschreibungskriterien (z.B. zeitlicher Ablauf, Priorität, Trägerschaft der Umsetzung, Kosten-schätzung, Fördermöglichkeiten, Umsetzungshemmnisse ...).

Es kann hilfreich sein, sich hier als auftraggebende Stelle vorab einige Leitfragen zu stellen:

- Wie viele Maßnahmensteckbriefe sollen mind. erarbeitet werden, welche Anzahl übersteigt ein handhabbares Konzept?
- Gibt es spezifische Themen, die nachfolgend auf der Umsetzungsebene im Quartier vermehrt vorangetrieben werden sollen?
- Wie viele unterschiedliche Aktivierungsmaßnahmen werden gebraucht, um die lokalen Akteur:innen zum Mitmachen zu bewegen?
- Gibt es vor Ort Strukturen, mit denen die Umsetzungsmanager:innen zusammenarbeiten können (z.B. Quartiersmanagement)?

- Gibt es neben Bundesprogrammen auch Förderungen des Landes Berlin, die zur Umsetzung von Maßnahmen für die Umsetzungsmanager:innen mitgenutzt werden können (z.B. aus dem BEK oder BENE 2)
- Gibt es alternative Förderprogramme für die Umsetzung von investiven Maßnahmen, die die/der Auftraggebende selber in Anspruch nehmen kann? Sind dort Förderperioden mit konkreten Antragsfristen gegeben?
- Welche finanziellen Mittel stehen der direkt umsetzenden Stelle oder dem anschließenden Sanierungsmanagements zur Verfügung, um die Maßnahmen zukünftig wirklich umzusetzen?

Sollte eine gewünschte Gewichtung der Arbeitspakete im Rahmen des zu planenden Stundeneinsatzes in der Leistungsbeschreibung vorgenommen worden sein, sollte die Forderung einer Anzahl von Maßnahmen, Maßnahmensteckblättern sowie deren graphische Gestaltung realistisch beziffert werden.

2.1.6 Arbeitspaket 6: Kommunikations- und Beteiligungskonzept

Im Rahmen der Erstellung der Leistungsbeschreibung muss die/der Auftraggebende sich Gedanken darüber machen, **in welchem Umfang und zu welchem Zeitpunkt** die Öffentlichkeit über den Prozess der Konzepterstellung informiert oder auch bereits eingebunden wird. Die Anforderungen an die/den späteren Auftragnehmer:innen können stark variieren, aus diesem Grund sollte die Ausschreibung zum Beispiel Aussagen zur Anzahl von umzusetzenden **internen Abstimmungsterminen** und **öffentlichen Beteiligungsveranstaltungen** machen, die aus Sicht der/des Auftraggebenden hilfreich sind. Auch einzelne Institutionen können bereits an dieser Stelle aufgeführt werden, die zwingend in der Kommunikation berücksichtigt werden sollen.

Vorhandene Strukturen und Ressourcen, auf die bei Informations- und Beteiligungsprozessen zurückgegriffen werden kann, sollten ebenfalls angeführt werden, wie z.B. die Zusammenarbeit mit den bezirklichen Stabsstellen für Beteiligung oder die Nutzung von www.mein.berlin.de als Beteiligungsplattform.

Um den Bietenden eine realistische Einschätzung zur Stundenkalkulation über die **ämter- oder unternehmensinternen Abstimmungswege** der/des Auftraggeber:innen im Bereich Öffentlichkeitsarbeit zu geben, kann es sinnvoll sein diese bereits in der Leistungsbeschreibung zu erwähnen und damit zusammenhängende Korrekturschleifen grob zu umreißen.

Sind kreative Ideen und Formate der Bürgerbeteiligung, innovative Befragungstools sowie kreative Veranstaltungsdesigns gewünscht, sollten lediglich Mindestanforderungen oder eine Grundstruktur vorgeschrieben werden, die Innovativität und Kreativität des Beteiligungskonzepts jedoch in den Bewertungskriterien eingepreist werden. Hier gilt es jedoch realistisch zu bleiben und sowohl die Pressestelle als auch die Datenschutzabteilung bereits in den Ausschreibungsprozess zu involvieren.

