

# STÄDTEBAULICHER VERTRAG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN 1278 FÜR EIN GEBIET IN BREMEN-BURGLESUM, HINDENBURGSTRASSE 2 – 4 (Stand: 21.04.2022)

zwischen

  
vertreten durch den alleinvertretungsberechtigten Geschäftsführer,  


- nachfolgend „Bauträgerin“ genannt -

und

der Stadtgemeinde Bremen  
vertreten durch die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,  
Stadtentwicklung und Wohnungsbau,  
diese vertreten durch  komm. Leiter des Referats Stadtplanung, Bau-  
ordnung Nord,  
Gerhard-Rohlf's-Str. 62, 28757 Bremen

- nachfolgend „Bremen“ genannt -

wird der nachfolgende Städtebauliche Vertrag geschlossen:

### Präambel

Die Bauträgerin verfügt über die rückwärtigen Grundstücksflächen der Hindenburgstr. 2 - 4, die derzeit überwiegend als Gartenland genutzt werden (VR Flur 369, Flur 369, Flurstücke 4/7, 4/13, 5/4, 5/5 und 5/7) in Bremen-Burglesum, Ortsteil Lesum. Die Bauträgerin beabsichtigt im Rahmen der Innenentwicklung hier drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 59 Wohneinheiten, sowie die erforderlichen Stellplätze zu errichten. Die für Bremen geltende Sozialquote wird erfüllt.

Die Stadtgemeinde Bremen hat in diesem Zusammenhang mit dem Ziel der städtebaulichen Entwicklung dieser im Stadtteilzentrum liegenden Fläche den Bebauungsplan 1278 aufgestellt. Die Planung trägt dazu bei, durch Innenentwicklung neue Wohnangebote, auch für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen, in zentraler Lage von Lesum zu ermöglichen. Der Städtebauliche Vertrag dient dazu, diese Bauleitplanung gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu fördern und die Bauträgerin sowie etwaige Rechtsnachfolger zu verpflichten, die in dem Bebauungsplanentwurf 1278 festgesetzten Ziele der Bauleitplanung zu sichern.

Es wird ergänzend zu diesem Vertrag ein gesonderter Infrastrukturvertrag mit dem Amt für Straßen und Verkehr (ASV) 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 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1278 (im Folgenden Bplan 1278). Das Projektareal umfasst die Flurstücke 4/7, 4/13, 5/4, 5/5 und 5/7, Flur 369, Gemarkung VR 369 mit einer Größe von ca. 5.300 m<sup>2</sup>.
- (2) Es sind notariell beurkundete Kaufverträge geschlossen worden. In dem betreffenden Grundbuch sind entsprechende Aufassungsvormerkungen eingetragen. Damit ist ausreichend nachgewiesen, dass die Bauträgerin über das für die Realisierung des o.a. Bauvorhabens notwendige Projektareal verfügen kann.
- (3) Gegenstand des Vertrages ist die Umsetzung und Sicherung der Ziele des BP 1278 und zugleich die Schaffung ergänzender vertraglicher Regelungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes 1278 (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), Errichtung frei finanzierter Wohnungen, Errichtung öffentlich geförderter Wohnungen, Freiraumgestaltung, Klimaschutz/Energetische Standards.

