

Leistungsbeschreibung Integriertes Quartierskonzept nach KfW-Programm 432 für Münster Kinderhaus (West)

Allgemeine Informationen:

AG: Stadt Münster vertreten durch die Stabsstelle Klima

Erfüllungsort: Nordrhein-Westfalen, Münster, Stadtteil Kinderhaus, Schwerpunkt Kinderhaus (West)

Vertragslaufzeit: 21.11.2026 bis 14.02.2028 (Auszahlungsfrist 17.03.2028)

Verlängerung: Die Vertragslaufzeit ist durch den Förderzeitraum und die Auszahlungsfrist begrenzt.

Inhalt

1 Ausgangssituation und Hintergrund	3
1.1 Integriertes Quartierskonzept für Kinderhaus (West).....	3
1.2 Informationen zum Stadtteil Kinderhaus.....	4
1.3 Ziel der Ausschreibung.....	4
1.3.1. Inhaltliche Schwerpunkte.....	5
1.3.2. Ziele	5
1.4 Struktur des Konzepts.....	6
2 Art und Umfang der Leistung	7
2.1 Räumliche Abgrenzung und Untersuchungsraum	7
2.2 Projektstart.....	7
2.3 Daten- und Informationsverarbeitung	8
3. Aufgabenstellung	10
3.1 Bestandsanalyse und Bilanzierung	10
3.1.1 Energieversorgung	10
3.1.2 Wohnungsbau	11
3.1.3 Freiraum.....	12
3.2 Herausforderungen und Potenzialanalyse.....	13
3.2.1 Energieversorgung	14
3.2.2 Wohnungsbau	15
3.2.3 Freiraum.....	16
3.3. Entwicklungsvarianten	16
3.4. Handlungsempfehlungen	17
4. Kommunikation und Koordination	18
5. KfW Anforderungsnachweise.....	18
6 Eignungskriterien der Bieter:innen/Bieter:innengemeinschaft	19
7 Zuschlagkriterien und Bewertungsmatrix	19

1 Ausgangssituation und Hintergrund

Im Jahr 2019 setzte sich die Stadt Münster das Ziel, möglichst bis 2030 klimaneutral zu werden. Um dieses ambitionierte Klimaziel zu erreichen, soll besonders das große CO₂-Reduzierungspotenzial im Gebäudebestand genutzt und dazu verstärkt der Fokus auf die Quartiersebene gelegt werden.

Im Rahmen eines stadtweiten Auswahl- und Priorisierungsprozesses wurden mehrere potenzielle Quartiere für integrierte energetische Quartierskonzepte identifiziert. Der Stadtteil Kinderhaus wurde bereits 2022 als Gebiet mit besonders hohem Potenzial für die energetische Stadtsanierung bewertet; für die nun vorgesehene Bearbeitung wurde ein Schwerpunkt auf den westlichen Bereich des Stadtteils gelegt.

Im September 2023 wurde über eine entsprechende Vorlage (V/0314/2023)¹ der Stadtverwaltung vom Stadtrat Münster beschlossen, dass in Zukunft mehrere integrierte Quartierskonzepte bei der KfW Bank beantragt und erstellt werden sollen. Nach der Wiederaufnahme des Förderprogramms im Jahr 2025 soll nun zunächst für Kinderhaus West ein integriertes Quartierskonzept erarbeitet und darauf aufbauend zeitnah ein Sanierungsmanagement vorbereitet werden.

1.1 Integriertes Quartierskonzept für Kinderhaus (West)

Der Stadtteil Kinderhaus wurde bereits 2022 durch die Workshopteilnehmenden mit dem größten Potenzial für die energetische Stadtsanierung bewertet. Die damals getroffene Einschätzung, dass die starke Vernetzung der Akteure, die hohe Identifikation mit dem Stadtteil und große Eigentümer die energetische Stadtsanierung begünstigen, ist nach wie vor aktuell. Zudem weisen die Ergebnisse der kommunalen Wärmeplanung aus 2025² auf ein erhebliches Potenzial im Stadtteil hin. Kinderhaus wird als Fokusgebiet für Wärmenetze und dezentrale Versorgung ausgewiesen, was die Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit einer vertiefenden Betrachtung im Rahmen eines integrierten Quartierskonzepts zusätzlich unterstreicht. Darüber hinaus weist die Stadtklimaanalyse der Stadt Münster aus 2025³ für den Stadtteil bzw. für verschiedene Quartiere in Teilen eine hohe bis sehr hohe bioklimatische Belastung aus und unterstreicht damit den Bedarf an zukünftigen Maßnahmen.

Der westliche Bereich des Stadtteils wurde als vorrangig zu untersuchendes Quartier festgelegt, da sich im Rahmen der Vorstudie dort das größte Potenzial und der höchste Handlungsdruck gezeigt haben. **Gleichwohl sollen die ersten Schritte der Bestandsanalyse im Rahmen des Quartierskonzepts den gesamten Stadtteil in den Blick nehmen.** Diese Betrachtung dient als fundierte Grundlage für das Auswahlquartier Kinderhaus West und ermöglicht es, auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse gezielte

¹ Dokument 1 (D1)

² D2

³ D3

Maßnahmen abzuleiten, die auch den gesamten Stadtteil berücksichtigen und dabei die Gesamtidentität des Stadtteils sowie die funktionalen und räumlichen Verflechtungen zwischen den einzelnen Teilbereichen angemessen einbeziehen.

1.2 Informationen zum Stadtteil Kinderhaus

Kinderhaus ist mit ca. 16.000 Einwohnern einer der größten Stadtteile von Münster. Er ist gekennzeichnet durch ein breites Spektrum an unterschiedlichen Lebens- und Wohnformen. Neben einer Vielzahl von Ein- und Mehrfamilienhausquartieren ist der Stadtteil im Westen geprägt durch die Großwohnungssiedlung Brüningheide aus den 70er und 80er Jahren. Teile der Wohnungsbestände und der Infrastruktur in diesem Wohnquartier sind den heutigen Anforderungen nur noch bedingt gewachsen und müssen dementsprechend sukzessive den aktuellen Standards angepasst werden. In direkter Nachbarschaft zu der Großwohnsiedlung Brüningheide befinden sich Wohnquartiere mit Mehrfamilienhäusern und auch mit überwiegender Einfamilienhausbebauung, teilweise auf großen Gartengrundstücken. Auffallend positiv ist das bestehende, breitgefächerte, bürgerschaftliche Engagement für ein solidarisches Miteinander und die künftige Entwicklung des Stadtteils sowie das kulturelle Angebot. Zahlreiche gut etablierte soziale Organisationen und städtische Einrichtungen bieten ein breites Netzwerk zur Einbindung.

