



# QUARTIERSMANAGEMENT

Lösungen als Schlüssel nachhaltiger Klimapolitik

**swb**

## Inhalt

Alles im Fluss – Stadtentwicklung und Quartiersmanagement	4
Energie-, Mess- und Versorgungskonzepte	6
Anlagen für Wärme, Kälte und Strom	8
Aufbau der Netzinfrastruktur	10
Contracting -Dienstleistungen	12
Digitalisierung	14
Moderne Mobilitätslösungen	14
Autarke Direktversorgung	16
Quartiersbezogene Produkte	16
Wohnen und Arbeiten in Quartieren	18

*„Quartiere sind Zukunft.  
Als swb-Quartiersentwickler bin ich  
gerne Ihr erster Ansprechpartner und  
entwickle mit Ihnen zukunftsorientierte  
Quartierslösungen.“*

Dipl.-Ing. Axel Siemsen, Quartiersmanager Land Bremen,  
Geschäftsführer swb Bremerhaven GmbH



## Alles im Fluss: Stadtentwicklung und Quartiersmanagement

Als Partner für die Industrie und Immobilienwirtschaft liefert swb effiziente, sichere und nachhaltige Medien- und Energieversorgungslösungen aus einer Hand.

Das smarte Quartier der Zukunft vereint eine intelligente, umweltfreundliche Energieversorgung mit den wachsenden Bedürfnissen von Anwohnern nach Kostentransparenz, digitaler Vernetzung und flexibler Mobilität. Als Partner für die Immobilienwirtschaft und Industrie übernimmt swb alle Schritte von der Planung und dem Bau nachhaltiger Medien- und Energieversorgungslösungen für die Quartiersentwicklung bis hin zu Betrieb und Wartung.

Durch unsere einzigartige technologische und regulatorische Erfahrung bei der Stadtentwicklung und beim Quartiersmanagement in Bremen und Bremerhaven minimieren wir Ihre kaufmännischen Risiken und übernehmen operative Verantwortung. So schonen wir Ihre Ressourcen und Ihre Liquidität und entlasten Ihre Bilanzen – wichtige Voraussetzungen, damit Sie sich auf Wesentliche konzentrieren können: die Entwicklung und Vermarktung Ihres Quartiers.

