

# Integriertes Stadtentwicklungskonzept und Energetisches Quartierskonzept Gebesee

## Bürgerversammlung



Foto: Kirche St. Katharinen Gebesee, Quelle: eigenes Fotoarchiv

# Agenda

## **1. Vorstellung des Unternehmens**

Kurzprofil, Projektteam

## **2. Inhalt und Aufbau des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)**

Gebietskulisse, Inhalt & Aufbau, Zeitplan

## **3. Inhalt und Aufbau des Energetischen Quartierskonzeptes (EQK)**

Gebietskulisse, Inhalt & Aufbau, Zeitplan

## **4. Bürgerbeteiligung**

## **5. Nächste Arbeitsschritte**

# Vorstellung des Unternehmens

## Projektteam

### Marcus Bachmann

Funktion: Projektleiter Stadtentwicklung  
Akademischer Grad: M. Sc. Stadt- und Raumplanung  
Bürostandort: Weimar  
Telefon: 03643 541429  
E-Mail: marcus.bachmann@dsk-gmbh.de

### Julia Hamm

Funktion: Projektbearbeiterin Stadtentwicklung  
Akademischer Grad: M. Sc. Stadt- und Raumplanung  
Bürostandort: Weimar  
Telefon: 03643 541440  
E-Mail: julia.hamm@dsk-gmbh.de

### Sebastian Luthra

Funktion: Projektbearbeiter Klima & Energie  
Akademischer Grad: B.Sc. Geographie  
Bürostandort: Weimar  
Telefon: 03643 541450  
E-Mail: sebastian.luthra@dsk-gmbh.de

### Paula Pakendorf

Funktion: Studentische Mitarbeiterin  
Bürostandort: Weimar  
E-Mail: paula.pakendorf@dsk-gmbh.de

# Vorstellung des Unternehmens

## Kurzprofil



gegründet  
**1957**



Eigenkapital  
**3,6 Mio. Euro**



einzig**er** bundesweit tätiger Stadtentwickler  
**in 16 Bundesländern**



Projekte  
**über 1.000**



verwaltetes Treuhandvermögen  
**über 4,5 Mrd. Euro**



hohe Kompetenzvielfalt

**aus den Bereichen Stadtplanung, Raumplanung, Architektur,  
Geografie, Ingenieurwesen, Archäologie, Betriebswirtschaft,  
Jura, Immobilien, Kommunikation, Sozialwissenschaften.**

