



Wasserstadt-Dialog

Runder Tisch Wasserstadt

6. Sitzung am 15. September 2015

Dokumentation

Einführung

Zu Beginn der 6. Sitzung des Runden Tisches stellte Frau Spengler einen zusammenfassenden Überblick der Entwicklungsschritte des städtebaulichen Entwurfes im Verlauf des Runden Tisches vor und benannte die städtebaulichen Werte, die sich aus dem aktuellen Planungsstand ergeben. Im Anschluss wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt von Seiten der Stadtverwaltung vorgestellt. Frau Klinke (LHH, Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, 61.16 – Bodenordnung) erläuterte die Grundsätze der Herangehensweise an den städtebaulichen Vertrag. Anhand des Katalogs der 102 Ziele aus der vorangegangenen Bürgerbeteiligung wurden der Stand und weitere Schritte zur Umsetzung diskutiert.

Entwicklungsschritte des Entwurfes

Frau Spengler erläuterte, wie im Verlauf der Arbeitsphase des Runden Tisches der städtebauliche Entwurf konkretisiert und auf Basis der dort formulierten Anregungen weiterentwickelt wurde.



Entwurfstand 02.06.2015



Entwurfstand 16.06.2015



Entwurfstand 2014



Entwurfstand 29.05.2015



Entwurfstand 14.08.2015



Entwurfstand 25.08.2015

Bebauungsplan

Herr Schlesier (LHH) erläuterte die prinzipielle Herangehensweise an den Entwurf des Bebauungsplanes. Ziel sei es, die Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs bzw. Funktionsplans detailliert im B-Plan festzusetzen. Die 102 Planungsziele wurden mit möglichen Festsetzungen im Bebauungsplan abgeglichen, d.h. welche Ziele können über den B-Plan geregelt werden und für welche bedarf es gegebenenfalls andere Instrumente. Z.B. sollen die überbaubaren Flächen, die an den öffentlichen Raum angrenzen, als Baulinien und die nach innen gelegenen Baukanten als Baugrenzen festgesetzt werden. Für die Baufelder werden u.a. die Grundflächenzahl (GRZ) und die max. Oberkante der Gebäudehöhe festgesetzt.

Städtebaulicher Vertrag

Frau Klinke stellte die rechtlichen Grundlagen eines städtebaulichen Vertrages nach §11 BauGB als Mittel der Zusammenarbeit der öffentlichen Hand mit privaten Investoren vor. Der städtebauliche Vertrag stellt eine Sonderform des öffentlich-rechtlichen Vertrages dar. Sie wies daraufhin, dass das Kopplungsverbot, der Angemessenheitsgrundsatz und der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz bei der Ausarbeitung des Vertrages berücksichtigt werden müssen. Um die wirtschaftliche Angemessenheit zu sichern, dürften die Kosten grundstücksbezogener Leistungen (soziale Infrastruktur, technische Erschließung, Flächenabtretung etc.), die die Stadt dem Investor vertraglich abfordert, maximal 2/3 des Bruttowertzuwachses ausmachen, den ein Grundstück durch die Baurechtsveränderung erfährt. Da für das Gelände der Wasserstadt bereits hohe Kosten für die Vorbereitung der Bebauung erforderlich sind (Altlastenbeseitigung, Lärmschutz etc.), ist der Spielraum für weitere Anforderungen deutlich geringer als bei anderen Baugebieten.

Einordnung:

1. Hoheitliche Vorgehensweise der Gemeinde
 - Regelungen per Satzung
 - Regelungen per **Verwaltungsakt**
 - Grundlage: Gesetzliche Regelung im öffentlichen Recht
2. Privatrechtliche Vorgehensweise (Personen des Privatrechts)
 - Regelungen per **Vertrag**
 - Grundlage: Zivilrecht/ Privatrecht, insb. BGB
 - Auch: Handlungen der fiskalisch handelnden Gemeinde
3. Vertragliche Vorgehensweise der Gemeinde (Mischform aus 1. und 2.)
 - Regelungen per Vertrag (**öffentlich-rechtlicher Vertrag**)
 - Grundlage: Gesetzliche Regelung im öffentlichen Recht
 - Städtebauliche Verträge