### Unsere umfassenden Bereiche für eine erfolgreiche Stadtentwicklung



**Energie-, Mess- und Versorgungskonzepte**



**Digitalisierung**



**Anlagen für Wärme, Kälte und Strom**



**Moderne Mobilitätslösungen**



**Aufbau der Netzinfrastruktur**



**Autarke Direktversorgung**



**Contracting-Dienstleistungen**



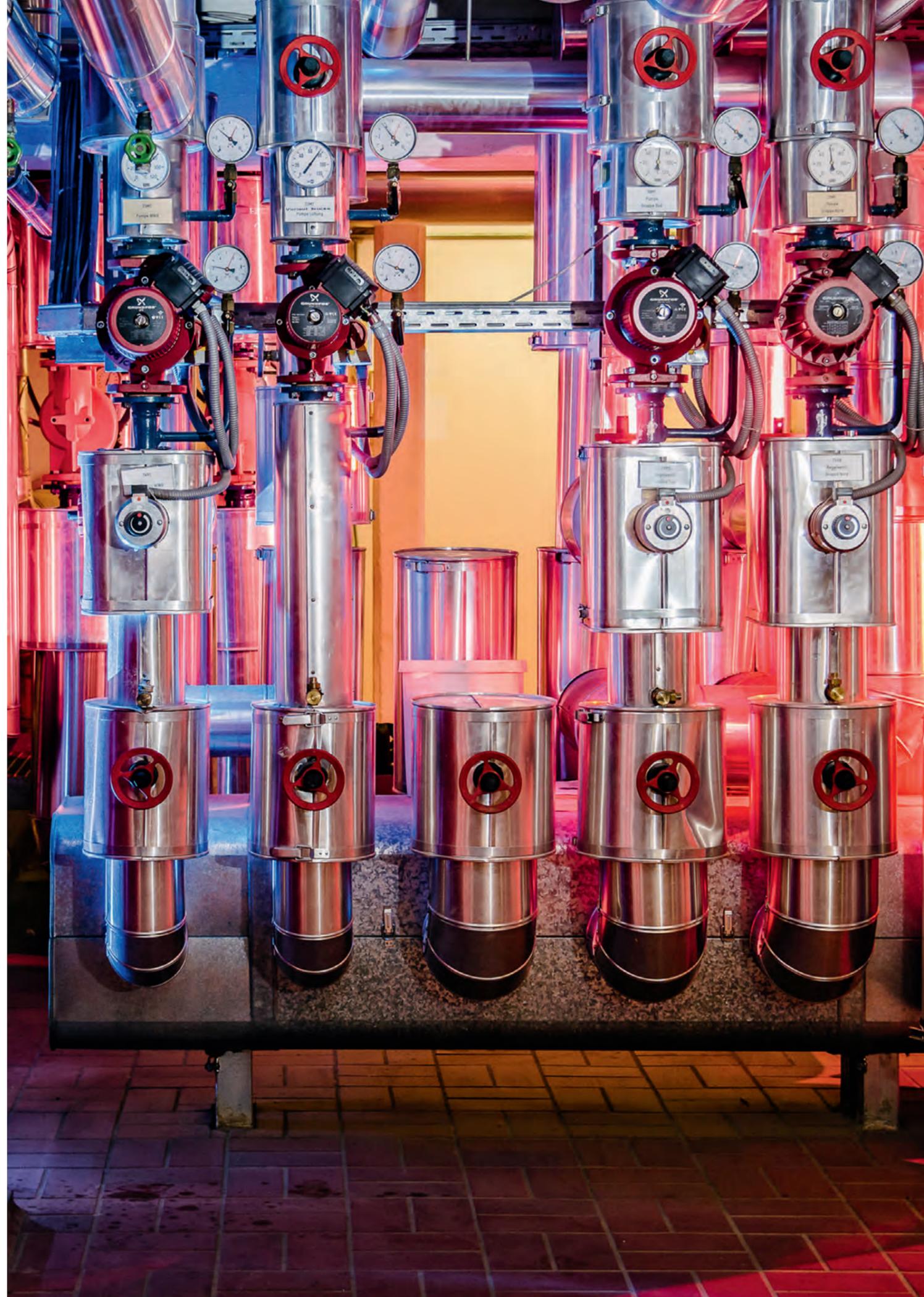
**Quartiersbezogene Produkte**



## Energie-, Mess- und Versorgungskonzepte

swb macht Ihr Quartier wertvoller.

Die aktuellen Umbrüche in der Energieversorgung und die großen Entwicklungssprünge in der digitalen Vernetzung stellen Quartiersplaner heute vor große Herausforderungen. In der nachhaltigen Stadtentwicklung sind heute Lösungen gefragt, die gleichermaßen die Investitionen und das Klima schützen. swb unterstützt Investoren, Kommunen und Kunden deshalb frühzeitig bei der Entwicklung der Quartiersinfrastruktur und bringt seine Kenntnis von Gesetzen und Regularien mit ein. Aus Rahmenbedingungen wie Energiebedarf, Art und Weise der urbanen Nutzung, städtebaulichen Vorschriften und Zeitplan erstellt swb eine wirtschaftliche Bewertung und ein individuelles Grobkonzept für die nächsten Schritte. Durch den ganzheitlichen Ansatz wird sichergestellt, dass auch die denkbaren Kundenbedürfnisse der Zukunft – etwa Direktversorgungskonzepte durch regenerative Energien – von Anfang an mitgedacht und zum Vorteil Ihres Quartiers eingebracht werden.





## Anlagen für Wärme, Kälte und Strom

Installation aller Anlagen und Nutzung von Fernwärmenetzen.

Wir planen und bauen für Ihr Quartier die Strom- bzw. Wärme- oder Kälteanlage, die am besten zu Ihrem Quartier passt. Eine Option kann dabei der Anschluss an unsere großen, flächen-deckenden Fernwärmenetze sein, aber auch eine Inselversorgung über Nahwärme kommt in Frage. In jedem Fall bekommen Sie je nach Konzept den bestmöglichen Primärenergiefaktor und damit eine kostensparende Lösung. Im Fall einer dezentralen Erzeugung von Wärme, Kälte oder Strom installieren wir für Sie Blockheiz-kraftwerke (BHKW), Brennwertkessel, Holzpellet-Kessel, Wärme-pumpen, Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen. Letztere kön-nen besonders bei der energetischen Sanierung sinnvoll sein, ebenso wie die klassische Erneuerung von Heizungsanlagen. Für welche Lösung die Entscheidung auch fällt, Sie können sich auf eine sichere Versorgung im Quartier verlassen. Denn swb über-nimmt auch den Betrieb und die Wartung im Rahmen eines Contracting-Modells und entlastet Sie so beim Thema Quartiers-management.