Mitarbeiter:innen  
**rund 230**

Stand: Jahresabschluss 2020

# Vorstellung des Unternehmens

## Kurzprofil



FÖRDERMITTELMANAGEMENT



STÄDTEBAULICHE BERATUNG UND  
PROJEKTORGANISATION



AUFTRAG ZUKUNFT

Demografiestrategien für Heimat und Wandel



ZUKUNFT QUARTIER

Klimaschutz / Energie / Mobilität / Digitalisierung



FLÄCHENENTWICKLUNG



KONVERSION

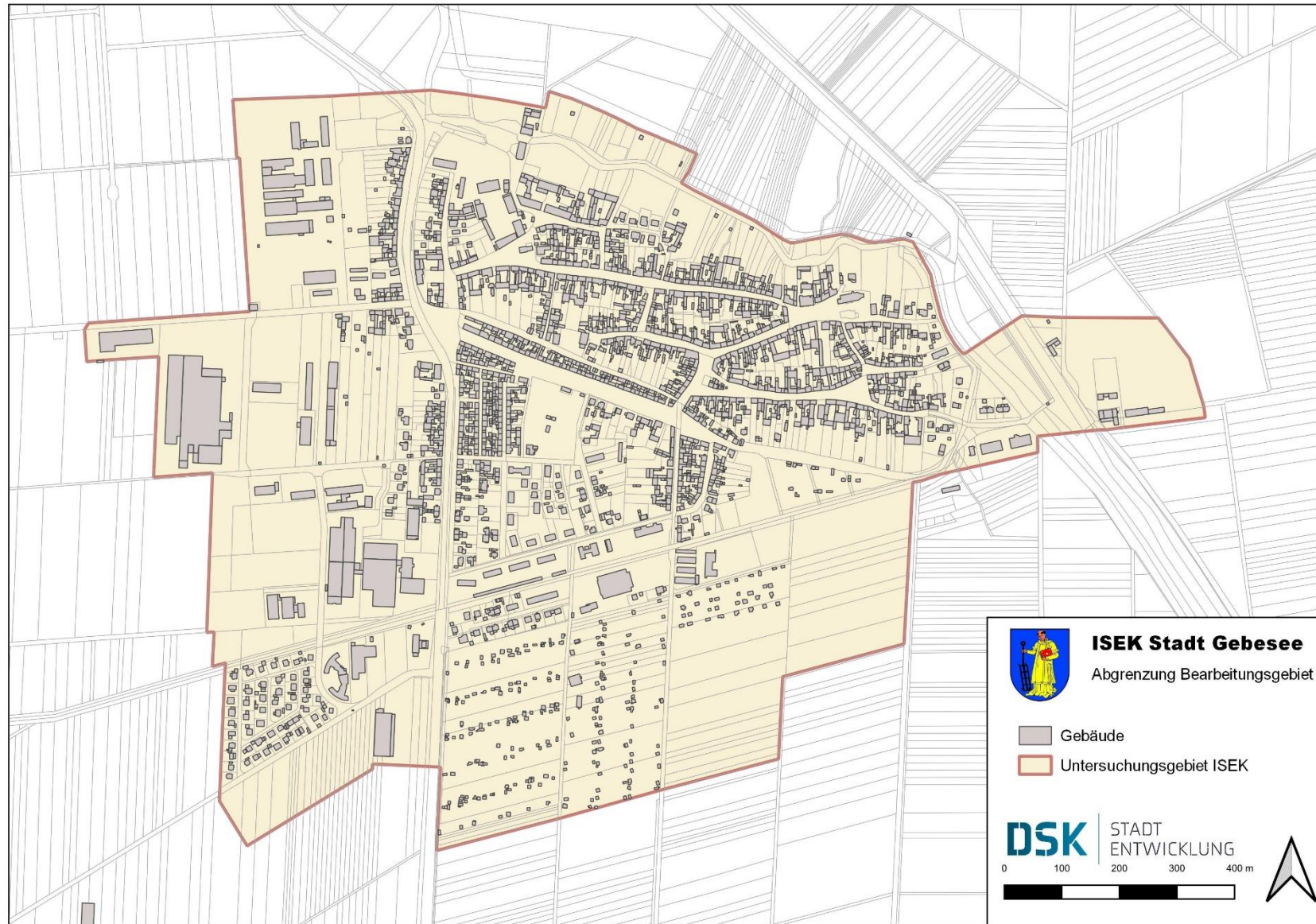


ÖFFENTLICHKEITSARBEIT UND  
BETEILIGUNGSPROZESSE

# Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

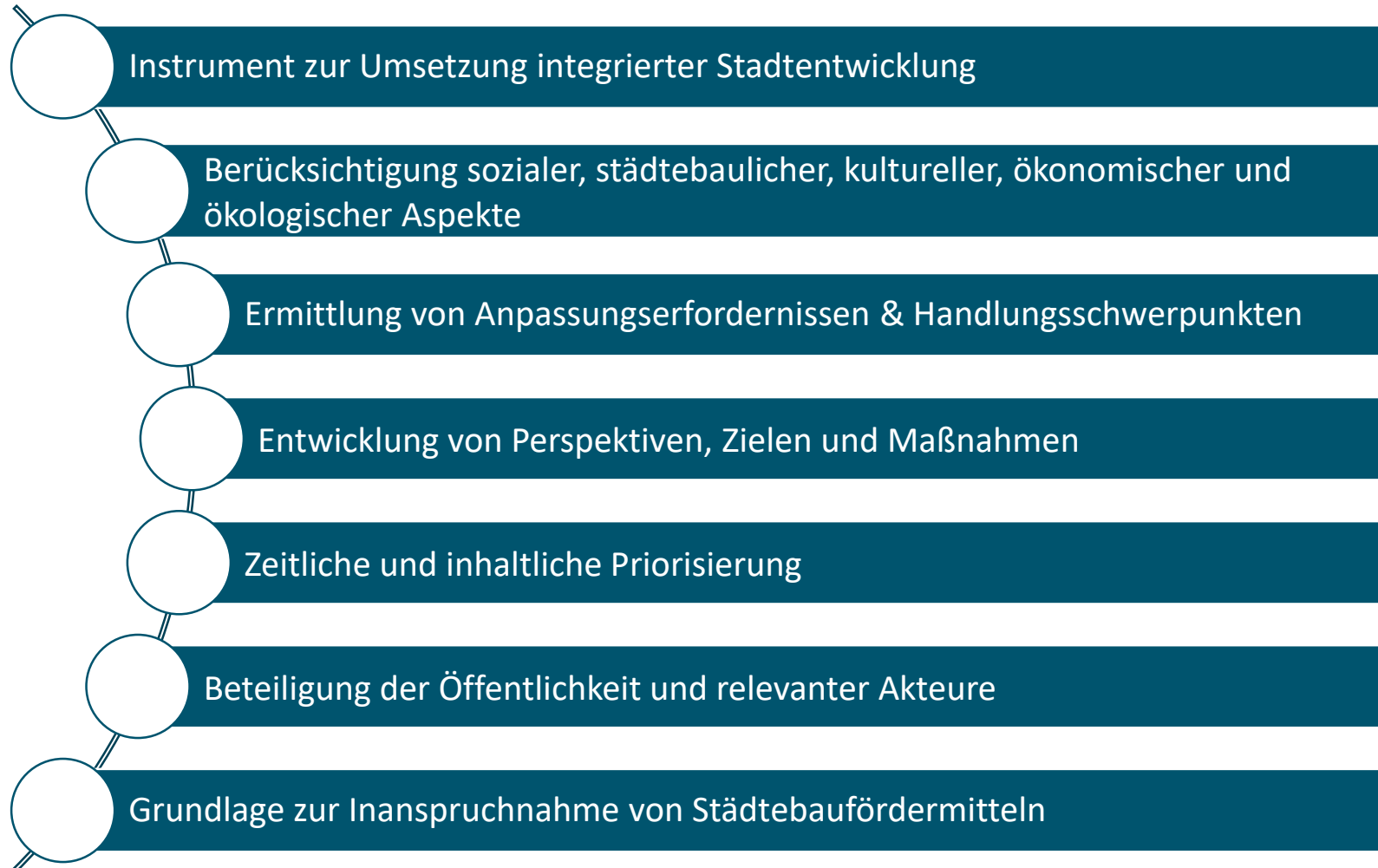
Gebietskulisse, Inhalt & Aufbau, Zeitplan

# Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Gebesee



# Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Gebesee

## Eigenschaften





# Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Gebesee

## Inhalte und Aufbau

### Schritt 1

## BESTANDSAUFNAHME

des Status-Quo der Stadtentwicklung –  
Datenerhebung

### Schritt 2

## SWOT–ANALYSE

der Ergebnisse der Bestandsaufnahme –  
Ermittlung von Stärken und Schwächen der  
Stadt sowie Chancen und Risiken für die Zukunft

### Schritt 3

## LEITBILD UND HANDLUNGSFELDER

zur Veranschaulichung und Konkretisierung von  
Zielen der Stadtentwicklung

### Schritt 4

## STRATEGIEN UND MASSNAHMEN

um Schwächen zu beheben und positive  
Entwicklungen im Sinne der Zielsetzungen  
weiterzuführen