§ 2  
Erschließung, Grün

- (1) Die Bauträgerin hat zu berücksichtigen, dass mit dem Bauvorhaben vier Stellplätze im öffentlichen Raum umzusetzen sind. Zur Realisierung dieser Stellplätze hat die Bauträgerin einen Infrastrukturvertrag mit dem Amt für Straßen und Verkehr (ASV) auf Grundlage des Bebauungsplanes 1278 abzuschließen, der auch die Erstellung einer Entwurfs- und Ausführungsplanung in einvernehmlicher Abstimmung mit dem ASV sowie die zugehörige Trägerbeteiligung zum Inhalt hat. Die mit den Planungen verbundenen monetären Aufwendungen und die vollständigen zur Herstellung der im Infrastrukturvertrag benannten herzustellenden Infrastruktur einschließlich der dazugehörigen flankierenden Maßnahmen und Genehmigungen gehen zulasten der Bauträgerin. Die Bauträgerin sichert zu, dass sie die Nutzung der drei Wohngebäude erst aufnehmen wird, wenn Sie einen Infrastrukturvertrag mit dem ASV abgeschlossen hat.
- (2) Die Bauträgerin verpflichtet sich, ein nachhaltiges Entwässerungskonzept zur Vermeidung und Verminderung negativer Auswirkungen auf das Gewässersystem, den Gebietswasserhaushalt und das Kleinklima und zum Schutz vor Schäden durch Starkregen vor dem Hintergrund des Klimawandels und damit einhergehender, zunehmender extremen Regenereignisse aufzustellen. Der Bauträgerin ist bekannt, dass eine Bebauung der Grundstücke erst erfolgen kann, wenn das Entwässerungskonzept mit der Wasserbehörde abgestimmt ist und die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis vorliegt.
- (3) Die Bauträgerin verpflichtet sich, für die Entwässerung (Schmutzwasser) bei der hanseWasser Bremen GmbH eine Entwässerungsanzeige zu stellen. Der Bauträgerin ist bekannt, dass eine Bebauung der Grundstücke erst dann erfolgen kann, wenn die Rohbauabnahmebescheinigung von der hanseWasser Bremen GmbH erteilt worden ist.
- (4) Die Bauträgerin verpflichtet sich darüber hinaus, die im Bebauungsplan 1278 festgesetzten Flächen zur Aufstellung von Müllsammelbehältern privatrechtlich durch entsprechende Grunddienstbarkeiten und öffentlich-rechtlich durch eine Baulast zu sichern. Sie verpflichtet sich des Weiteren, die Flächen zur Aufstellung der Müllsammelbehälter funktionsgerecht vor Inbetriebnahme der zugeordneten Wohnungen herzustellen und die dauerhafte Unterhaltung sicherzustellen.

- 5) Die Bauträgerin verpflichtet sich die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- (6) Die Bauträgerin verpflichtet sich die Lage der Baukörper innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen so weit wie möglich nach Westen anzuordnen, damit ein maximaler Abstand zur östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche erreicht wird.
- (7) Die Bauträgerin verpflichtet sich für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze eine Tiefgarage zu errichten. Sie verpflichtet sich weitergehend, die frei finanzierten Wohnungen zusammen mit einem Tiefgaragenstellplatz zu vermieten oder zu verkaufen.

### § 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 Bauträgerin kann diese Verpflichtung mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung der Stadt auf einen Kooperationspartner übertragen.
- (3) Die Bauträgerin hat einen genehmigungsfähigen Förderantrag gestellt. Einzelheiten zur Ausgestaltung der Sozialwohnungsquote und zu den Förderbedingungen – insbesondere die Höhe der Förderung sowie die bei der Vermietung geltenden Einkommens- und Flächengrenzen – wurden im Rahmen des Wohnraumförderverfahrens geprüft und entschieden. Die Verortung der geförderten Wohnungen und die angebotenen Wohnungsgrößen der geförderten Wohnungen wurden mit der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (Ref. 73 – Wohnungswesen) abgestimmt. Die geförderten Wohnungen sind mit Fertigstellung der Wohngebäude herzustellen.

### § 4

#### Energetische Standards, Energiekonzept

- (1) Die Bauträgerin verpflichtet sich, die Dachflächen der Wohngebäude für den Betrieb von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik) zu nutzen. Im Plangebiet sind bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind, Photovoltaikanlagen nach dem Stand der Technik mit einer Kollektorfläche von 50 % der Dachfläche eines Gebäudes oder von Gebäudemehrheiten zu errichten, sofern die PV Anlagen für mehrere Gebäude nur auf einem Gebäude errichtet werden sollen. Für sonstige bauliche Anlagen bezieht sich die Errichtungspflicht auf geeignete Flächen. Der Nachweis über die richtige Größe der Modulfläche der Photovoltaikanlage ist für alle Wohngebäude mit nachprüfbaren Unterlagen vor Baubeginn dem Bauamt Bremen-Nord im Zuge des Bauantragsverfahrens vorzulegen.
- (2) Die in Absatz (1) benannte Photovoltaikanlagen müssen so rechtzeitig errichtet sein, dass diese zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Bauvorhabens betriebsbereit sind

und genutzt werden können. Die Bestätigung der Eintragung im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur ist der zuständigen Bauaufsichtsbehörde unaufgefordert spätestens einen Monat nach der Inbetriebnahme der jeweiligen Photovoltaikanlage vorzulegen.

