

Da die Aufstellung des B-Plans im vereinfachten Verfahren, also ohne weitergehende Bürgerbeteiligung erfolgen soll, muss noch stärker auf Qualitätskriterien eingegangen werden. Die Verwaltung muss für die Verhandlungen die kommunalen Ziele kennen, um diese verhandeln zu können. Je größer das Projekt, je mehr Verdichtung, umso mehr Augenmerk auf Verträglichkeit und Aufwertung.

Der mit dem Investor zu schließende Durchführungsvertrag ist unter folgenden Prämissen zu verhandeln:

- Anwendung der Wohnungspolitischen Leitlinien gemäß Stv.-Beschluss vom 24.02.2011 zu I (A) 696 als Richtlinie. D. h., es soll in den vertraglichen Vereinbarungen festgelegt werden, dass >10 % der Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbau errichtet werden.
- Im Sinne der Inklusion und für seniorengerechtes Wohnen sind barrierefreie Wohnungen zu schaffen. Die Vorschrift des § 43 Abs. 2 HBO gilt als Mindeststandard.
- Die Anzahl der Stell- und der Einstellplätze (§ 5 Stellplatzsatzung) richtet sich nach der Stellplatzsatzung. Ablösungen werden nicht zugelassen. Das gleiche gilt für Fahrradabstellplätze, insbesondere oberirdisch, und Lademöglichkeiten für Elektromobilität.
- Der Investor soll darstellen, inwiefern etwa mit Hilfe von Carsharing das Quartier von unnötigem Suchverkehr entlastet werden kann.

Der Investor verpflichtet sich verbindlich,

- Investitionen in die soziale Infrastruktur zu tätigen, mit besonderem Augenmerk auf ein sozial ausgewogenes, kinderfreundliches Wohnumfeld (u.a. Spielmöglichkeiten) sowie eine seniorengerechte Aufenthaltsqualität mit entsprechenden Sitz- und Ruhegelegenheiten.
- Anpassungen der Straßenseitenräume vorzunehmen;
- die Gehwege in der Luisen-, Ludwig- und Geleitsstraße neu herzustellen. Barrierefreiheit ist zu gewährleisten.
- die öffentliche Durchwegung, auch für den Fahrradverkehr, zwischen Luisen- und Ludwigstraße zu gewährleisten, ggfs. durch Baulast/Eintragung Grundbuch. Auch hier ist Barrierefreiheit sicherzustellen.
- Grün- und Freiflächen sind sowohl im Geltungsbereich des B-Plans, als auch in der näheren Umgebung herzustellen sowie stadtklimatisch wirksame Maßnahmen im näheren Umfeld durchzuführen. Der Investor soll darstellen, inwieweit ein über die aktuelle ENEV hinausgehender Energiestandard und die Verwendung ökologischer Baustoffe möglich ist.
- Über das Verfahren und Ergebnisse der Beprobungen ist die Stadt Offenbach regelmäßig zu unterrichten. Auf Verlangen der Stadt Offenbach – Umweltamt - kann ein externes Bodengutachten auf Kosten des Eigentümers verlangt werden. Begründung: Später sollen dort viele Menschen leben und es muss

sichergestellt sein, dass hier nicht mögliche Risiken später auftreten, wenn dann ggfs. auch keine Vertragspartner mehr herangezogen werden können.

- Klare Aussage, ob es Nebenabreden gibt, wenn ja, welcher Inhalt, von wem wann getroffen, z. B. Letter of Intent, persönliche Versprechungen, irgendwelche möglichen Kostenübernahmen, Leistungserbringungen durch die Stadt. Hierüber ist Protokoll zu führen.
- Über den Verfahrensstand ist regelmäßig, dem Magistrat zu berichten.
- Der Investor ist unverzüglich über diesen Beschluss zu unterrichten.