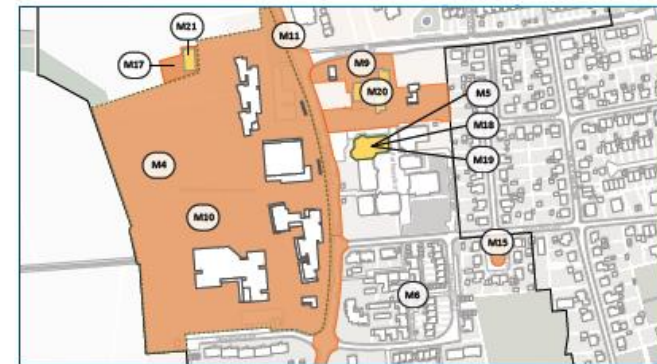
# Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Gebesee

## Beispiel - Maßnahmensteckbrief

### M04

#### Machbarkeitsstudie Aufwertung Schulgelände Olof-Palme-Gesamtschule

<b>Handlungsfeld</b> Begleitende Maßnahmen	<b>Laufzeit</b> 2022	<b>Priorität</b> A
<b>Maßnahmenträger:in</b>	Gemeinde	
<b>Projektbeteiligte</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Politische Gremien</li> <li>— Gemeindeverwaltung</li> <li>— Planungsbüros</li> <li>— Öffentlichkeit</li> <li>— Olof-Palme-Gesamtschule</li> </ul>	
<b>Förderung</b>	Städtebauförderung (Fördersatz: 60 %)	
<b>Ziffer FRL</b>	Nr. 9	
<b>Kosten (brutto)</b>	Gesamtkosten (rund):	20.800 EUR



#### Zielsetzung

- Aufwertung des öffentlichen Raumes als Ort der Begegnung
- Verbesserung des Wohnumfelds
- Erlebbarkeit der Waldfläche / Freiräume erhöhen und Naherholungsfunktion stärken
- Gewährleistung von Sauberkeit und Sicherheit im öffentlichen Raum
- Verbesserung des Schulumfelds durch eine Aufwertung der Spiel- und Sportgeräte inkl. Neuanlage eines Pumptracks
- Weiterentwicklung des Sportangebotes
- Aufwertung und bessere Vernetzung der Sportanlagen mit dem Schulzentrum

#### Beschreibung

Bestandsanalyse hinsichtlich des Zustands, der Qualitäten und der Defizite.

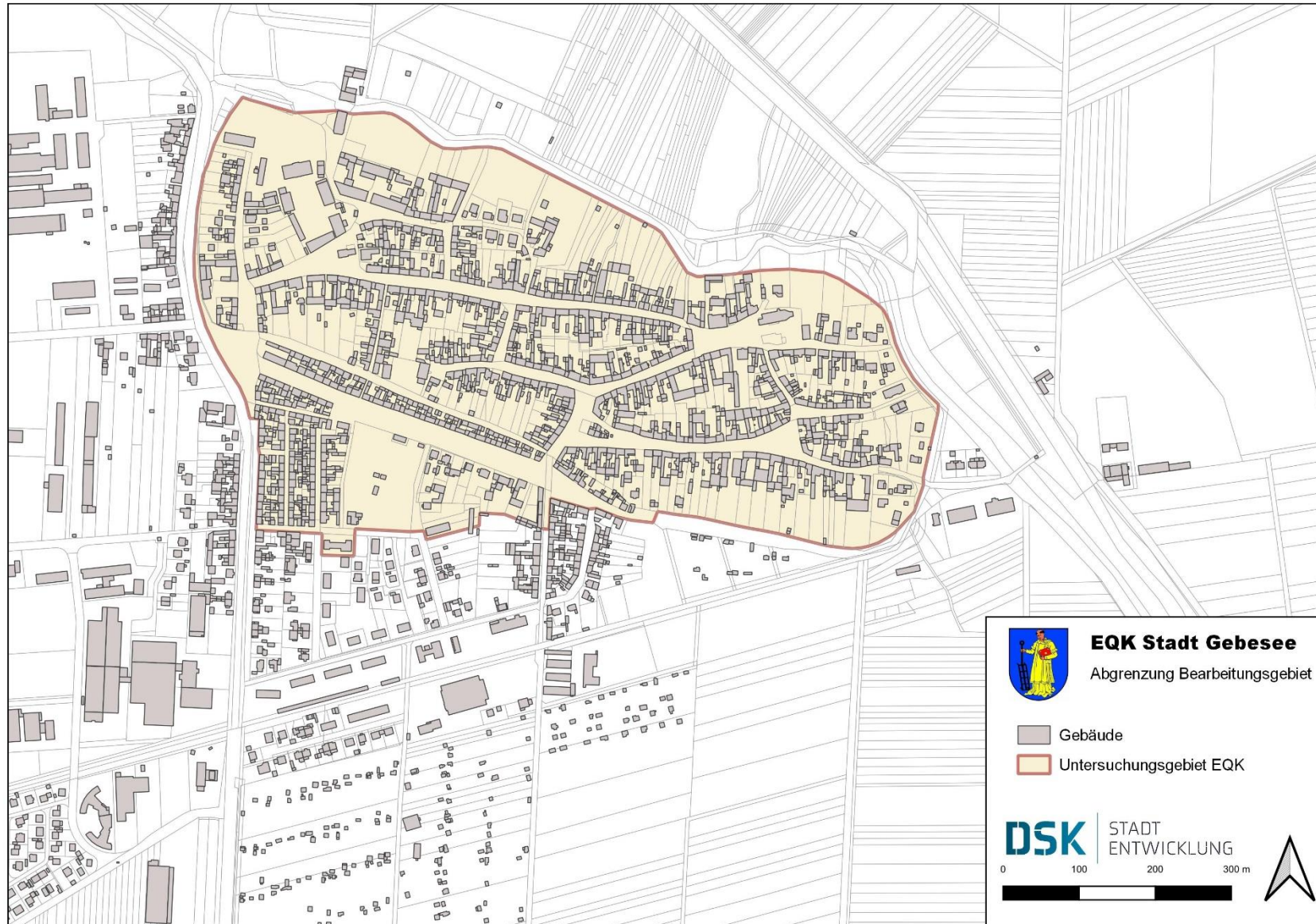
Das Konzept soll die Umgestaltung der Freianlagen für Aufenthalts-, Erholungs-, Spiel- und Sportzwecke vorbereiten.



