

Wettbewerb über die energetische Sanierung von Mehrfamilienwohnhäusern im Eigentum von Wohneigentümergeinschaften in Frankfurt

Teilnahmebedingungen

1 Einleitung

Bis zum Jahr 2050 will sich die Stadt Frankfurt komplett mit erneuerbaren Energien aus Stadt und Region versorgen. Um dieses Ziel zu erreichen, soll der Energieverbrauch der Stadt im Vergleich zu 2010 um 50% reduziert werden.

Den Energieverbrauch im Gebäudebestand zu senken, ist einer der wichtigsten Bausteine, um dieses Ziel zu erreichen. Um dieses Vorhaben umsetzen zu können, ist es notwendig, auch Immobilien von Wohneigentümergeinschaften (WEG) energetisch zu sanieren.

In Frankfurt am Main gibt es mehr als 13.000 Gebäude von WEG mit mehr als 100.000 Wohneinheiten. Das ist ein Anteil von 28% aller Wohneinheiten in Frankfurt (Zensus 2011). Damit wird deutlich, dass diese Ziele der Stadt Frankfurt ohne Gebäude von WEG nicht erreicht werden können.

Ein sehr großer Teil der Wohneinheiten von WEG ist energetisch noch nicht ertüchtigt. Das zu erwartende Sanierungspotential ist dementsprechend als sehr hoch zu bewerten. Allerdings ist die energetische Sanierung für diese Gruppe eine besondere Herausforderung, da diese oftmals heterogenen Gemeinschaften zahlreiche Hürden überwinden müssen, um eine mehrheitliche Willensbildung und Beschlussfassungen herbeiführen zu können. Bislang existieren zwar gute Beispiele für Mehrfamilienwohnhäuser, wie eine mustergültige energetische Sanierung dieser Gebäudetypen aussehen könnte, allerdings kaum für WEG.

Ziel des Wettbewerbs ist es, WEG zu motivieren, energetische Sanierungsmaßnahmen umzusetzen, die zu einer Energieersparnis führen, um so auch als Beispiele für andere WEG zu dienen. Die eingereichten Ideen sollen dazu beitragen, CO₂ in Frankfurt einzusparen.

2 Wettbewerbsbedingungen

2.1 Allgemeines

Der Wettbewerb wendet sich an WEG nach dem Wohnungseigentumsgesetz im Bestand.

Mit dem Wettbewerb energetischer Sanierung von Mehrfamilienwohnhäusern im Eigentum von WEG sollen die WEG ein Preisgeld erhalten, die in exemplarischer Weise investive Maßnahmen, die zu einer Energieersparnis führen, beschließen oder die Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) beauftragen.

Die Teilnahme am Wettbewerb entbindet die WEG nicht von der Pflicht zur Einholung der zur Durchführung des Vorhabens notwendigen Genehmigungen.

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung des Preisgeldes besteht nicht. Aus der Vorlage eines Wettbewerbsantrages kann kein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Preisgeldes abgeleitet werden. Die Gewährung der Preisgelder steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit der veranschlagten Mittel.

2.2 Preisgelder

Im Rahmen des Wettbewerbs werden insgesamt 100.000 Euro Preisgelder in vier sogenannten Wettbewerbsvarianten (im Text als Varianten bezeichnet) gewährt.

Der Wettbewerb untergliedert sich in vier verschiedene Varianten: Während mit den Varianten eins bis drei die WEG ausgezeichnet werden und einen Preis erhalten sollen, bei denen zum Zeitpunkt der Teilnahme am Wettbewerb bereits ein positiver Sanierungsbeschluss zur Durchführung von Maßnahmen vorliegt, erhalten in der Variante vier die WEG ein Preisgeld, die sich noch am Anfang ihrer Planung befinden und erst einen Plan zur Sanierung ihres Gebäudes beauftragen möchten.

