

KLIMASCHUTZ IM QUARTIER: Konzepte für gebäudeübergreifende energetische Sanierung

- VON DER IDEE ZUR UMSETZUNG - Praxisleitfaden für die Berliner Verwaltung

Im Rahmen der
„Servicestelle Energetische Quartiersentwicklung Berlin“

Im Auftrag:



Projektkoordination:



Projektpartner:

Planergemeinschaft



Servicestelle
Energetische
Quartiersentwicklung

ICM
DIE QUARTIERSENTWICKLER



Impressum

Berliner Energieagentur GmbH
Französische Str. 23
10117 Berlin
Telefon 030 293330 – 0
Telefax 030 293330 – 99
e-mail: office@berliner-e-agentur.de

erstellt durch

**David Uong, Dr. Ursula Flecken, Paul-Martin Richter,
Tobias Clermont, Luise Ebenbeck**

Fassung 17.03.2021 (finalisierte Fassung)

Hintergrundgrafik Titel © adobestock.com/ max_776



Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
Inhaltsverzeichnis.....	3
1. Einführung	4
2. Energetische Quartiersentwicklung in Berlin: Bedeutung und Herausforderungen	5
2.1 Begriff „Quartiersansatz“	5
2.2 Herausforderungen.....	6
2.3 Erfolgsfaktoren	6
3. Vorbereitungsphase	8
3.1 Quartiersauswahl	8
3.2 Anwendungsmöglichkeiten in ausgewählten Quartieren	9
3.2.1 Sanierungsgebiete nach § 136 BauGB.....	9
3.2.2 Städtebaufördergebiete	9
3.2.3 Rahmenplanung / informelle integrierte Entwicklungsplanung	11
3.2.4 Milieuschutzgebiete gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB	11
3.2.5 Aufstellung / Aktualisierung eines Bebauungsplans	12
3.3 Fördermöglichkeiten eruieren und beantragen	15
3.3.1 Bundesförderung KfW-432-Programm „Energetische Stadtsanierung“	15
3.3.2 KfW-432-Antragsprozess	17
4. Konzeptphase.....	18
4.1 Inhaltliche Arbeitsschwerpunkte	18
4.2 Organisatorische Arbeitsschwerpunkte	19
4.2.1 Aufgabenverteilung	19
4.2.2 Kommunikationsstrukturen	19
4.2.3 Quartierskonzepte ohne Steuerung durch die Verwaltung	20
5. Umsetzungsphase.....	21
6. Zusammenfassung	22
7. Weiterführende Links	23
8. Anhang: Fördermöglichkeiten	24



1. Einführung

Berlin hat sich das Ziel gesetzt, bis 2050 zu einer klimaneutralen Stadt zu werden und reagiert damit wie andere Metropolen weltweit auf die Herausforderungen des globalen Klimawandels.

Zentrales Instrument der Berliner Klimaschutzpolitik ist das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030), das einen integrierten Ansatz verfolgt und rund 100 Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz und Anpassung an die Folgen des Klimawandels enthält, jeweils für einen ersten Umsetzungszeitraum bis 2021 und den Entwicklungshorizont bis 2030. Für den Klimaschutz sollen mit den Maßnahmen in den Handlungsfeldern Energie, Verkehr, Gebäude und Stadtentwicklung, Wirtschaft, private Haushalte und Konsum signifikante Reduktionen von Kohlendioxidemissionen in der Stadt erwirkt werden.

Den Berliner Quartieren kommt bei der CO₂-Einsparung eine zentrale Rolle zu. Die Anforderungen der Gebäudeenergieeffizienz sowie der klimafreundlichen Mobilität und Energieversorgung können hier mit den Anforderungen der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum, sozialer Infrastruktur sowie Grün- und Freiflächen nachhaltig verknüpft werden.

Wenn es um gestaltprägende Veränderungen von Gebäuden oder Straßenzügen aufgrund energetischer Maßnahmen geht, ist die Einbindung in ein Gesamtkonzept besonders wichtig. Eine sorgfältige baukulturelle Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen sichert das Stadtbild und kann zugleich Akzente zur Weiterentwicklung gewachsener Quartiere setzen. Die Beteiligung der Betroffenen – darunter Eigentümergruppen, Gewerbetreibende, Bewohner:innen, Vereine oder Infrastrukturunternehmen – ist dabei essentiell. Energetische Planungen auf Quartiere auszudehnen, bietet daher viele Vorteile.

Dieser Leitfaden richtet sich unter dem Motto „Klimaschutz im Quartier: Von der Idee zur Umsetzung gebäudeübergreifender energetischer Sanierung“ als praxisorientierte Umsetzungshilfe an öffentliche Dienststellen. Bei der Berliner Verwaltung sind vornehmlich die Fachdisziplinen Stadtentwicklung und -planung sowie Umwelt- und Klimaschutz auf Bezirks- und Senatsverwaltungsebene adressiert.

Die zentrale Fragestellung des Leitfadens ist darauf ausgerichtet, wie sich Stadtentwicklungsprozesse und Projekte der integrierten Quartiersentwicklung und energetischen Modernisierung in Berlin zielgerichtet initiieren und umsetzen lassen.

In Ergänzung zu bestehenden Publikationen liegt der Schwerpunkt der Arbeitshilfe dabei auf den verwaltungsspezifischen Prozessabläufen, die durch die Verwaltung in Berlin gesteuert werden können.

Der inhaltliche Schwerpunkt orientiert sich dabei insbesondere an Erkenntnissen, die u.a. aus dem KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“ resultieren.

Ein gesonderter Leitfaden, richtet sich an Gebäudeeigentümer:innen sowie Akteure aus der Wohnungswirtschaft.



2. Energetische Quartiersentwicklung in Berlin: Bedeutung und Herausforderungen

2.1 Begriff „Quartiersansatz“

Quartiere zeichnen sich dadurch aus, dass sie aus einem überschaubaren, oft nur wenige Straßenzüge umfassenden Gebiet bestehen, das sich sowohl architektonisch, verkehrstechnisch, geografisch, aber auch soziokulturell von anderen Gebieten abgrenzen lässt. Gerade die Berliner Quartiere haben ihre individuellen Eigenarten, die sich räumlich durch komplexe städtebauliche Zusammenhänge, Nutzungsansprüche, baukulturelle oder wohnungswirtschaftliche Besonderheiten auszeichnen.

Wenngleich es keine Einheitsdefinition des Begriffes „Quartier“ und „Quartiersansatz“ gibt, können folgende Unterscheidungsmerkmale herangezogen werden:

- Siedlungs- und Nutzungsstruktur,
- soziale Netzwerke und Verbindungen,
- das Baualter,
- die Energieversorgungsstruktur,
- die Bauweise oder auch
- die jeweiligen Eigentumsverhältnisse.

Allen Definitionsansätzen ist gemein, dass damit das Ziel verbunden ist, ein räumlich überschaubares Gebiet zu benennen, das in seiner Struktur in Wechselwirkung steht und Anknüpfungspunkte für gemeinschaftliche energetische Strategien und Maßnahmen bietet. Hierfür sind ganzheitliche Konzepte energetischer Bestandsmodernisierung und nachhaltiger Neubauweisen notwendig, die unter anderem

- eine Weiterentwicklung der bestehenden Planungs- und Baupraktiken,
- ein Zusammenspiel zwischen Gebäuden, Wärme und Stromversorgung, sowie Elektromobilitätsinfrastruktur,
- die Nutzung digitaler Technologien und von Finanzierungsansätzen für Modernisierungsvorhaben erfordern. Dies gilt für Wohn-, Misch- und Gewerbenutzungen gleichermaßen.

Letztendlich ist es im Rahmen jedes Quartiersansatzes wichtig, einen von den Projektträgern gemeinsam festgelegten räumlichen Umgriff zu definieren, der sich im Zeitverlauf auch verändern bzw. angepasst werden kann.

In diesem Leitfaden wird folgendes Begriffsverständnis als Orientierung zu Grunde gelegt:

Begriffsverständnis:

Quartiersansätze bieten die Möglichkeit, Energieeffizienzmaßnahmen gemeinsam mit weiteren öffentlichen Aufgaben wie z. B. sozialer Infrastrukturplanung, Revitalisierungs- oder Mobilitätskonzepten zu betrachten. Dabei können unterschiedliche Problemlagen integrativ behandelt und zu einem ganzheitlichen Maßnahmenkonzept ausgeweitet werden.

Durch die integrierte Betrachtung können Maßnahmen besser abgestimmt und Synergiepotenziale aufgedeckt werden. Damit alles ineinandergreift, müssen die Akteure vor Ort zusammenwirken, darunter:

- Verwaltung
- Immobilieneigentümer:innen und Projektentwickler:innen
- Infrastrukturunternehmen wie Energie- und Wasserversorger
- Anwohner:innen
- Gewerbetreibende
- weitere Akteure wie lokale Vereine und Interessensvertretungen

2.2 Herausforderungen

Der energetische Umbau ist eine langfristige und integrierte Aufgabe, die sich nur durch Zusammenarbeit der Verwaltung mit den Gebäudeeigentümern und Energieversorgern sowie unter Einbeziehung von Nutzer:innen und Bewohner:innen lösen lässt.