Der Westen des Stadtteils ist zudem charakterisiert durch eine heterogene Gebäudestruktur mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften im Osten und Süden sowie großen Mehrfamilienhäusern im Zentrum. Das Quartier bietet einige Chancen im Hinblick auf die energetische Sanierung und die Weiterentwicklung privater und öffentlicher Freiflächen in Bezug auf Klimaschutz, Klimaanpassung und Ressourceneffizienz. Zudem bietet das Quartier konzeptionelle Anknüpfungspunkte zum Stadtteilentwicklungskonzept aus 2016.⁴ Das Quartier enthält Gebäude großer Immobilieneigentümer:innen und einiger weiterer lokaler Akteur:innen. Dadurch ergibt sich ein großes Potential für einen zeitnahen Start des Sanierungsmanagements und eine enge Zusammenarbeit mit den Akteur:innen mit einer hohen Umsetzungsgeschwindigkeit. Gleichzeitig ergibt sich aus der Vielzahl der Akteur:innen mit ihren verschiedenen Interessen und Motivationen ein wesentlicher Kommunikations- und Koordinationsbedarf.

1.3 Ziel der Ausschreibung

Gegenstand der Ausschreibung ist die Erstellung eines integrierten Quartierskonzepts gemäß Förderprogramm KfW-432 für den Stadtteil Kinderhaus mit dem Vertiefungsraum Kinderhaus West. Ziel ist die Erstellung eines evidenzbasierten und umsetzungsorientierten Konzepts mit gemeinsam entwickelten Handlungsempfehlungen für die **klimagerechte Entwicklung**⁵ im Quartier. Das Konzept soll systematisch priorisierte Maßnahmen

⁴ D4

⁵ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): Glossar zum klimaangepassten und ressourcenschonenden Bauen, Bonn 2026: „*Klimagerechtigkeit bedeutet, dass Gerechtigkeit und Menschenrechte maßgeblicher Bestandteil bei Entscheidungsfindungen und Maßnahmendefinitionen zum » Klimawandel sind. Klimagerechtigkeit zielt darauf ab, Lasten des Klimawandels und seiner Folgen möglichst gerecht zu verteilen – innerhalb unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen der Gesellschaft, zwischen unterschiedlichen Staaten und zwischen heute lebenden und zukünftigen Generationen.*“

identifizieren, ihre Wirkungen und Umsetzbarkeit bewerten sowie die Grundlage für die Beantragung und Durchführung eines anschließenden Sanierungsmanagements bilden. Die Ergebnisse sind adressatengerecht und anwendungsbezogen aufzubereiten, sodass auf Basis der Grundlagenermittlung konkrete Handlungsempfehlungen und Ansatzpunkte für die Umsetzung der priorisierten Maßnahmen entstehen. Die räumliche Abgrenzung des Untersuchungsraums wird im weiteren Verlauf auf Basis der Bestandsanalyse und in Abstimmung mit AG festgelegt (vgl. Kap. 2.1).

1.3.1. Inhaltliche Schwerpunkte

- Prioritäre Themenfelder sind: (a) Energieversorgung, (b) Wohnungsbau, (c) Freiraum. Diese Themenfelder sind nicht isoliert, sondern integrativ unter Einbeziehung von Klimaschutz, Klimaanpassung und Ressourceneffizienz zu bearbeiten. Ökologische, ökonomische und sozialverträgliche Aspekte sind transparent darzustellen und zu bewerten. Weitere Themenfelder wie Mobilität sind im Hinblick auf KfW-432-Anforderungen zu integrieren.
- Kommunikation und Koordination zwischen den relevanten Akteur:innen (z. B. Fachämter, Eigentümer:innen, Mieter:innen, Stadtwerke/Stadtnetze, lokale Initiativen/Arbeitskreise). Zentrale Ansprechpartner:innen auf Seiten der AG sind die Stabsstelle Klima (Projektleitung), die Stadtwerke und Stadtnetze Münster (Energieversorgung) sowie Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung (Kommunikationsknoten u. a. zu den Wohnungsbau-Akteur:innen).
- Prüfung finanzieller und planungsrechtlicher Instrumente zur Umsetzung: (z. B. Förderprogramme, besonderes Städtebaurecht, Querfinanzierungsmodelle)

1.3.2. Ziele

Der Auftrag richtet sich dabei insbesondere auf folgende Ziele:

- Reduktion von Treibhausgasemissionen und Energieverbrauch im Quartier sowie Ausrichtung auf THG-Neutralität bis spätestens 2045 im Einklang mit den Vorgaben des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG), Wärmeplanungsgesetzes (WPG), und den jeweils geltenden Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzw. der Aktualisierung davon
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Prüfung zweier Wärmeversorgungsszenarien in enger Abstimmung mit den Stadtwerken Münster (siehe Grund- und Alternativvarianten gemäß Kap. 3.2.1)
- Steigerung der Energie- und Ressourceneffizienz (Fläche, Wasser, Baustoffe)
- Integration von Klimaanpassungsmaßnahmen an Gebäuden (inkl. sommerlicher Wärmeschutz und Risikominimierung Starkregen)
- Integration von Klimaanpassungsmaßnahmen der blau-grünen Infrastruktur sowie Aufwertung von Grün- und Freiflächen
- Steigerung der Resilienz des Quartiers gegenüber Hitze (ggf. gekühlte Räume im Quartier)
- Untersuchung von Sanierungs- und Aufwertungspotenzialen für den Wohnungsbaubestand unter Berücksichtigung der technischen, sozialen und

wirtschaftlichen Aspekte (z. B. Klima- und Warmmietneutralität unter dem Ziel der Klimagerechtigkeit)

- Förderung eines wohnflächeneffizienten Umgangs mit der Gebäudesubstanz in Anbetracht der demographischen, wirtschaftlichen, sozialen Entwicklungen
- Entwicklung eines umsetzbaren Finanzierungs-, Förder- und Kommunikationskonzepts zur Umsetzung
- Erstellung der Nachweise zur Erfolgskontrolle und Monitoring gemäß KfW-432-Anforderungen (z. B. Bestätigung Einspareffekte)

1.4 Struktur des Konzepts

Im Sinne einer klimagerechten Planung wird ausdrücklich ein integrierter Ansatz erwartet, der technische, wohnungsbauliche und soziostrukturelle sowie klima- und ressourcenbezogene Aspekte systematisch und datenbasiert zusammenführt.

Das Quartierskonzept setzt sich zusammen aus:

- **Bestandsanalyse und Bilanzierung**
- **Herausforderungen und Potenzialanalyse** (inkl. Ist – Soll Angaben)
- **Entwicklungsvarianten** (Integrierte Szenarien und systematischer/vergleichender Bewertung)
- **Handlungsempfehlungen** (Adressatenbezogene Operationalisierung)

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse sind handlungsfeldübergreifend zusammenzuführen. Synergien, Konflikte und Wechselwirkungen sind systematisch darzustellen und zu bewerten. (etwa zwischen den Themenfeldern Energieversorgung, Wohnungsbau, Freiraum sowie den Zielaspekten Klimaschutz, Klimaanpassung und Ressourceneffizienz und Sozialverträglichkeit).

Der inhaltliche Schwerpunkt des Konzepts liegt auf der Bewertung und Priorisierung der Entwicklungsvarianten sowie auf der Ableitung umsetzungsorientierter, adressatengerechter Handlungsempfehlungen für das anschließende Sanierungsmanagement. Die Handlungsempfehlungen sind so zu konkretisieren, dass daraus nachvollziehbare nächste Schritte, Zuständigkeiten und geeignete Umsetzungsansätze für die priorisierten Maßnahmen abgeleitet werden können. Dies gilt auch für den Fall, dass keine Folgeförderung für ein Sanierungsmanagement im Rahmen der KfW 432 beantragt oder bewilligt wird.