Um WEG mit unterschiedlichen Handlungsschwerpunkten die Möglichkeit zur Teilnahme zu eröffnen, besitzt jede Variante eigene Kriterien für die Auswahl des Preisträgers und zum Teil eigene Anforderungen an die Teilnahme.

Sofern die Anforderungen der jeweiligen Variante an die Teilnahme erfüllt sind, kann eine WEG an beliebig vielen Varianten am Wettbewerb teilnehmen. Jedoch kann pro Wettbewerbsteilnehmer nur ein Preisgeld gewährt werden.

Das Preisgeld wird unabhängig von der Gewährung von Fördermitteln seitens des Bundes, des Landes oder der Stadt Frankfurt ausgezahlt. Es wird darauf hingewiesen, dass Förderinstitutionen

wie z.B. die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) die energetische Sanierung von WEG ebenfalls unterstützen.

2.3 Verteilung der Preisgelder auf die Varianten

Nachfolgend ist eine Aufschlüsselung der Preisgelder aufgeführt:

Variante 1 – Sanierung größerer WEG:	25.000 €	– ein Preisträger
Variante 2 – Innovative Sanierungen:	25.000 €	– ein Preisträger
Variante 3 – Umfassende Sanierungen:	25.000 €	– ein Preisträger
Variante 4 – Erstellung eines Sanierungsfahrplans:	ca. 25.000 €	– mehrere Preisträger

Nicht ausgeschöpfte Mittel einzelner Varianten können auf die Variante 4 verteilt werden.

2.4 Allgemeine Teilnahmebedingungen

Die Einreichung eines Wettbewerbsbeitrages hat durch einen Vertretungsberechtigten der jeweiligen WEG zu erfolgen. Die Einreichung mehrerer Wettbewerbsbeiträge für verschiedene WEG durch eine Person ist zulässig, sofern diese jeweils vertretungsberechtigt ist.

Das Energiereferat bietet an, den Preisträgern kostenfrei Wärmemengenzähler dauerhaft bereit zu stellen, um verbrauchsorientiert ein Monitoring zu ermöglichen. Soweit die technischen Möglichkeiten für eine Installation gegeben sind, werden die Kosten für die Anschaffung und den Einbau vom Energiereferat vorbehaltlich verfügbarer Mittel übernommen. Die Bereitstellung erfolgt unter der Maßgabe, dass die Eigentümer diesem zugestimmt haben.

2.4.1 Ergänzende Teilnahmebedingungen für die Teilnahme an den Varianten 1 bis 3

Zur Teilnahme an den Varianten 1 bis 3 des Wettbewerbs ist die Einreichung eines rechtssicheren und ausreichend konkreten Sanierungsbeschlusses im Originalwortlaut erforderlich.

Vorraussetzung zur Wettbewerbsteilnahme ist die Einreichung eines Energieberatungsberichts, aus dem der Energiebedarf vor und nach Durchführung der im Rahmen der Wettbewerbsteilnahme geplanten energetischen Maßnahme hervorgeht.

Das Preisgeld wird jeweils mit der Auflage vergeben, dass

- für die Umsetzung der Maßnahme/n ein Experte aus der Energieeffizienz-Expertenliste des

Bundes¹ als Planer beauftragt wird,

- eine kostenfreie Sanierungsbegleitung durch das Energiereferat beauftragt wird,
- die eingereichten Sanierungsmaßnahmen innerhalb von 24 Monaten nach Bekanntgabe der Preisträger umgesetzt werden und die Rechnung über die Durchführung der Sanierungsmaßnahme/n innerhalb von drei Monaten nach Abschluss der Maßnahme vorgelegt wird.

Bei Nichteinhaltung der Auflagen kann der Auszahlungsanspruch entfallen. Besondere Härten können zu einer Verlängerung der Fristen führen. Die Verlängerung ist frühzeitig zu beantragen.