1

Zusammenarbeit mit Privaten

- In Ergänzung des einseitig geprägten hoheitlichen Vorgehens der Gemeinde bietet § 11 BauGB durch **Städtebauliche Verträge** verschiedene Möglichkeiten – nicht abschließend – zur Kooperation mit den von der Planung betroffenen Personen.
- Grenzen:
 - Planungshoheit der Gemeinde muss erhalten bleiben
 - Koppelungsverbot, Angemessenheitsgrundsatz, Verhältnismäßigkeitsgrundsatz

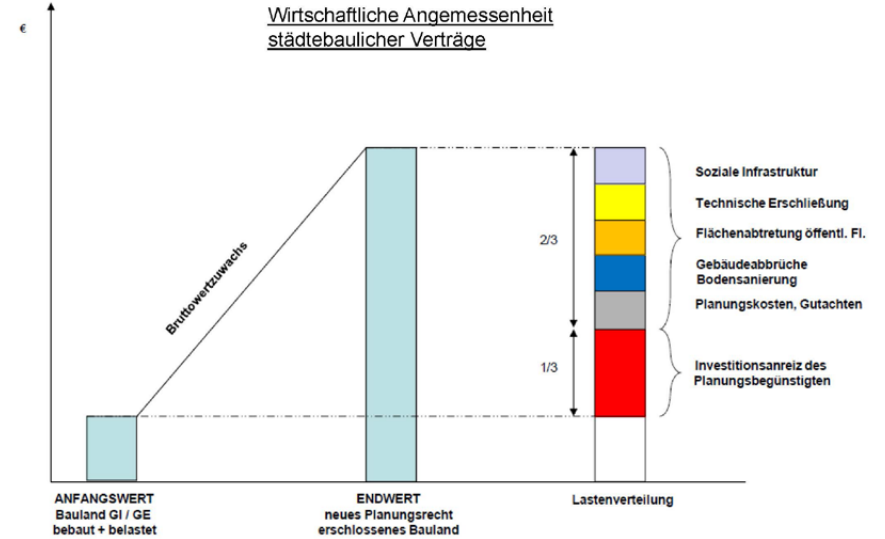
2

Grundsätze

Kausalität der Vertragsleistungen und Koppelungsverbot

- Erfordernis des sachlichen Zusammenhangs: Austauschvertrag darf nur das verbinden, was ohnehin in einem inneren Zusammenhang steht
- Nur maßnahmenbezogene, tatsächliche Kosten, keine sachfremden Kosten
- Kriterium des zeitlichen Zusammenhangs
- BVerwG zum Folgekostenvertrag (Koppelungsverbot): Hoheitliche Leistungen dürfen nicht von im Gesetz nicht vorgesehenen Gegenleistungen des Empfängers oder Nutznießers abhängig gemacht werden

Wirtschaftliche Angemessenheit städtebaulicher Verträge



Grundsätze

Angemessenheit

- Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein (§ 11 Abs. 2 BauGB), d. h. Leistung und Gegenleistung der Vertragspartner müssen ausgewogen sein; **Verfassungsprinzip:** Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit für das gesamte Verwaltungshandeln ist anzuwenden
- Bereicherungsverbot für die Gemeinde
- Sowieso-Kosten, z. B. Verwaltungskosten der Gemeinde, sind nicht erstattungsfähig
- Freiwilligkeit kein Kriterium für Angemessenheit

Grundsätze

Keine Bodenwertabschöpfung

- Keine Abschöpfung planungs- und maßnahmenbedingter Bodenwertsteigerungen
- Planungsgewinn steht dem Eigentümer zu

Grundsätze**Unzulässige Vorwegbindungen**

- Vorwegbindungen für den Bebauungsplan dürfen nicht vertraglich eingegangen werden (z. B. Zusage an den Investor im städtebaulichen Vertrag über eine bestimmte GFZ im B-Plan). Die Gemeinde wäre dann an einer fairen Abwägung gehindert.