Methodisch innovative Herangehensweisen, die von der linearen Struktur eines solchen Plans abweichen, sind willkommen, sofern ihre Nachvollziehbarkeit und die Kompatibilität mit den Anforderungen des KfW-432-Programms dargelegt werden.

Die Bieter:innen/Bieter:innengemeinschaft hat in ihrem Angebot die Herangehensweise darzulegen und eine ausführliche Konzeptbeschreibung entsprechend den Zuschlagkriterien (vgl. Kap. Zuschlagkriterien und Bewertungsmatrix) einzureichen.

2 Art und Umfang der Leistung

Die Bieter:innen/Bieter:innengemeinschaft soll regelmäßig vor Ort und digital für Abstimmungstermine zur Verfügung stehen. Es wird eine beratende Tätigkeit seitens des/der Auftragnehmer:in gegenüber der AG erwartet. Zudem ist die Aufbereitung der Informationen und der Entwicklung des Projekts innerhalb von Berichterstattungen nachzuweisen. Da es sich im Quartierskonzept um einen integrierten Ansatz handelt, wird ein interdisziplinäre Teamstruktur erwartet.

Das integrierte Quartierskonzept muss die KfW- Mindestanforderungen, (inkl. Checkliste Verwendungsnachweis und Bestätigung Einspareffekte) vollständig erfüllen.⁶

2.1 Räumliche Abgrenzung und Untersuchungsraum

Auf Basis der verfügbaren Unterlagen, eigener Ortsbegehung der Bieter:innen/Bieter:innengemeinschaft und der Bestandsanalyse ist **zunächst der Gesamtstadtteil Kinderhaus als Analyse- und Vergleichsraum** zu berücksichtigen. Bei der **fachlich nachvollziehbaren Abgrenzung des Quartiers „Kinderhaus West“** sind die Gesamtidentität des Stadtteils, die räumlichen und funktionalen Verflechtungen zwischen den Teilbereichen sowie die Ähnlichkeiten und der Zusammenhang mit den bestehenden Gebäudetypologien im Gesamtstadtteil, deren Zustand, die Sozial- und Eigentümerstrukturen, die Freiräume, die Versorgungs- und Mobilitätsbeziehungen usw. zu berücksichtigen. Ebenso sind die in der KWP und Stadtklimaanalyse aufgezeigten Potenziale im Gesamtstadtteil zu betrachten.

Auf dieser Grundlage sind **konkrete Muster-Typgebäude sowie eine geeignete Quartiersabgrenzung für die Maßnahmenentwicklung** festzulegen. Muster-Typgebäude sind ausgewählte, repräsentative Bestandsgebäude, die detailliert untersucht werden, um auf dieser Grundlage die relevanten Bilanzierungen und Potenziale auf den Gebäudebestand des betrachteten Quartiers hochzurechnen. Dabei ist sicherzustellen, dass die Ergebnisse aus dem ausgewählten Quartier auf andere Gebiete des Stadtteils übertragbar sind. **Die Methodik der Herangehensweise** und die Anzahl der Typgebäude sind im Angebot nachvollziehbar darzustellen. Die Auswahl ist im Verlauf des Projekts iterativ zu schärfen und in Abstimmung mit AG zu validieren.

2.2 Projektstart

Zu Projektbeginn ist ein Kick-off-Meeting mit der AG durchzuführen. Auf dieser Basis ist frühzeitig ein detailliertes Arbeitsprogramm vorzulegen, das enthält:

- Datenbedarf und Datenquellen
- Datenerhebungs- und Aufbereitungskonzept
- Details zu erstellenden GIS-, BIM-Datensätzen und BIM-Light-Modellen gem. AIA und LoIN-Tabellen (vgl. Kap. 2.3.)

⁶ Inhalte des Merkblatts im 6000002110_M (S. 4-6) sowie der Checkliste 6000004962_F

- Methodik zur systematischen Bearbeitung der Themenfelder und Leistungsbausteine
- Methodik zur Gebietsabgrenzung, Auswahl der Muster-Typgebäude
- Methodik zu den Indikatorensets und Ist-Soll-Analysen (vgl. Kap. 3.2.) sowie zum Kriterienraster und Bewertungssystem (vgl. Kap. 3.3)
- Meilensteine mit Arbeits- und Terminplan
- Vorschläge für Format und Struktur der Zwischen- und Abschlussberichte

2.3 Daten- und Informationsverarbeitung

Die Bieter:innen/Bieter:innengemeinschaft hat die öffentlich zugänglichen sowie der Stadt Münster vorliegenden Analysen, Informationen, Geo- und Statistikdaten systematisch hinsichtlich ihrer Aktualität und Relevanz zu sichten, zu bewerten und zusammenzuführen. Die eigenständige Auswertung, inhaltliche Verknüpfung sowie die Identifikation bestehender Informationslücken bilden die Grundlage für die weiterführende, vertiefende Bestandsanalyse. Die bestehende Planungs- und Datengrundlage der Stadt Münster umfasst:

- Planungsrechtliche Grundlagen (u. a. Raumordnungsplan, Flächennutzungsplan, Bebauungspläne)
- Klimatische Sensitivität
 - Starkregengefahrenkarte (online abrufbar)
 - Stadtklimaanalyse mit Planungshinweiskarte (online abrufbar)
- Informationen zu Fließgewässern, Kanälen und Wasserhaltungen (Die AG stellt es zur Verfügung.)
- Flächenkategorisierung nach DWA-A-102_2 (Die AG stellt es zur Verfügung)
- Denkmäler (online abrufbar)
- Bodenrichtwerte, Einzelhandel (online abrufbar)
- Kommunale Wärmeplanung Endbericht 2026 ⁷ (online abrufbar)
 - <https://geo.stadt-muenster.de/kwp/>
- Aktueller Stand des Nahwärmekonzepts der Stadtwerke Münster (Die AG stellt es zur Verfügung.)
- Energieatlas NRW Wärme, Energieatlas NRW Strom, Klimaatlas NRW
- Masterplan Mobilität Münster (online abrufbar)
- Mobilitätsangebote, u. a. Carsharing, Ladeinfrastrukturen, Mobilitätsstationen, Fahrradnetz (Die AG stellt es zur Verfügung.)
- Umweltkataster, Bodenkarten, Informationen zu Grün und Freiraum, Solarkataster, Gründachkataster (online abrufbar)
 - <https://www.stadt-muenster.de/geoportal>
- Zu Kinderhaus:
 - Stadtteilentwicklungskonzept, 2016 (online abrufbar)
 - Stadtteilsteckbriefe vom Amt für Statistik (online abrufbar)
 - Umgestaltung Sprickmannplatz (online abrufbar)

⁷ In KWP sind Infos u. a. zu Baualtersklassen, Gebäudetypen, Energieträger, Wärmedichte, Ziel Wärmebedarfsreduktion, Kinderhaus als Prüfgebiet zu finden.

