

**Installation und Umsetzung eines Sanierungsmanagements nach dem KfW-Programm 432
"Energetische Stadtsanierung" für die Quartiere Heven-Ost und Crengeldanz
Hier: Leistungsbeschreibung**

1) Kurzbeschreibung

Im Quartier Heven-Ost/Crengeldanz soll für den Zeitraum 15.12.2026-31.08.2028 durch einen externen Dienstleister/externe Dienstleisterin die Energetische Erstberatung und die Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer an ihrer Immobilie erfolgen. Die Tätigkeit soll an das von 11/2021 bis 11/2024 bereits vor Ort vorhandene Angebot des Sanierungsmanagements anknüpfen und insbesondere die unabhängige und kostenfreie Beratungsleistung für Eigentümerinnen und Eigentümer umfassen.

2) Verfahren

Es handelt sich um eine Vergabe von freiberuflichen Leistungen. Die Vergabe erfolgt als öffentliche Ausschreibung und anhand der in dieser Leistungsbeschreibung aufgezeigten Kriterien. Für die Bewertung ist die Bewertungsmatrix gemäß Anlage 5 maßgeblich.

Die Geschäftssprache zur Erfüllung des Auftrags ist deutsch.

Geschätzter max. Gesamtwert für Personalkosten: 160.000 €, inkl. 19% MwSt. (bzw. 134.453,78€, netto).

3) Auftraggeberin

Auftraggeberin ist die Stadt Witten.

4) Anlass

Die Stadt Witten liegt am südöstlichen Rand des Ruhrgebietes und gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Mit rund 96.000 Einwohnerinnen und Einwohnern bildet Witten das größte Mittelzentrum im Ennepe-Ruhr-Kreis, umgeben von deutlich einwohnerstärkeren Großstädten wie Bochum, Dortmund, Hagen und Wuppertal. Wie in vielen anderen Ruhrgebietsstädten wurde die wirtschaftliche Entwicklung wesentlich von der Stahlproduktion geprägt. Im Zuge des fortschreitenden Strukturwandels gewinnt der Dienstleistungssektor immer mehr an Bedeutung. Insbesondere die Bereiche Gesundheitswesen und Wissenschaft/Forschung befinden sich in einem rasanten Wachstumsprozess. Wichtiger Impulsgeber für die heimische Wirtschaft ist dabei die private Universität Witten/Herdecke (UWH).

Der Stadtteil Heven gehört neben Witten-Mitte, Annen und Herbede zu den einwohnerstarken Stadtteilen. Seine Größe erreichte Heven erst nach dem zweiten Weltkrieg, entsprechend stammen rund 40% des Gebäudebestandes aus den 1950er- und 1960er-Jahren. Ursprünglich bestand Heven aus voneinander unabhängigen Siedlungskernen und stellt sich auch heute als heterogener Stadtteil mit verschiedenen, durch Freiräume voneinander getrennten Ortsteilen dar. Heven-Ost grenzt an die Innenstadt, der Bereich Crengeldanz ist dem Stadtteil Witten-Mitte zugeordnet. Die Siedlungsstruktur von Heven-Ost/Crengeldanz zeichnet sich durch eine Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten und einen hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten aus, beispielsweise an der Schulze-Delitzsch-Straße. Die Bausubstanz und das Wohnumfeld sind erneuerungs- und sanierungsbedürftig. Auch die Gebiete entlang der Sprockhöveler Straße und Crengeldanzstraße, als Hauptverkehrsstraßen, weisen erhebliche städtebauliche Defizite auf. Flächen für Freizeit- und Sportaktivitäten konzentrieren sich auf den Siedlungsbereich im räumlichen Zusammenhang mit der Hellwegschule und den Bereich rund um die Jahnsportanlagen. In Verbindung mit einer Konzentration benachteiligter Bevölkerungsgruppen ist ein Bündel an städtebaulichen und sozialen Maßnahmen zur Verbesserung der Gesamtsituation vorgesehen. Das Quartier Heven-Ost/Crengeldanz ist Programmgebiet des Städtebauförderprogramms „Sozialer Zusammenhalt“.