7

Abgleich mit den 102 Zielsetzungen

Herr Schlesier stellte dar, welche der 102 Zielsetzungen aus der ersten Phase der Bürgerbeteiligung an diesem Stand des Verfahrens umgesetzt sind und welche erst im weiteren Verfahren verwirklicht werden können. Es wurde deutlich, dass nur etwa ein Drittel der Ziele tatsächlich über das Instrument Bebauungsplan abgesichert werden können. Von diesen wiederum lassen sich nicht alle im Geltungsbereich des ersten Bauabschnittes verwirklichen. Ein Großteil der Ziele wird erst im Rahmen der weiteren Umsetzung umzusetzen sein.

Vertragsinhalte (nicht abschließend):

- Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten
- Städtebauliche Planung und vorbereitende Maßnahmen (z.B. Gutachten)
- Freilegung, Bodensanierung
- Herstellung der technischen Infrastruktur (z.B. von Erschließungsstraßen, Entwässerung, Lärmschutz, etc.)
- Herstellung der öffentlichen Grün- und Erholungsflächen
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Herstellung der sozialen Infrastruktur (Kindergarten, Grundschule)
- etc.

8

Idf. Nr. Zielsetzung	B-Plan	Städtebaulicher Vertrag	Planung und Koordination LHH/ Quartiersmanagement	Qualitätssicherung im Prozess
0 Präambel				
1 Die Wasserstadt soll im zentralen Bereich von Blockrandbebauung oder durch um private Höfe gruppierte Bebauungen geprägt sein.	x			
2 Eine viergeschossige Bebauung ist für die Wasserstadt angemessen und soll sie im Schwerpunkt prägen.	x			
3 Es soll beim Bau der Wasserstadt durch Architektur- und Formenvielfalt unterstützt werden, so z.B. durch eine kleinteilige Parzellierung der Grundstücke.				
4 Um zu einer qualitätsvollen Gestaltung zu kommen, sollten Architekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner zusammenarbeiten.		x		
5 Es sollen attraktive öffentliche Stadtplätze mit jeweils individuellem Charakter und unterschiedlichen Qualitäten für unterschiedliche Öffentlichkeiten entstehen.	x			x
6 Die Haupteinfahrtsstraßen sollen in mehrere Teilabschnitte aufgeteilt oder geschwungen geführt werden.	x			
7 Um die Maßstäblichkeit zum alten Dorf Limmer zu wahren und einen angemessenen Übergang zu schaffen, sollten die Gebäude am östlichen Rand maximal 3-geschossig sein.	x			
8 Die Richtungen der Wege und Straßen aus dem alten Dorf sollen im Erschließungssystem der Wasserstadt aufgegriffen werden.	x			
9 Die Bestandsgebäude des ehemaligen Contiwerkes sollen erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden.				
10 In dem Bestandsgebäude soll ein Stadtteilzentrum eingerichtet werden.				
11 Dem Conti-Turm ist als Orientierungs- und Identifikationspunkt auch im städtebaulichen Entwurf ein hoher Stellenwert beizumessen.				x
12 Es soll ein Platz am Conti-Turm entstehen.				