Bild Seite 8: Referenz Marum in Bremen – Blick in das Kernbohrlager im Zentrum für Marine Umweltwissenschaften der Universität Bremen.



## Aufbau der Netzinfrastruktur

Viele Quartiere müssen aufgrund der Struktur, der Historie und anderer Anforderungen vollkommen neu aufgebaut werden. Sie können als in sich geschlossene, dezentrale Versorgungsgebiete quasi „auf der grünen Wiese“ geplant werden.

Das eröffnet viele Chancen für die Stadt der Zukunft. Allerdings bleibt die Anbindung an die bestehenden Netze des örtlichen Netzbetreibers häufig eine Herausforderung. Hierzu gehören Netze für Fern- und Nahwärme, Strom, Trinkwasser, Abwasser, Beleuchtung und Glasfaser. Für Investoren ist es deshalb von Vorteil, die Netzinfrastruktur ganzheitlich zu betrachten und alles aus einer Hand erledigen zu lassen – wie mit swb. Wir vereinheitlichen den Bau der Quartiersinfrastruktur und koordinieren schnell und zuverlässig die Netzanbindung sowie die Integration sämtlicher Medien bis hin zum Glasfaserkabel. swb realisiert so die wirtschaftlich beste Infrastruktur für das Quartier, Probleme und Verzögerungen beim Bau werden effektiv vermieden.





## Contracting-Dienstleistungen

Übergeben Sie die Betreuung Ihrer Energieanlagen erfahrenen Spezialisten für das Quartiersmanagement. Unsere verschiedenen Contracting-Modelle umfassen die Optimierung und den Betrieb Ihrer Energieanlagen sowie die Kontrolle der Anlage durch den Einsatz modernster Leittechnik. Mit unserem Betriebsführungs-Contracting steht Ihnen als Kunde eine zuverlässige und transparente Lösung zur Verfügung.

### Ihre Contracting-Vorteile im Überblick

- > Professionelles Management Ihrer Anlagen
- > Konzentration auf Ihr Kerngeschäft
- > Werterhaltung Ihrer Energieanlagen
- > Versorgungssicherheit durch unseren 24-Stunden-Entstördienst
- > Risikoübernahme und Verbesserung der Kapitalverfügbarkeit
- > Energiecockpit zur Information Ihrer Betriebsprozesse
- > Transparente und nachvollziehbare Preise





## Digitalisierung

Leistungsfähiges Internet ist heute die Grundlage für moderne Quartiere, die innovative Versorgungskonzepte, Wohn- und Arbeitsmodelle vereinen. Je nach individuellem Nutzungsplan verlegt swb deshalb die neuesten Glasfasertechnologien und installiert die gewünschte Hardware für die verschiedenen Einheiten. Hierzu können intelligente Verbrauchszähler für die Direktstromvermarktung und die Fremdauslösung oder beispielsweise intelligente Beleuchtungssysteme gehören. Zu einem ganzheitlichen Digitalisierungskonzept gehören dabei Aspekte der Energieeffizienz, der Sicherheit und des Komforts. So stellen digitale Dienstleistungen wie z. B. LoRaWAN, Glasfasertechnik, intelligente Parkleit-

systeme oder Smart-Home-Anwendungen Möglichkeiten dar, das Quartier nachhaltig für Bewohner und Nutzer aufzuwerten. Wir bieten für Ihr Quartier modernste Technikstandards via Glasfaserkabel (FTTH) mit einer Geschwindigkeit von 1.000 Mbit/s und mehr an. Diese sogenannte Netzebene 3 wird durch die häusliche Verkabelung durch unsere Spezialisten auf Wunsch bis in die einzelnen Wohnungen und Zimmer im Rahmen der sogenannten Netzebene 4 weiter umgesetzt. Privates und urbanes Leben und Arbeiten im Quartier wird hier zukunftsorientiert sichergestellt.



