


VEREINBARUNG  
ÜBER DIE ABWENDUNG DES GEMEINDLICHEN  
VORKAUFSRECHTS GEMÄSS § 27 ABS. 1  
BAUGESETZBUCH (BAUGB)

zwischen



28757 Bremen

vertreten durch den Geschäftsführer  nachfolgend  
„Erwerber“ genannt,

und

der Freien Hansestadt Bremen,  
vertreten durch das  
Bauamt Bremen-Nord  
Gerhard-Rohlf's-Str. 62  
28757 Bremen

nachfolgend „FHB“ genannt.

I.

Vorbemerkungen

(1) Im Grundbuch des Amtsgerichts Bremen-Blumenthal Gemarkung VR 181, Flur 181, Flurstücke 984/2, 67, 968, 1079/1, 1078, 1077, 1076, 1075, 1074/1, 1070, 1091/7 und 1091/65 sind die Grundstücke Fritz-Tecklenborg-Straße 3-5 sowie gegenüberliegende Stellplatzflächen eingetragen. Diese Flächen werden nachfolgende „das Grundstück“ genannt.



/:

(2) Mit Kaufvertrag [REDACTED] Bremen vom 27.10.2021, UR-Nr. 1065/2021 hat die Kleine Wolke, Textilgesellschaft mbH & Co. KG mit Sitz in Bremen (Verkäuferin), das Grundstück an den Erwerber verkauft.

(3) Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Vorkaufsortsgesetzes „Kleine Wolke“ (§ 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) vom 22.10.2021 (Amtsblatt Nr. 243) – nachfolgend auch „das Ortsgesetz“ genannt.

(4) Der Erwerber verfolgt das Ziel, auf dem ehemaligen Firmengelände der „Kleinen Wolke“ gemischt genutzte, nachhaltige Gebäude zu entwickeln. Die vorhandene Bausubstanz soll überwiegend bestehen bleiben und durch Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen den heutigen Ansprüchen an Wohnen und Gewerbenutzungen angepasst werden. Für das Bestandsgebäude Fritz-Tecklenborg-Straße Nr. 3 sind eine Seniorenwohnanlage und eine Tagespflege gemäß § 9 Abs. 1 des Bremisches Wohn- und Betreuungsgesetzes vorgesehen. In dem ehemaligen Betriebsgebäude an der Fritz-Tecklenborg-Straße Nr. 5 sollen gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss und ein Boardinghouse im ersten und zweiten Obergeschoss entstehen. Die Appartements des Boardinghouses sollen über einen Generalpachtvertrag an einen Betreiber vergeben werden, der diese temporär mit einer Pauschalmiete an den jeweiligen Gast vermietet, d. h. eine separate Abrechnung üblicher Betriebskosten, von Strom, Internetanschluss o.ä. wird es nicht geben. Die südliche Lagerhalle zwischen Tauwerkstraße und Grohner Gartenweg einschließlich der Überbauung der Tauwerkstraße soll abgerissen werden. Dort sollen mehrere Einfamilienhäuser entstehen. Westlich der Fritz-Tecklenborg-Straße, Hausnummer 10, soll auf den Flurstücken 967 und 968 ein Einfamilienhaus errichtet werden. Insgesamt sollen weniger als 20 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern entstehen.

(5) FHB steht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein Vorkaufsrecht an dem Grundstück zu. Nach § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann der Erwerber die Ausübung des Vorkaufsrechtes abwenden, wenn er in der Lage ist, das Grundstück entsprechend den Entwicklungszielen zu nutzen und zu unterhalten und er sich hierzu vor Ablauf der Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet. Zu diesem Zweck schließen der Erwerber und die FHB die nachfolgende

## II.

### Abwendungsvereinbarung

#### § 1 Pflichten des Erwerbers

(1) Der Erwerber verpflichtet sich, in der Fritz-Tecklenborg-Straße Nr. 5 im Erdgeschoss, eine ausschließlich gewerbliche Nutzung mit mehreren Handwerksbetrieben zu entwickeln. Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der FHB, innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss dieser Abwendungsvereinbarung einen prüffähigen Bauantrag für das Gebäude Fritz-Tecklenborg-Straße Nr. 5, bei der unteren Bauaufsichtsbehörde (Bauamt Bremen-Nord) einzureichen, die baulichen Anlagen innerhalb von 30 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen und der FHB den Abschluss der Bauarbeiten anzuzeigen.