- Workshopbericht zur Quartiersauswahl, 2022 (Die AG stellt es zur Verfügung.)
- Kontakte zu den lokalen Initiativen und Einrichtungen (Die AG stellt es zur Verfügung.)
- Kontextdatenmonitoring Kinderhaus Brüningheide (V_0137_2026)
- Zensus, 2022 (online abrufbar)
- Weitere kommunale Datenquellen (online abrufbar)
 - <https://www.stadt-muenster.de/klima/unser-klima-2030/vision>
 - <https://www.stadt-muenster.de/geoportal>
 - <https://opendata.stadt-muenster.de/>
 - <https://open.nrw/>
 - <https://www.stadt-muenster.de/statistik-stadtforschung/zahlen-daten-fakten>
 - Leitfaden klimagerechte Quartiere im Bestand Münster (Die AG stellt es zur Verfügung.)
- Urbane Datenplattform der Stadt Münster
- Journalistisches: Eine fünfteilige Artikelreihe von Sebastian Fobbe für RUMS, gefördert durch ein Stipendium des Netzwerk Recherche.

Die Analyse und Bewertung erfolgt mehrskalig von der globalen und regionalen Ebene über Quartier und Gebäude bis zu Bauteilen und Baustoffen. Ziel ist die Einordnung von Wechselwirkungen zwischen den Ebenen bei **klarer Priorisierung der**

Quartiersperspektive. Globale systemische Rahmenbedingungen, insbesondere Energie- und Rohstoffpreise, Baustoffverfügbarkeit sowie Treibhausgasintensitäten, Gerechtigkeitsaspekte von Lieferketten und Lebenszykluswirkungen, sind **qualitativ** einzubeziehen, **soweit sie** die Resilienz, Zukunftsfähigkeit und Klimagerechtigkeit der Maßnahmen betreffen. Die kurz-, mittel- und langfristigen Wirkungen der Maßnahmen sind auf Quartiersebene **mittels geeigneter Lebenszyklusbetrachtungen** systematisch zu bewerten. **Der methodische Ansatz ist im Angebot darzulegen und auf die Erfordernisse der Variantenbewertung zu begrenzen.** Dabei sind die vorhandenen Datengrundlagen, insbesondere bestehende Datenplattformen (z. B. ÖKOBAUDAT) sowie kommunale Datenquellen, Planungen und Konzepte, systematisch auszuwerten und in die Bewertung zu integrieren.

Für die Art und Methode der Datenaufbereitung – insbesondere für GIS-Datensätze und digitale Gebäudemodelle im Sinne eines BIM-Light-Ansatzes gelten die vom AG bereitgestellten Auftraggeber-Informationsanforderungen (AIA). Die Bieter:innen/Bieter:innengemeinschaft haben die Kompatibilität ihrer Methoden, Datenformate und -strukturen mit diesen Anforderungen im Angebot nachvollziehbar darzulegen. BIM-Light-Modelle sowie Lebenszyklusanalysen (LCA/LCC) sind in dem Umfang anzuwenden, der für die Maßnahmenentwicklung und -bewertung erforderlich ist. Die fachlichen Leistungen und Projektziele ergeben sich vorrangig aus der Leistungsbeschreibung. Die AIA ergänzt die Leistungsbeschreibung lediglich um Anforderungen an Informationsmanagement, Datenbereitstellung, CDE-Nutzung, digitale Modelle, Datenübergaben und Nachnutzbarkeit.

3. Aufgabenstellung

Die inhaltlichen Schwerpunkte des integrierten Quartierskonzepts sind in Kapitel 1.3.1 beschrieben. Die nachfolgend beschriebenen Leistungsbausteine konkretisieren die fachlichen Anforderungen und die erwarteten Arbeitsschritte zur Erstellung des integrierten Quartierskonzepts (vgl. Kapitel 1.4.).

3.1 Bestandsanalyse und Bilanzierung

Als Grundlage für die Betrachtung sowie für die Synthese der Handlungsfelder soll eine umfassende Bestandsaufnahme des Status-Quo für den Stadtteil Kinderhaus erfolgen. Die Bestandsaufnahme basiert auf der systematischen Zusammenführung, Bewertung und gezielten Ergänzung (z. B. durch vor-Ort-Datenerhebung und gezielte Datenabfrage) der in Kapitel 2.1 genannten Datenquellen.

Sie dient als Grundlage für die Abgrenzung des Untersuchungsraums sowie für die Entwicklung und Bewertung der Entwicklungsvarianten. Dabei werden alle Anforderungen des KfW-Merkblatts vollständig abgedeckt. Ein Datenerhebungs- und Aufbereitungskonzept ist Teil des Angebots und wird im Kick-off-Meeting finalisiert (vgl. Kap. Zuschlagkriterien).

Die Bestandsaufnahme der verschiedenen Themenfelder ist in einen Gesamtkontext zu setzen. Potenzielle Verknüpfungen, Überschneidungen sowie Synergie- und Konfliktpotenziale sind herauszuarbeiten und darzustellen. Klimaschutz, Klimaanpassung und Ressourceneffizienz sowie wirtschaftliche und soziale Aspekte sind dabei stets zu berücksichtigen (Klimagerechtigkeit). Zu den zentralen Ressourcen, mit denen im Rahmen eines integrierten Quartierskonzepts nachhaltig umzugehen ist, zählen Wasser, Flächen/Grün sowie Baumaterialien.

Zunächst erfolgt eine Darstellung des Stadtteils in historischem und räumlichem Kontext. Weitere Handlungsbausteine sind in Abstimmung mit der AG zu konkretisieren. (AG stellt hierfür die erforderlichen Informationen nach Abfrage zur Verfügung).

- Abbildung der historischen und räumlichen Entwicklung
- Zentrale Infrastrukturen, Versorgungsfunktionen
- Denkmäler, erhaltenswerte Bausubstanz und städtebauliche Qualitäten
- Quartiersbezogene Mobilität (Umfang: KfW-432-Kompatibilität)

3.1.1 Energieversorgung

Zur Energieversorgung zählen Wärme, Kälte und Strom. Die kommunale Wärmeplanung der Stadt Münster (Redaktionsstand 12.03.2026 mit Basisjahr 2023) bildet eine zentrale Datengrundlage für die Ableitung von möglichen Wärmeversorgungsoptionen im Quartier. Sie ist im Rahmen der Bestandsanalyse systematisch auszuwerten und mit den lokalen Erkenntnissen für Kinderhaus West zu verschneiden und entsprechend zu konkretisieren. Eine erste Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für die Ausbildung der Nahwärmenetze in Kinderhaus für die Gebiete Schleife (Killingstraße, Brüningheide) und Stadtteilzentrum (rund um Idenbrockplatz) erfolgt durch die Stadtwerke Münster. Die vorliegenden Vorstudien und Datengrundlagen sind in das Quartierskonzept einzubeziehen. Ein enger fachlicher

Austausch mit der AG, Stadtwerken und Stadtnetzen ist sicherzustellen. Insbesondere sind zu untersuchen:

- Maßgebliche Energieverbrauchssektoren des Quartiers, darunter private Haushalte, kommunale Einrichtungen, Gewerbe, Handel, Dienstleistungen sowie ggf. weitere relevante Nutzungen
- Ermittlung des kumulierten Energiebedarfs im Quartier
- Ermittlung des tatsächlichen Energieverbrauchs im Quartier
- Ermittlung der THG-Bilanz im Quartier
- Darstellung der Energieversorgung für Wärme, Kälte und Strom