# Energetisches Quartierskonzept (EQK)

Gebietskulisse, Inhalt & Aufbau, Zeitplan

# Energetisches Quartierskonzept (EQK) Gebesee



# Energetisches Quartierskonzept (EQK) Gebesee

## Ziele und Chancen

- **KfW Programm 432 – energetische Stadtsanierung**  
als Bestandteil des Energiekonzeptes der Bundesregierung

- **Planungsphase:** Energetisches Quartierskonzept

Aufzeigen der Energieeinsparpotenziale unter Beachtung aller relevanten städtebaulichen, denkmalpflegerischen, baukulturellen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aspekten!

- **Umsetzungsphase:** Energetisches Sanierungsmanagement

Initiierung und Koordinierung der Maßnahmenumsetzung, Vernetzung wichtiger Akteure, Anlaufstelle für Fragen der Finanzierung und Förderung

# Energetisches Quartierskonzept (EQK) Gebesee

## Ziele und Chancen

### Energetische Zielsetzungen

- Anpassung an die Folgen des Klimawandels
- Senkung des Energieverbrauches
  - Energieeinsparung
  - Effizienzsteigerung
  - Einsatz erneuerbarer Energien
- Optimierung der Energieversorgung und -produktion
- Möglichkeit der vertieften Untersuchung einzelner Gebäude

### Städtebauliche Zielsetzungen

- Erhalt und Modernisierung der Gebäudesubstanz
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Verbesserung der Durchgrünung
- Verbesserung der Verkehrsverhältnisse
- Ordnung des ruhenden und fließenden Verkehrs

# Energetisches Quartierskonzept (EQK) Gebesee

## Inhalte und Aufbau

### Schritt 1

## ANALYSE DER AUSGANGSSITUATION

Bestandserhebungen vor Ort, Auswertung  
Bestandsdaten, Bürgerbeteiligung und Beteiligung  
Träger öffentlicher Belange

### Schritt 2

## OPTIMIERUNGS- & POTENZIALBETRACHTUNG, SZENARIEN

Quartiersbezogene CO2-Bilanz, Entwicklung  
Zielszenarien und Energieeinsparpotenzialen

### Schritt 3

## ZIELE, HANDLUNGSSCHWER- PUNKTE UND MAßNAHMEN

Erarbeitung Maßnahmenkatalog und  
Umsetzungsplan

### Schritt 4

## FERTIGSTELLUNG DES KONZEPTES

inkl. öffentlicher Präsentation

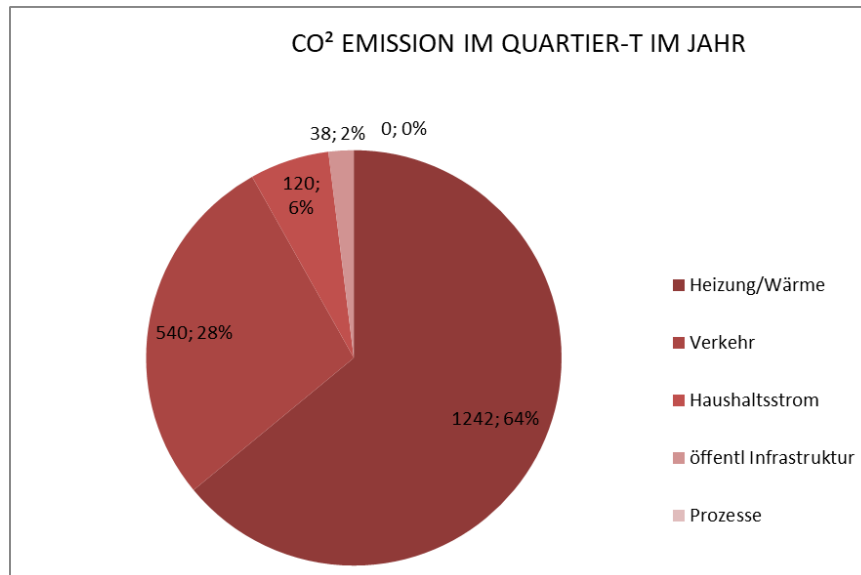


# Energetisches Quartierskonzept (EQK) Gebesee

Bestandserhebung - CO2-Bilanz im Quartier

Berücksichtigte Parameter:

- Wohngebäude (Typologie)
- kommunale und öffentliche Gebäude
- Haushaltsstrom (aus Haushaltsbefragung)
- Energieverbrauch kommunale Infrastruktur
- Energieverbrauch Prozessenergie
- Energieverbrauch Verkehr