Es empfiehlt sich den direkte Anschluss eines Umsetzungsmanagements an die Konzeptphase vorzusehen, um die Zielwirkungen des Konzepts nicht verpuffen zu lassen. Dieser Umstand sollte bei der Kommunikation nach Außen mitgedacht werden, da bei einer zu großen Zeitspanne von Information der oder Befragung von Bürgerschaft die Erwartungshaltung der Bürger:innen enttäuscht wird. Eine zügige Abfolge von Arbeitsschritten mit Bürgerbeteiligung wird daher dringend empfohlen.

Um diesen Leistungsbaustein bestmöglich bearbeiten zu lassen, ist es denkbar über die geforderten Referenzen einen Dienstleistenden zu suchen, der bereits Erfahrung im Bereich der ehemaligen Sanierungsmanagements hat. Dabei sollte sich die auftraggebende Partei aber im Klaren sein, dass dies den Bewerberpool erheblich einschränken kann.

2.1.7 Arbeitspaket 7: Controlling und Monitoring

In der Praxis zeigt sich eine sehr unterschiedliche Ausprägung der Anforderungen an die Aussagen zu Controlling und Monitoring der Konzeptinhalte. Grundlegend sind kontinuierliche Qualitätssicherung und Wirkungskontrolle essentiell für die (energetische) Quartiersentwicklung. Denkbar ist es, bereits in der Leistungsbeschreibung **numerische**, aber auch **partizipative Erfolgskriterien** zu definieren. Unterschieden werden kann außerdem nach Maßnahmenkategorien, bspw. investive Maßnahmen, aktivierende Maßnahmen, verkehrliche Maßnahmen et cetera. In aktuellen Ausschreibungen finden sich sehr wenig Vorgaben diesbezüglich, da dies als eines der zu Ausschreibungsstart fernen Arbeitspakete oft schwer einzuschätzen ist. Eine Vorgabe mit moderatem Umfang kann es sein, zu jeder Maßnahme mindestens einen Bewertungsindikator sowie eine/n hauptverantwortlichen Umsetzungsakteur:in zu nennen.

Das Maßnahmenkonzept und die Maßgaben der Erfolgskontrolle sind die Eckpfeiler der späteren Umsetzungsmanager:innen. Hieraus können sowohl die Aktivitäten für einen **Umsetzungsfahrplan** gewonnen, als auch die inhaltliche Arbeit eines Umsetzungsmanagements festgeschrieben werden.

2.1.8 Arbeitspaket 8: Prozesssteuerung (und Projektmanagement)

Neben den inhaltlichen Arbeitspaketen ist die übergeordnete Organisation maßgeblich für eine stringente, wirtschaftliche Abarbeitung. Daher sollte dieses Arbeitspaket in der Gewichtung durch den Auftraggebenden **nicht unterrepräsentiert** sein. Abstimmungstermine wie Lenkungs-kreise und Abstimmungsschleifen erarbeiteter (öffentlichkeitswirksamer) Inhalte benötigen ihren Platz. **Mindestanforderungen** im Rahmen der Leistungsbeschreibung sollten Folgendes umfassen:

- einen **Zeit- und Arbeitsplan** (s. Kap. 3)
- einen ersten Aufschlag zu **Veranstaltungen/Terminen** mit interner und externer Beteiligung
- **geplante Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit**
- die **Erstellung eines Abschlussberichts**, der potenziell auch für den Erstellungsnachweis des Konzeptes gegenüber Fördergeldgebenden genutzt wird.



Sollte es gewünscht sein, dass die auftragnehmende Partei an politischen Gremiensitzungen (Ausschuss oder Ausschüsse der Bezirksverordnetenversammlung) teilnimmt, ist zu empfehlen, dies bereits in der Leistungsbeschreibung mit Terminanzahl anzugeben.



3. Grundlegende Anforderungen an und Hinweise zum Umgang mit einzureichenden Angeboten im Vergabeverfahren

Vor einer inhaltlichen Prüfung eines eingegangenen Angebots ist eine **formelle Prüfung** durch die/den Auftraggebende/n vorzunehmen. Hierbei ist insbesondere maßgeblich, dass ein **fristgerechter Zugang** des Angebots bestätigt werden kann und die geforderten Angebotsunterlagen vollständig sowie fachlich und rechnerisch richtig sind.