2.5 Auszahlung

In den Varianten 1 bis 3 erhalten die WEG, die als Sieger einer Variante des Wettbewerbs hervorgehen, jeweils ein Preisgeld von 25.000 Euro auf das im Antrag angegebene Konto der WEG. Hiervon stehen der WEG-Verwaltung selbst pauschal 3.000 Euro Aufwandsentschädigung zur Durchführung der Maßnahmen zu. Die Auszahlung des Preisgeldes wird mit Eingang des Nachweises der umgesetzten Sanierungsmaßnahmen veranlasst.

In der Variante 4 erhalten die WEG, die als Sieger des Wettbewerbs hervorgehen, jeweils ein Preisgeld von insgesamt 5.000 Euro auf das im Antrag angegebene Konto der WEG. Hiervon stehen der WEG-Verwaltung selbst pauschal 500 Euro Aufwandsentschädigung zur Beauftragung und Begleitung des iSFP zu. Die Auszahlung des Preisgeldes wird mit Einreichung des erstellten iSFP veranlasst.

3 Wettbewerbsvarianten

3.1 Variante 1 - Sanierung größerer WEG

3.1.1 Wettbewerbsgegenstand

Prämiert wird in Variante 1 die Umsetzung eines vorhandenen Sanierungsbeschlusses bei großen WEG.

3.1.2 Anforderungen

In der Variante 1 soll mindestens eine der folgend aufgeführten Einzelmaßnahmen aus einem Energieberatungsbericht umgesetzt werden. Durch die geplanten Maßnahmen sind Einsparungen

¹ Siehe <https://www.energie-effizienz-experten.de/>

von mindestens 15% des Energiebedarfs und /oder des CO₂-Ausstoßes des Gebäudes zu erzielen.

Folgende Einzelmaßnahmen berechtigen zur Teilnahme am Wettbewerb:

- Dämmung der Außenfassade,
- Dämmung der Dachflächen und Gauben,
- Dämmung von Wärmebrücken,
- Dämmung der Kellerdecke und von Kellerabgang,
- Erneuerung der Treppenhausverglasung mit Haustüranlage,
- Einbau einer neuen zentralen Wärmeversorgung, wenn bisher kein Brennwertkessel existiert,
- Installation erneuerbarer Energien,
- Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Wärmerückgewinnungsgrad größer gleich 85%),
- Umstellung der Wärmeversorgung auf Fernwärme oder Kraft-Wärme-Kopplung,
- sowie andere vergleichbare Maßnahmen, die mindestens zu einer Einsparung von 15% des Energiebedarfs des Gebäudes pro Jahr führen.

Jede WEG kann sich für die Umsetzung von baulichen Maßnahmen aus ihrem Beratungsbericht frei entscheiden.

3.1.3 Besondere Teilnahmebedingungen

Berechtigt zur Teilnahme an der Variante 1 sind alle WEG mit mindestens 30 Wohneinheiten aus dem Stadtgebiet Frankfurt am Main, die bis zur Einreichung ihres Wettbewerbsbeitrags einen Beschluss zur energetischen Sanierungen mit mindestens einer der oben genannten Einzelmaßnahmen gefasst haben. Die Maßnahmen müssen aus dem rechtssicheren und ausreichend konkreten Beschluss hervorgehen.

3.1.4 Auswahl des Preisträgers

Ausgewählt wird die größte WEG (nach der Anzahl der Wohneinheiten), die beschlossen hat, aufgeführte Maßnahmen, die zu den geforderten Einsparungen des Energiebedarfs des Gebäudes führen, umzusetzen.

Bei gleich großen WEG wählt die Jury das Sanierungskonzept aus, das höhere Energieeinsparungen in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr verspricht.

3.2 Variante 2 – Innovative Sanierungen

3.2.1 Wettbewerbsgegenstand

Prämiert wird die Umsetzung eines vorhandenen Beschlusses einer WEG zur Sanierung mittels innovativer Maßnahmen.

3.2.2 Anforderungen

In der Variante 2 soll mindestens eine der nachfolgend aufgeführten innovativen Sanierungsmaßnahmen aus einem Energieberatungsbericht umgesetzt werden. Durch die geplanten Maßnahmen sind Einsparungen von mindestens 10% des Energiebedarfs und /oder des CO₂-Ausstoßes des Gebäudes zu erzielen.