Idf. Nr. Zielsetzung	B-Plan	Städtebaulicher Vertrag	Planung und Koordination LHH/ Quartiersmanagement	Qualitätssicherung im Prozess
13 Auf dem Gelände der Wasserstadt sollte auch eine Gedenkstätte KZ-Außenlager Hannover-Limmer Raum finden.	x			
14 In der Wasserstadt soll ein attraktives Quartierszentrum entstehen, das ein zentraler Treffpunkt und eine „Soziale Mitte“ für ganz Limmer werden kann.	x			x
15 In dem Quartierszentrum der Wasserstadt sollten Einzelhandelsangebote vorgesehen und auch ein Wochenmarkt ermöglicht werden.	x			
16 Die Einkaufsmöglichkeiten in der Wasserstadt sollen zeitnah mit der Bebauung entstehen.	x			x
17 Neben Wohnangeboten sollen auch Räume für soziale Einrichtungen, kleinere Gewerbeeinheiten und Cafés in den Erdgeschossen vorgesehen werden.	x			
18 Die vorhandene Grundschule Kastanienhof soll saniert und ggf. am Standort erweitert werden, bevor ein Neubau erwogen wird.				x
19 Neben Bildungseinrichtungen soll die Wasserstadt weitere Angebote bereithalten, die zur Lebendigkeit beitragen und mit denen Defizite in Limmer behoben werden (z.B. Gastronomie, Stadtbibliothek, Turn- und Freizeithalle).				x
20 Es sollen Angebote für Jugendliche geschaffen werden.	x			x
21 Für Initiativen und selbstorganisierte Nutzungen soll es multifunktionale Gemeinschaftsräume geben (z.B. für Familienfeste, Freizeitangebote, Hobbies).				
22 Grün- und Freiflächen sollen qualitativ gestaltet werden, weil ihnen als Begegnungsort eine hohe Bedeutung zukommt.	x	x		x
23 Es sollen sowohl großzügige, attraktive und vielfältig nutzbare öffentliche Freiflächen als auch halböffentliche und private bzw. gemeinschaftliche Gärten entstehen.	x	x		x
24 Es sollen nutzungs offene Freiräume freigehalten werden, die von Einzelpersonen oder Gruppen angeeignet werden können.	x			
25 Eine gute Wegeanbindung an weitere Grün- und Naherholungsbereiche in der Umgebung des Wasserstadgeländes (z.B. am nördlichen Kanalufer) soll gewährleistet werden.	x			

Idf. Nr. Zielsetzung	B-Plan	Städtebaulicher Vertrag	Planung und Koordination LHH/ Quartiersmanagement	Qualitätssicherung im Prozess
26 Es sollen ausreichend wohnungsnaher Spielflächen für Kinder im Quartier vorgesehen werden.	x			
27 Das Wasser soll als Alleinstellungsmerkmal des neuen Quartiers inszeniert werden.	x			
28 Es sollen vielfältige Blickbeziehungen und Wegeverbindungen aus dem Quartier zum Wasser eröffnet werden.	x			
29 Es sollen Freizeitangebote im Zusammenhang mit dem Wasser vorgesehen werden (z.B. Badestellen, Wassersportmöglichkeiten, Café).				x
30 An der Güterumgehungsbahn soll eine Lärmschutzwand gebaut werden.	x	x		
31 In der Wasserstadt soll auch preisgünstiger Wohnraum, der für Familien und untere Einkommensgruppen erschwinglich ist, entstehen.		x		
32 Unterschiedliche Eigentumsformen und (Miet-/Kauf-) Preissegmente sollen im Gebiet kleinteilig gemischt werden.				
33 Genossenschaften sollen als Bauträger besonders bevorzugt werden, weil sie nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet sind.				x
34 Durch geeignete Rechtsinstrumente soll ein Anstieg der Mieten in Limmer insgesamt im Zuge des Baus der Wasserstadt verhindert werden („Mietpreisbremse“).			x	
35 Die Realisierung von gemeinschaftlichen und insbesondere generationenübergreifenden Wohnprojekten und Baugemeinschaften soll unterstützt werden.				x
36 Ein Flächenkontingent soll für gemeinschaftliche Wohnprojekte reserviert werden.				
37 Bei der Parzellierung der Grundstücke sollen die Bedarfe von Baugemeinschaften und Wohnprojekten berücksichtigt werden.				
38 Es soll auch gefördert werden, dass gemeinschaftliche Mietwohnprojekte über Bauträger verwirklicht werden.				x