Entscheidend sind hier die Festlegung von Zuständigkeiten und der Aufbau dauerhafter Kooperationsstrukturen. Die Berliner Verwaltung kann in ihrer Funktion als Eigentümerin öffentlicher Gebäude und Infrastrukturen sowie als Impulsgeberin wichtige Anreize für energetische Maßnahmen in Quartieren setzen. Da der Umsetzungsprozess letztendlich von Ankerakteuren durch finanzielle und personelle Ressourcen mitgetragen werden muss, sind Allianzen zu schmieden, mit deren Hilfe gemeinsame Ziele verfolgt werden. Dabei besteht die zentrale Herausforderung, wie sich die angestrebten Energie- und Treibhausgaseinsparungen sozialverträglich und wirtschaftlich erreichen lassen.

In Berlin gibt es bereits zahlreiche Vorhaben für integrierte energetische Quartierskonzepte, mit teils privat- und teils öffentlich finanzierten Projekten und Initiativen¹. Besonders der Bund unterstützt die Erstellung integrierter Quartierskonzepte u. a. mit dem Förderprogramm 432 der KfW „Energetische Stadtsanierung“, die die Modernisierung von Quartieren zum Ziel haben. Diese Konzepte sind ein effektives Instrument zur Planung und Umsetzung der energetischen Quartiersentwicklung und werden in Berlin aktuell verstärkt angewandt (s. ff).

Energetische Quartierskonzepte sind zunehmend als informelle Stadtplanungsinstrumente zu betrachten, die sinnvolle Bezüge zu relevanten gesamtstädtischen Planungen, Leitbildern und Zielformulierungen herstellen. An welchen Stellen diese Verknüpfungen sinnvoll sein können, wird im Weiteren näher beleuchtet.

2.3 Erfolgsfaktoren

Der Erfolg energetischer Quartierskonzepte orientiert sich an einer anschließenden Umsetzung bzw. messbaren erfolgreichen CO₂-Minderung.

Im Ergebnis der bisher in Berlin erarbeiteten integrierten energetischen Gebietskonzepte zeigt sich, dass die Umsetzungswahrscheinlichkeit (Realisierung der Konzeptergebnisse) stark in Abhängigkeit steht von der Gebietsstruktur, d. h. Größe des Konzeptgebietes und dessen Eigentums-, Grundstücks- und Bebauungsstruktur sowie der vorgeschalteten Vorbereitungsphase der Konzepte. Größter Einflussfaktor ist die Heterogenität der Eigentumsstruktur eines Konzeptgebietes, insbesondere **im Falle von Einzeleigentum**.

Während z. B. für Großsiedlungen im Eigentum einer (öffentlichen) Wohnungsbaugesellschaft bzw. eines Eigentümers, also bei gebündelter Entscheidungsstruktur und Vorliegen sämtlicher relevanter Daten die größte Realisierungswahrscheinlichkeit besteht, ist diese z. B. im Falle der heterogenen Berliner Gründerzeitgebiete mit heterogenen Eigentums-, Grundstücks- und Bebauungsstrukturen schwieriger.

Die Heterogenität der Berliner Quartiere erfordert in der Regel eine ortsspezifische Herangehensweise insbesondere hinsichtlich der Analyse und Entwicklung von Maßnahmenschwerpunkten. Folgende Merkmale sind zu berücksichtigen:

- Anteil an Mietwohnungen
- starke Preisanstiege in den vergangenen Jahren bei vergleichsweise geringem Berliner Durchschnittseinkommen
- aktive Bürgerschaft, von der sich einerseits ein großer Teil für Klimaschutz einsetzt, die aber andererseits großes Widerstandspotenzial (Gentrifizierung) erwarten lässt
- innerstädtische Kieze sind von starker Nutzungsmischung geprägt

¹ Fördermöglichkeiten finden sich im Anhang.

- innerstädtische Kieze sind durch Freizeit- und touristische Nutzungen (insbes. Gastgewerbe) beeinflusst
- Anteil an gründerzeitlichen Stadtstrukturen mit hohem Anteil an Einzeleigentum in der Innenstadt
- hoher Anteil an Versiegelungsflächen und hoher baulicher Dichte in der Innenstadt
- Anteil an Großsiedlungsstrukturen mit hohem Anteil an landeseigenen oder genossenschaftlichen Beständen an der innenstädtischen Peripherie oder in Stadtrandlagen etc.

Mögliche Ziele eines Quartierskonzeptes, die sich daraus ableiten, können in Abhängigkeit des Untersuchungsgebietes variieren und beispielsweise folgende Teilziele beinhalten:

- Sozialverträgliche energetische Sanierung des Gebäudebestandes
- Gestaltung eines klimagerechten Neubauquartiers (unter Berücksichtigung umliegender Bestandsstrukturen)
- Schaffung einer energieeffizienten Infrastruktur
- Effiziente Wärmeversorgung
- Entwicklung von Lösungen für den Einsatz erneuerbarer Energien
- Klimagerechtes und barrierefreies Mobilitätskonzept
- Klimabewusstes Verbrauchsverhalten

Unabhängig von Ausgangsvoraussetzungen einzelner Quartiere sind von Beginn an folgende Hinweise zu berücksichtigen:

	Empfehlung	Begründung
1	Quartiere sorgfältig auswählen	<ul style="list-style-type: none"> • Auswahl und Abgrenzung des Quartiers haben Einfluss auf die zu erzielende Tiefenschärfe des Konzeptes. • Quartiere nicht zu groß auswählen, nachträgliche Erweiterungen sind möglich.
2	Klare Zielformulierung	<ul style="list-style-type: none"> • Sowohl langfristige Visionen als auch kurz- und mittelfristig erreichbare qualitative und quantitative Ziele entwickeln und die Wege dorthin beschreiben. • Für die Umsetzung der Konzepte ist es wichtig, dass gemeinsam mit den Akteuren auch Finanzierungs- und Förderstrategien entwickelt werden
3	„Ankerakteure“ einbeziehen	<ul style="list-style-type: none"> • Frühzeitige Einbindung und Abstimmung der Interessen der handelnden Akteure, insbesondere der Eigentümer:innen, ist Voraussetzung für die spätere Umsetzbarkeit des Konzeptes. Diese sind möglichst bereits in die Phase der Antragstellung einzubinden.
5	Weitere Themen der Stadtentwicklung einbeziehen!	<ul style="list-style-type: none"> • Akzeptanz und Umsetzungschancen erhöhen, indem an die quartierseigene Entwicklungsdynamik und Stadterneuerungsmaßnahmen angeknüpft und aktuelle Themen wie Barrierefreiheit oder Generationswechsel in das Konzept einbezogen werden. • Passfähige Lösungen für den Klimaschutz und eine Steigerung der Energieeffizienz entwickeln unter Berücksichtigung städtebaulicher, baukultureller, wohnungswirtschaftlicher und sozialer Belange.
6	Ressourcenbedarf realistisch kalkulieren	<ul style="list-style-type: none"> • Den Aufwand insbesondere für die energetischen Analysen nicht unterschätzen. Wegen der Komplexität, oft unzureichender Datengrundlagen und methodischer Schwierigkeiten genügend Zeit und Kapazitäten einplanen.
7	Flexibilität als Stärke	<ul style="list-style-type: none"> • Passende Konzeptstrategie finden, die optimal zu den Besonderheiten des jeweiligen Quartiers passt. Die Flexibilität des KfW-Programms 432 nutzen.



3. Vorbereitungsphase

Bevor die Entscheidung zur Erstellung eines Quartierskonzeptes getroffen wird, sollte bereits im Vorfeld („Phase Null“) eine Zielformulierung und Handlungsorientierung vorgegeben werden. Denn in der frühen Ideen- und Zielfindungsphase werden damit wichtige Weichen für eine erfolgreiche Konzepterstellung und eine anschließende Umsetzung gelegt. Vor diesem Hintergrund sollte dieser Arbeitsphase eine hohe Priorität zugeordnet werden.

Im Folgenden werden Anwendungshinweise formuliert, um eine erfolgreiche und umsetzungsorientierte Projektdurchführung in Berlin zu initiieren.

3.1 Quartiersauswahl

Die Quartiere sollten immer mit klarem Blick auf die eigenen Entwicklungsziele ausgewählt werden – neben den Planungszielen der Verwaltung selbst sind auch die Ziele potenzieller örtlicher Umsetzungspartner wie beispielsweise Wohnungsunternehmen, Energieversorger, aber auch engagierter bürgerschaftlicher Akteure zu berücksichtigen.

Folgende Leitfragen stellen ausgewählte Aspekte dar, die qualitativ zur Einschätzung von chancenreichen Quartieren beitragen können. Bei einer mehrheitlich positiven Beantwortung der Fragen, ist – vereinfacht gesagt – auch ein prinzipielles Potenzial für die spätere Umsetzbarkeit der Quartierskonzepte gegeben.