Folgende Sanierungsmaßnahmen gelten dabei als innovativ:

- Einbau von Passivhauskomponenten,
- Komplexe Dämmmaßnahmen im Denkmalschutz,
- Innovative Techniken der Wärmeerzeugungsanlage (z.B. Brennstoffzellen),
- Innovative Techniken zur kombinierten Erzeugung von Wärme- und Strom,
- Installation einer Photovoltaikanlage zur Eigenstromnutzung,
- Innovative Maßnahmen zur Nutzung und/oder Speicherung von Erneuerbaren Energien (z.B. Fassaden-PV),
- Effizienzmaßnahmen mit innovativen Finanzierungskonzepten,
- klimafreundliche Wärmenutzungen (z.B. Abwärme-Nutzung),
- Verwendung digitaler Technologien zur Verbrauchsreduktion,
- netzdienliche Dienste (z.B. Lastmanagement)
- und sonstige innovative Maßnahmen zur Reduktion des Strom- und/oder Wärmeverbrauchs.

Jede WEG kann sich für die Umsetzung von baulichen Maßnahmen aus ihrem Beratungsbericht frei entscheiden.

3.2.3 Teilnahmebedingungen

Berechtigt zur Teilnahme an der Variante 2 sind alle WEG mit mindestens drei Wohneinheiten aus dem Stadtgebiet Frankfurt am Main, die bis zur Einreichung der Sanierungsmaßnahme einen Beschluss zur energetischen Sanierungen mit Hilfe einer der oben genannten innovativen Maßnahmen gefasst haben. Die Maßnahmen müssen aus dem rechtssicheren und ausreichend konkreten Beschluss hervorgehen.

3.2.4 Auswahl des Preisträgers

Ausgewählt wird unter allen Teilnehmern die WEG, die beschlossen hat, das innovativste Sanierungskonzept umzusetzen.

Beurteilungskriterien für die Innovativität eines Sanierungskonzepts ist die von einer Fachjury getroffene Einschätzung folgender Kriterien in Bezug auf die zur Durchführung geplanten Maßnahmen:

1. Innovationscharakter (im Sinne von geringer Verbreitung) der Maßnahme (Gewichtung: 25%)
2. Absolute Höhe der CO₂-Einsparungen durch die Maßnahmen (Gewichtung: 25%)
3. Relativer Anteil der CO₂-Einsparungen durch die Maßnahmen im Vergleich zum CO₂-Ausstoß davor (Gewichtung: 25%)
4. Übertragbarkeit der Maßnahmen auf andere Gebäude (Gewichtung: 25%)

Dabei wird die Jury auf Basis der eingereichten Wettbewerbskonzepte für jeden Wettbewerbsteilnehmer pro Kriterium eine Bewertung von null Punkten (Kriterium nicht erfüllt) bis fünf Punkte (Kriterium bestmöglich erfüllt) vergeben. Das Preisgeld erhält der Wettbewerbsteilnehmer mit der besten Gesamtpunktzahl.

Bei gleicher Gesamtpunktzahl wählt die Jury das Konzept aus, das höhere Energieeinsparungen in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr vorsieht.

3.3 Variante 3 - Umfassende Sanierungen

3.3.1 Wettbewerbsgegenstand

In der Variante 3 soll eine möglichst umfassende energetische Modernisierung von WEG im Bestand erfolgen. Prämiert wird die WEG, die das umfassendste Gesamt-Sanierungskonzept, im Sinne der höchsten Energieeinsparungen, verfolgt.

3.3.2 Anforderungen

In der Variante 3 sollen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen aus einem Energieberatungsbericht umgesetzt werden. Durch diese sind Einsparungen des Energiebedarfs und/oder des CO₂-Ausstoßes des Gebäudes von mindestens 20% zu erzielen.