Ergänzend zum Stadterneuerungsprozess hat sich die Stadt Witten mit dem Quartier Heven-Ost/Crengeldanz (HOC) für den InnovationCity roll out beworben und wurde durch eine Jury aufgenommen. Im Zuge dieses Prozesses wurde das Quartier intensiv untersucht und ein energetisches Quartierskonzept erarbeitet. Da es sich mit 13.713 Einwohnern (Stand 2017) um einen recht großen Stadtteil handelt, der nebenher auch durch sehr unterschiedliche Bereiche von Wohnen und Arbeiten

geprägt ist, wurde zunächst für die KfW-Förderung eine Unterteilung der Ansätze und Maßnahmen auf zwei Stadtquartiere vorgenommen: Heven-Ost (Teilquartier 1) und Crengeldanz (Teilquartier 2).

Im Rahmen des KfW-Förderprogrammes 432 "Energetische Stadtsanierung" wurde für beide Stadtquartiere im Zeitraum vom 11/2021-11/2024 ein Sanierungsmanagement installiert, welches die unterschiedlichen Maßnahmen und Projekte des integrierten energetischen Quartierskonzeptes Heven-Ost und Crengeldanz koordinierte und die Umsetzung in Gang setzte. Die Aufgabe des Sanierungsmanagements bestand darin, die Maßnahmenvorschläge des Konzeptes umzusetzen und so eine deutliche Steigerung der Energieeffizienz im Quartier zu erreichen. Dabei sollten sich das Sanierungsmanagement und die vorhandenen Aktivitäten und Beratungsangebote im Rahmen der Städtebauförderung gegenseitig ergänzen bzw. voneinander profitieren. Aufgrund des Wegfalls der KfW-Förderung 432 konnte das Sanierungsmanagement nach dem 01.12.2024 zunächst nicht weitergeführt werden. Nach Neueröffnung des KfW-Förderprogramms 432 wurde in 2026 die Verlängerung des Sanierungsmanagements beantragt und mit zwei Bescheiden vom 09.06.2026 die Förderung bewilligt.

Die Stadt Witten plant, den Auftrag für die stationäre Quartiersberatung durch ein Sanierungsmanagement in Heven-Ost/Crengeldanz (Teilquartier 1 - Heven-Ost und Teilquartier 2- Crengeldanz) gemeinsam an einen Auftragnehmer/eine Auftragnehmerin zu vergeben.

Mit dieser Ausschreibung werden in erster Linie Bieter/innen angesprochen, die über eine bautechnische Ausbildung mit Schwerpunkt auf energetische Sanierung und/oder gebäudetechnische Ausrüstung verfügen und Erfahrungen in der Beratung von Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern oder Wohnungsnutzenden haben. Zur Umsetzung der Öffentlichkeitsansprache und Maßnahmenwerbung kann eine Arbeits- oder Bürogemeinschaft mit den entsprechenden Qualifikationen für diesen Aufgabenbereich zugelassen werden. Gewünscht ist, dass eine Person als zentrale/r Ansprechpartner/in des Sanierungsmanagements in der Außenwahrnehmung auftritt.

Vertragsgegenstand ist die Installation und Umsetzung des Sanierungsmanagements.

5) Auftrags- und Leistungsumfang

Im Quartier Heven-Ost/Crengeldanz soll die Weiterführung des bis Ende 2024 vor Ort tätigen Sanierungsmanagements durch einen externen Dienstleister/in erfolgen. Die Abgrenzung des Energiequartiers HOC ist dem Übersichtslageplan (Anlage 1) zu entnehmen. Die Arbeit erfolgt auf Grundlage und zur Umsetzung des Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes (IEQK) (Anlage 2).