Thema	Leitfragen
Kommunale Strategien	<ul style="list-style-type: none">• Ist das Quartier ein Städtebaufördergebiet bzw. ist die Aufnahme des Quartiers in eine Förderkulisse geplant?• Sind weitere Förderkulissen (z.B. ExWoSt) in dem Quartier vorhanden bzw. sollen eingerichtet werden?• Gibt es Handlungsbedarfe bezüglich baulicher Instandsetzungen bzw. des Wohnumfeldes und Infrastrukturen?• Sind Neubauaktivitäten oder Verdichtungen geplant, die (energetisch) im Kontext von umliegenden Bestandsgebieten betrachtet werden müssen?• Sollen vorhandene Konzepte um den Bereich „Energie“ ergänzt werden?• Gibt es Quartiere mit sozialer, städtebaulicher oder politischer Priorität?• Sollen Großverbraucher wie Schulen, Pflegeeinrichtungen, Verwaltungsgebäude, etc. energetisch saniert werden oder neu gebaut werden?
Akteure	<ul style="list-style-type: none">• Welche Akteure könnten von einem Quartierskonzept betroffen sein und als Partner gewonnen werden?• In welchen Quartieren spielt die Wohnungswirtschaft eine starke Rolle?• Gibt es größere (räumlich zusammenhängende) Immobilienbestände, die im Besitz eines Eigentümers liegen (z.B. kommunale Wohnungsunternehmen?)
Technische Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none">• Wo verlaufen Fern- oder Nahwärmenetze?• Wo gibt es Anschlussmöglichkeiten?• Gibt es potentielle Abwärmequellen bzw. -senken?• Gibt es Potentialflächen für erneuerbare Energien?• Gibt es Versorgungsbereiche mit Erneuerungsbedarf?
Städtebauliche Strukturen	<ul style="list-style-type: none">• Welche Handlungsbedarfe bezüglich baulicher Instandsetzungen des öffentlichen Raumes bzw. des Wohnumfeldes gibt es?• Welche raumstrukturellen Zusammenhänge gibt es (z.B. städtebaulich einheitliche Typologien, historisch gewachsene Stadtzusammenhänge, Verlauf von Siedlungszäsuren)?

Ausgehend von den vorangegangenen Leitfragen gibt es eine Reihe von Quartieren in Berlin, die grundsätzlich in die engere Betrachtung für Quartierskonzeptionen rücken. Diese werden im Folgenden benannt.

3.2 Anwendungsmöglichkeiten in ausgewählten Quartieren

Eine gemeinsame Zielsetzung und Strategie der zentralen Akteure (Senats- und Bezirksverwaltungen, Wohnungseigentümer:innen, Energieversorger etc.) sowie ein abgestimmtes, integriertes Quartierskonzept, das die Perspektiven der Quartiersentwicklung verdeutlicht, schafft die Voraussetzung für Investitionen in die Zukunft des Quartiers und bildet eine verlässliche Handlungsgrundlage für die einzelnen Partner. Im Folgenden werden Anwendungsmöglichkeiten bzw. städtebauliche Prozesse und Instrumente genannt, bei denen energetische Quartiersansätze anknüpfen können.

3.2.1 Sanierungsgebiete nach § 136 BauGB

Ein energetisches Quartierskonzept kann unter bestimmten Voraussetzungen als Grundlage für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach den §§ 136 ff BauGB genutzt werden (integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, Vorbereitende Untersuchungen). Energetische Quartierskonzepte können auch als Baustein für die Erstellung von integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten (ISEK) oder Vorbereitenden Untersuchungen (VU) zur Beantragung der Städtebauförderung genutzt werden. Weist die Kommune das untersuchte Quartier als Sanierungsgebiet aus, so können Private oder Gewerbetreibende entsprechend des Einkommenssteuergesetzes (§§ 10 f und 7 h EStG) für ihre (energetischen) Investitionen in die Bausubstanz Steuervorteile erhalten. Somit sind für die Eigentümer der betreffenden Quartiere besondere steuerrechtliche Potenziale gegeben.

Die §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes und – bei Baudenkmalen – die zusätzlichen §§ 7i, 10f, 10g, 11b EStG (siehe Bescheinigungsrichtlinien zur Anwendung) können maßgebliche Investitionsanreize für die Sanierung und Modernisierung des privaten Gebäudebestands darstellen. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigungen ist rechtlich zunächst, dass das Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegt. Bei den umgesetzten Maßnahmen muss es sich darüber hinaus um Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB handeln. Diese sind abzugrenzen von reinen Instandhaltungsmaßnahmen.

Die Rahmenbedingungen für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets können bereits in den Phasen der Quartiersauswahl und Konzeptentwicklung zu integrierten Quartierskonzepten ausgelotet und geschaffen werden. Voraussetzung für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB, das hohe öffentliche Interesse der Stadtsanierung und das planmäßige Vorgehen aller Beteiligten unter Federführung von Bezirk bzw. Senatsverwaltung. Alle von der Maßnahme Betroffenen müssen dabei rechtzeitig informiert und in das Verfahren einbezogen werden. Das Baugesetzbuch regelt unter den §§ 140 ff die relevanten Verfahrensschritte.

3.2.2 Städtebaufördergebiete

Seit 1971 ist die Städtebauförderung des Bundes eines der wichtigsten Instrumente für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Fördervoraussetzungen sind wie bisher in allen Programmen die Festlegung von Fördergebieten ebenso wie ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK). Die Städtebauförderung wurde 2019 in Abstimmung zwischen Bund, Ländern und kommunalen Spitzenverbänden mit dem Ziel „Einfacher – Flexibler – Grüner“ umfassend weiterentwickelt.

- Mit dem Programm „Lebendige Zentren“ sollen Stadt- und Ortsteilzentren attraktiver und zu identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur weiterentwickelt werden. In dem Programm werden insbesondere die Ziele der bisherigen Programme „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sowie „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gebündelt. Der städtebauliche Denkmalschutz mit dem Erhalt des baukulturellen Erbes ist jetzt eine Querschnittsaufgabe. Entsprechende Maßnahmen sind auch in den anderen Programmen förderfähig.

- Das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ ist die Weiterentwicklung des bisherigen Programms „Soziale Stadt“. Ziel ist weiterhin, die Wohn- und Lebensqualität sowie die Nutzungsvielfalt in den Quartieren zu erhöhen, die Integration aller Bevölkerungsgruppen zu unterstützen und den Zusammenhalt in der Nachbarschaft zu stärken. Quartiersmanagement sowie Teilhabe und ehrenamtliches Engagement werden dabei stärker betont.
- Das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ entwickelt die bisherigen Förderziele des Förderprogramms „Stadtumbau“ weiter. Im Sinne nachhaltiger Erneuerung geht es allerdings darüber hinaus, indem zum Beispiel der Klimafolgenanpassung ein besonderes Gewicht beigemessen wird. Das Programm setzt einen Schwerpunkt bei der Brachflächenentwicklung zur Unterstützung des Wohnungsbaus bzw. zur Entwicklung neuer Quartiere.

Fördervoraussetzung ist auch die Umsetzung von Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere zur Verbesserung der grünen Infrastruktur, d.h. der öffentlichen Grün- und Freiflächen.

Klimaschutz und Klimaanpassung sind Herausforderungen, die gerade auch im Kontext der Stadtentwicklung – und somit des Stadtumbaus – zukünftig eine zentrale Rolle spielen werden.

Dies wird beispielsweise an den Themen „Denkmalschutz“ und „Erhaltenswerte Bausubstanz“ deutlich.

- Im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln) besteht die Aufgabe des Denkmalschutzes darin, wichtige Zeugnisse der Baukultur, unter Berücksichtigung ihrer Denkmaleigenschaften, zu bewahren, wie z.B. Kirchen, Schlösser und Palais. Aber auch Wohn- und Geschäftshäuser, Industriegebäude, Gärten, Parkanlagen, Friedhöfe sowie Bodendenkmale. Die Denkmale sind in einem öffentlichen Verzeichnis eingetragen². Der Schutz dieser Denkmale obliegt der Unteren (bezirklichen) Denkmalschutzbehörde als Ordnungsbehörde.
- Die Denkmalschutzbehörde ist gegenüber den Denkmaleigentümern bemüht, den Denkmalgedanken im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit zu vermitteln. Sie erteilt auf der Grundlage notwendiger Anträge die denkmalrechtlichen Genehmigungen und sie nimmt denkmalrechtliche Ordnungsaufgaben wahr.
- Dies wurde bislang in der Praxis oft als Hemmnis einer energetischen Ertüchtigung angesehen. Allerdings kann gerade eine energetische Ertüchtigung auch zum Erhalt und zur Konservierung erhaltenswerter Strukturen beitragen, da diese sich meist positiv auswirkende bauphysikalische Implikationen mit sich bringen.
- Die baukulturellen Ziele können mit Zielen der energetischen Sanierung in Konflikt geraten, wenn es nicht gelingt, erhebliche Veränderungen am Erscheinungsbild und an der Substanz des Denkmals zu vermeiden.
- Ungeachtet dessen gilt auch für denkmalgeschützte Gebäude, dass diese oftmals nur erhalten werden können, wenn ihre Nutzung auch künftig ermöglicht wird. Gerade diese Forderung erhöht jedoch in Zeiten steigender Energiepreise und veränderten Nutzungskomforts den Handlungsdruck, auch für diesen Gebäudetypus geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Infolgedessen sollten, da beides – Denkmalschutz und Klimaschutz – als Ressourcenschutz verstanden werden müssen, auf den Einzelfall bezogene Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung auch denkmalgeschützter Gebäude ergriffen werden.
- Wenn es um gestaltprägende Veränderungen von Gebäuden oder Straßenzügen aufgrund energetischer Maßnahmen geht, ist die Einbindung in ein Gesamtkonzept besonders wichtig. Beim Einsatz von Städtebaufördermitteln ist in Berlin nur die öffentliche Infrastruktur förderfähig.
- Nicht nur bei Denkmälern (s. oben) sondern auch bei besonders erhaltenswerter Bausubstanz (kurz „BEBS“) gemäß § 105 GEG kann von den energetischen Anforderungen abgewichen werden, wenn durch die Erfüllung der Anforderungen die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigt oder andere Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen würden.