## Moderne Mobilitätslösungen

Ein modernes Mobilitätskonzept für Wohn- und Arbeitsquartiere geht heute über die Bereitstellung von Zufahrtsstraßen und Parkplätzen hinaus. Gefragt sind attraktive Sharing-Modelle und eine passende Infrastruktur für Elektromobilität. swb bringt hier seine langjährige Erfahrung im Aufbau von Ladenetzen, einer verlässlichen Versorgung mit Ökostrom und intelligenter Abrechnungssysteme ein. Wir unterstützen Investoren dabei, den erwar-

teten Bedarf an E-Tankstellen und Wallboxen zu prognostizieren und eine entsprechende Infrastruktur aufzubauen. Das Ergebnis wertet Ihr Quartier zusätzlich auf. Die Freischaltung und Abrechnung erfolgt ganz bequem über Tankkarte und App. Nutzer fahren einfach an der E-Zapfsäule oder Wallbox vor und laden ihr Elektroauto, E-Bike oder ihren E-Roller ganz bequem per Smartphone auf.





## Autarke Direktversorgung

Die Energiewende bringt eine Verschiebung von Teilen der Stromversorgung hin zu dezentralen Konzepten mit sich. Bei der Neuplanung oder Sanierung eines Quartiers ist deshalb beispielsweise Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung ein sinnvolles Erzeugungsmodell. Darüber hinaus kommen typischerweise Photovoltaikanlagen zum Einsatz, deren Stromernte jedoch über intelligente Steuerung verteilt bzw. gespeichert oder für

die E-Mobilität aufgewendet werden sollte. Ziel bei der nachhaltigen Stadtentwicklung sind ein möglichst hoher Eigenverbrauch und geringe Stromkosten, die das Quartier insgesamt attraktiv machen. swb steht hier als kompetenter Ansprechpartner an der Schnittstelle zwischen Energie und Digitalisierung bereit. Das gilt auch für die Direktvermarktung an der Börse oder Zukunftsmodelle der dezentralen Stromvermarktung.



## Quartiersbezogene Produkte

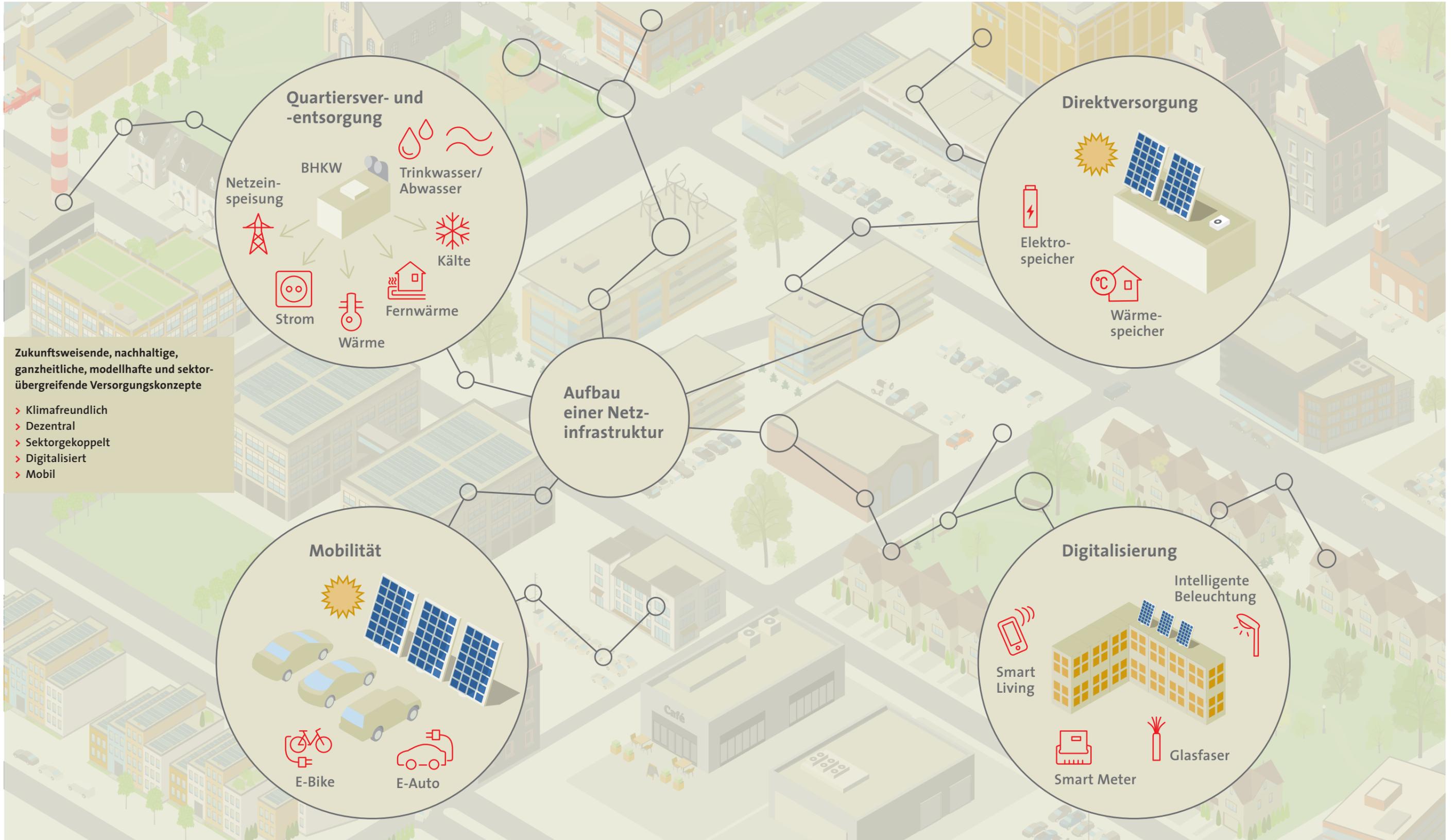
Quartier ist nicht gleich Quartier. Je nach Standort gehören neben Wohnungen, Gewerbe und Einkaufszentren beispielsweise auch Bürgerbüros, Kindertagesstätten, Hotels, ärztliche Einrichtungen und Sportstätten dazu. Damit variieren je nach Quartier auch die Lastspitzen beim Strom-, Wärme- und Gasverbrauch. Genauso unterscheidet sich der Bedarf für leistungsstarke digitale Anschlüsse, smarte Gerätesteuerung oder Funknetze. Schon frühzeitig in der Planung sollten Sie deshalb mit uns sprechen, was die individuell beste Lösung ist, damit Ihr Quartier ein großer Erfolg wird!