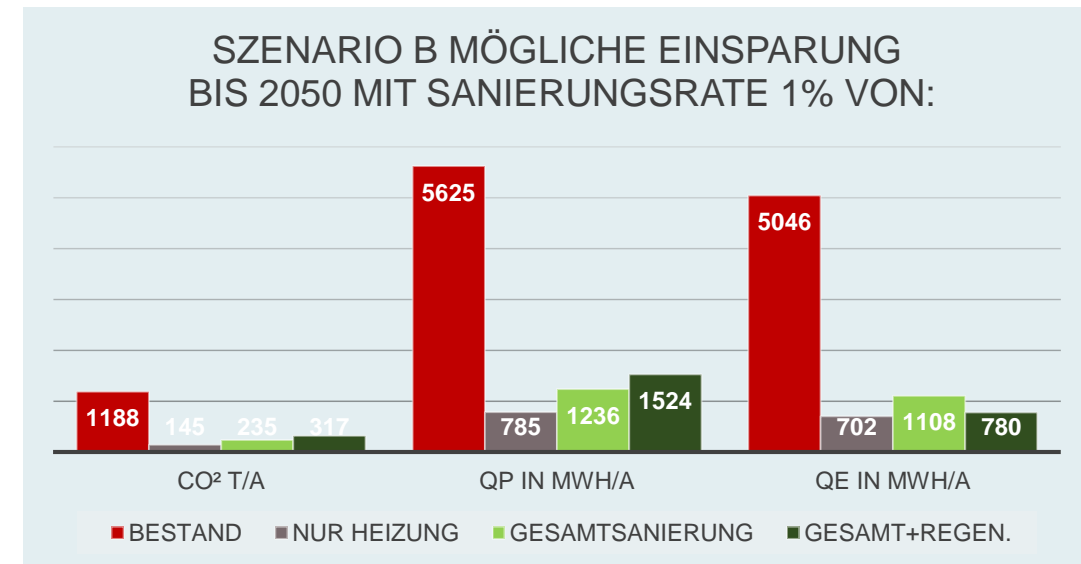
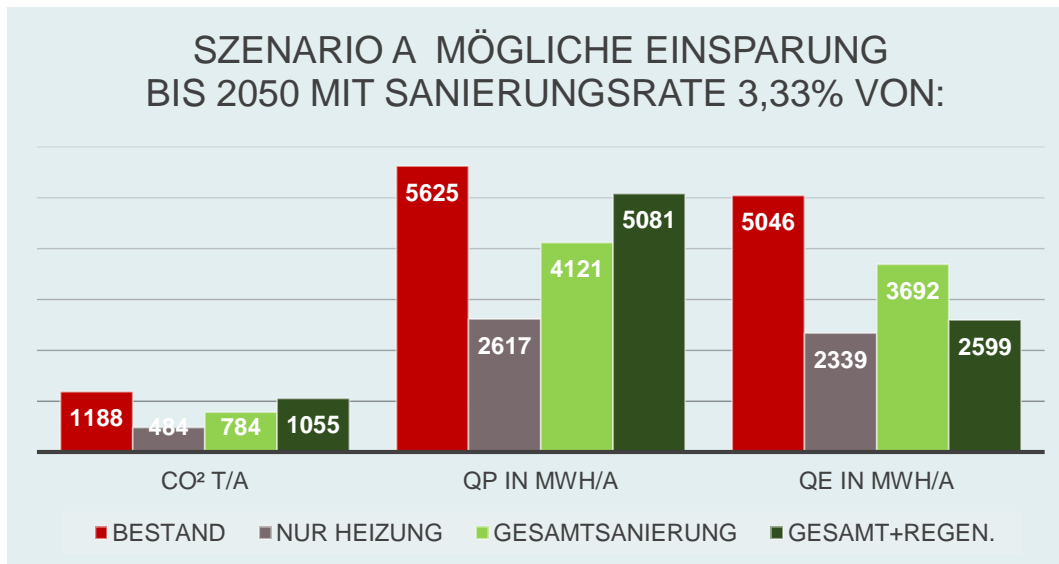


Gebäudetyp/ Energetischer Sanierungsgr ad	Anzahl Gebäude im Quartier	Q <sub>p</sub> kWh/m <sup>2</sup> a	Q <sub>E</sub> kWh/m <sup>2</sup> a	CO <sub>2</sub> Em- mission kg/m <sup>2</sup> a	A <sub>N</sub> m <sup>2</sup>	Q <sub>p</sub> Quartier gesamt MWh/a	Q <sub>E</sub> Quartier gesamt MWh/a	CO <sub>2</sub> Emmissio n Quartier gesamt t/a
<b>1 unsaniert</b>	2	459	414	103	175	160,65	144,90	36,05
<b>1 teilsaniert</b>	19	321	288	72	175	1067,33	957,60	239,40
<b>1 komplett</b>	0	182	163	41	175	0,00	0,00	0,00
<b>2 unsaniert</b>	6	317	285	71	269	511,64	459,99	114,59
<b>2 teilsaniert</b>	28	294	264	66	269	2214,41	1988,45	497,11
<b>2 komplett</b>	7	184	164	42	269	346,47	308,81	79,09
<b>3 unsaniert</b>	1	374	338	84	441	164,93	149,06	37,04
<b>3 teilsaniert</b>	2	284	256	53	441	250,49	225,79	46,75
<b>3 komplett</b>	0	152	136	29	441	0,00	0,00	0,00
<b>5 unsaniert</b>	1	256	225	57	123	31,49	27,68	7,01
<b>5 teilsaniert</b>	14	247	217	29	123	425,33	373,67	49,94
<b>5 komplett</b>	4	132	114	29	123	64,94	56,09	14,27
<b>6 unsaniert</b>	0							
<b>6 teilsaniert</b>	0							
<b>6 komplett</b>	11	127	113	29	179	250,06	222,50	57,10
<b>GESAMT</b>						<b>5488 MWh/a</b>	<b>4915 MWh/a</b>	<b>1178 t/a</b>

# Energetisches Quartierskonzept (EQK) Gebesee

## Zielstellung und Szenarien


- Hauptziele:
  - Dekarbonisierung des Klimaquartiers - Umstellung der Energiegewinnung in Richtung eines niedrigeren Kohlenstoffausstoßes
  - Treibhausgasneutralität bis 2050 (Klimaziel der Bundesregierung)
- Umsetzung mittels Energieeinsparung, Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien
- Entwicklung von Szenarien zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung in Abhängigkeit von der Sanierungsrate im Quartier