² Entsprechende Ansichten können eingesehen werden unter: <https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>

Welche Gebäude in Berlin als BEBS eingestuft werden, wird in der Regel von den jeweiligen Berliner Bezirken entschieden. Bisher existiert im Land Berlin keine Anwendungsrichtlinie für die Definition und den einheitlichen Vollzug der Berliner Behörden zu „besonders erhaltenswerter Bausubstanz“.

Aufgrund der teils weitgreifenden städtebaulichen Maßnahmen bieten die Städtebaufördergebiete in der Regel große Anknüpfungsmöglichkeiten für Klimaschutzmaßnahmen, die im Rahmen eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) mitgedacht und in Form von vertiefenden Untersuchungen wie beispielsweise Quartierskonzepten konkretisiert werden können. In Berlin gibt es dazu bereits einige praktische Beispiele.

Die Städtebaufördergebiete sind in der Regel sehr großflächig, so dass eine Konzepterarbeitung Energetischer Quartierskonzepte für kleinere Teilgebiete der zuvor betrachteten größeren Städtebauförderkulisse (mit Modernisierungsbedarf) empfohlen wird.

Der Vorteil eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) besteht darin, dass

- Grundlagendaten zur Entscheidung über die Erarbeitung eines Energetischen Quartierskonzeptes und dessen sinnvolle Gebietsabgrenzung in Teilen bereits ermittelt wurden, die dann in Quartierskonzepten vertiefend betrachtet werden können.
- Zudem können für Vorhaben der öffentlichen Infrastruktur bereits finanzielle Mittel für Quartierskonzepte und deren Umsetzung eingeplant und im Zuge von politischen Beschlussfassungen schrittweise vorbereitet werden.

3.2.3 Rahmenplanung / informelle integrierte Entwicklungsplanung

Die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans oder integrierten Entwicklungskonzeptes dient als Grundlage für die Erstellung von Bebauungsplänen mit dem Ziel der nachhaltigen Sicherung des Standorts. In enger Abstimmung mit den relevanten Akteuren wie Wirtschaftsförderung, Verwaltungsbereiche für Stadtplanung und unter Einbeziehung der Akteure vor Ort können Vorschläge zur Umsetzung der Planungsziele und eine Perspektive für die jeweiligen Standorte im bezirklichen und gesamtstädtischen Kontext entwickelt werden. Der Rahmenplan beispielsweise hat sich in der Praxis als geeignetes informelles, integriertes und dynamisches Instrument der Stadtplanung bewährt, das die Koordination und Abstimmung der einzelnen Maßnahmen sowohl inhaltlich, als auch zeitlich ermöglicht und fortschreibt.

Gleichzeitig bietet sich auch die Möglichkeit, die Quartiersöffentlichkeit, d. h. die Bewohner:innen in den Prozess einzubeziehen und damit Transparenz für das integrierte Verfahren zu schaffen. Ein Bestandteil bzw. eine Ergänzung kann die Erstellung eines integrierten Quartierskonzeptes sein, mit dem die Planung sowie die Realisierung der in den Konzepten vorgesehenen energetischen Maßnahmen begleitet werden kann. Der städtebauliche Rahmenplan soll die städtebaulichen Maßnahmen im Gesamtgebiet steuern und koordinieren, entfaltet aber keine rechtlich bindende Wirkung.

3.2.4 Milieuschutzgebiete gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Im Zuge der Klimaschutzziele gewinnen gerade Aspekte des bezahlbaren Wohnens und Mieterschutz in Berlins Quartieren zunehmend an Bedeutung. Neben den zunehmend unübersehbaren Folgen des Klimawandels, denen begegnet werden muss, ist die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums ebenso ein wesentliches Element der kommunalen Daseinsvorsorge und unentbehrlich für den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Hierbei kann geförderter Wohnungsneubau einen wichtigen Beitrag leisten. Wesentlich ist der Erhalt bestehenden bezahlbaren Wohnraums.

Die Festlegung von sozialen Erhaltungsgebieten wird seitens der Berliner Bezirksämter bei Bedarf als Instrument eingesetzt, um die soziale und bauliche Entwicklung der jeweiligen Quartiere zu steuern. Gerade den energetischen Modernisierungsmaßnahmen kommt bei der Erreichung der sozialen Erhaltungsziele eine wichtige Rolle zu.

Denn grundsätzlich obliegt es den Eigentümer:innen, energetische Modernisierungen vorzunehmen. Sie bestimmen auch selbst Art und Umfang der Modernisierung. Zur Finanzierung können sie auf § 559 BGB zurückgreifen. Dieser regelt, dass die Kosten einer Modernisierung zu 8 % jährlich auf die Mieter:innen umgelegt werden können – und dies unbegrenzt, also auch noch wenn die Maßnahme ausfinanziert ist. Insbesondere energetische Modernisierungsmaßnahmen könnten somit erhebliche Umlagen verursachen³.

Eine generelle Verbotshaltung gegenüber energetischen Modernisierungsmaßnahmen ist im Sinne des Mieter- und Klimaschutzes nicht zielführend. Stattdessen können die Berliner Bezirke neue Wege gehen und Handlungsoptionen prüfen, bei denen durch die verstärkte Nutzung von Fördermitteln (z.B. KfW) oder besondere Effizienzsteigerungen und Energiekostenreduktionen eine sozialverträgliche energetische Modernisierung erreicht werden kann. Erste Erfahrungen liegen dazu beispielsweise im Bezirk Neukölln vor. Insgesamt ist das Thema von hoher Komplexität und bedarf einer genaueren Betrachtung.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich ein integriertes energetisches Quartierskonzept, das unter Berücksichtigung städtebaulicher, baukultureller, wohnungswirtschaftlicher und insbesondere sozialer Aspekte die technischen und wirtschaftlichen Energieeinsparpotenziale im Quartier aufzeigen kann.

3.2.5 Aufstellung / Aktualisierung eines Bebauungsplans

Eine frühzeitige Einflussmöglichkeit zur energetischen Optimierung der künftigen Quartiere (Neubau) besteht vor allem in der Bebauungsplanung.

Die Möglichkeiten, in einem Bebauungsplan energierelevante Vorgaben zu machen, sind auf die in § 9 Abs. 1 Nr. 1 bis 26 BauGB abschließend genannten und in der Baunutzungsverordnung weiter konkretisierten Festsetzungsmöglichkeiten beschränkt. In nachfolgender Tabelle sind die in besonderem Maße energetisch relevanten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengestellt.

Rechtsgrundlage	Festsetzung im Bebauungsplan	Hinweise	Energetische Relevanz/Steuerungsmöglichkeiten
Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 2 bis 11 BauNVO	Ausweisung von Baugebieten (z.B. Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet)	Die Festlegung eines Baugebietes hat zur Folge, dass innerhalb des jeweiligen Gebietes künftig nur die in der BauNVO konkret benannten Nutzungen zulässig sind. Mischgebiete ergeben aus energetischer Sicht positive Synergien, da die Bedarfsstrukturen hinsichtlich Energie und Verkehr gegenläufig sind und sich dadurch ergänzen. So kann der auf Dächern erzeugte Solarstrom in Nicht-Wohngebäuden während des Tages genutzt werden, wenn viele Bewohner:innen selbst nicht anwesend sind. Umgekehrt verhält es sich an Nachmittagen und Wochenenden, wenn keine oder wenig Aktivitäten in Nicht-Wohngebäuden stattfinden. Die gleiche gegenläufige Bedarfsstruktur liegt im Bereich Verkehr vor, so dass Parkplatzflächen insgesamt besser ausgenutzt werden und somit verringert werden können.	Energiebedarfscharakteristik, Lastverläufe Verkehrsaufkommen