„Die in der Veröffentlichung geforderten Unterlagen sind fristgerecht und vollständig bei dem Auftraggebenden einzureichen. Folgende Unterlagen und Nachweise müssen erbracht werden, um die Eignung des Bietenden hinreichend zu belegen:

- Auflistung

Unvollständige Unterlagen können zum Verfahrensausschluss führen.“



Vergaberechtlich ist es möglich unvollständige Unterlagen mit einer Frist nachzufordern. Wird diese Frist versäumt, ist die betreffende Partei endgültig vom Vergabeverfahren auszuschließen.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit den Ausschreibungsdokumenten auszufüllende **Vorlagenblätter/Formblätter** beizufügen. In der Praxis findet dies besonders bei der Honorarkalkulation (**z.B. als "Preisblatt"**) Anwendung. Der Vorteil ist die bessere Vergleichbarkeit der Angebote. Darüber hinaus ist abzustimmen, in welcher Form **Angaben zu den Bewerber:innen** gefordert werden, bspw. Stundeneinsatz aller Projektmitarbeitenden oder eine Abstufung nach Qualifikation des einzusetzenden Personals. In Bezug auf die Prüfung der Eignung von Bietenden sind zum Beispiel Mindestanforderungen an Projekterfahrung des Unternehmens denkbar, bspw. indem Referenzen aus einer Projektanzahl aus den Bereichen „Energetische Stadtsanierung“ oder „CO₂-Bilanzierung“ gefordert werden.



Auch Mitarbeitendensteckbriefe können als Vorlage angehängt werden, die dann durch die Bietenden ausgefüllt werden müssen. Hier können Anforderungen an das Personal festgehalten werden, z.B. „mind. zwei Projektleitungen in integrierten energetischen Quartierskonzepten“. Auch hier ist die Vergleichbarkeit durch vorgegebene Kriterien, die abgefragt werden, vorteilhaft – im Umkehrschluss können zu viele Vorgaben auch eine unnötig hohe Hürde bei aktuell sehr gut ausgelasteten Unternehmen mit Portfolio im Bereich Energiewende bedeuten. Die Mitarbeitendensteckbriefe entfalten keine Bindungswirkung, sodass je länger die Auftragsvergabe von der Angebotsabgabe entfernt liegt, die Konstellation des Personals wechseln kann. Es empfiehlt sich, diesem Punkt daher keine übermäßige Priorität zu verleihen.

Als weitere **Beschränkung** kann eine **Seitenzahlbegrenzung** des gesamten Angebots und/oder einzelner Arbeitspakete nutzbringend sein. Dies hat, neben den offensichtlichen Vorteilen wie weniger Zeiteinsatz beim Einlesen in die Ausführungen und einer besseren Vergleichbarkeit, insbesondere den Vorteil, dass eine erste Einschätzung zur Effizienz der/des Bieter:in vorgenommen werden kann. Es ermöglicht einen Einblick in die Kompaktheit der Ausdrucksfähigkeit in Schrift- und Graphikform. Nachteilig kann sich dies jedoch auf die inhaltliche Tiefe der Angebote auswirken, insbesondere was die „kreativeren“ Arbeitspakete angeht. Subsummierend sollten die Beschränkungen immer im Kontext der Themenschwerpunkte des Konzeptes sowie des zur Verfügung stehenden Budgets für den Auftragnehmer ausgewählt werden.

3.1 Eignungskriterien

Eignungskriterien dienen einer/einem öffentlichen Auftraggeber:in dazu, die **Eignung** des Angebotsabgebenden **zur ordnungsgemäßen Durchführung der Beauftragung** sicherzustellen. Die Eignungskriterien dürfen lediglich auf folgende Punkte abzielen:

- Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung (üblicherweise Auszug aus dem Handelsregister usw.)
- Wirtschaftliche & finanzielle Leitungsfähigkeit (z.B. Umsätze der letzten drei Geschäftsjahre)
- Technische & berufliche Leistungsfähigkeit (Referenzen des Unternehmens, ggfs. Referenzen der potenziellen Projektmitarbeitenden etc.)



