

Städtebaulicher Vertrag

Stand: 16.06.2021

Zum Bebauungsplan 1270 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum
südwestlich der Friedensheimer Strasse

zwischen


vertreten durch den Geschäftsführer 
- nachfolgend „Projektentwicklerin“ genannt -

und

der **Stadtgemeinde Bremen**, vertreten durch das
Bauamt Bremen-Nord,
Gerhard-Rohlf's-Str.62, 28757 Bremen
- nachfolgend „Bremen“ genannt -

wird der nachfolgende Städtebauliche Vertrag geschlossen:

Präambel

Die Projektentwicklerin ist Eigentümerin eines brachliegenden Areals südwestlich der Friedensheimer Strasse (VR Flur 375, Flurstücke 7/2, 9/6, 9/8, 9/10, 9/12) in Bremen-Burglesum, Ortsteil Burg-Grambke. Die Projektentwicklerin beabsichtigt das Areal zu einem Wohngebiet mit ca. 100 Wohneinheiten in verschiedenen Gebäudetypen (Einzelhaus, Reihenhaus, Mehrfamilienhaus) zu entwickeln.

Die Stadtgemeinde Bremen hat in diesem Zusammenhang mit dem Ziel der städtebaulichen Entwicklung der brachliegenden Fläche den Bebauungsplan 1270 aufgestellt. Der Bebauungsplan lag zwischen dem 08.02.2021 und 22.03.2021 öffentlich aus. Die Planung trägt dazu bei, durch Innenentwicklung neue Wohnangebote zu entwickeln.

Der Städtebauliche Vertrag dient dazu, diese Bauleitplanung gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu fördern und die Projektentwicklerin sowie etwaige Rechtsnachfolger zu verpflichten, die in dem Bebauungsplanentwurf 1270 festgesetzten Ziele der Bauleitplanung zu sichern. Es wird ergänzend zu diesem Vertrag ein gesonderter Infrastrukturvertrag abgeschlossen (vgl. § 2 Absatz 2 dieses Vertrags).

Vor diesem Hintergrund werden die nachfolgenden Regelungen zwischen den Parteien dieses städtebaulichen Vertrags vereinbart:

§ 1

Vertragsgebiet / Vertragsgegenstand

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1270 (im Folgenden: BP 1270) mit den Flurstücken VR Flur 375, 7/2, 9/6, 9/8, 9/10 und 9/12 in Burg-Grambke.
- (2) Gegenstand des Vertrages ist die Umsetzung und Sicherung der Ziele des BP 1270 und zugleich die Schaffung ergänzender vertraglicher Regelungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes 1270 (**Anlage 1**) und seiner Begründung (**Anlage 2**). Das Vorhaben setzt sich aus den folgenden Einzelvorhaben zusammen: Errichtung privater Erschließungsanlagen (private Erschließungs- und Stellplatzflächen, Versorgungsanlagen auf privatem Grund), öffentlich geförderte Wohnungen, Freiraumgestaltung, Klimaschutz/Energetische Standards.

§ 2

Öffentliche Erschließung

- (1) Die Erschließung des Vertragsgebietes erfolgt über eine Planstraße, die von der Friedensheimer Straße abzweigt. Die Lage der Erschließungsstraßen ergibt sich aus dem Bebauungsplan 1270 (siehe Anlage 1).
- (2) Die Projektentwicklerin hat mit dem Amt für Straßen und Verkehr auf Grundlage einer unter anderem mit dem Bauamt Bremen-Nord abzustimmenden Erschließungsplanung einen Infrastrukturvertrag abzuschließen, um die öffentliche Erschließung des Plangebietes sicherzustellen. Dieser Infrastrukturvertrag beinhaltet insbesondere die erforderliche Herstellung der Planstraße und von öffentlichen Fuß- und Radwegen und der entsprechenden Beleuchtung auf dem Grundstück der Projektentwicklerin und die Anlage von Stellplätzen. Auch werden Haftungsregelungen in den Infrastrukturvertrag aufgenommen.