(2) Der Erwerber verpflichtet sich, entlang der bestehenden Stellplatzanlage westlich der Fritz-Tecklenborg-Straße mindestens 4 Bäume, entlang der Tauwerkstraße mindestens 11 Bäume und entlang des Grohner Gartenwegs mindestens 3 Bäume anzupflanzen. Für die Baumpflanzstandorte (s. Anlage 1) ist jeweils eine Felsenbirne mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen 1,00 Meter über der Erdoberfläche, vorzusehen. Vor Ablauf einer Frist von zwei Jahren muss der Erwerber abgängige Bäume auf eigene Kosten ersetzen. Weiterhin verpflichtet sich der Erwerber, die Stellplatzanlage im Innenhof des Gebäudes an der Fritz-Tecklenborg-Straße Nr. 5 mit Bäumen und Rasengittersteinen auszustatten und mit Pergolen und Kletterpflanzen (siehe Anlage 1 und Anlage 5) zu begrünen.

(3) Der Erwerber verpflichtet sich, entlang der bestehenden Stellplatzanlage westlich der Fritz-Tecklenborg-Straße drei öffentliche Stellplätze und nördlich der Tauwerkstraße mindestens fünf öffentliche Stellplätze zwischen den neu anzupflanzenden Bäumen gemäß Anlage 1 herzustellen. Die öffentlichen Stellplätze sollen mindestens über eine Baulast zu Gunsten der Stadt Bremen abgesichert werden.

(4) Der Erwerber verpflichtet sich, für den Umbau und die Sanierung der Bestandsgebäude Fritz-Tecklenborg-Straße Nr. 3 und 5 die Anforderungen des KfW-Standard-55 zu erfüllen. Der Erwerber wird bei den bauträgerfreien Grundstücken



zwischen der Tauwerkstraße und dem Grohner Gartenweg die zukünftigen Eigentümer im Kaufvertrag verpflichten, den KfW-Effizienzhaus-Standard 40 zu erfüllen.

(5) Der Erwerber verpflichtet sich, 70 Prozent der geeigneten Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Die Photovoltaikanlagen sind spätestens innerhalb von 30 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen und der FHB den Abschluss der Bauarbeiten anzuzeigen. Die Photovoltaikanlagen müssen zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des Vorhabens betriebsbereit sein und genutzt werden können. Die Bestätigung der Anmeldung im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur ist dem Bauamt Bremen-Nord unaufgefordert spätestens mit der Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage vorzulegen. Der Erwerber wird bei den baulastfreien Grundstücken zwischen der Tauwerkstraße und dem Grohner Gartenweg den zukünftigen Eigentümern diese Verpflichtung im Kaufvertrag auferlegen.

(6) Der Erwerber verpflichtet sich für die Gebäude Fritz-Tecklenborg-Straße Nr. 5 und Nr. 3, als Wärmeversorgung ausschließlich erneuerbare Energien zu verwenden. Der Erwerber wird, bei den baulastfreien Grundstücken zwischen der Tauwerkstraße und dem Grohner Gartenweg den zukünftigen Eigentümern eine Verpflichtung für eine Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien im Kaufvertrag auferlegen.

(7) Der Erwerber verpflichtet sich für das Gebäude Fritz-Tecklenborg-Straße Nr. 5, zwei Carsharing-Plätze, zwei E-Ladestationen und sechs Lastenabstellplätze zu betreiben bzw. anzubieten.