Die Eignungskriterien sind zwingend von den Zuschlagskriterien zu trennen, da sie eine Art Zugangsvoraussetzungen für das anbietende Unternehmen darstellen. Wird die Mindestanforderung zur Eignung nicht erbracht, wird das Angebot im Weiteren nicht mehr in den Prozess der Zuschlagserteilung integriert. Die Eignungskriterien sind mit Bekanntmachung der Ausschreibung zu veröffentlichen, eine Änderung dieser im laufenden Vergabeverfahren ist unzulässig.

Die Qualifikation und Erfahrung des mit der Ausführung des Auftrags betrauten Personals kann gemäß § 58 Absatz 2, Satz 3 VgV alternativ auch als Zuschlagskriterium herangezogen werden. Es besteht jedoch im Vergabeverfahren nur einmal die Möglichkeit dieses Kriterium anzubringen. Es muss also eine Entscheidung gefällt werden, ob dieses Kriterium für den Zugang zum Verfahren (Eignungskriterium) oder als Möglichkeit zur Bewertung des Angebots (Zuschlagskriterium) genutzt wird.

Es empfiehlt sich die Eignungskriterien in Anlehnung an die Komplexität der Ausschreibungsinhalte anzupassen. Die Exklusion von kleineren oder neueren Unternehmen durch zu strikte Eignungskriterien an Unternehmens- und Mitarbeitendenerfahrung sollte explizit dann vermieden werden, wenn auch besonders innovative Ideen im Angebot erwartet werden. Unterliegt der Aufgabenumfang einer erhöhten Komplexität, sind stärkere Vorgaben im Bereich der Eignungskriterien denkbar.

3.2 Auftragswert

Der Auftragswert eines energetischen Quartierskonzepts setzt sich aus den **förderfähigen Kosten** der fördergebenden Institution(en) sowie dem durch die/den Auftraggebenden zu leistenden **Eigenanteil** zusammen, welcher beliebig hoch sein kann und vom Auftraggebenden (und/oder den entscheidenden Gremien) festgelegt wird. Je nach Höhe des Auftragswertes, schließen sich Vergabearten aus oder müssen zwingend durchgeführt werden. Ausführungen zur Wahl der Vergabearten sind nicht Gegenstand dieses Leitfadens, können jedoch im deutschen Vergaberecht nachgelesen und bei der zuständigen Amtsstelle angefragt werden.

Das Involvieren der eigenen Vergabestelle oder juristischer Unternehmensberater:innen ist unweigerlich vor Beginn des Gesamtprozesses inklusive der Dokumentenerstellung vorzunehmen, um Doppelarbeit zu vermeiden.

Es besteht keine Verpflichtung das **Maximalbudget** im Rahmen der Ausschreibung zu kommunizieren. Ein **Vorteil** bei der Kommunikation des Budgetrahmens ist, dass Bietende aussagekräftige Kalkulationen vornehmen können und somit mehr Angebote eingereicht werden, weil die Gegenüberstellung von Aufwand, Kosten und Nutzen für die risikotragenden Bietenden vereinfacht wird. Der **Nachteil** bei der Übermittlung eines Maximalbudgets kann die Vielzahl von Angeboten in einem sehr ähnlichen Preisrahmen sein, was zum einen die Gewichtung des Zuschlagskriteriums „Honorar“ in Teilen aushebelt und zum anderen „Näherungskalkulationen“ provoziert, wobei die Bietenden dieselben Leistungen für höhere Stundensätze anbieten, sollte ihre interne Kalkulation eine Negativdiskrepanz zum angegebenen Maximalbudget aufweisen. Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit eine Verfahrensart zu wählen, die Preisverhandlungen ermöglicht.

„Für die zu erbringenden Leistungen steht ein Maximalbudget von insgesamt XY € netto zur Verfügung. Der angebotene Preis darf diesen Maximalwert nicht überschreiten, Zuwiderhandlung führt zum Wertungsausschluss des Angebotes.“

Wird ein Maximalbudget genannt, führt die Überschreitung des Angebotspreises zum Verfahrensausschluss und das Angebot wird nicht in die Bewertungsphase einfließen.