§ 3

Soziale Wohnraumförderung

- (1) Die Bremische Wohnungspolitik hat zum Ziel, Bremen als lebenswerte und attraktive Stadt zu erhalten. Bezahlbare und gute Wohnungen sind dafür eine Grundvoraussetzung. Dabei ist es wichtig, dass in den Quartieren sowohl Angebote für Haushalte mit kleineren bis mittleren Einkommen vorhanden sind als auch für Besserverdienende.
- (2) Die Versorgung von Haushalten mit kleineren und mittleren Einkommen soll dadurch gewährleistet werden, dass mindestens 25 % der neuen Wohnungen Sozialwohnungen sein werden. Dabei sind 20 % der Sozialwohnungen für die besondere Zielgruppe der von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen vorzusehen. Die geförderten Wohnungen werden als Mietwohnungsbau errichtet. Die Projektentwicklerin kann diese Verpflichtung mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Stadt auf einen Kooperationspartner übertragen.
- (3) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, spätestens mit dem Bauantrag einen genehmigungsfähigen Förderantrag zu stellen. Einzelheiten zur Ausgestaltung der Sozialwohnungsquote und zu den Förderbedingungen – insbesondere die Höhe der Förderung sowie die bei der Vermietung geltenden Einkommens- und Flächengrenzen – werden im Rahmen des Wohnraumförderverfahrens geprüft und entschieden. Die Verortung der geförderten Wohnungen und die angebotenen Wohnungsgrößen der geförderten Wohnungen sind mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (Ref. 73 – Wohnungswesen) abzustimmen.

§ 4

Energetische Standards, Energiekonzept

- (1) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, die Dachflächen der Wohngebäude für den Betrieb von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik) zu nutzen. Die dafür geeigneten Dachflächen sind möglichst umfassend, mindestens aber zur Hälfte für diesen Zweck zu nutzen. Der Nachweis über die richtige Größe der Modulfläche der Photovoltaikanlage ist für alle Wohngebäude mit nachprüfaren Unterlagen vor Baubeginn der zuständigen Behörde mit der Bauantragsstellung vorzulegen.

- (2) Die in Absatz (1) benannte Photovoltaikanlage muss so rechtzeitig errichtet sein, dass diese zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Bauvorhabens betriebsbereit ist und genutzt werden kann. Die Bestätigung der Anmeldung im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur ist der zuständigen Behörde unaufgefordert spätestens mit der Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage vorzulegen.
- (3) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich alle Wohngebäude mindestens im KfW-EH 55 (zukünftig BEG WG 55-) Standard zu errichten. Hierbei sind die Kriterien des von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bzw. des von der Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) entwickelten Effizienzgebäude-Standards zu Grunde zu legen.
- (4) Bei entsprechender Bundesförderung (für energieeffiziente Gebäude BEG) wird die Projektentwicklerin die Wohngebäude mindestens im KfW EH 40 (zukünftig BEG WG 40) -Standard errichten.
Die Einhaltung der Anforderung nach Absatz 3 oder Absatz 4 kann durch die Vorlage des GEG-Nachweises, entsprechend den KfW- oder BEG-Vorgaben, nach Prüfung durch einen von der KfW/BEG anerkannten Sachverständigen mit den entsprechenden Angaben für das Bauvorhaben erfolgen. Die KfW-/BEG-Nachweise sind von der Projektentwicklerin unaufgefordert vor Baubeginn der zuständigen Behörde mit der Bauantragsstellung vorzulegen. Ebenso sind die KfW-/BEG-Nachweise und die Erfüllungserklärung unaufgefordert nach Fertigstellung des Gebäudes der zuständigen Behörde vorzulegen.
- (5) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich die Wärmeversorgung aller Gebäude über elektrische Wärmepumpen sicherzustellen. Die erforderliche Jahresarbeitszahl muss mindestens 4,5 betragen. Des Weiteren müssen alle Wärmepumpen über jeweils mindestens einen Wärmemengen- und Stromzähler verfügen, deren Messwerte die Berechnung der Jahresarbeitszahl der Wärmepumpen ermöglicht. Die Wärmeversorgung auf Basis fossiler Energieträger wird ausgeschlossen.