Als umfangreich gelten Sanierungen, die mindestens zwei der in Kapitel 3.1.2 oder Kapitel 3.2.2 benannten energetischen Maßnahmen umfassen. Die Maßnahmen müssen aus dem rechtssicheren und ausreichend konkreten Beschluss hervorgehen.

Jede WEG kann sich für die Umsetzung von baulichen Maßnahmen aus ihrem Beratungsbericht frei entscheiden.

3.3.3 *Teilnahmeberechtigung*

Berechtigt zur Teilnahme an der Variante 3 sind alle WEG mit mindestens drei Wohneinheiten aus dem Stadtgebiet Frankfurt am Main, die bis zur Einreichung des Sanierungskonzepts einen Beschluss zur Umsetzung umfassender energetischen Sanierungen gefasst haben.

3.3.4 *Auswahl des Preisträgers*

Beurteilungskriterium für die Auswahl des Preisträgers ist die Höhe der durch die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen erwarteten Endenergieeinsparung.

Die Endenergieeinsparung ergibt sich aus der im Beratungsbericht ausgewiesenen prognostizierten Einsparung durch die geplanten baulichen Maßnahmen. Sie bemisst sich aus der Differenz des Energiebedarfs im Ist-Zustand abzüglich des nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme errechneten Endenergiebedarfs in Kilowattstunden pro Quadratmeter.

3.4 Variante 4 - Fahrplan: Erstellung individueller Sanierungsfahrpläne

3.4.1 *Wettbewerbsgegenstand*

Prämiert wird die Erstellung von individuellen Sanierungsfahrplänen² für WEG durch kommerzielle Energieberater.

Ein iSFP enthält Empfehlungen über die sukzessive Sanierung eines Gebäudes über die nächsten zehn bis 20 Jahre. Neben der besseren Planbarkeit der Investitionen und einer Abschätzung über die erreichbaren Energieverbräuche bietet dieser auch den Vorteil, dass Eigentümer eine gute Einschätzung zum energetischen Zustand des Gebäudes jederzeit in der Hand haben, was u.a. auch bei potenziellen Verkäufen einer Wohnung einen Mehrwert darstellt.

Es stehen Preisgelder für mehrere Sanierungsfahrpläne zur Verfügung. Die Einreichung mehrerer Wettbewerbsbeiträge für verschiedene WEG durch eine Person (z.B. durch einen Immobilienverwalter) ist zulässig, sofern diese Person vertretungsberechtigt ist.

² Vergleiche hierzu: <https://www.deutschland-machts-effizient.de/KAENEF/Redaktion/DE/Standardartikel/Dossier/sanierungsfahrplan-energieeffizient-sanieren-dank-energieberatung.html>

3.4.2 Anforderungen

In der Variante 4 ist ein vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) geförderter individuelle Sanierungsfahrplan (iSFP) innerhalb von drei Monaten nach Auszeichnung der Preisträger zu beauftragen.

Der iSFP ist spätestens sechs Monate nach Beauftragung beim Energiereferat einzureichen, ansonsten kann der Anspruch auf ein Preisgeld entfallen und der nächstplatzierte Wettbewerbsteilnehmer aufrücken. Besondere Härten können zu einer Verlängerung der Fristen führen. Die Verlängerung ist frühzeitig zu beantragen. Ein Nachweis, dass der iSFP vom BAFA gefördert wurde, ist einzureichen.

Die Auszahlung des Preisgeldes erfolgt nach der Einreichung von iSFP und Förderbescheid des BAFA.

3.4.3 Teilnahmeberechtigung

Berechtigt zur Teilnahme an der Variante 4 sind alle WEG mit mindestens drei Wohneinheiten aus dem Stadtgebiet Frankfurt am Main.

3.4.4 Auswahl der Preisträger

Die Auswahl der Preisträger erfolgt nach der Größe der WEG in absteigender Reihenfolge der Anzahl der Wohneinheiten in der WEG bis das Budget ausgeschöpft ist.