Es besteht ebenfalls die Option keinen Auftragswert in der Ausschreibung zu nennen und den Wettbewerb mehrheitlich über das Angebotshonorar zu führen. Grundlegend ist hier vorab zu klären, ob der Preis das relevanteste Kriterium für den Zuschlag darstellen sollte oder ob die Qualität der Konzepterstellung über die Angebotskonzeption (sowie die einschlägige Erfahrung der potenziellen auftragnehmenden Partei, sollte dies als Eignungs- statt Zuschlagskriterium genutzt werden) definiert wird.

Sollte das zur Verfügung stehende Budget im Ausschreibungsverfahren nicht genannt werden, sollte sich der Auftraggeber darüber bewusst sein, dass Unterlagen im Umlauf für politische Gremien öffentlich einsehbare Dokumente sind, die gegebenenfalls in Bezirksinformationen wie BVV-Protokollen auffindbar sein können. Dies kann dazu führen, nicht den gewünschten Effekt durch die Zurückhaltung des im Haushalt eingestellten Budgets zu erzielen, da es Bietenden nicht untersagt ist, aktiv nach diesen Informationen zu suchen.

3.3 Zeit- und Arbeitsplan

Damit die Bietenden dem Angebot einen Zeitplan zur Konzepterarbeitung beilegen können, sollten Angaben wie der **Projektbeginn** sowie die Anzahl der **Bearbeitungsmonate** in die Leistungsbeschreibung integriert werden.

"Für die Projektdurchführung ist ein möglichst detaillierter Zeit- und Arbeitsplan zu erstellen. Berücksichtigung finden sollte, dass der Projektbeginn unmittelbar/XY Tage/Monat XY nach Zuschlagserteilung erfolgt. Als notwendiger Bearbeitungszeitraum werden insgesamt XY Monate vorgesehen. Nach Abschluss des Projekts, spätestens 18 Monate nach positivem Förderbescheid/der Auftragserteilung, ist ein Nachweis über die Erstellung des Integrierten energetischen Quartierskonzepts (IEQK) zu erbringen.“

3.4 Kostenaufstellung

Eine **detaillierte Kostenaufstellung** sollte dringend gefordert werden, da dies den Bietenden in die Lage versetzt konkrete Bausteine und Projektaktivitäten (z.B. Anzahl Bürgerveranstaltungen, Turnus Jour Fixe zwischen Auftraggebendem und Auftragnehmendem...) mit Budget zu planen, um wirtschaftlich zu kalkulieren. Dies ist im Zuge der Konzepterstellung für beide Vertragsparteien von Relevanz, da der aktuelle Arbeitsstand und die verbrauchten Zeitkapazitäten ablesbar sind.

„Als Voraussetzung der Berücksichtigung des eingereichten Angebotes wird eine Auflistung des Angebotspreises, gegliedert in die einzelnen Arbeitspakete, in Brutto und Netto erwartet.“



Optional, der besseren Vergleichbarkeit dienend, besteht die Möglichkeit der Ausschreibung ein Formblatt mit vorab definierten Arbeitspaketen zur Ausgestaltung durch die/den potenzielle/n Auftragnehmer/n beizufügen. Die Arbeitspakete können frei vom Auftraggebenden benannt werden, es empfiehlt sich jedoch alle Bausteine der im Merkblatt Energetische Stadtsanierung – Zuschuss (432) definierten Anforderungen einzufordern.



4. Bewertung des Angebots

Zuschlagskriterien dienen der/dem Auftraggebendem dazu, die Inhalte eines vorliegenden Angebotes **transparent und willkürfrei** zu **bewerten**, ermöglichen aber auch einen gewissen **Beurteilungsspielraum**. Die Zuschlagskriterien müssen den potenziellen Bieter:innen den geforderten Mindestinhalt vermitteln und können durch Unterkriterien ausformuliert werden, sollten sie ohne Detaillierung nicht hinreichend bestimmt sein. Zudem sollte **bekannt gegeben** werden, wie die Zuschlagskriterien gewichtet werden.