- (3) Die Bauträgerin verpflichtet sich alle Wohngebäude mindestens im KfW-EH 40 (zukünftig BEG WG 40-) 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) Der Nachweis der Einhaltung der Anforderung nach Absatz 3 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 Bauträgerin unaufgefordert vor Baubeginn dem Bauamt Bremen-Nord im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Ebenso sind die KfW-/BEG-Nachweise und die Erfüllungserklärung unaufgefordert nach Fertigstellung der Gebäude dem Bauamt Bremen-Nord vorzulegen.
- (5) Die Bauträgerin verpflichtet sich die Wärmeversorgung aller Gebäude über elektrische Wärmepumpen sicherzustellen. Die erforderliche Jahresarbeitszahl muss mindestens 4,0 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.
- (6) Die Bauträgerin hat unaufgefordert nach Fertigstellung der Gebäude dem Bauamt Bremen-Nord durch Vorlage einer Bescheinigung des Planers die Pflichterfüllung gemäß § 4 Abs. 5 zu bestätigen, dass die Wärmeversorgung ausschließlich über den Einsatz von Wärmepumpen erfolgt.

## § 5

### Sicherung der Vertragspflichten

- (1) Die Bauträgerin verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe von 30.000,00 € pro Sozialwohnung bei Verstößen gegen § 3 dieses Vertrages (Soziale Wohnraumförderung).
- (2) Die Bauträgerin verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe bei Verstößen gegen § 2 Abs. 1 dieses Vertrages (Erschließung), 20.000,00 € bei Nichtherstellung der Anbindung an die öffentliche Erschließung und 20.000,00 € pro öffentlichem Stellplatz.
- (3) Die Bauträgerin verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe für einen Verstoß gegen die in § 4 Absatz 3 getroffenen Regelungen zum Gebäudeenergiestandard. Für den Fall, dass die Bauträgerin die Vereinbarung zum energieoptimierten Bauen nicht einhält oder die vorgesehenen Nachweise nicht oder nicht fristgerecht zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der jeweiligen Bauvorhaben erbringt, kann die Stadtgemeinde Bremen eine Vertragsstrafe in Höhe von 40 € (i.W. vierzig Euro) je Quadratmeter Grundstücksfläche verlangen.
- (4) Für den Fall, dass die Bauträgerin die Vereinbarung nach § 4 Absatz 5 zum Einsatz von Wärmepumpen bis zum Zeitpunkt der jeweiligen Inbetriebnahme der Bauvorhaben nicht einhält, kann die Stadtgemeinde Bremen eine Vertragsstrafe in Höhe von einmalig 50.000 € (i.W. fünfzigtausend Euro) von der Bauträgerin verlangen.

Kommt die Bauträgerin ihren Verpflichtungen aus § 7 Abs. 3 nicht nach, verpflichtet sie sich zur Zahlung einer einmaligen Vertragsstrafe von 50.000,00 €.

- (6) 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 Bauträgerin 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 Bauträgerin die Nichterfüllung nicht zu vertreten, kann Bremen den Anspruch nach billigem Ermessen reduzieren. Erfüllungs-, Gewährleistungs- und Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.
- (7) Die genannten Vertragsstrafen werden sofort fällig. Die Stadt weist darauf hin, dass sämtliche Verpflichtungen 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 Bauträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages, 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 Bauträgerin

- (1) Die Vertragsparteien sind verpflichtet, ihre Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit Bremen durchzuführen. Die Bauträgerin hat im Rahmen ihrer Aufgaben die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu führen.
- (2) Die Bauträgerin 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 Bauträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihrem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die Bauträgerin 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 Bauträgerin an einzelne Wohnungserwerber verkauft werden und die Bauträgerin daher zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet bleibt.
- (4) Die Bauträgerin verpflichtet sich die in § 1 Abs. 3 definierten Vorhaben innerhalb von fünf Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und Vorliegen einer Bauerlaubnis herzustellen.
- (5) 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 1278 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 1278 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 Bauträgerin zur Durchführung der in diesem Vertrag geregelten Maßnahmen ruhen für den Fall und für die Dauer eines Normenkontrollverfahrens gegen den Bebauungsplan 1278 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 Bauträgerin erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Diesem Vertrag liegt eine Anlage bei. Die Anlage ist Bestandteil dieses Vertrages.
  - Anlage 1: Bebauungsplan 1278
  - Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan 1278

§ 12  
Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Bremen.

Bremen, 18.5.2022

Für Bremen

Bremen, 22.04.2022

Für die Bauträgerin

[Redacted signature]

[Redacted signature]