4 Dokumentation, Monitoring und Illustration

Die ausgewählten Sanierungskonzepte sollen als Musterbeispiele für die energetische Sanierung von WEG dienen. Zu diesem Zweck und zur Sicherstellung einer bestmöglichen Übertragbarkeit der Maßnahmen auf andere Objekte ist ein Monitoring der Maßnahmenumsetzungen geplant.

Mit der Einreichung der Wettbewerbsanträge erklären sich die Teilnehmer einverstanden, dass die für ein Monitoring und für die Bewerbung als gute Beispiele erforderlichen Daten und Illustrationen für fünf Jahre erfragt und verwendet werden dürfen und dass die Stadt Frankfurt am Main in Abstimmung mit der WEG einmal jährlich zur Veranschaulichung des Sanierungsprojektes für Dritte einen Zugang zur Liegenschaft erhält.

Die Stadt Frankfurt am Main wird mit der Einreichung berechtigt, die Angaben zum Sanierungsprojekt bei erfolgreicher Wettbewerbsteilnahme zur Darstellung der Projekte zu verwenden.

5 Gremium zur Auswahl der Preisträger

Eine Fachjury prüft und beurteilt die eingereichten Unterlagen anhand der zuvor genannten Beurteilungskriterien und entscheidet über die Preiswürdigkeit der eingereichten Konzepte. Die Jury hat das Recht, Rückfragen zu den Anträgen zu stellen und zusätzliche Informationen abzufragen. Diese zusätzlichen Informationen fließen in die Bewertung der Wettbewerbsbeiträge mit ein. Die Jury hat die Möglichkeit, für die Varianten eins bis drei auch mehrere Preisträger für eine Variante zu benennen und dafür bei anderen Varianten auf die Benennung eines Preisträgers zu verzichten. Die Gleichbehandlung aller Bewerber wird dabei sichergestellt. Die Entscheidung der Fachjury ist nicht anfechtbar. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

6 Abgabe der Bewerbungsunterlagen

6.1 Bewerbungsunterlagen

Bei der Preisvergabe werden nur vollständig abgegebene Bewerbungsunterlagen berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen können auf der Homepage des Energiereferats der Stadt Frankfurt heruntergeladen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass je nach Wettbewerbsvariante zusätzliche Unterlagen dem Bewerbungsformular beizufügen sind. Darüber hinaus ist es den Bewerbern freigestellt, ergänzende Unterlagen zur Erläuterung der Projektidee einzureichen.

Die Bewerbungsunterlagen werden in erster Linie nach dem Inhalt und nicht nach der Gestaltung bewertet. Die eingesendeten Unterlagen werden nach dem Abschluss des Wettbewerbs nicht zurück gesendet.

6.2 Postalische Einreichung

Stichtag für die Abgabe der Bewerbung ist der 31.01.2021. Es gilt der Poststempel.

Die Unterlagen sind an folgende Adresse zu senden:

Stadt Frankfurt am Main
-Der Magistrat-
Energierreferat (79A)
Wettbewerb ACE Retrofitting
Adam-Riese-Straße 25
60327 Frankfurt am Main

6.3 Ergänzende elektronische Übermittlung

Ergänzend zur postalischen Abgabe werden die Wettbewerbsteilnehmer gebeten, die Bewerbungsunterlagen dem Energiereferat der Stadt Frankfurt auch in digitaler Form (als PDF-Datei) an die E-Mail-Adresse sanierungsWEGweiser@stadt-frankfurt.de zu senden.

7 Rückfragen

Rückfragen zum Verfahren oder zu inhaltlichen Aspekten sollen schriftlich entweder auf dem Postweg oder per E-Mail bis zum 12.10.2020 gestellt werden:

Per Post:

Energiereferat Stadt Frankfurt am Main
Adam-Riese-Straße 25
60327 Frankfurt am Main

Per E-Mail:

sanierungsWEGweiser@stadt-frankfurt.de