Das Sanierungsmanagement arbeitet eng mit dem über Städtebaufördermittel laufenden Quartiersmanagement, der Quartiersarchitektin und der Auftraggeberin zusammen. Dem Sanierungsmanagement stehen die Räumlichkeiten des Quartiersbüros in der Sprockhöveler Straße 28, 58455 Witten in Abstimmung mit dem Quartiersmanagement zur Verfügung.

Ein Wechsel in der Bearbeitung kann nur aus wichtigem Grund und im Einvernehmen mit der Stadt Witten erfolgen. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, im Falle eines Ausfalls einer Mitarbeiterin oder eines Mitarbeiters von mehr als 4 Wochen eine fachlich kompetente Vertretung einzusetzen.

Inhalte der Tätigkeit sind insbesondere:

- Energieersterberatung, mindestens eine wöchentliche Sprechstunde (mindestens zwei Stunden) vor Ort im Quartiersbüro, Sprockhöveler Straße 28, 58455 Witten
- Energetische Beratung an der Immobilie, insbesondere von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Wohnungseigentümergeinschaften,
- Informationsweitergabe an Eigentümerinnen und Eigentümern über aktuelle externe themenspezifische Informations- und Fördermöglichkeiten, z.B. Veranstaltungen der Verbraucherzentrale NRW; aktuelle Förderprogramme, einschlägige Websites
- Mitwirkung bei der Öffentlichkeitsarbeit, z.B. Informationsmaterialien, Internetauftritt, Artikel für den Newsletter des QM
- Kontinuierliche Dokumentation der erfolgten Beratungsergebnisse
- Dokumentation und Monitoring der Beratungszahlen und Ergebnisse in geeigneter analoger und digitaler Form nach dem Layout für das Corporate Design der Stadt Witten; Erstellung eines Abschlussberichts zur Tätigkeit im Quartier und Bilanzierungsberechnung entsprechend der für

die Abwicklung der KfW-Förderung 432 erforderlichen Kennzahlen und entsprechende Aufbereitung in Abstimmung mit der AG.

- Interne Arbeitsverwaltung z.B. Nachweis von Projektstunden, Abrechnung

Weitere Leistungen:

- Durchführung eines vorbereitenden Arbeitsgespräches mit der Auftraggeberin
- Quartalsweise Rücksprachetermine mit AG (telefonisch/Präsenz)
- Teilnahme an und Durchführung von Abstimmungsrunden mit weiteren Akteuren (u.a. Quartiersmanagement HOC, Quartiersarchitektin HOC)
- Präsentation der Arbeitsergebnisse in politischen Gremien
- Beteiligung, Mitorganisation verschiedener Formate der Eigentümermobilisierung, z.B. Eigentümerforen und Informationsveranstaltungen (z.B. Unterstützung durch Fachbeiträge, Referate).

Die Beauftragung ist für den Zeitraum vom **15.12.2026 bis 31.08.2028** vorgesehen. Das Sanierungsmanagement soll ein Stundenkontingent von mindestens 16 Stunden pro Woche umfassen, welches insbesondere die Energieersterberatung und die energetische Beratung an der Immobilie umfasst. Die Stadt Witten weist darauf hin, dass die Auftragssumme für Personalkosten im Beauftragungszeitraum auf 160.000 €/brutto gedeckelt ist. Neben den im Angebot zu bilanzierenden Personalkosten sind zusätzlich projektbezogene Sachkosten in Höhe von max. 10.000 € im Beauftragungszeitraum förderfähig.

Die Bestimmungen des KfW-Programmmerkblattes „Energetische Stadtsanierung – Zuschuss“ in der Version 10/2025 sind zwingend bei der Tätigkeit zu beachten.

Der Umfang der Energieersterberatung (Stundenanzahl pro Woche/Monat) sowie die kalkulierte Anzahl an monatlichen Energetischen Erstberatungen an den Immobilien ist im Angebot darzulegen.