3.1.2 Wohnungsbau

Bauliche Struktur

- Abbildung der wohnungsbaulichen Entwicklung des Stadtteils
- Erfassung der verschiedenen Gebäudetypologien (Gebäudeart, Baualtersklassen, Baujahr, Gebäudenutzung, Wohnungsanzahl)

Für repräsentative Muster-Typgebäude (vgl. Kap. 2.1) sind zu untersuchen:

- Zustandsanalyse der Gebäudesubstanz (Fenster, Balkone, Wände, Dacheindeckung, Dachgeschossausbau, Hauseingänge, Anbauten, Fassaden)
- Zustandsanalyse des unmittelbaren Wohnumfelds (Infrastruktur, private/öffentliche Innenhöfe und Spielplätze)
- Sortierung der unterschiedlichen Gebäudestrukturen in ihrer Konstruktion/Statik, Darstellung der konstruktiven Merkmale
- Identifikation typischer baulicher Defizite und Sanierungsbedarfe (datenschutzkonform)
- Analyse vorhandener/nicht vorhandener Barrierefreiheit
- Darstellung der Grundrisstypen
- Darstellung des energetischen Zustands; s. KWP-Datengrundlage (datenschutzkonform)
- Darstellung von Hitzerisiken und Temperaturüberschreitungen auf Gebäudeebene.
- Erstellung eines Material-Katasters: Bauakten-, Beobachtungs-, sowie ggf. stichprobenbasierte Dokumentation der verwendeten Baustoffe und technischen Anlagen anhand der wesentlichen Bau- und Konstruktionsweisen, der daraus ableitbaren Kennwerten (z. B. Ökobaudat). Als Mindestumfang gilt die AIA-, und LoIN-Anforderungen (vgl. Kap. 2.3). Der genaue Umfang des Katasters ist im Angebot zu begründen und wird im Kick.off-Termin abgestimmt.

Sozialstruktur & Mieter:innen und Eigentümer:innenstruktur

Die Struktur von Kinderhaus West mit Großwohnungsbeständen, Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhausbereichen, sozialen Einrichtungen sowie lokalem bürgerschaftlichem Engagement ist ausdrücklich zu berücksichtigen. Dabei sind mindestens folgende Aspekte

zu untersuchen. Weitere Handlungsbausteine sind in Abstimmung mit der AG zu konkretisieren:

- Soziodemographische Daten der Bewohner:innen (Altersstruktur, Einkommen, Migration, Arbeitslosigkeit)
- Betroffene Akteur:innen bzw. Öffentlichkeit
- Belegungsdichte pro Wohnung (datenschutzkonform)
- Durchschnittliche Wohndauer (datenschutzkonform)
- Leerstandserfassung

Abhängig von der Gebäudestruktur sind zudem Mieter:innen- und Eigentümer:innenstrukturen zu untersuchen. Die Auswertung umfasst:

- Belegungsbindungszeiträume der öffentlich-geförderten Wohneinheiten (datenschutzkonform)
- Nebenkostenanalyse (datenschutzkonform)
- Mietenentwicklung
- Erfassung der Art der Eigentümer:innen (sowie dazugehörigen Wohneinheiten sortiert nach Gebäudetypologie, Wohnungstyp mit Zimmeranzahl)
- Erfassung der Informationen zu WEG-Anlagen (Lage, Größe, Anzahl vermietet/selbstgenutzt, Hausverwaltung, Verkehrswert, Immobilienmarktsituation)
- Erfassung der öffentlich-geförderten Wohneinheiten (sowie dazugehörigen Wohneinheiten sortiert nach Gebäudetypologie, Wohnungstyp mit Zimmeranzahl)
- Benennung potenzieller Herausforderungen der Altersstruktur der Bewohner*innen bezogen auf die Wohnflächeninanspruchnahme
- Anzahl der Transfergeldleistungsempfänger*innen verortet innerhalb des Untersuchungsgebiets (datenschutzkonform)
- Untersuchung der Verhältnismäßigkeit von Mietnebenkosten zu Mietkosten, Gebäudestruktur und Einkommen
- Dokumentation der Wohnbedarfsprognose (Umfang und Datengrundlage zur Abstimmung)

3.1.3 Freiraum

Die Herausforderungen Starkregen und Hitze erfordern eine systematische Berücksichtigung im Rahmen einer ressourceneffizienten und kreislaforientierten Quartiersplanung sowie gezielte Maßnahmen, beispielsweise den Aufbau und die Aufwertung blau-grüner Infrastrukturen. Laut der Stadtklimaanalyse werden zukünftig (im Jahr 2035) die meisten Flächen in Kinderhaus einer erhöhten bzw. mittleren bioklimatischen Belastung ausgesetzt sein.

Der Analyseumfang in den folgenden Kapiteln versteht sich strategisch-konzeptionell. Es wird keine tiefgreifende wasserwirtschaftliche oder technische Detailplanung erwartet, wie sie etwa in den Zuständigkeitsbereich anderer Ämter oder anderer Infrastrukturträger fällt. Vielmehr steht die Identifikation relevanter Potenziale und Entwicklungsmöglichkeiten durch die Kombination der Ressourcen Gebäude/Fläche/Grün und Wasser im Vordergrund, die im

weiteren Verlauf planerisch oder technisch vertieft werden können (vgl. Interess-I Leitfaden (2021), Integrierte Planung blau-grüner Infrastrukturen).

Schnittstellen zu wohnungsbaulichen Themen, klimagerechter, ressourceneffizienter Freiraumgestaltung und städtebaulichen Zielsetzungen sind dabei gezielt zu berücksichtigen, um Bedarfe und Synergien zu identifizieren und Zielkonflikte frühzeitig sichtbar zu machen. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wird Flächen- und Wasseranalysen erstellt.

Flächen

- Darstellung des Versiegelungsgrades unter Einbezug unterschiedlicher Oberflächenarten
- Quantitative Darstellung vorhandener Grünflächen
- Identifikation und Typisierung relevanter Flächennutzungen, insb. Grünflächen, sowie Zuordnung ökologischer, klimatischer und städtebaulicher Funktionen
- Analyse gebäudebezogener und offener Oberflächen (Dach, Fassade, Freiraum) im Hinblick auf klimarelevante Funktionen wie Hitzeminderung, Regenwassermanagement, Starkregenvorsorge, Mehrfachnutzung und Beitrag zur städtischen Biodiversität

Wasser

- Darstellung und Bewertung prioritärer wasserwirtschaftlicher Aspekte im Quartierskontext (Regenwasser, naturnaher Wasserhaushalt, Verdunstung, Grundwasserneubildung, Hochwasser, Trinkwasser, Schmutzwasser, Brauchwasser)
- Analyse vorhandener Systeme zur Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung, Rückhaltung, Ableitung), einschließlich ihres Potenzials zur wohnungsbaulichen und freiraumbezogenen Integration
- Risikoabschätzung im Hinblick auf Starkregenereignisse und Überflutungsszenarien sowie deren potenzielle Auswirkungen auf Gebäude, Infrastrukturen und Freiräume – in strategischer Perspektive auf mögliche Maßnahmen zur Vorsorge im Quartierskontext.