Idf. Nr. Zielsetzung	B-Plan	Städtebaulicher Vertrag	Planung und Koordination LHH/ Quartiersmanagement	Qualitätssicherung im Prozess
39 In der Wasserstadt soll eine kleinteilige Mischung unterschiedlicher Kulturen und Lebensstilgruppen angestrebt sowie aktiv gestaltet werden.			x	x
40 Wohnungen, Gebäude und der neue Stadtteil insgesamt sollen barrierefrei, alters- und kindgerecht gestaltet werden.			x	x
41 Die Wasserstadt soll Wohnraum für Familien bieten.				
42 Es sollen Wohnungen mit flexiblen Grundrissen entstehen, um sie an verändernde Bedarfe im Lebenslauf anpassbar zu machen.				x
43 Das Kennenlernen von Alt- und Neu-Limmeranern soll im Zuge der Bebauung und des sukzessiven Bezugs des Wasserstadgeländes unterstützt werden (Anknüpfungspunkte z.B. die im Alltag gemeinsam genutzten Einrichtungen wie Kitas, Schulen etc.).			x	x
44 Schon in der Bauphase sollen Angebote (z.B. über Zwischennutzungen) geschaffen werden, die Besucher in die Wasserstadt ziehen, Begegnung ermöglichen und Menschen zusammenbringen.			x	x
45 Die Einwohnerzielzahl soll soweit begrenzt werden, dass die Verkehrsbelastungen für Limmer und die angrenzenden Stadtteile verträglich bleiben.				
46 Um die Verkehrsbelastung soweit wie möglich zu reduzieren, sollen Alternativen zum PKW ausgebaut werden.	x			
47 Es sollte vertraglich festgehalten werden, welche verkehrlichen Rahmenbedingungen (ÖPNV-Anbindung, Fahrradwege etc.) zur äußeren Anbindung zu welchem Zeitpunkt der baulichen Entwicklung der Wasserstadt als Voraussetzung für das Baurecht zu schaffen sind.			x	x
48 Der Verkehr im Bereich der Schnellwegauffahrt Linden-Nord und der Schwanenbrücke soll entlastet werden.			x	
49 Es sollte berücksichtigt werden, dass auch eine Taktverdichtung der Stadtbahn durch eine neue Linie 12 eine zusätzliche Verkehrsbelastung z.B. auf der Wunstorfer Straße und der Limmerstraße bedeutet.			x	
50 Die Anbindung der Wasserstadt an den ÖPNV soll möglichst gut sein, und es sollen starke Anreize zur Nutzung des ÖPNV geschaffen werden.	x			
51 Ein Stadtbahnanschluss, der die Wasserstadt direkt erschließt, ist eine zentrale Voraussetzung für die Bebauung der Wasserstadt.	x			

Idf. Nr. Zielsetzung	B-Plan	Städtebaulicher Vertrag	Planung und Koordination LHH/ Quartiersmanagement	Qualitätssicherung im Prozess
52 Eine gute Busanbindung soll den ÖPNV-Anschluss der Wasserstadt sicherstellen.	x		x	
53 Die ÖPNV-Anbindung soll über Taktverdichtungen der vorhandenen Verbindungen (Stadtbahnlinie 10 und Bus 700) sichergestellt werden.			x	
54 Solange es keinen eigenen Stadtbahnanschluss gibt, soll ein Bus-Shuttle zwischen der Wasserstadt und der Stadtbahnlinie 10 eingerichtet werden.			x	
55 Die Buslinie 700 soll in ihrer heutigen Form (inkl. Haltestelle Tegtmeyerstraße) auch bei Ausbau des Stadtbahnnetzes erhalten bleiben.			x	
56 Es soll geprüft werden, ob die im Verkehrsgutachten vorgeschlagene Fußgänger- und Fahrradfahrerbrücke über den Kanal auch für den Busverkehr genutzt werden kann (z.B. einspurig als „Busschleuse“).				
57 Es sollen ausreichend wohnortnahe Haltestellen und ein entsprechendes Bussystem in der Wasserstadt eingerichtet werden.	x		x	
58 Es soll eine Zubringerbuslinie zwischen der Spitze der Wasserstadt und Limmer geben.	x		x	
59 Die Haltestellen sollen mit Fahrradbügeln und einem schützenden Dach ausgestattet sein.			x	x
60 Es soll ein Ruftaxi und ein Mobilitätsservice für Gehbehinderte als Haltestellen-Zubringer eingerichtet werden.			x	x
61 Es soll die Möglichkeit für eine Verkehrsanbindung über den Wasserweg geprüft werden (z.B. Wassertaxi auf Leineabstiegskanal).			x	
62 Bei der Beurteilung der Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehrsbelastung für die Wunstorfer Straße durch den Bau der Wasserstadt soll Bewertungsmaßstab nicht allein die „Verkehrsqualität“ sein, sondern auch die Nutzungs- und Aufenthaltsqualität für andere Verkehrsteilnehmer bzw. Anlieger. In diesem Sinne soll das Verkehrsgutachten ergänzt werden.			x	
63 Die Wunstorfer Straße soll perspektivisch so gestaltet werden, dass sie eine verbindende Funktion zwischen dem alten und dem neuen Stadtteil einnimmt und nicht eine Trennwirkung entfaltet.			x	
64 Um eine attraktive Gestaltung und die Reduzierung des Durchgangsverkehrs zu ermöglichen, soll die Wunstorfer Straße als Bundesstraße entwidmet werden.			x	

