# Musterleistungsverzeichnis für vorbereitende Untersuchungen unter Berücksichtigung von Klimaschutz / Klimaanpassung im Rahmen der Ausarbeitung zum Instrument „Städtebauliche Sanierungsmaßnahme“

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Bei der Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit einer vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme können Sie wichtige Weichen für Klimaschutz und Klimaanpassung stellen. Die Analyse der städtebaulichen Strukturen in Bezug auf Klimaschutz und Klimaanpassung sollte daher obligatorischer Leistungsbestandteil der vorbereitenden Untersuchung sein.

Zu den Inhalten der Leistungsbeschreibung finden Sie folgend beispielhafte Textpassagen. Bitte beachten Sie, dass eine fachliche Prüfung immer notwendig ist. Die vorgeschlagenen Formulierungen müssen an die individuellen Gegebenheiten Ihrer Kommune angepasst werden. Zitate wurden von uns nur geringfügig redaktionell bearbeitet. Die Musterformulierungen stellen keine Rechtsberatung dar.

## Hintergrund und Zielsetzung

„Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung sind städtebauliche, infrastrukturelle und funktionale Strukturen zu analysieren. [Name der Kommune] möchte die Analysen für das Gebiet [Name des Gebiets] durchführen lassen. Ziel ist, bestehende städtebauliche Missstände insbesondere in den Bereichen Klimaschutz und Klimaanpassung zu identifizieren und daraus mögliche Potenziale für die Entwicklung eines nachhaltigen klimagerechten Quartiers abzuleiten.“

[Hier sollten Daten zum entsprechenden Gebiet dargestellt werden, zum Beispiel Lage, Bebauungsstruktur, Historie, Zustand, Herausforderungen und weitere]

## Leistungsbeschreibung

### 1 Bestandsanalyse

#### Erläuterung

Ziel der Bestandsanalyse ist, die aktuellen städtebaulichen, sozialen und umweltbezogenen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu erfassen. Dazu gehört die Analyse von

* Städtebau, Siedlungsstruktur und Nutzung,
* Gebäudestruktur, -typen, -zuständen, Eigentümerinnen- und Eigentümerstruktur,
* Verkehr, öffentlichem Raum,
* Grün- und Freiräumen,
* Bevölkerungsstruktur und demographischer Entwicklung,
* Wirtschaft und Beschäftigung,
* Bildung und sozialer Infrastruktur,
* energetischer Beschaffenheit.

Der Nachweis von städtebaulichen Missständen gemäß § 136 BauGB erfolgt mit Blick auf die Substanzschwäche der Gebäude und Funktionsschwäche des Gebiets. Dazu gehören zum Beispiel die Untersuchung der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten mit der Bewertung ihres energetischen Zustands in Bezug auf Wärmedämmung, des Zustands der Fenster und der Beheizungsart. Zur Untersuchung der Funktionsschwäche des Gebiets gehören Analysen des fließenden und ruhenden Verkehrs, der infrastrukturellen Erschließung des Gebiets und seiner Ausstattung mit Grün- und Freiflächen sowie deren Vernetzung. Alle Bewertungen müssen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung erfolgen. Die Anordnung des öffentlichen Raumes hinsichtlich demographischer Veränderungen sind zu berücksichtigen. Im Einzelnen sind die in § 136 BauGB Absatz 3 Nr. 1. a) bis h) sowie Nr. 2. a) bis c) zu beurteilenden Aspekte zu analysieren.

Dem Auftraggeber liegen dazu folgende Daten vor, die für die Analyse zu nutzen sind: [Luftbilder, Flächennutzungspläne, Bebauungspläne, Daten von Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Einwohnerinnen und Einwohnern, Konzepte und weitere]

Die Ergebnisse der Bestandsanalyse sollen in eine zusammenfassende Bewertung einfließen, die die Notwendigkeit der Sanierung darlegt.

### Zu kalkulierende Leistung

Skizzieren Sie im Angebot das Vorgehen bei der Bestandsanalyse, die zusätzlichen Datenerhebungen und die Darstellungsform der Bestandsanalyse. Es ist mindestens eine Ortsbegehung inkl. Fotodokumentation zu kalkulieren.