# Energetisches Quartierskonzept (EQK) Gebesee

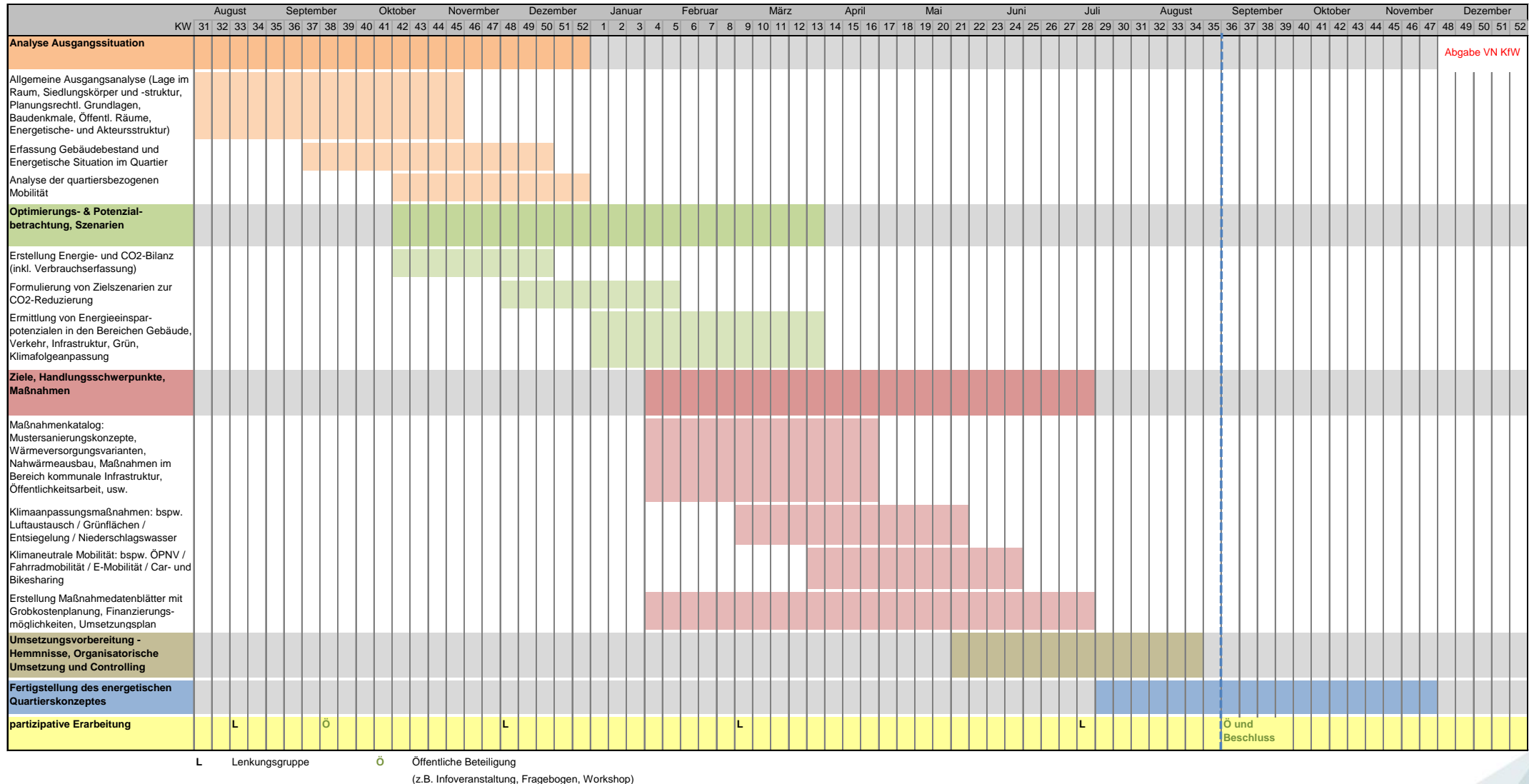
## Beispiel - Maßnahmensteckbrief

Handlungsfeld 1: Öffentlichkeit, Netzwerke und Planung									
Maßnahme 1	Energetisches Sanierungsmanagement								
<p><b>Beschreibung</b> Die Umsetzung der in diesem Konzept vorgeschlagenen Maßnahmen bedarf einer qualifizierten Unterstützung, nicht zuletzt auch weil die vorhandenen Verwaltungsstellen hierzu personell nicht ausreichend ausgestattet sind und zeitlich überfordert wären. Aus diesem Grund sieht das KfW-Programm Nr. 432 neben der Förderung der Konzepterstellung auch die Förderung der Stelle eines Sanierungsmanagers für einen Zeitraum von drei Jahren vor. Zu seinen Aufgaben gehören insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ die Planung der Konzeptumsetzung,</li> <li>▶ Initiierung einzelner Prozessschritte für die übergreifende Zusammenarbeit und Vernetzung wichtiger Akteure,</li> <li>▶ die Koordinierung und Überwachung einzelner (Sanierungs-)Maßnahmen,</li> <li>▶ er tritt als zentraler Ansprechpartner für Fragen zur Finanzierung und Förderung auf,</li> <li>▶ Unterstützung der Verwaltung bei Ausschreibungen und Fördermitteltragstellungen,</li> <li>▶ Unterstützung beim Aufbau eines Energiecontrollings für kommunale Liegenschaften (u.a. Datenerfassung, Auswertung, Kostenanalyse),</li> <li>▶ Abstimmung mit der Verwaltung über genaues Vorgehen bei der Maßnahmenumsetzung,</li> <li>▶ Betreuung einzelner Sanierungskonzepte für konkrete Objekte,</li> <li>▶ Beratung von Immobilieneigentümer:innen zu energetischen Sanierungen und Fördermittelmöglichkeiten,</li> <li>▶ Ansprache von Immobilieneigentümer:innen mit sanierungsbedürftigen Objekten,</li> <li>▶ Organisation und Durchführung von Informationsveranstaltungen zur allgemeinen Sensibilisierung für die Themen Energieeffizienz und sparsames Verhalten (inhaltliche Unterstützung der Öffentlichkeitsarbeit),</li> <li>▶ Initiierung und Koordinierung von Verbundprojekten zur Energieversorgung bzw. -erzeugung,</li> <li>▶ Prozesssteuerung bei komplexen Projekten,</li> <li>▶ Fortschreibung der Energie- und Treibhausgasbilanz, Berichterstattung.</li> </ul>									
<p><b>Akteure:</b> Stadtverwaltung (Öffentlichkeitsarbeit)</p> <p><b>Zielgruppen:</b> Anwohner:innen, Eigentümer:innen</p> <p><b>Zeiträumen:</b> Laufzeit 3 Jahre (ggf. bis zu 5 Jahren)</p> <p><b>Aufwand / Kosten:</b> ca. 150.000 – 200.000 €</p> <p><b>Fördermöglichkeiten:</b> KfW-Programm 432: Energetische Stadtsanierung; Klima Invest</p> <p><b>Hindernisse:</b> ggf. Schaffung einer entsprechenden Personalstelle, Aufwand und benötigte Zeit nicht umsetzbar durch Stadtverwaltung.</p>	<table border="1"> <tr> <td>Priorität</td> <td>Ergebnisschläfe</td> <td>CO<sub>2</sub>-Einsparpotenzial</td> <td>Wirtschaftlichkeit</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td></td> <td></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> </tr> </table> <p>Bewertung</p>	Priorität	Ergebnisschläfe	CO <sub>2</sub> -Einsparpotenzial	Wirtschaftlichkeit				
Priorität	Ergebnisschläfe	CO <sub>2</sub> -Einsparpotenzial	Wirtschaftlichkeit						