3.2 Herausforderungen und Potenzialanalyse

Die Bestandsanalyse bildet die Grundlage für die Ermittlung **möglicher Herausforderungen und Problematiken** im Untersuchungsbereich. Auf dieser Grundlage und **der im Kapitel 1.3.2 definierten Ziele sind konkrete Maßnahmen als Bausteine der Entwicklungsvarianten** im Rahmen von Potenzialanalysen zu erarbeiten.

Dabei ist darzustellen, welche Maßnahmen im Untersuchungsbereich grundsätzlich durchführbar sind und mit welchen positiven sowie negativen Effekten zu rechnen ist. Potenzielle Zielkonflikte zwischen einzelnen Maßnahmen und betroffenen Nutzer:innengruppen sind frühzeitig zu identifizieren und differenziert zu bewerten. **Die Indikatorensets und die Methodik für die Ist-Soll-Analysen sind im Angebot zu beschreiben.** Dieses System ist im Verlauf des Projekts iterativ zu schärfen und in Abstimmung mit der AG zu validieren. Die konkrete Ausgestaltung der Werte ist durch

Bieter*innen/Bieter*innengemeinschaft methodisch zu begründen und im Rahmen des Projekts fortzuschreiben.

3.2.1 Energieversorgung

Aufbauend auf den Ergebnissen der kommunalen Wärmeplanung (kWP) hinsichtlich des Energiebedarfs (Wärme, Kälte und Strom), der Energieversorgung sowie der Energienutzung sind die vorliegenden Erkenntnisse (Bestands- und Potenzialanalyse sowie Zielszenario einschließlich Umsetzungsfahrplan) für das Untersuchungsgebiet durch vertiefende lokale Analysen zu konkretisieren, zu validieren und weiter zu differenzieren.

Die Bearbeitung ist in Abstimmung mit den Stadtwerken und Städtnetzen Münster sowie unter Einbeziehung weiterer relevanter Themenfelder, u. a. der wohnungsbaulichen und -wirtschaftlichen Aspekte, durchzuführen. Dabei sind die Anforderungen und Rahmenbedingungen der verschiedenen Eigentümergruppen sowie der Bewohner:innen zu berücksichtigen. Das zu entwickelnde Kriterienraster und die Bewertungsmatrix bilden dabei die Grundlage für die weitere Bearbeitung und Bewertung (vgl. Kap. 3.3).

Bei der Stromversorgung sind insbesondere veränderliche Strombedarfe z.B. im Haushaltsstrom und der Mobilität sowie ggf. aus den folgenden Wärmeversorgungsvarianten zu betrachten. Ergänzend sind (gebäudenahen) Stromerzeugungspotenziale zu analysieren.

Als Grundvariante der Wärmeversorgung ist eine dezentrale Wärmeversorgung inkl. Gebäudenetzen zu untersuchen. Als weitere Alternativvariante ist ein Nahwärmenetz in Teilen des Untersuchungsraumes zu betrachten, welches auf Grundlage einer Vorstudie der Stadtwerke Münster erfolgen soll. Dabei soll im Wesentlichen eine bilanzielle Betrachtung in dem Sinne erfolgen, dass ein Teil der dezentralen Wärmeversorgung durch das Nahwärmenetz ersetzt wird. Eingangsparameter für die Bilanzierung des Nahwärmenetzes werden von den Stadtwerken gestellt.

Grundvariante: dezentrale Wärmeversorgung inkl. Gebäudenetzen

- Analyse der präferierten dezentralen Wärme-Versorgungslösung unter Beachtung der Wechselwirkungen mit den wohnungsbaulichen und -wirtschaftlichen Aspekten.
- Abgleich mit den Städtnetzen Münster zu infrastrukturellen Möglichkeiten und Grenzen.

Alternativvariante: Nahwärmenetz

Für einen Teil des Stadtteils erarbeiten die Stadtwerke derzeit ein Konzept für ein Nahwärmenetz. Mit den Ergebnissen der Vorstudie ist im 4. Quartal 2026 zu rechnen. Das potenzielle Nahwärmenetz umfasst dabei nur einen Teil des betrachteten Untersuchungsraumes und betrachtet ausschließlich die Wärmeversorgung; die nicht wärmebezogene Stromversorgung ist nicht Bestandteil der Vorstudie. Aufgaben in Bezug auf das Nahwärmenetz sind:

- Bewertung der Umsetzbarkeit der Nahwärmekonzeptes der SWMS / Stadtnetze (siehe Kriterienraster und Bewertungsmatrix in Kap. 3.3)
- Entwicklung einer Strategie für eine frühzeitige und zielgruppengerechte Ansprache
- Ggf. Entwicklung geeigneter Maßnahmen zur Prüfung und Unterstützung bei der Schaffung von Akzeptanz
- Bei sämtlichen Kommunikations- und Abstimmungsprozessen mit der Wohnungswirtschaft ist das Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung der Stadt Münster als zentrale Kommunikationsstelle einzubeziehen. Die Kommunikation ist frühzeitig mit dem Amt abzustimmen.

Als Ergänzung zum Nahwärmenetz ist für die nicht vom Wärmenetz erfassten Bereiche eine dezentrale Wärmeversorgung aus der Grundvariante zu betrachten.

3.2.2 Wohnungsbau

Folgende inhaltliche Leistungen werden erwartet:

- Einordnen in Gebäudetypologien hinsichtlich des Entwicklungsstands der Gebäude
- Aufzeigen der Vor- und Nachteile der jeweiligen Maßnahme (Bewertungsskala)
- Aufzeigen möglicher Konsequenzen für Bewohner*innen

Maßnahmenstufen

Desinvestition, Instandsetzung, Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung, [...]

Entwicklungsstrategien

- Nachverdichtung, Anbau, Aufstockung, Umbaupotenziale, Wohnraumoptimierung, Zwischennutzung, Barrierefreiheit, [...]
- Kreislaufgerechte Gebäudesubstanzoptimierung: Fenster, Balkone, Dacheindeckung, Dachaufbau, Fassade, Wände, [...]
- Kreislaufgerechte Entwicklung eines Rückbau- und Materialkreislaufkonzepts zur Wiederverwendung von Baustoffen und Abbruchmaterialien im Quartier (z.B. Konzepte wie Gewächshäuser aus den alten Fenstern zur Aufwertung von Freiflächen) unter Berücksichtigung von Trennbarkeit, Schadstofffreiheit und Wiederverwertbarkeit.
- Energetische und klimabezogene Optimierung (inkl. sommerlicher Wärmeschutz und Risikominimierung Starkregen): Sanierungsoptionen abgestimmt auf Gebäudezustand, Maßnahmenwirksamkeit, technische Anschlussfähigkeit, Umsetzungspriorität und Eigentümer:innen-/Bewohner:innenstruktur
- Ermittlung der grauen Emissionen der Maßnahmenoptionen
- Verantwortungsvoller Ressourcenumgang: Einsatz ökologisch und sozial verträglich gewonnener (z.B. zertifizierter) Materialien; bevorzugt aus regionaler Produktion mit kurzen Transportwegen
- Darstellung positiver/negativer Auswirkungen auf Nachbarschaft, Nebengebäude, Freiflächen, Bewohner*innen, Potenzielle Nachverdichtung, [...]