6) Anforderungen und Qualifikation

Mit dieser Ausschreibung werden in erster Linie Bieterinnen und Bieter angesprochen, die über ein Studium oder eine bautechnische Ausbildung mit Schwerpunkt auf energetische Sanierung und/oder gebäudetechnische Ausrüstung verfügen und langjährige Erfahrungen in der Beratung von Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern oder Wohnungsnutzenden haben.

Gem. KfW-Programmmerkblatt müssen im Sanierungsmanagement tätige Personen eine **mindestens 2-jährige Berufserfahrung** in folgenden Bereichen aufweisen:

- im Energiemanagement, der Energieeinsparung, der Energieversorgung oder der Wärmeplanung **oder**
- in der energetischen Sanierung von Gebäuden **oder**
- in der Stadtentwicklung, im Stadtumbau- oder Quartiersmanagement sowie **oder**
- in der Immobilien- und Wohnungswirtschaft **oder**
- im Mobilitätsmanagement.

Zusätzlich sollten Kenntnisse im Bereich grüne Infrastruktur vorhanden sein.

- Fachliche Qualifizierung im Bereich der energetischen Beratung:
 - abgeschlossenes Studium im Bereich Energie- und Gebäudetechnik, Energieingenieurwesen, Energieeffizienz, Erneuerbare Energien oder im technischen Bereich z.B. Architektur/Bauingenieurwesen **oder**
 - Staatlich anerkannter oder geprüfter Techniker oder Meisterabschluss im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung o.ä.
 - Weiterbildung zum Energieberater mit Schwerpunkt Wohngebäude
 - Mehrjährige Berufserfahrung im Bereich Energieberatung für Wohngebäude und Wohneigentümergeinschaften
 - Wünschenswert sind die Mitgliedschaft in der GIH und/oder die Listung in der Energieeffizienz-Expertenliste

- Soziale Kompetenz und gute Kommunikationsfähigkeit; sicheres Auftreten im Umgang mit verschiedenen Zielgruppen
- Im Zusammenhang mit Veranstaltungen Bereitschaft zu gelegentlichen Abend- und Wochenendterminen

Die Abrechnung der Kosten durch den Auftragnehmer/die Auftragnehmerin erfolgt quartalsweise, getrennt in die beiden Teilquartiere Heven-Ost und Crengeldanz. Eine abweichende Abrechnung ist nur in Abstimmung mit der AG möglich.

7) Angebotsumfang

Das Angebot soll mindestens folgende Punkte umfassen (siehe dazu Anlage 5):

- Honorarangebot, mit Angabe zu der kalkulierten Stundenanzahl pro Monat für Energieersterberatung sowie Anzahl der monatlichen Energetischen Erstberatungen an den Immobilien
- Vorlage von zwei Referenzen im Aufgabenbereich „Beratung zu energetischer Sanierung“, Dabei werden die Vergleichbarkeit der Referenzen mit der vorliegenden Aufgabe, u.a. vergleichbare Stadträume, Erfahrungen insbesondere in der Beratung von Eigentümerinnen und Eigentümern und Wohnungseigentümergeinschaften bewertet
- Darlegung der fachlichen Qualifikation des Bieters/der Bieterin, Darlegung und Nachweise der fachlichen und personellen Qualifikation der für die Aufgabe vorgesehenen Person/en
- Darlegung der geplanten Vorgehensweise zur Zielerreichung im Hinblick auf das IEQK
- Nachweis über das Bestehen einer aktuellen Berufshaftpflichtversicherung
 - für Personenschäden: mindestens 1.500.000,00 EUR
 - für sonstige Schäden: mindestens 500.000,00 EUR

8) Anlagen zur Leistungsbeschreibung

Anlage 1: Räumliche Abgrenzung

Anlage 2: IEQK

Anlage 3: Abschlussbericht Sanierungsmanagement 2021-2024

Anlage 4: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Heven-Ost/Crengeldanz (ISEK HOC)

Anlage 5: Bewertungsmatrix

Das Nutzungsrecht für die genannten Materialien gilt nur für den Zweck der Erstellung des Angebotes.

Witten, 24.09.2026