Handlungsfeld 4: Infrastruktur und Energieversorgung									
Maßnahme 17	Wärmeversorgungsnetz Platz der Freundschaft/ Ortlage (F7 GEK)								
<p><b>Beschreibung</b> Besonders große Energie- und somit CO<sub>2</sub>-Einsparpotenziale bestehen im Bereich der Wärmeversorgung. Ausgangspunkt sind die sanierungsbedürftigen Heizanlagen der öffentlichen Gebäude in Frauensee. Sie bestehen aus einer Vielzahl wenig effizienter fossiler Kessel- und Einzelheizungen, darunter auch Ökesselanlagen und Elektro-Direktheizungen. Ziel ist die Zusammenfassung der Wärmeerzeuger und die Entwicklung eines regenerativen Nahwärmenetzes für alle öffentlichen Gebäude am Platz der Freundschaft. Langfristig ist auch eine Erweiterung des Wärmenetzes auf die Ortlage von Frauensee denkbar.</p>									
									
<p><b>Akteure:</b> Stadtverwaltung, Sanierungsmanagement, Energieversorger</p> <p><b>Zeiträumen:</b> kurz - mittelfristig</p> <p><b>Aufwand / Kosten:</b> mittel - hoch</p> <p><b>Fördermöglichkeiten:</b> BAFA, KfW, TAB</p> <p><b>Hindernisse:</b> Dimensionierung des Netzes abhängig von späteren Nutzungen der öffentlichen Gebäude, Klärung Verantwortlichkeiten Stadt – Energieversorger, begrenzte finanzielle Mittel im kommunalen Haushalt.</p>	<p><b>Zielgruppen:</b> Stadtverwaltung, Wohnungsgenossenschaft</p> <p><b>Machbarkeit:</b> hoch</p>								
<table border="1"> <tr> <td>Priorität</td> <td>Ergebnisschläfe</td> <td>CO<sub>2</sub>-Einsparpotenzial</td> <td>Wirtschaftlichkeit</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> <td></td> <td style="background-color: #0070C0;"></td> </tr> </table> <p>Bewertung</p>		Priorität	Ergebnisschläfe	CO <sub>2</sub> -Einsparpotenzial	Wirtschaftlichkeit				
Priorität	Ergebnisschläfe	CO <sub>2</sub> -Einsparpotenzial	Wirtschaftlichkeit						

# Energetisches Quartierskonzept (EQK) Gebesee

## Projekttaufplan



# Bürgerbeteiligung

# ISEK und EQK Gebesee

Bürgerbeteiligung – Information der Öffentlichkeit

- Informationen über Amtsblatt und Aushänge
- Nachrichten auf der Internetseite der Stadt Gebesee
- Öffentliche Informationsveranstaltungen
- Informationsarbeit in städtischen Gremien
- Internetseite zur Bürgerinformation



<https://gebesee.stadtentwicklung.live/>

ISEK 2035  
Integriertes Stadtentwicklungskonzept

## GEBESEE

Informieren und beteiligen Sie sich!

Das Projekt | ISEK & EQK – Was ist das? | Gebietskulisse | Zeitplan | Machen Sie mit! | Galerie | Kontakt

### SIE SIND GEFRAGT!

Wie soll sich Gebesee bis 2035 entwickeln?

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

Gebesee bekommt ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK). In diesem Konzept wollen wir mit Unterstützung der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK) die Entwicklungsperspektiven und Maßnahmen für unsere Stadt bis zum Jahr 2035 entwickeln mit dem Ziel, Gebesee als Grundzentrum zu stärken und unseren Ort noch lebenswerter zu machen.

Auch die energetische Stadtentwicklung gewinnt immer stärker an Bedeutung. Deshalb erarbeiten wir für den Bereich der Innenstadt zusätzlich ein energetisches Quartierskonzept (EQK), um zukünftig angemessen auf die Folgen von Klimawandel und Energiewende reagieren zu können.

Bei der Erstellung beider Konzepte zählen wir auf Sie – die Bürgerinnen und Bürger! Welche Ideen haben Sie für die Entwicklung Ihrer Stadt, wo sehen Sie Stärken, wo gibt es Verbesserungsbedarf?