- Aspekte der Resilienz des Quartiers gegenüber Hitze (ggf. gekühlte Räume im Quartier)
- Konzepte mit folgenden Inhalten: Wohnungstausch, „Jung kauft Alt“, Wohnraumoptimierung, [...]
- Sozialverträgliche Finanzierungsstrategien: z. B. Warmmietneutralität

3.2.3 Freiraum

Hierbei geht es um die Förderung einer wassersensiblen, hitzeangepassten Quartiersentwicklung zu identifizieren:

Fläche

- Identifikation und Bewertung von Begrünungspotenzialen (z. B. Freiraumgestaltung, Dach- und Fassadenbegrünung) Entwicklung von Strategien zur Entsiegelung und Schaffung multifunktionaler Flächen
- Identifikation und Bewertung von Hitzeminderungspotenzialen

Wasser

- Identifikation von Maßnahmen zur klimaangepassten Regenwasserbewirtschaftung mit dem Ziel eines naturnahen Wasserhaushalts: z.B. Mulden-Rigolen-Systeme, Retentionsdächer, Versickerungsflächen, Retentionsräume, Feuchtbiotope und multifunktionalen Flächen
- Ergänzende Maßnahmen zur Überflutungsvorsorge bei Starkregen

3.3. Entwicklungsvarianten

Ziel dieses Arbeitsschrittes ist die Entwicklung integrierter Entwicklungsvarianten für das Untersuchungsgebiet. Die Entwicklung erfolgt auf Basis der vorangegangenen Analysen durch Bündelung geeigneter Einzelmaßnahmen zu **integrierten Szenarien**.

Anschließend werden diese Varianten **anhand eines transparenten, mit AG abgestimmten Kriterienrasters systematisch und vergleichend bewertet und priorisiert**. Im Rahmen der Angebotsbearbeitung ist durch die Bieter:innen/Bieter:innengemeinschaft ein **projektspezifisches Bewertungs- und Indikatorensystem** zu entwickeln, das die Grundlage für die Entwicklung, Bewertung und Priorisierung der Varianten bildet. Dieses System ist im Verlauf des Projekts iterativ zu schärfen und in Abstimmung mit AG zu validieren.

Die Ergebnisse werden tabellarisch, kartografisch und diagrammatisch visualisiert – und machen Zielkonflikte, Synergien, Auswirkungen sowie zentrale Erfolgsfaktoren sichtbar.

Bewertet werden mindestens:

- technische Umsetzbarkeit im Bestand
- organisatorische Umsetzbarkeit (Aufwand, Komplexität, Steuerbarkeit)
- zeitliche Umsetzungshorizont

- klimabezogene Ist-Soll Werte und Zielkorridore (z. B. kWh/a und t CO₂äq/a,, Obergrenzen, Materialverbrauch, Reduktion Wärmebelastung und Minderung Überflutungsrisikos) in den definierten Zeithorizonten.
- soziale Wirkungen und Verträglichkeit im Quartier (positiv und negativ) in den definierten Zeithorizonten.
- Finanzierungsoptionen, Wirtschaftlichkeits- und Rentabilitätsbetrachtung (z. B. Förderprogramme, Querfinanzierungsmodelle)
- planungsrechtliche Optionen (z. B. besonderes Städtebaurecht)
- langfristige Resilienz gegenüber klimatischen und gesellschaftlichen Veränderungen
- Synergiepotenziale zwischen Maßnahmen
- Konfliktpotenziale, potenzielle Umsetzungshemmnisse

3.4. Handlungsempfehlungen

Auf Basis der Entwicklungsvarianten und der Variantenbewertung sind konkrete Handlungsempfehlungen **für unterschiedliche Adressat:innengruppen** zu erarbeiten. Hierzu sind die Gebäude und Gebäudetypologien im Hinblick auf potenzielle Maßnahmenpakete sowie die Übertragbarkeit der Erkenntnisse zu analysieren, zu strukturieren und zu kategorisieren. Ziel ist die Ableitung fachlich und räumlich sinnvoll abgegrenzter Teilprojekte. Die Handlungsempfehlungen sind für den jeweiligen Adressat:innenkreis verständlich und handlungsleitend darzustellen. Bei Einzeleigentümer:innen bzw. einzelnen Grundstücken wird auf Datenschutz geachtet.

(a) Stadtverwaltung/Fachämter, (b) Eigentümer:innen bzw. Eigentümer:innenstrukturen (Wohnungsunternehmen, WEG, Immobilienfonds [...]), (c) Mieter:innen und Bewohner:innen, (d) weitere Akteur:innen (Stadtnetze, lokale Initiativen).

Die Handlungsempfehlung beinhalten mindestens folgende Aspekte (vgl. Kapitel 3.3, Methodik ist im Angebot darzulegen):

- Definition des Sanierungsumfangs: Maßnahmenpakete differenziert nach Zielgruppen, Gebäudetypen und Übertragbarkeit
- Zeitliche Staffelung der Maßnahmen: Zeitplan, Struktur, Umsetzungsplans mit Zuordnung in kurz-, mittel- und langfristige Handlungsschritte; Abstimmung auf realistische Planungshorizonte (5, 10, 20, 30 Jahre).
- Verantwortlichkeiten, Milestones und Leistungsphasen
- Wirkungsanalyse: Kennzahlen hinsichtlich ihrer Wirkung auf Zielwerte (z. B. Obergrenzen für Treibhausgasausstoß, Energie- und Materialverbrauch, Reduktion Wärmebelastung und Minderung Überflutungsrisiko, soziale Auswirkungen usw.) in den definierten Zeithorizonten.
- Finanzierbarkeit/Finanzierungsoptionen: Förder- und Finanzierungskonzepte, sowie die Erarbeitung empfänger:innenspezifischer Finanzierungsvorschläge (z. B. Systematische Übersicht relevanter Förderprogramme mit Antragsfristen, Förderhöhen und Kombinierbarkeit; Empfehlungen zur Priorisierung und zeitlichen

Staffelung der Antragstellung, Ko-oder Querfinanzierungsmodelle, Mietmodelle, Kosten-Nutzen-Abwägungen, Investitionsansätze).

- Planungsrechtliche Instrumente (z. B. besonderes Städtebaurecht); Einschätzung der Anwendungsvoraussetzungen und Umsetzungsrisiken im konkreten Quartierskontext

4. Kommunikation und Koordination

Nach Abstimmungsterminen zwischen AG und AN sind entsprechende Gesprächs- bzw. Ergebnisprotokolle zeitnah zu erstellen und diese der AG zur Verfügung zu stellen.

Im Zuge der Erarbeitung des Konzepts ist ein enger Austausch mit den Stadtnetzen im Themenfeld Energieversorgung vorgesehen. Die Vorstudien und die Datengrundlage sind in das Quartierskonzept einzubeziehen.

Außerdem ist ein Austausch mit den zuständigen Ämtern, lokalen Initiativen, Arbeitskreisen, Eigentümer:innen, Mieter:innen sowie weiteren wesentlichen Akteur:innen der Wohnungswirtschaft vorgesehen. Das Ziel besteht darin, die Akteur:innen rechtzeitig in einzelnen inhaltlichen Teilbereichen einzubinden, da sie potenzielle Umsetzungspartner von Maßnahmen sind. Dadurch können mögliche Potenziale oder Störfaktoren, frühzeitig erkannt werden. Dabei ist auf die partizipative Einbeziehung der Öffentlichkeit zu achten, gegebenenfalls im Rahmen von Online-Beteiligungsformaten.