<p>Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 ff BauNVO</p>	<p>Festsetzung von Grund-flächenzahlen (GRZ), Geschoss-flächenzahlen (GFZ), Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.</p>	<p>Aus energetischer Sicht führt eine hohe Kompaktheit zu geringerem spezifischen Heizenergiebedarfen, da die wärmeübertragenden Außenflächen im Verhältnis zum Gebäudevolumen (auch A/V-Verhältnis oder Formfaktor) gering sind. Vermieden werden sollten starke Zergliederungen innerhalb eines Gebäudes, die zu einem schlechten A/V-Verhältnis führen. Durch erhöhten Wärmeschutz kann dies jedoch in gewissem Maß ausgeglichen werden. Staffelgeschosse führen neben einem schlechteren Formfaktor zu einer geringeren Dachfläche für eine Solarenergienutzung. Grundsätzlich sollte eine Festlegung hinsichtlich der Dachfläche für eine Solarenergienutzung erfolgen, die durch den Bauträger einzuplanen ist, falls kein Dachgarten geplant ist. Die Begrünung von Dächern z.B. zur Regenbewirtschaftung schließt eine Solarenergienutzung grundsätzlich nicht aus.</p>	<p>Kompaktheit der Bebauung, wechselseitige Verschattung</p>
<p>Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO</p>	<p>Festsetzung einer offenen oder geschlossenen Bauweise</p>	<p>Die offene Bauweise ermöglicht Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m mit seitlichem Grenzabstand. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.</p>	<p>Kompaktheit der Bebauung</p>
<p>Abstandsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB § 6 BauO Bln</p>	<p>Festsetzung vom Bauordnungs-recht abweichender Maße der Abstandsflächen</p>	<p>Die Tiefe einzuhaltender Abstandsflächen bemisst sich nach der Wandhöhe H. Gem. BauO Bln beträgt die Mindestdiefe der Abstandsfläche in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, in allen anderen Baugebieten 0,4 H. Diese Mindestanforderungen der Bauordnung ermöglichen eine sehr kompakte und damit energiesparende Bebauung. Folge ist jedoch auch eine mögliche starke wechselseitige Verschattung der Baukörper. Die Festsetzung von der Bauordnung abweichender, tieferer Abstandsflächen im Bebauungsplan bietet eine Möglichkeit, die Baukörperanordnung zur Verbesserung der Möglichkeiten der passiven und aktiven Solarenergienutzung zu beeinflussen.</p>	<p>Optimierung Solarenergie-nutzung</p>
<p>Flächen für Versorgungs-anlagen (KWK, EE) § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB</p>	<p>Festsetzung von Flächen für Versorgungs-anlagen, insbe-sondere auch Anlagen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung</p>	<p>Eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB kann für die Standortfestlegung einer gebietsbezogenen Versorgungsanlage (z.B. KWK-Anlage) herangezogen werden. Die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung in einen Bebauungsplan ist jedoch nur sinnvoll, wenn für den Geltungsbereich ein abgestimmtes Energiekonzept vorliegt, dessen Umsetzung mit hinreichender Sicherheit absehbar ist (entsprechende Interessen/ Vorabstimmungen mit beteiligten Eigentümern bzw. Investoren). Die Festsetzung ist von der Festsetzung gebäudebezogener Maßnahmen (s.u., Nr. 23 b) abzugrenzen.</p>	<p>Umsetzung eines grundstücks-übergreifenden Energiekonzeptes</p>

Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	Festsetzung von Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises.	Auch diese Festsetzungsmöglichkeit ist nur sinnvoll, wenn der Bebauungsplan unter Berücksichtigung vorliegender Investitionsinteressen und/ oder auf Grundlage eines abgestimmten Energieversorgungskonzeptes erstellt wird.	Umsetzung eines grundstücks- übergreifenden Energiekonzeptes
Immissions- schutz/ Verwendungs- beschränkungen § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB	Festsetzung von Verwendungs- beschränkungen oder Verwendungsverboten für bestimmte luftverunreinigende Stoffe	Eine Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB ermöglicht den Ausschluss bestimmter Heizstoffe (z.B. Kohle oder Öl). Die Festsetzung dient dem Immissionsschutz und ist wie alle Festsetzungen städtebaulich zu begründen. Sie ermöglicht es jedoch nicht, bestimmte Energiearten aus Gründen des sparsamen Energieverbrauchs vorzuschreiben. Letzteres ist nur im Rahmen eines auf kommunalen Regelungen beruhenden Anschluss- und Benutzungszwanges möglich (s.u.).	Ausschluss emissionsstarker Energieträger
Gebäudebe- zogene Maßnahmen (KWK, EE)	Festsetzung gebäudebezogener Maßnahmen im Zusammenhang mit der Nutzung erneuerbarer Energien oder KWK.	Die Festsetzung kann für Neubauten, nicht jedoch für Bestandsgebäude im Geltungsbereich eines Bebauungsplans verwendet werden. Mit einer Festsetzung nach Nr. 23b kann nicht die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien oder KWK begründet werden. In der Regel können daher mit Festsetzungen nach Nr. 23b bauliche Maßnahmen zur Vorbereitung einer Nutzung erneuerbarer Energien oder KWK gefordert werden. Die tatsächliche Nutzung insbesondere der Energie aus KWK kann nur über einen Anschluss- und Benutzungszwang gesichert werden. Rechtsgrundlage in Berlin für einen Anschluss- und Benutzungszwang ist § 18 des Berliner Energiewendegesetzes (EWG Bln). Nach dieser Regelung kann der Senat von Berlin durch Rechtsverordnung für bestimmte Gebiete zum Zweck des Klima- und Ressourcenschutzes einen Anschluss- und Benutzungszwang an eine Einrichtung zur Versorgung mit Nah- und Fernwärme oder Nah- und Fernkälte begründen.	Gebäudebezogene Anforderungen i. Z. m. KWK und EE

Grundsätzlich gilt, dass für die Aufnahme entsprechender Festsetzungen eine städtebauliche Begründung erforderlich ist (§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Aus diesem Grund sollten für die Erschließung der Neubaupotentiale städtebauliche Konzepte gemeinsam mit einem Energiekonzept (wie z.B. KfW-432 Quartierskonzepte) entwickelt werden, aus dem die städtebauliche Begründung für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan abgeleitet werden kann.

Idealerweise sind auch Synergien und Schnittstellen mit umliegenden Bestandsgebieten zu prüfen. Darunter zählt beispielsweise eine gemeinsame Energieversorgung oder geeignete Mobilitätsangebote.

3.3 Fördermöglichkeiten eruieren und beantragen

Im Rahmen der Ideenphase sollten bereits mögliche Finanzierungsmöglichkeiten für Gutachten, Maßnahmen, Prozessmanagement oder Beratungsleistungen eruieren werden, die im fortschreitenden Arbeitsprozess weiter konkretisiert werden. Für die Konzepterstellung und spätere Umsetzungsbegleitung bietet sich besonders das KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“ an, das im Folgenden etwas ausführlicher dargestellt wird.

3.3.1 Bundesförderung KfW-432-Programm „Energetische Stadtsanierung“

Aus den Erfahrungen von mehr als 1.300 Förderprojekten bundesweit (Stand Mitte 2020) ist das Programm prinzipiell als eine effektive Grundlage zu sehen, um Quartiersansätze vorzubereiten und umzusetzen.⁴

Die Details sind aus den entsprechenden KfW-Merkblättern zu entnehmen⁵. Die Antragstellung gemäß der KfW-Regularien lässt sich kurz wie folgt zusammenfassen:

Durch ein Quartierskonzept (Teil A) und ein mögliches Sanierungsmanagement (Teil B) können wichtige inhaltliche und personelle Grundlagen für die eigentliche Umsetzung bereitgestellt werden.

	Teil A: Integrierte Quartierskonzepte	Teil B: Sanierungsmanagement
Antragsteller	<ul style="list-style-type: none"> • Kommunale Gebietskörperschaften oder • deren rechtlich unselbstständige Eigenbetriebe • Landkreise und andere Gemeindeverbände können Zuschüsse beantragen, um diese an ihre Kommunen weiterzuleiten <p>➤ Antragsteller sind berechtigt, Zuschüsse für die Erstellung integrierter Quartierskonzepte und die Übernahme von Kosten für Sanierungsmanager an privatwirtschaftlich organisierte oder gemeinnützige Akteure weiterzuleiten</p>	
Was wird gefördert?	Kosten für die Erstellung eines integrierten energetischen Sanierungskonzepts auf Quartiersebene (Sach- und Personalkosten fachkundiger Dritter)	Kosten für Sanierungsmanager (Personal- und z.T. Sachkosten)
Förderzeitraum	12 Monate (auf Antrag 18 Monate)	Bis drei Jahre, Verlängerung um zwei Jahre möglich
Zuschussbetrag	75 Prozent der förderfähigen Kosten	75 Prozent der förderfähigen Kosten, max. 210.000 Euro; bei Verlängerung kann der Höchstbetrag um bis zu 140.000 Euro aufgestockt werden

⁴ Es gibt noch andere Finanzierungsmöglichkeiten, die jedoch an dieser Stelle nicht weiter betrachtet werden.

⁵ [https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-\(Inlandsf%C3%B6rderung\)/PDF-Dokumente/6000002110_M_432_Energetische_Stadtsanierung_Zuschuss_2021_04.pdf](https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/F%C3%B6rderprogramme-(Inlandsf%C3%B6rderung)/PDF-Dokumente/6000002110_M_432_Energetische_Stadtsanierung_Zuschuss_2021_04.pdf)

Die Finanzierung des Quartierskonzepts und eines Sanierungsmanagements sind zu 75% durch das KfW-Programm 432 sichergestellt⁶. Die Details sind dem KfW-Merkblatt zu entnehmen.