Die Zuschlagskriterien sind mit Bekanntmachung der Ausschreibung offenzulegen und dürfen im Laufe des Vergabeverfahrens nicht mehr geändert werden.

Zur Ermittlung, welches Angebot mit Blick auf die festgelegten Zuschlagskriterien das **beste Preis-Leistungs-Verhältnis** bietet, ist eine **Relationierung** vorzunehmen. Hierzu werden der zu zahlende Preis für die zu beschaffende Leistung bzw. die durch sie entstehenden Kosten in Verhältnis gesetzt mit dem Grad der Erfüllung, der durch die/den Auftraggebenden festgelegten Zuschlagskriterien.

In der Regel läuft diese Relationierung nicht als Rechenautomatismus ab, sondern erfolgt im Wege der vorgesehenen **Wertung durch ein Expertenteam** der auftraggebenden Seite. Diese Wertung hat sich an die im Vorhinein festgelegten und bekanntgemachten Zuschlagskriterien und deren Gewichtung zu halten. Die/Der Auftraggebende muss weiterhin eine Skalierung der Wertungskriterien vornehmen und die Zuordnung für die Einordnung von Angeboten in dieser **Wertungsskala** festlegen, um zu definieren in welchem Wertungsbereich Angebote als unzureichend oder außerordentlich zufriedenstellen betrachtet werden.

Grundsätzlich gibt es eine **Vielzahl von Bewertungsverfahren und -modellen**, die herangezogen werden können. In der Praxis findet sich die „einfache Richtwertmethode“ (höchste Punktzahl für wirtschaftlichstes Angebot) häufig wieder. Die Auswahl der Kriterien und des Bewertungsverfahrens obliegt grundsätzlich der/dem Auftraggebenden.

Beispielhafte Möglichkeit der Bewertung von Angeboten in Form einer Punktebewertung:

	Zuschlagskriterien	Gewichtung
1	Preis / Honorar	35
2	Qualität des eingereichten Arbeitsprogramms	50
	A Quartiersanalyse	10
	B Potenzialanalyse	10
	C CO ₂ -Bilanz und Zielaussagen	10
	D Maßnahmen und Umsetzungskonzept	10
	E Kommunikations- und Beteiligungskonzept	10
3	Zeitplanung, Arbeitsstruktur und Qualifikation	15
	Phase A/B/C	5
	Phase D/E	5
	Qualifikation der Mitarbeiter:innen	5
4	Gesamtbewertung	100

Die Qualifikation der Projektmitarbeitenden kann nur gewichtet werden, sollte dies nicht bereits als Eignungskriterium herangezogen worden sein (siehe. Kap. 3.1)

Auch umweltbezogene oder soziale Aspekte können als Bewertungskriterium hinzugezogen werden. Zur weiterführenden Recherche kann das Umweltbundesamt oder das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz herangezogen werden (s. Quelle).

Die Vorstellung des Angebots in Form einer Bieterpräsentation durch den Bewerbenden kann herangezogen werden, sollte jedoch mit Bedacht eingesetzt werden und ist nicht in jeder Vergabeverfahrensart zulässig. Der Aufwand auf beiden Seiten (Auftraggeber:in und Auftragnehmer:in) für eine solche Präsentation darf nicht unterschätzt werden und kann eine zusätzliche Hürde für Dienstleistende bedeuten. Es ist ratsam, den Präsentationstermin im digitalen Rahmen zu ermöglichen.

Die von Auftraggeberseite definierten inhaltlichen Schwerpunkte sollten sich bei der Gewichtung wiederfinden und sind individuell nach Aufgabenstellung für jede Ausschreibung zu benennen. Mitgedacht werden kann auch die Relevanz der einzelnen Bewertungsfelder, sollte es zu einem Punktegleichstand verschiedener Anbietender kommen. Je nach Hintergrund (rechtlich, finanziell...) kann es von Vorteil sein, das Kriterium Preis / Honorar niedrig zu werten.