§ 5

Sicherung der Vertragspflichten

- (1) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe von höchstens 30.000,00 € pro Sozialwohnung bei Verstößen gegen § 3 dieses Vertrages (Soziale Wohnraumförderung).
- (2) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe für einen Verstoß gegen die in § 4 Absatz 3 getroffenen Regelungen zum Gebäudeenergiestandard. Für den Fall, dass die Projektentwicklerin die Vereinbarung zum energieoptimierten Bauen nicht einhält oder die vorgesehenen Nachweise nicht oder nicht fristgerecht erbringt, kann die Stadtgemeinde Bremen eine Vertragsstrafe in Höhe von 40 € (i.W. vierzig Euro) je Quadratmeter Grundstücksfläche verlangen.
- (3) Für den Fall, dass die Projektentwicklerin die Vereinbarung nach § 4 Absatz 6 zum Einsatz von Wärmepumpen nicht einhält, kann die Stadtgemeinde Bremen eine Vertragsstrafe in Höhe von einmalig 50.000 € (i.W. fünfzigtausend Euro) von der Projektentwicklerin verlangen.
- (4) Kommt die Projektentwicklerin ihren Verpflichtungen aus § 7 nicht nach, verpflichtet sie sich zur Zahlung einer einmaligen Vertragsstrafe von 50.000,00 €.

- (5) Die in diesem Absatz geregelten Vertragsstrafen werden von Bremen nach billigem Ermessen im Rahmen der vorstehenden Beträge festgesetzt. Sie werden mit Mitteilung der Festsetzung per Rechnung an die Projektentwicklerin fällig. Bei verspäteter Zahlung des festgesetzten Betrags der Vertragsstrafe ist die Vertragsstrafe mit neun Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verzinsen, beginnend ab einem Monat nach Rechnungsdatum bis zum Zahlungseingang. Hat die Projektentwicklerin die Nichterfüllung nicht zu vertreten, kann Bremen den Anspruch nach billigem Ermessen reduzieren. Erfüllungs-, Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.
- (6) Die genannten Vertragsstrafen werden sofort fällig. Die Stadt weist darauf hin, dass sämtliche Verpflichtungen der §§ 3 und 7 dieses Vertrages zum Inhalt der Baugenehmigung gemacht und mit den Zwangsmitteln des Bauordnungsrechtes durchgesetzt werden können. Verstöße können mit Bußgeldern belegt werden.

§ 6

Kostentragung

Die Projektentwicklerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung, einschließlich der in den §§ 2 bis 4 näher bezeichneten Maßnahmen, in vollem Umfang. Dies betrifft auch solche Kosten, die entstehen, falls die Planung nicht zur Durchführung kommt.

§ 7

Allgemeine Pflichten der Projektentwicklerin

- (1) Die Projektentwicklerin ist verpflichtet, ihre Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit Bremen durchzuführen. Die Projektentwicklerin hat im Rahmen ihrer Aufgaben die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu führen.
- (2) Die Projektentwicklerin wird Bremen unverzüglich Mitteilung machen, wenn sie die Durchführung des gesamten Vorhabens auf Dritte übertragen will. Der Erwerber soll sich hinsichtlich der Übernahme der vertraglichen Verpflichtungen gegenüber Bremen erklären.
- (3) Die Projektentwicklerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die heutige Projektentwicklerin haftet gegenüber Bremen als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit Bremen sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungserwerber entfällt, sobald einzelne Wohnungen mit einer Errichtungspflicht der Projektentwicklerin an einzelne Wohnungserwerber verkauft werden und die Projektentwicklerin daher zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet bleibt.
- (4) Die Verpflichtung der vorgenannten Absätze 2 und 3 mit Ausnahme von Unterhaltspflichten erlischt mit der vertragsgemäßen Herstellung der in den §§ 2 bis 4 dieses Vertrages geregelten Maßnahmen.