### 2 Beteiligungskonzept der Träger öffentlicher Belange, der Bürgerinnen und Bürger sowie Akteurinnen und Akteure

#### Erläuterung

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung sind geeignete Beteiligungsverfahren für Bürger und Bürgerinnen, lokal ansässige Akteurinnen und Akteure und Träger öffentlicher Belange vorzusehen, um deren Bedarfe und Ideen zu erfassen. Nach § 137 BauGB ist die Beteiligung von Eigentümerinnen und Eigentümern, Mietenden und Pachtenden sowie weiteren Betroffenen möglichst frühzeitig zu berücksichtigen. Nach § 141 BauGB ist es Teil der vorbereitenden Untersuchung, auf nachteilige Auswirkungen der unmittelbar durch die Sanierung Betroffenen einzugehen.

#### Zu kalkulierende Leistung

Skizzieren Sie im Rahmen des Angebots die Schritte des Beteiligungsverfahrens. Zu berücksichtigen sind dabei unterschiedliche Formate wie eine schriftliche Befragung, Workshops und Veranstaltungen, Vor-Ort-Spaziergänge mit Interessierten sowie eine schriftliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

### 3 Aufgaben und Sanierungsziele

Aufbauend auf der Bestandsanalyse und den Beteiligungsergebnissen sind die Sanierungsziele zu definieren.

Die Sanierungsziele sind in textlicher und zeichnerischer Form darzustellen. Die Sanierungsziele müssen so konkret sein, dass der Nachweis der Erforderlichkeit der Sanierung geführt werden kann. Die Ziele sollen die Substanz- und Funktionsschwächen des Gebietes adressieren. Bestehende Rahmenkonzepte, Masterpläne und ähnliches sind in die Erarbeitung der Ziele einzubeziehen.

Zeigen Sie im Angebot auf, wie die Definition der Sanierungsziele methodisch erfolgt.

### 4 Umsetzungsstrategien und Maßnahmen sowie deren Durchführbarkeit

Entlang der Bestandsanalyse und der festgelegten Sanierungsziele sind vom Auftragnehmer allgemeine Umsetzungsstrategien und Maßnahmen zu beschreiben. Die Maßnahmen sollen in einer generellen Form aufzeigen, wie die identifizierten Substanz- und Funktionsschwächen des Gebiets behoben werden können.

Um die Durchführbarkeit der Sanierung zu beurteilen, ist vom Auftragnehmer eine Kostenschätzung abzugeben, die der Maßnahmenübersicht zur Seite zu stellen ist. Zur Finanzierung der Kosten sind neben Haushaltsmitteln der Kommune auch mögliche Fördermittel einzubeziehen, auf die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung eingegangen werden soll.

### 5 Ableitung und Dokumentation weiterer formeller Grundlagen für das weitere Verfahren

Aus dem Gesamtbild sind folgende Empfehlungen und Hinweise abzuleiten und deren Ableitung zu dokumentieren:

* Begrenzung des Sanierungsgebiets
* Begründung des qualifizierten Interesses der Öffentlichkeit an der Sanierung
* Wahl des Sanierungsverfahrens

### 6 Projektmanagement und Dokumentation

Die gesamten Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung sind in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Zusätzlich ist eine zusammenfassende Grundlage für einen Sanierungsbeschluss zu erstellen sowie eine Präsentation zur Darstellung der zentralen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung. Zur Umsetzung des Sanierungsverfahrens ist ein Projektmanagement zu implementieren, das die notwendigen Aufgaben der Beteiligten definiert und zeitlich festlegt.

Stellen Sie dar, wie die Zusammenarbeit mit den städtischen Behörden und weiteren gegebenenfalls zu beteiligenden Akteuren organisiert wird, beispielsweise über regelmäßige Abstimmungstreffen.

### 7 Nachweis der Qualifikation

Erbringen Sie bitte den Nachweis zu folgenden Qualifikationen durch jeweils mindestens [x] bereits abgeschlossene (nicht älter als [x] Jahre) oder laufende Projekte durch die Angabe von Referenzen:

* Erfahrungen in den Bereichen Stadtplanung, Klimaschutz und Klimaanpassung
* Erfahrungen in der Bewertung der Gesamtenergieeffizienz im Gebäudebereich
* Erfahrungen im Bereich Verkehrsplanung“

## Impressum

Herausgeber: Agentur für kommunalen Klimaschutz  
am Deutschen Institut für Urbanistik gGmbH (Difu), Zimmerstr. 13-15, 10969 Berlin,  
im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit.

Die Ausarbeitungen zu dieser Veröffentlichung sind in Zusammenarbeit mit dem Institut für Energie- und Umweltforschung (ifeu) entstanden.

Alle Rechte vorbehalten. November 2025.

Diese Veröffentlichung wird kostenlos zum Download angeboten und ist nicht für den Verkauf bestimmt.