Die Finanzierung des sogenannten Eigenanteils (25%) kann dabei auf unterschiedliche Weise erfolgen. Folgende Darstellungen geben die verschiedenen Möglichkeiten wieder:

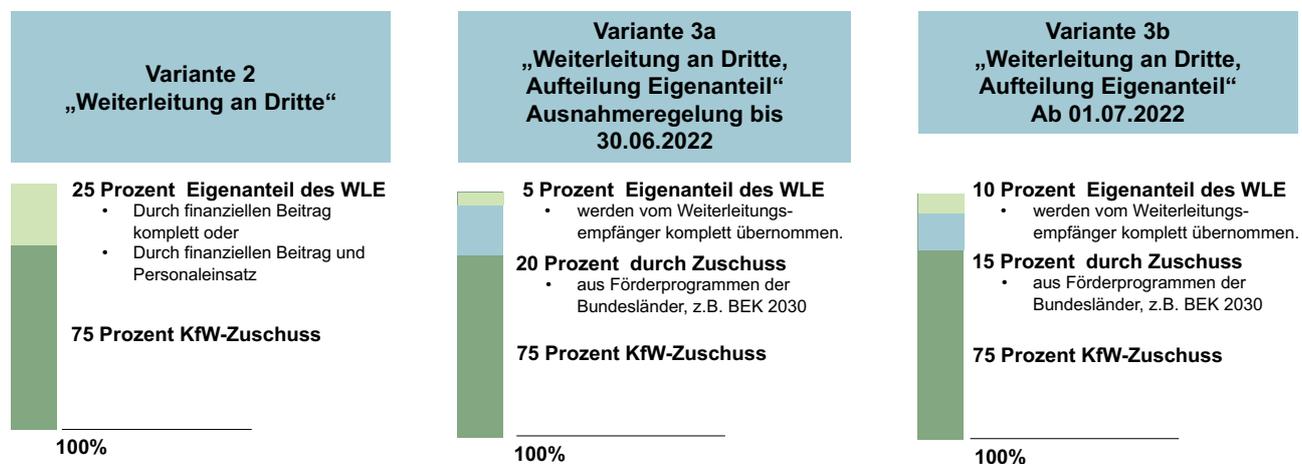


Zu beachten ist, dass aufgrund einer Ausnahmeregelung im Zeitraum vom 01.04.2021 bis zum 30.06.2022 der von der Stadt zu erbringende Eigenanteil nur bei 5 % liegt und 20 % durch Zuschüsse aus Landesförderprogrammen gedeckt werden können (Variante 1a). Ab dem 01.07.2022 liegt der Eigenanteil bei 10 % und der Anteil, der durch Zuschüsse aus Landesförderprogrammen gedeckt werden kann, sinkt auf 15 % ab (Variante 1b).

Sofern die Eigenmittel von der Verwaltung getragen werden, können die Kosten sich unterschiedlich auf die Bezirks- und Senatsverwaltung aufteilen. Mögliche Quellen der Finanzierung in Berlin sind:

Städtebauförderung: Mit der neuen Förderperiode ab dem Programmjahr 2020 stehen Aspekte des Klimaschutzes verstärkt im Fokus. Die Eigenanteilfinanzierung energetischer Quartierskonzepte durch Städtebaufördermittel ist möglich, Förderentscheidungen werden jeweils bezogen auf den Einzelfall getroffen.

Projektfinanzierung aus dem Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK): Für die Umsetzung der Strategien und Maßnahmen des BEK 2030 werden vom Land Berlin Mittel zur Verfügung gestellt, die sowohl zur Förderung von Projekten der Senats- und Bezirksverwaltungen als auch anderer öffentlicher Stellen und Privater vorgesehen sind. Projekte in Berliner Quartieren können finanziell unterstützt werden, wenn sie sich in Maßnahmen des BEK 2030 wiederfinden.



⁶ Beim Quartierskonzept ist darauf zu achten, dass die Förderung erst nach Fertigstellung des Quartierskonzeptes und Einreichung aller relevanten Verwendungsnachweise erfolgen kann. Dies ist bei der verwaltungsinternen Haushaltsplanung zu berücksichtigen.

Private Mittel: Eine weitere Möglichkeit besteht darin Eigenmittel durch Dritte (z.B. Energieversorger, Wohnungsunternehmen) decken zu lassen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass Dritte als sogenannte „Weiterleitungsempfänger“ fungieren und anteilige Kosten mittragen.

Die Klärung der Finanzierung sollte in jedem Fall schon frühzeitig erfolgen (idealerweise vor Antragsprozess, s. unten), um Unsicherheiten und Risiken von beteiligten Akteuren zu minimieren.

3.3.2 KfW-432-Antragsprozess

Ein KfW-Antrag kann nach aktuell geltenden Förderbedingungen ganzjährig gestellt werden. Zentraler Bestandteil des Antragsverfahrens ist die Erstellung einer Vorhabenbeschreibung. Darin werden inhaltliche Angaben zum Quartiersansatz gemacht mit beispielsweise folgenden Punkten:

1. Einleitung
2. Angaben zum Untersuchungsgebiet
3. Städtebauliche Ausgangslage
4. Energetische Ausgangslage (Ist-Situation, Engagement der lokalen Akteure)
5. Zielstellung und Arbeitsschritte
6. Arbeitsbausteine
7. Kostenplanung
8. Projektablaufplan
9. Anlagen / Weitere einzureichende Unterlagen gemäß KfW

In Berlin ist aufgrund der Bezirks- und Senatsebene eine Besonderheit beim Antragsprozess zu beachten:

- Für Berlin besteht die Regelung, dass Anträge auf Förderung im KfW-Programm 432 an ein positives Votum der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gebunden sind. Die Anträge können von der Senatsverwaltung und auch von einem Bezirksamt gestellt werden.
- Die Anträge gehen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ein (Eingangsstelle), die ein geregeltes Verfahren zur senatsübergreifenden Abfrage startet und die Anträge im Falle eines positiven Ergebnisses der Abfrage an die KfW weiterleitet.

Da die Anträge in jedem Fall durch die Verwaltung gestellt werden müssen, wird damit auch noch einmal der gemeinwohlorientierte Charakter der Quartierskonzepte deutlich, die sich von singulären Energiekonzepten unterscheiden.

Ein Förderbescheid erfolgt in der Regel nach vier bis sechs Wochen, kann jedoch unter besonderen Umständen auch schneller erteilt werden. Hier sollte in jedem Fall eine Rückkopplung mit den Ansprechpartnern bei der KfW erfolgen.

Da die Ausschreibung in der Regel erst nach der Förderzusage durch die KfW erfolgt, liegt sie innerhalb der 18 Monate, nach denen die programmgemäße Verwendung der Mittel gegenüber dem Fördergeber nachzuweisen ist. Eine gute inhaltliche und formale Vorbereitung der Ausschreibung schon vor Erhalt der Förderzusage ist sinnvoll, um das Ausschreibungsverfahren zu beschleunigen. Die Inhalte der KfW-Vorhabenbeschreibung können prinzipiell als Grundlage für die Ausschreibung genutzt werden, um einen geeigneten Dienstleister zur Erstellung des Quartierskonzeptes zu finden bzw. zu beauftragen.



4. Konzeptphase

4.1 Inhaltliche Arbeitsschwerpunkte

Nach der Auswahl des Quartiers und der Klärung der mit dem Quartierskonzept verbundenen Zielsetzung bedarf es eines zielgerichteten, methodischen Vorgehens zur Erstellung des Konzeptes. Ein Quartierskonzept kann dabei – unter Beachtung der Vorgaben der eventuell in Anspruch genommenen Förderrichtlinie – unterschiedliche methodische Ansätze verfolgen:

- Fokus auf Analyse und vertiefenden Erkenntnisgewinn: Auch unabhängig von den methodischen Anforderungen des Fördergebers kann es sinnvoll sein, einen vertiefenden analytischen Blick auf das Quartier und seine räumliche, energetische und soziodemografische Ausgangssituation zu werfen, wenn dies zu den zentralen Fragestellungen der handelnden Akteure passt. Beispielsweise kann eine möglichst präzise Ermittlung der Wärmebedarfe als Grundlage für eine Nahversorgungsstrategie ein gewinnbringender Analyseschritt sein und die spätere Umsetzung erleichtern.
- Fokus auf Chancen, Potenziale und Projekte: Besonders bei repräsentativen Quartieren, für deren Gebäudetypen bereits vergleichbare energetische Analysen sowie fundierte Erfahrungen und Erkenntnisse der örtlichen Akteure vorliegen, kann sich ein schlankes Konzept mit Schwerpunkt auf Projekttempfehlungen eignen. Das Konzept kann dabei auch auf wenige Projekte ausgelegt werden, die detailliert betrachtet und dann möglichst umsetzungsreif ausgearbeitet werden. Beispiele sind Einfamilienhausgebiete der 50er bis 70er Jahre, deren Gebäudetypen in Bezug auf Handlungsempfehlungen unter anderem durch das Institut für Wohnen und Umwelt bundesweit gut dokumentiert sind. Auf eine tiefgreifende energetische Analyse kann zugunsten eines Schwerpunkts auf den praxisorientierten Handlungsempfehlungen verzichtet werden.
- Fokus auf Umsetzung und die Zusammenarbeit von und mit Akteuren: Ein weiterer Schwerpunkt kann auf gemeinsam erarbeitete Strategien für die Projektorganisation, Betreibermodelle, Vernetzung und Kommunikation gelegt werden, wenn dieser Charakter des Konzepts den Kernzielen der Akteure entspricht. Der Fokus liegt in diesem Fall weniger auf technischen und räumlichen als auf organisatorischen Handlungsempfehlungen.