Bitte beteiligen Sie sich! Damit wir gemeinsam die Geschichte unserer Kleinstadt fortschreiben können.

Ihr Bürgermeister Roland Koch



**2.124**  
Einwohner:innen

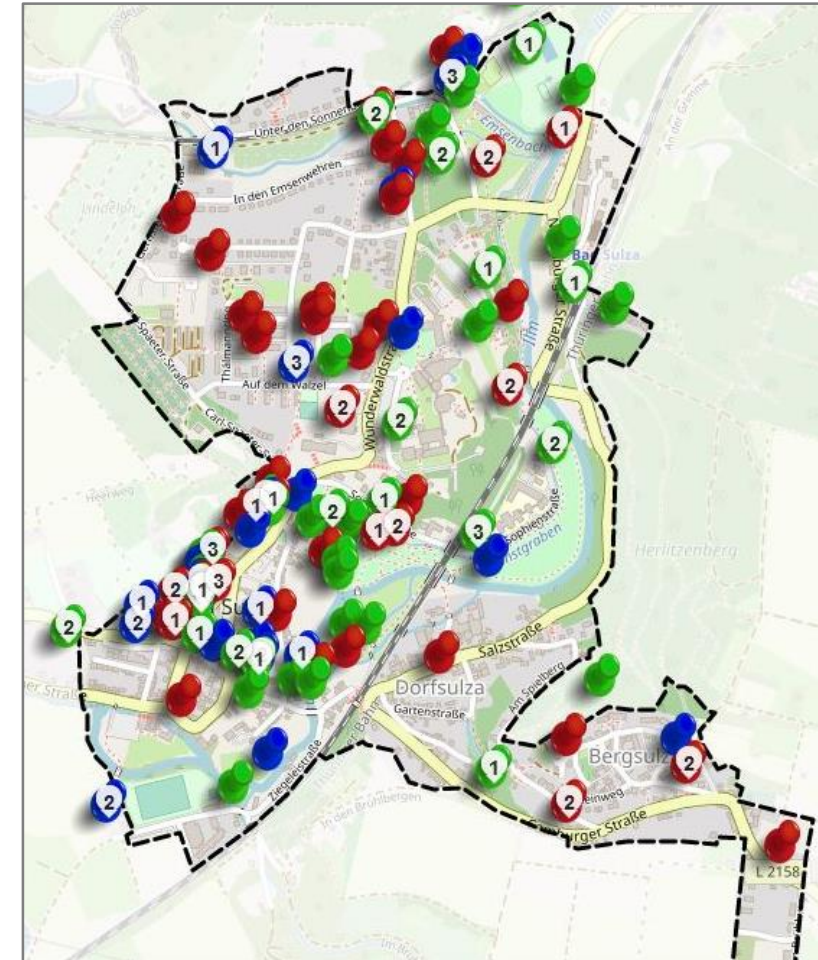
**2.403 ha**  
Gemeindefläche

**786**  
erste urkundliche Erwähnung

## ISEK und EQK Gebesee

Bürgerbeteiligung – Fragebogen und Mitmachkarte

- **Die Bürgerbeteiligung findet im Zeitraum vom 28.10. bis 31.12.2022 statt!**
- Fragebogen und Mitmachkarte können auf der Projektwebsite online ausgefüllt werden.
- Zusätzlich liegen im Rathaus Gebesee (Bauamt) Fragebögen in Papierform bereit. Diese können bis zum 31.12.2022 ausgefüllt an die Stadt zurückgegeben werden.
- Die Teilnahme ist freiwillig. Die Daten werden anonymisiert und nur für ISEK und EQK verwendet.
- Die Ergebnisse der Beteiligung werden Anfang 2023 ausgewertet und anschließend auf der Projektwebsite veröffentlicht.
- Nutzen Sie die Gelegenheit, sich aktiv in die Bearbeitung der Konzepte einzubringen!

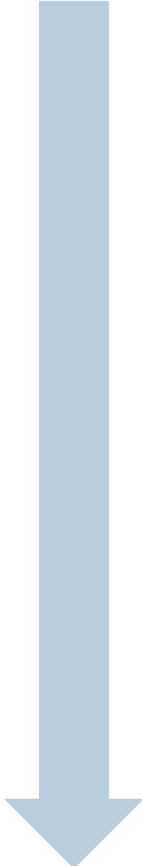


# Nächste Arbeitsschritte



# ISEK und EQK Gebesee

## Nächste Arbeitsschritte

- 
- **Bürgerbeteiligung** (11/2022 – 12/2022)
  - **Beteiligung Träger öffentlicher Belange** (11/2022 – 12/2022)
  - **Bestandserhebungen vor Ort** (11/2022 – 02/2023)
  - **Auswertung der Bürgerbeteiligung** (01/2023 – 02/2023)
  - **Abschluss der Bestandsaufnahme und Information an die Öffentlichkeit** (02/2023)
  - ...

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**DSK-GmbH**

Marcus Bachmann

Projektleiter

Tel.: 03643/ 541429

marcus.bachmann@dsk-gmbh.de

**Büro Weimar**

Erfurter Straße 11

99423 Weimar

[www.dsk-gmbh.de](http://www.dsk-gmbh.de)

## Disclaimer

Alle vorgelegten Berechnungen und Erhebungen erfolgen auf Basis der von **August 2022 bis August 2023** vom Auftraggeber / Akteur bereitgestellten und von uns ermittelten Daten und Informationen. Eine belastbare Aussage bspw. zur Wirtschaftlichkeit und Funktionsfähigkeit der angeregten energetischen Infrastrukturen wie beispielsweise KWK-Anlagen oder Nahwärmenetze können erst nach Betreiberwahl und weiterer Detailplanung getroffen werden.

Die Aussage zu gesetzlichen Regelungen und Förderkulissen betrifft den Stand **August 2022**.

DSK GmbH

Klima / Energie / Zukunft Quartier