Idf. Nr. Zielsetzung	B-Plan	Städtebaulicher Vertrag	Planung und Koordination LHH/ Quartiersmanagement	Qualitätssicherung im Prozess
65 Die Wunstorfer Straße soll in Teilbereichen als Tempo 30-Zone gestaltet werden.			x	
66 Die Wunstorfer Straße soll besser für die Fahrradnutzung ausgebaut werden.			x	
67 Es sollen Fußgängerquerungen über die Wunstorfer Straße eingerichtet bzw. verbessert werden, z.B. am Tegtmeyers Hof und Richtung Grundschule Kastanienhof.			x	
68 Alle Verkehrsarten und Verkehrsteilnehmer sollen im Straßenraum möglichst gleichberechtigt sein.	teilweise			
69 Das Mobilitätskonzept soll zukunftsweisend gestaltet werden und zukunftsweisende Mobilitätsformen (z.B. E-Mobilität, Wasserstofffahrzeuge) berücksichtigen.			x	
70 Die schwächsten Verkehrsteilnehmer – Fußgänger und Radfahrer – sollen Priorität erhalten, ohne das Auto dabei auszuschließen.				
71 Die Wasserstadt sollte insgesamt verkehrsberuhigt gestaltet werden.		X bedingt		
72 Auf den Sammelstraßen soll Tempo 30 gelten.				
73 Die inneren Erschließungsstraßen (z.B. Wohnstraßen und Wohnwege) sollen als verkehrsberuhigte Bereiche bzw. Spielstraßen gestaltet werden (Höchstgeschwindigkeit von 6 km/h).		X bedingt		
74 Die (Wohn-)Straßen sollen nicht als reiner Verkehrsraum, sondern als „Lebensraum“ gestaltet werden.				x
75 Es sollen Fußgängerzonen eingerichtet werden.	x			
76 Eine schnelle Radwegeverbindung von der Wasserstadt zur Innenstadt soll so schnell wie möglich ausgebaut werden.				x
77 Bei der Planung des neuen „Radschnellweges“ sollen verschiedene Varianten geprüft werden, mit dem Ziel die Freiraumqualitäten des heutigen Uferweges soweit wie möglich zu erhalten und einen schnellen Ausbau zu ermöglichen.			x	