### **Flexible Vertragsgestaltung, individuell und maßgeschneidert**

Die Nutzung der Direktversorgung als wesentlicher Baustein einer zukunftsorientierten Quartiersver- und -entsorgung setzt den Einsatz von innovativen Produkten voraus. Strom wird angeboten, wenn er vorhanden ist. Vorhandene Wärme kann zur Kälteerzeugung eingesetzt werden. Mobilität wird sichergestellt durch intelligente Laststeuerung. Gewerbliche Nutzungen finden tagsüber statt. swb stellt das Versorgungssystem im Quartier sicher und kann die Versorgung durch die Anbindung an das örtliche Versorgungsnetz gewährleisten.



# Wohnen und Arbeiten in Quartieren





## Ihr Ansprechpartner



Axel Siemsen  
T +49 471 477-2325  
F +49 471 477-1152  
axel.siemsen@swb-gruppe.de

## Umfassende Kompetenzen im Konzern

Die swb-Gruppe steht in den Städten Bremen und Bremerhaven sowie in der Region Norddeutschland für die Versorgung mit Gas, Strom, Trinkwasser und Telekommunikation. Technische Dienstleistungen für private Haushalte und Unternehmen vervollständigen das umfangreiche Leistungsspektrum unseres Konzerns. Ausgerichtet auf Zuverlässigkeit, faire Preise und umfassende Services unterstützt swb Städte und Kommunen in ihrem Bemühen um eine solide und wirtschaftliche Basis für ein modernes Leben.

**FÜR HEUTE.  
FÜR MORGEN.  
FÜR MICH.**

swb Vertrieb Bremen GmbH  
Quartiersmanagement  
Theodor-Heuss-Allee 20  
28215 Bremen

swb Vertrieb Bremerhaven GmbH & Co. KG  
Quartiersmanagement  
Schifferstraße 36-40  
27568 Bremerhaven

quartiere@swb-gruppe.de  
[www.swb.de/geschaeftskunden/quartiersmanagement](http://www.swb.de/geschaeftskunden/quartiersmanagement)

**swb**