§ 8

Hinweis auf eine mögliche Veröffentlichung nach dem Bremischen Informationsfreiheitsgesetz (BremIFG)

Eine Veröffentlichungspflicht des vorliegenden Vertrags nach dem Bremer Informationsfreiheitsgesetz besteht dann, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Veröffentlichungspflicht dieses Vertrags nach Maßgabe des § 11 Abs. 4a in Verbindung mit § 6b BremIFG gegeben sind („sonstiger Vertrag“ ab einem Gegenstandswert von 50 000 Euro). Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen wird dieser Vertrag nach Maßgabe der Vorschriften des BremIFG ohne Angabe von personenbezogenen Daten und Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen durch Bremen veröffentlicht. Unabhängig von einer möglichen Veröffentlichung kann der Vertrag Gegenstand von Auskunftsanträgen im Antragsverfahren nach dem BremIFG sein.

§ 9

Wirksamkeit

- (1) Die Wirksamkeit dieses Vertrags steht unter der aufschiebenden Bedingung des Inkrafttretens des Bebauungsplanes 1270 mit ortsüblicher Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB. Sollte vor Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Baugenehmigung (auch nur eine Teilbaugenehmigung) erteilt werden, so tritt die Rechtswirksamkeit dieses Vertrags am Tag der Bekanntgabe der Baugenehmigung bzw. der Teilbaugenehmigung ein. Sollte bis zum 31.12.2022 weder der Bebauungsplan 1270 in Kraft getreten noch eine Baugenehmigung (auch nur eine Teilbaugenehmigung) erteilt worden sein, so gilt die aufschiebende Bedingung als endgültig nicht eingetreten, sofern die Vertragsparteien nicht vorher eine Verlängerung vereinbart haben.
- (2) Die Regelungen in § 6 (Kostentragung) werden bereits mit Unterzeichnung dieses Vertrags wirksam.
- (3) Die Pflichten der Projektentwicklerin zur Durchführung der in diesem Vertrag geregelten Maßnahmen ruhen für den Fall und für die Dauer eines Normenkontrollverfahrens gegen den Bebauungsplan 1270 ab Bekanntmachung sowie eines Rechtsbehelfs- oder Klagverfahrens gegen erteilte Baugenehmigungen, bis zum rechtskräftigen Abschluss dieser Verfahren; dasselbe gilt im Falle vorläufiger Rechtschutzverfahren.

§ 10

Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen

- (1) Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, durch Vereinbarung, solche Bestimmungen durch gleichwertige gültige Vorschriften zu ersetzen.
- (2) Sollten bei der Durchführung des Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrags berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.

§ 11

Ausfertigungen, Anlagen

- (1) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Stadt und Projektentwicklerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Diesem Vertrag liegt eine Anlage bei. Die Anlage ist Bestandteil dieses Vertrages.
 - Anlage 1: Bebauungsplan 1270
 - Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan 1270

§ 12

Erfüllungsort und Gerichtsstand

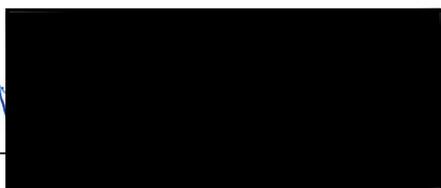
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Bremen.

Bremen, 28.6.2021

Bremen, 7.6.2021

Für Bremen

Für die Projektentwicklerin



Bauamt Bremen Nord



Wohnpark Finkenwerder / ...