Idf. Nr. Zielsetzung	B-Plan	Städtebaulicher Vertrag	Planung und Koordination LHH/ Quartiersmanagement	Qualitätssicherung im Prozess
78 Die Fahrradbindung der Wasserstadt soll mit einer Fußgänger- und Fahrradbrücke über den Stichkanal Linden verbessert werden.	x		x	
79 Das Radfahren in der Wasserstadt soll so komfortabel wie möglich sein.			x	x
80 Es sollen Fahrradleihstationen (z.B. Elektro- und Lastenfahrräder) in der Wasserstadt eingerichtet werden.			x	
81 Es sollen ausreichend viele, sichere, überdachte Fahrradstellplätze im Wohnumfeld errichtet werden (auch mit Stromanschlüssen für Elektrofahrräder).				
82 Das Parken der PKWs an den Gehwegen und in Wohnstraßen soll soweit wie möglich vermieden werden.		x bedingt		
83 Parken am Straßenrand soll nur in Sammelstraßen ermöglicht werden.		x bedingt		
84 PKW-Stellplätze sollen in dezentral angeordneten Quartiersgaragen angeboten werden.	x	x		
85 PKW-Stellplätze sollen den Gebäuden zugeordnet in Tiefgaragen angeboten werden.	x	x		
86 Der Stellplatzschlüssel - Zahl der baurechtlich notwendigen PKW-Einstellplätze - soll reduziert werden.	x			
87 Es sollen öffentliche, kostenpflichtige Kurzzeitparkplätze eingerichtet werden.			x	
88 Es sollten Carsharing-/Teilautostellplätze vorgesehen werden (z.B. auf zentralen Parkplätzen oder an Sammelstraßen).		x	x	
89 Es sollen E-Mobil-Stellplätze mit Ladestationen vorgesehen werden.		x nur mit carsharing möglich	x	
90 Es sollen beleuchtete und überwachte Parkplätze eingerichtet werden, um Kfz-Diebstahl und Kriminalität am PKW zu vermeiden.			x	

Idf. Nr. Zielsetzung	B-Plan	Städtebaulicher Vertrag	Planung und Koordination LHH/ Quartiersmanagement	Qualitätssicherung im Prozess
91 Stadtverwaltung und Politik sollen sich klar zu einer bürgerorientierten Planung bekennen.			x	
92 Die Bürgerbeteiligung soll auch im weiteren Prozess der Gebietsentwicklung (u.a. Planung der einzelnen Bauabschnitte) fortgesetzt werden.			x	
93 Es soll ein begleitendes Gremium aus Bürgervertretern, Investoren, Baugemeinschaften und anderen relevanten Akteuren eingesetzt werden, das die Planungen zur Gebietsentwicklungen begleitet. Bürgervertreter sollen dadurch ein Stimmrecht zu Entwicklungsfragen der Wasserstadt erhalten.		x	x	
94 Die Interessen von Bevölkerungsgruppen, die bei öffentlichen Beteiligungsveranstaltungen häufig wenig präsent sind (z.B. Senioren, Behinderte, Migranten, Kinder, Jugendliche) sollen im Verfahren berücksichtigt werden, indem diese direkt oder über Stellvertreter beteiligt werden.			x	
95 Die qualitativen Anforderungen an die Gebietsentwicklung aus der Bürgerbeteiligung sollen in ein „Regelwerk“ übersetzt werden, an dem Planungsentscheidungen im Prozess zu messen sind.			x	
96 Entscheidungswege und die Berücksichtigung bzw. Abwägung der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung sollen transparent und nachvollziehbar gestaltet werden.			x	
97 Es soll einen „Kümmerer“ für die qualitative Gebietsentwicklung geben (z.B. Quartiersmanagement, Quartiersarchitekt).			x	x
98 Es sollen bei der Planung und in der Umsetzung ökologische Qualitäten beachtet und abgesichert werden.	x bedingt	x		
99 Eine gute Mischung unterschiedlicher Investoren (Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften, Baugemeinschaften) soll als eine wichtige Rahmenbedingung für eine qualitätsvolle Gebietsentwicklung sichergestellt werden.				x
100 Investoren sollen verpflichtet werden, ihre Projekte im Vorfeld dem begleitenden Gremium vorzustellen.		(x)		x
101 Für einzelne Bereiche sollen Konzeptvergaben durchgeführt werden.		x		x
102 Solange nur Teile des Contigeländes bebaut sind, sollen – vor allem bürgerschaftlich getragene – Zwischennutzungen auf dem Gelände zugelassen bzw. initiiert und unterstützt werden.				x