Je nach individueller Erfordernis und den Zielen der Quartierssanierung können die beschriebenen methodischen Ansätze kombiniert werden. Die folgenden Abschnitte geben Empfehlungen für die einzelnen Arbeitsschritte von der Analyse über die Potenzialermittlung bis hin zu den Projekten.

	Baustein	Inhalte
1	Bestands- und Potenzialanalyse	Energieverbräuche im Quartier, Leistungsfähigkeit energietechnischer Infrastrukturen und Leitungsnetze, Potenziale für Energieeinsparung und Energieeffizienz
2	Zielbeschreibung	langfristige Ziele des energetischen Umbaus für das Quartier (mit Zwischenzielen)
3	Handlungskonzept	Konkrete Maßnahmen, die in einzelnen Handlungsfeldern geplant werden
4	Umsetzungsstrategie	Wege zur Umsetzung der geplanten kurz-, mittel- und langfristigen Maßnahmen, Mobilisierung und Einbindung der Akteure
5	Kosten und Finanzierung	Finanzierungs- und Förderstrategie
6	Erfolgskontrolle	Schritte zur Prüfung, ob die angestrebten Ziele erreicht werden
7	Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	Schritte zur Aktivierung der relevanten Akteure, Maßnahmen zur Information und Beratung der Öffentlichkeit

Grundsätzlich steht nicht der Umfang des Konzepts für dessen Qualität, sondern die Identifizierung konkreter Anknüpfungspunkte und realistischer Handlungsmöglichkeiten (zur Umsetzung in einem anschließenden drei- bis fünfjährigen Umsetzungsprozess).

Mittels einer bewusst für die jeweilige Aufgabe zugeschnittenen Methodik kann sichergestellt werden, dass die Inhalte eine hohe Aussagekraft und gute Orientierung für die Umsetzer des Konzepts aufweisen.

Die Besonderheit bei der Konzeption liegt in der Variabilität von thematischen Schwerpunkten, die sich beispielsweise in der Bestandsanalyse und Maßnahmenvorschlägen wiederfinden können. Hier können beispielsweise folgende Aspekte Bestandteil der Untersuchungen sein:

- Mobilitätsansätze
- Infrastrukturplanung
- Nachhaltiges Bauen
- Klimawandelanpassung (Regenwassermanagement, Begrünung etc.)

4.2 Organisatorische Arbeitsschwerpunkte

4.2.1 Aufgabenverteilung

Sofern die Verwaltung den Prozess leitet, ist eine kontinuierliche Projektsteuerung essentiell. Hier sollten verwaltungsinterne Arbeitsgruppen gebildet werden, die sich an den Themenschwerpunkten des Quartierskonzeptes orientieren (z.B. Bebauungsplanung, Hochbau, Mobilität).

4.2.2 Kommunikationsstrukturen

Die Erarbeitung von Quartierskonzepten und deren Umsetzung ist oft mit vielfältigen Auswirkungen auf das Quartier verbunden. Gerade Mieter:innen und Bewohner:innen sind oft von geplanten Maßnahmen betroffen (z.B. Mietanpassung, verändertes Umfeld, angepasste Mobilitätsangebote). Vor diesem Hintergrund ist es wichtig mit einer abgestimmten Kommunikations- und Marketingstrategie die Entwicklungsschritte zum „klimafreundlichen Quartier“ nach innen und außen positiv darzustellen. Für eine gezielte Außendarstellung ist es von Bedeutung, dass die Kommunikations- und Marketingstrategie von innen heraus entwickelt wird und sich insbesondere die Akteure vor Ort mit dieser identifizieren können.

Inhaltlich befasst sich die Strategie mit den Besonderheiten des Quartiers. Essentiell ist es, individuelle Zielsetzungen (Wirtschaftlichkeit, Lebensqualität, Sozialverträglichkeit etc.) aufzugreifen und mit Fragen einer klimafreundlichen Gebietsgestaltung zu verknüpfen. Um dem Leitbild und den Entwicklungen ein prägnantes Erscheinungsbild mit Wiedererkennungswert zu geben, kann optional eine Markenbildung mit eigenständigen Logo und Slogan vorbereitet werden.

Für die Beteiligung in der energetischen Quartierssanierung ist ein fachübergreifender Ansatz notwendig, der die Ziele und Motive der Akteure und Zielgruppen im Quartier berücksichtigt: Die Qualität des Wohnumfelds, die Identifikation mit dem Stadtteil, die Wohnqualität und der Werterhalt der eigenen Immobilie oder Sicherheit und Barrierefreiheit sind hingegen greifbare Themen mit Anziehungskraft. Es geht daher darum, in der Bürgerbeteiligung das Themenspektrum von der energetischen Sanierung hin zur Steigerung des Wohnwerts und der Lebensqualität zu erweitern und plausibel die Zusammenhänge zu vermitteln.

Die Kommunikation ist mit bestehenden Aktivitäten des Stadtmarketings, Quartiersmanagement etc. sinnvoll zu verknüpfen.



4.2.3 Quartierskonzepte ohne Steuerung durch die Verwaltung

Grundsätzlich besteht auch die Möglichkeit, dass Quartierskonzepte durch private oder gemeinnützige Träger ohne Steuerung durch die Bezirks- oder Senatsverwaltungen vorgenommen werden, insbesondere wenn es sich um größere Entwicklungs- und Modernisierungsvorgänge handelt, z.B. größere Standorte von Baugenossenschaften, Gesundheits- oder Pflegeeinrichtungen.

In diesem Anwendungsfall muss die Verwaltung zwar nicht steuernd auftreten. Die Kenntnisse über die Ergebnisse solcher Konzepte sind für den städtebaulichen Kontext und die energetischen Netzverflechtungen jedoch im gegenseitigen Austausch wichtig, um langfristig aufeinander abgestimmte Strategien und Maßnahmen zu unterstützen.



5. Umsetzungsphase

Im Anschluss an die Quartierskonzepterstellung oder auch parallel dazu, kann der Vorbereitungs- und Umsetzungsprozess für ein Sanierungsmanagement bei der KfW bereits beantragt und eingerichtet werden. Die Modalitäten der Förderung durch das KfW-432-Programm sind bereits im Vorangegangenen beschrieben worden.

Dem Sanierungsmanagement kommt die wichtige Aufgabe zu, die Umsetzung der Einzelmaßnahmen durch gezielte Beratung, Aktivierung und Öffentlichkeitsarbeit zu initiieren, zu koordinieren und fachkundig zu begleiten. Die Unterstützung der Ankerakteure im Quartier durch ein fachkundiges externes Planungsteam ist dabei von großer Bedeutung. So können alle Kernaufgaben kompetenten Fachleuten zugeordnet und parallel bearbeitet werden.

Schon aufgrund der erforderlichen vielfältigen Kompetenzen ist das energetische Sanierungsmanagement eine Querschnitts- und Teamaufgabe. Bewährt hat sich zudem eine organisatorische Anbindung an bestehende Strukturen (z.B. Quartiersmanagement, Gebietssteuerung). Die auf bis zu fünf Jahre angelegte Förderung des Sanierungsmanagements ermöglicht es, die Verstetigung des Prozessmanagements zu einem Zeitpunkt vorzubereiten, an dem bereits erste Erfolge des energetischen Umbaus im Quartier sichtbar werden.

Die Aufgaben des Sanierungsmanagements können folgende Aspekte beinhalten:

- Koordination der Konzepterstellung in enger Abstimmung mit dem Bezirk und Ankerakteuren
- Projektüberwachung und sukzessive Fortschreibung der Maßnahmenumsetzung in Zusammenarbeit mit dem Bezirk (Dokumentation und Evaluation).
- Priorisierung, Koordinierung und Umsetzung der Maßnahmen des integrierten energetischen Quartierskonzeptes.
- Koordinierung, ggf. Erweiterung und Pflege von Steuerungsgruppen
- Umsetzung des im Konzept entwickelten Aktivierungskonzeptes in Zusammenarbeit mit dem Bezirk (Identifikation und Ansprache prioritärer Zielgruppen).
- Vermittlung von Kontakten zu Wirtschaftspartnern und möglichen „Umsetzern“ von Impulsprojekten.
- Hinweise auf Fördermittel und Wettbewerbe sowie Unterstützung bei der Antragstellung
- Begleitung und Steuerung von Ausschreibungen von Maßnahmen etc.