5. Schlussbemerkung

Die integrierte energetische Quartiersentwicklung - ob mit oder ohne zusätzliche finanzielle Mittel verschiedener Förderzugänge - hat das inhärente Potenzial die Berliner Energiewende aktiv mitzugestalten. Damit dieses Potenzial ausgeschöpft werden kann, gilt es Aufträge zu vergeben, die Auftragnehmende in die Lage versetzt, maßgeschneiderte Quartierskonzepte in allen Leistungspaketen zu erarbeiten. Dabei gibt es eine Vielzahl an Hinweisen in unterschiedlichen zeitlichen Bearbeitungsphasen zu berücksichtigen, wie dieser Leitfaden zeigt. Die Spannweite lässt sich von engen inhaltlichen Vorgaben hin zu offen gestalteten Angebotslegungen als komplex beschreiben. Wichtig ist es, die Individualität der Berliner Quartiere und Akteur:innen zu berücksichtigen und seine eigenen Leitlinien für als gut zu bewertende Leistungsbeschreibungen zu erarbeiten - und dabei die Abhängigkeit der amts- oder unternehmenseigenen Zielsetzung nicht aus den Augen zu verlieren. Durch eine gute Zusammenarbeit von Vergaberechtler:innen, räumlichen (Klimaschutz-) Expert:innen sowie qualifizierten Datenspezialisten und den auftragnehmenden Parteien, gelingen in der Praxis immer wieder hervorragende Quartierskonzepte, die maßgeschneidert für individuelle Quartiere auf aktuelle Herausforderungen reagieren und Hebel identifizieren. Denn dort sind die größten energetischen Potenziale zu bergen.

Im Rahmen der Berliner Servicestelle energetische Quartiersentwicklung steht das interdisziplinäre Team den Akteur:innen bei inhaltlichen und organisatorischen Fragen zum Ausschreibungsprozess, auch zusätzlich zu dem hier vorliegenden Praxisleitfaden, nach bestem Wissen und Gewissen zur Verfügung.



6. Quellenverzeichnis und weiterführende Links

Arbeitshilfe „Klimaschutz im Quartier: Konzepte für gebäudeübergreifende energetische Stadtsanierung“ im Rahmen der Servicestelle energetische Quartiersentwicklung Berlin, 2021: <https://www.berlin.de/sen/uvk/klimaschutz/klimaschutz-in-der-umsetzung/projekte-monitoring/servicestelle-energetische-quartiersentwicklung/material/>

BISKO Bilanzierungs-Systematik Kommunal des Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg (ifeu), 2019: https://www.ifeu.de/fileadmin/uploads/BISKO_Methodenpapier_kurz_ifeu_Nov19.pdf

Energetische Stadtsanierung: Arbeitshilfen für die Praxis – Ausschreibung energetischer Quartierskonzepte, 2019: https://www.energetische-stadtsanierung.info/wp-content/uploads/2019/08/00_Arbeitshilfe_EnSa_Ausschreibung.pdf

Energetische Stadtsanierung: Potenziale auf Quartiersebene nutzen, 2023: <https://energetische-stadtsanierung.info/>

Energetische Stadtsanierung – Begleitforschung: Ein lernendes Programm, 2023: <https://energetische-stadtsanierung.info/begleitforschung/>

Impulspapier „Energie- und CO₂-Bilanz als wirksames Instrument für Klimaschutz in Kommunen des Deutschen Institut für Urbanistik (Difu), 2020: <https://backend.repository.difu.de/server/api/core/bitstreams/ff5dde15-2c93-4618-aa59-096461c150c1/content>

Merkblatt „Energetische Stadtsanierung – Zuschuss Klimaschutz und Klimaanpassung im Quartier“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) 2023: [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/PDF-Dokumente/6000002110_M_432_Energetische_Stadtsanierung_Zuschuss.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000002110_M_432_Energetische_Stadtsanierung_Zuschuss.pdf)

„Umweltaspekte im Vergabeverfahren - Rechtliche Grundlagen“ des Umweltbundesamt, 2023: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/wirtschaft-konsum/umweltfreundliche-beschaffung/umweltaspekte-im-vergabeverfahren-rechtliche>

Vergabeverordnung – Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) vom 12. April 2016, zuletzt geändert durch Gesetz am 09.06.2021 m. W. v. 02.08.2021