Mögliche Termine mit externen Personen (-kreisen) sind im Vorfeld inhaltlich und organisatorisch mit der AG abzustimmen. Konkrete Maßnahmenvorschläge, in Form von Handlungsempfehlungen, sind so aufzubereiten, dass sie für den jeweiligen Adressat:innenkreis anschaulich und verständlich sind. Hierzu ist im Einzelnen eine Abstimmung mit der AG erforderlich.

5. KfW Anforderungsnachweise

Die inhaltlichen Anforderungen des Förderprogramms KfW 432 sind gemäß dem Merkblatt „Energetische Stadtsanierung – Zuschuss“ vollständig zu erfüllen. Darüber hinaus sind sämtliche formalen Anforderungen, wie beispielsweise „Checkliste Verwendungsnachweis und Bestätigung Einspareffekte“ vollständig umzusetzen und zu erfüllen.

6 Eignungskriterien der Bieter:innen/Bieter:innengemeinschaft

Siehe Eigenerklärung der Eignung.

7 Zuschlagskriterien und Bewertungsmatrix

Dem Angebot ist eine strukturierte Darstellung beizufügen, aus der eindeutig hervorgeht, wie die Anforderungen der Leistungsbeschreibung umgesetzt werden. Für Anforderungen, die nicht oder nur eingeschränkt erfüllt werden können, sind die Abweichungen sowie deren Begründung nachvollziehbar darzustellen.

Die Zuschlagskriterien dienen der vergleichenden Bewertung von Angeboten, um das wirtschaftlichste Angebot auf Grundlage des besten Preis-Leistungs-Verhältnisses zu ermitteln. Die Bieter*innen/Bieter*innengemeinschaft sollen einschlägige Unterlagen beifügen. Der Bewertung liegt folgende Bewertungsmatrix zugrunde:

Kriterium	Bewertungsaspekt	Bewertungsskala ungenügend = 0 bis sehr gut = 5	Hinweise	Gewicht
Büroprofil				
1. Fachliche Eignung	Nachweis einschlägiger Referenzen in vergleichbaren Studien oder Konzepten	0–5 Punkte	Beispielsweise: - integrierte Stadtentwicklungs- und Quartierssanierungsprojekte, KfW-432 Quartierskonzepte, Klimaanalysen, Freiraum- und Wohnkonzepte, Sozialraumanalysen, Ressourcen-, Zirkularitäts-, Stoffstromkonzepte	10 %
2. Interdisziplinäre Teamstruktur	Zusammensetzung und Qualifikation des Projektteams	0–5 Punkte	Erwartet: - Abdeckung relevanter Fachdisziplinen. Interdisziplinarität und Schnittstellenkompetenzen	
Fachliche Ausarbeitung				
3. Methodisches Vorgehen	Systematik der Bearbeitungsmethodik	0–5 Punkte	Erwartet:	40 %

			- Systematisches und strukturiertes Vorgehen zur Quartiersabgrenzung, Herleitung und Nutzung von Typgebäuden und Übertragbarkeit - Klarer Bezug zur Leistungsstruktur und integrierte Betrachtung von (a) Energieversorgung, (b) Wohnungsbau, (c) Freiraum unter Einbeziehung von Klimaschutz, Klimaanpassung und Ressourceneffizienz. - nachvollziehbare Zielsystematik und Bewertung der ökologischen, ökonomischen und sozialverträglichen Aspekte - Nachvollziehbare IST-Soll Strategie sowie Ziel- und Grenzwerte - Berücksichtigung von planungsrechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen.	
4. Daten- und Analysekompetenz	Umgang mit bestehenden und ergänzenden Datenbeständen	0–5 Punkte	Erwartet: - Strukturierte und systematische Datenstrategie (inkl. Lückenanalyse, GIS-Projekt, Gebäudedatenmodellierung (BIM-Light), nachvollziehbare Bilanzierungsansätze (inkl. LCA/LCC) - Methodik ist im Angebot darzulegen	
5. Varianten- und Szenarienlogik, Zielkonfliktanalyse	Qualität der geplanten Variantenentwicklung,-bewertung-, und priorisierung	0–5 Punkte	Erwartet: - Methodisch nachvollziehbare, systematische Bewertung anhand definierter Indikatoren sowie quantitative Herleitung (z. B. kWh, t CO₂, €/m²) - Nachvollziehbarkeit der Bewertungsmethodik zur Priorisierung - Transparenz von Zielkonflikten und Synergien	
6. Innovationsgrad	Einsatz innovativer Methoden, Werkzeuge oder Denkansätze	0–5 Punkte	Beispielsweise: - Methodisch: neue Datenverknüpfungen, digitale Modellierung, dynamische Variantenlogik, kreislauffähige Ressourcenbewertung, KI-gestützte Analysen, fortgeschrittene Visualisierungstools, nicht-lineare szenarienmethoden, - Technisch: integrierte EE-, Klimaschutz- und Anpassungstechnologien, Sektorkopplungsansätze, soziale und ökologische Materialkonzepte unter Einbeziehung der Herstellung	

			und Lieferketten, kreislauffähige Bauweisen, regionale Wertschöpfung usw. - Organisatorisch: z. B. finanziell- planungsrechtliche Instrumente zur Sozialverträglichkeit und Querfinanzierungsstrategien	
Organisation				
7. Kommunikation- und Kooperationsstrategien Handlungsempfehlungen	Geplante Abstimmung mit Verwaltung, Fachämtern und weiteren Akteur:innen	0–5 Punkte	Erwartet: - Ausarbeitung zielgruppenspezifischer Kommunikationsstrategien für die Konzeptentwicklung - Umgang mit unterschiedlichen Akteursgruppen (Verwaltung, Eigentum, Versorgung, Zivilgesellschaft) - Ausarbeitung zielgruppenspezifischer Handlungsempfehlungen für die Umsetzung	30 %
8. Ergebnisaufbereitung und Visualisierung	Qualität und Zielgruppenorientierung der geplanten Ergebnisformate	0–5 Punkte	Erwartet: - graphische und tabellarische Produkte (z. B. Karten, Steckbriefe, Relations-/ Flussdiagramme, Variantenmatrizen, Handlungstabellen etc.) - Variantenvergleich in klarer Struktur - adressatengerechte Handlungsempfehlungen	
9. Zeitplanung und Projektorganisation	Projektstruktur, Zeitplan, Rollenverteilung	0–5 Punkte	Erwartet: - realistische Projektphasen, identifizierbare Meilensteine und Feedbackstrukturen - Qualität des Termin- und Abstimmungsmanagements - Planung der Vor-Ort-Termine zur Besichtigung, Datenerhebung etc.	
Wirtschaftlichkeit/ Preis-Leistung				
10. Wirtschaftlichkeit des Angebots	Gesamtkalkulation der angebotenen Leistung	0–5 Punkte	Erwartet: - Transparenz der Kalkulation und Plausibilität der Aufwandsschätzung - keine Unter- oder Überkalkulation	20%