Einzelberatung und Erarbeitung von allgemeinen Informationen (Broschüren, Flyer etc.) zur Aktivierung der relevanten Zielgruppen



6. Zusammenfassung

Die Notwendigkeit integrierter Quartiersentwicklung ist in Berlin vorhanden und wird sich durch den anhaltenden Klimawandel, das Städtewachstum und gesellschaftliche Veränderungsprozesse noch verstärken.

Zur Erreichung der ambitionierten Berliner Klimaschutzziele sind daher die Synergien in den Berliner Stadtentwicklungsprozessen und Quartiersansätzen verstärkt zu nutzen.

Das Quartier ist ein geeigneter Handlungsraum, da der räumlich begrenzte Umfang nicht nur die Betroffenheit einfacher erkennbar macht, sondern auch die Komplexität der Akteursbeziehungen reduziert und verwaltungsbezogene Steuerungsmöglichkeiten auf der Grundlage vorhandener Instrumente (Städtebaurecht, Förderkulissen) ermöglicht. Eine Hebung dieser Potenziale erfordert eine angemessen auf die Berliner Quartiere zugeschnittene Strategie, die durch die Verwaltung aktiv (mit-)gesteuert werden muss.

Die Entwicklung von klimafreundlichen Quartieren muss als langfristiger und fachübergreifender Prozess gesehen werden, der durch die Komplexität in transparente Strategien und konkrete Projekte übersetzt werden muss.

Nötig ist eine zielgerichtete Prozesssteuerung für die Umsetzung, ob durch die Verwaltung selbst oder durch einen Externen.

Für die Entwicklung eines Quartiers, das Aspekte der CO₂-Neutralität und Nachhaltigkeit berücksichtigt, ist eine aktive und langfristige Mitwirkung an den Zielen von den Akteuren vor Ort notwendig. Hier kann die die Verwaltung vorgehen und gemeinsam mit Schlüsselakteuren einen Anstoß geben.

Frühzeitige Gespräche und Abstimmungen durch verantwortliche Kernakteure der Quartiersentwicklung sind zu führen. Voraussetzung hierfür ist eine differenziertere Berücksichtigung der Einflussmöglichkeiten, der Ressourcenausstattung und der rechtlichen Einbettung gebäudebezogener Akteure in der Diskussion um quartierweite Maßnahmen und Strategien des Klimaschutzes.



7. Weiterführende Links

Zur Servicestelle energetische Quartiersentwicklung in Berlin:

<https://www.berlin.de/sen/uvk/klimaschutz/klimaschutz-in-der-umsetzung/projekte-monitoring/servicestelle-energetische-quartiersentwicklung/>

<https://www.berliner-e-agentur.de/beratung-information/service-und-beratungsstelle-fuer-energetische-quartiersentwicklung>

Zum Förderprogramm KfW 432:

<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Kommunen/Quartiersversorgung/F%C3%B6rderprodukte/Energetische-Stadtsanierung-Zuschuss-Kommunen-%28432%29/>

<https://www.energetische-stadtsanierung.info/>

Zum Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030):

<https://www.berlin.de/sen/uvk/klimaschutz/klimaschutz-in-der-umsetzung/das-berliner-energie-und-klimaschutzprogramm-bek/>

Zu den Programmen der Städtebauförderung:

<https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/staedtebau/staedtebaufoerderung/staedtebaufoerderung-node.html>

<https://www.staedtebaufoerderung.info>

Studien und Projektbeispiele zum Thema energetische Quartiersentwicklung:

<https://projektinfos.energiewendebauen.de/themen/quartier-stadt/quartierskonzepte/>



8. Anhang: Fördermöglichkeiten

In der folgenden Übersicht sind relevante Fördermöglichkeiten in Tabellenform dargestellt.

Förderprogramm	KfW 432 – Energetische Stadtsanierung
Fördermittelgeber	KfW (im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat)
Antragsberechtigte	Kommunale Gebietskörperschaften und deren rechtlich unselbstständige Eigenbetriebe (Weiterleitung der Fördermittel an Dritte ist möglich)
Fördergegenstand	Teil A: Erstellung integrierter Quartierskonzepte Teil B: Sanierungsmanagement zur Umsetzung
Höhe der Förderung	Für integrierte Quartierskonzepte: 75 % der förderfähigen Kosten (ohne Höchstbetrag) Für Sanierungsmanagements: bis zu 210.000 Euro bei einem Förderzeitraum von 3 Jahren. Bei Verlängerung kann der Höchstbetrag auf insgesamt bis zu 350.000 Euro für maximal 5 Jahre erhöht werden.
Laufzeit von Projekten	Integrierte Quartierskonzepte: max. 1 Jahr Sanierungsmanagement: 3-5 Jahre
Kombinierbarkeit mit anderen Förderprogrammen	20 % (ab dem 01.07.2022: 15 %) der förderfähigen Kosten können auch durch Fördermittel der Länder (in Berlin: Mittel aus dem BEK 2030 oder der Städtebauförderung, s.u.), der Europäischen Union oder durch Mittel der an der Entwicklung oder Umsetzung beteiligten Akteure finanziert werden. Wenn für ein Quartier ein mit KfW 432 gefördertes integriertes Quartierskonzept vorliegt und dort Maßnahmen umgesetzt werden, die mit den Kreditprogrammen IKK (KfW 201) oder IKU (KfW 202) finanziert sind, kann für die jeweiligen Kredite ein Tilgungszuschuss von bis zu 40 % des Zusagebetrags gewährt werden.

Förderprogramm	Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030)
Fördermittelgeber	Land Berlin
Antragsberechtigte	Hauptverwaltung, Bezirksverwaltungen, andere öffentliche Stellen, Private
Fördergegenstand	Projekte, die sich in Maßnahmen des BEK 2030 wiederfinden und einen maßgeblichen Anteil an der Zielerreichung haben
Höhe der Förderung	Variabel, abhängig von Inhalt, Notwendigkeit bzw. Wirtschaftlichkeit sowie Zielstellung des Projektes
Laufzeit von Projekten	Projektlaufzeiten sollten sich am Umsetzungszeitraum des BEK 2030 (2017 bis 2021) orientieren
Kombinierbarkeit mit anderen Förderprogrammen	Kombinierbar mit Förderung durch das Programm KfW 432 (s.o.)

Förderprogramm	Städtebauförderung
Fördermittelgeber	Bund und Länder
Antragsberechtigte	Ausschließlich Städte und Gemeinden
Fördergegenstand	<p>Allgemein: Beseitigung städtebaulicher Missstände, Stärkung von Kommunen als Wirtschafts- und Wohnstandorte. Voraussetzung ist ein räumlich abgegrenztes Fördergebiet, für das ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK) erarbeitet wurde. Einzelheiten regeln Förderrichtlinien der einzelnen Bundesländer.</p> <p>Programm „Lebendige Zentren“: Städtebauliche Gesamtmaßnahmen zur Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und zum Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historischen Altstädten, Stadtteilzentren und Zentren in Ortsteilen zur Profilierung und Standortaufwertung sowie zum Erhalt und zur Förderung der Nutzungsvielfalt.</p> <p>Programm „Sozialer Zusammenhalt“: Gesamtmaßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen, die aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt sind.</p> <p>Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“: Unterstützung bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind.</p>
Höhe der Förderung	Die Kosten der Maßnahmen werden grundsätzlich zu je einem Drittel von Bund, Ländern und Kommune getragen. Bei städtebaulichen Gesamtmaßnahmen in historischen Altstädten und Stadtbereichen mit denkmalwerter Bausubstanz kann der kommunale Eigenanteil auf 20 % sinken. In den neuen Ländern können Kommunen im Rahmen des Programms Wachstum und nachhaltige Erneuerung auf den kommunalen Eigenanteil vollständig verzichten und die Kosten zu je 50 % von Bund und Land getragen werden.
Laufzeit von Projekten	Die städtebaulichen Maßnahmen und Verwendung von Städtebaufördermitteln sind grundsätzlich räumlich und zeitlich begrenzt, im Einzelnen abhängig von Zielen und Inhalten der Maßnahme.
Kombinierbarkeit mit anderen Förderprogrammen	Das BMI empfiehlt einen gebündelten Einsatz von Fördermitteln in städtebaulichen Handlungsgebieten, wobei Mittel der EU, weitere Bundes- und Landesprogramme sowie Angebote der Förderbanken in Betracht kommen. Detaillierte Informationen zu diesem Thema enthält die Publikation „Städtebauförderung 2020“ des BMI ⁷ . Beispielsweise können sich Förderkulissen der Städtebauförderung und Quartiere mit Förderung im Rahmen der energetischen Stadtsanierung (KfW 432, s.o.) räumlich überschneiden (Doppelförderung von Maßnahmen ist ausgeschlossen). Die Kombination von Städtebauförderung und KfW 432 bietet einige Synergiepotenziale (z. B. wird durch die Erstellung eines INSEK eine gute Datengrundlage für Quartierskonzepte geschaffen). Bei der Quartiersauswahl für KfW 432 ist jedoch die Auswahl eines flächenmäßig kleineren Areals zu empfehlen als bei den Fördergebieten der Städtebauförderung.

⁷ <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/themen/bauen/staedtebaufoerderung-2020.pdf>