(8) Der Erwerber verpflichtet sich, nach Abschluss der Abwendungsvereinbarung die Ergänzungsflächen 1.11, 1.12 und 1.13 der Anlage 2.2 (Tauschplan V 2 / Fläche 1.11 = ca. 111 m<sup>2</sup>) unentgeltlich an die Stadtgemeinde Bremen zu übertragen. Nur falls die Privatflächen vor den Häusern Grohner Gartenweg Nr. 14 und 16 nicht von der Stadtgemeinde Bremen erworben werden können, wird der Erwerber darüber hinaus die Ergänzungsfläche 1.11 gemäß Anlage 2.1 (Tauschplan V1 / Fläche 1.11 = 129 m<sup>2</sup>) an die Stadtgemeinde Bremen übertragen. Der Erwerber verpflichtet sich, vor einer Übertragung der Ergänzungsflächen an die Stadtgemeinde Bremen die o. g. Ergänzungsflächen im Grohner Gartenweg durch das Auftragen einer Schottertragschicht und einer Asphaltchicht auf eigene Kosten nach Vorgabe der Anlage 3 zu befestigen. Mit Übergang der Ergänzungsflächen an die Stadtgemeinde



Bremen ist sicherzustellen, dass für das Flurstück 1057/10 die Erschließung erhalten bleibt und dem Anlieger ein Überfahrungsrecht gestattet ist. Im Gegenzug soll die grün markierte städtische Grundstücksfläche 1.8 (siehe Anlage 2.2) nördlich des Grohner Gartenwegs im Tausch an den Erwerber unentgeltlich übergeben werden.

(9) Der Erwerber verpflichtet sich, für die Teilbereichsfläche 1, auf dem Flurstück 1091/7, gemäß Anlage 4, die Bestandteil einer bestehenden Wegeverbindung zur Friedrich-Humbert-Straße ist, eine Grunddienstbarkeit in Gestalt eines Wegerechts zu Gunsten der Stadt einzutragen. Die Stadt wird hiernach berechtigt zu verlangen, dass die Wegefläche der Öffentlichkeit zur Verfügung steht und kann die Ausübung dieses Rechts der Allgemeinheit überlassen. Der Erwerber bewilligt und beantragt innerhalb von sechs Monaten nach Vertragsabschluss die Eintragung dieser Grunddienstbarkeit zugunsten von FHB mit dem in Satz 2 festgelegten Inhalt in das Grundbuch des Grundstücks. Die Dienstbarkeit muss Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs im Range stets vorgehen. Die Eintragung ist FHB unverzüglich durch Vorlage eines Grundbuchauszugs nachzuweisen. Die Kosten der notariellen Beurkundung der Eintragungsbewilligung einschließlich der Kosten der Eintragung trägt der Erwerber dies gilt auch für die Löschung der Grunddienstbarkeit, sofern diese einvernehmlich aufgehoben werden soll.

(10) Der Erwerber verpflichtet sich für das Grundstück an der Fritz-Tecklenborg-Straße Nr. 5 (Flurstück 1091/7), innerhalb eines Jahres ab Nutzungsaufnahme des Hauses eine gemeinschaftlich zugängliche Grün- und Freifläche mit einer Mindestgröße von ca. 200 m<sup>2</sup>, 20 Sitzplätzen und einem witterungsgeschützten Aufenthaltsbereich im rückwärtigem Hofbereich des Grundstücks herzustellen.

## § 2 Allgemeine Pflichten des Erwerbers

(1) Der Erwerber verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen, die den jeweiligen Grundstücksflächen zugeordnet sind, dem Rechtsnachfolger mit Weitervergabeverpflichtung weiterzugeben. Der Erwerber haftet als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt ist zur Erklärung der Haftungsentlassung verpflichtet, wenn die Weitergabeverpflichtung zweifelsfrei zwischen dem Erwerber und dem

Rechtsnachfolger vertraglich geregelt wurde. Innerhalb der Weitergabeverpflichtung hat der Erwerber die sich für ihn nach diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen seinen Rechtsnachfolgern in notarieller Form als echten Vertrag im Sinne des § 328 BGB zu Gunsten der FHB vollumfänglich aufzuerlegen und zwar in der Weise, dass diese wiederum gehalten sind, ihre jeweiligen Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu binden. Der Erwerber hat FHB die erfolgte Pflichtenübertragung binnen drei Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages oder sonstigen Übertragungsvertrages nachzuweisen. Im Falle des Weiterverkaufs eines Grundstücks oder Grundstücksteils jeweils in Voll-, Teil-, oder Miteigentum ist FHB auch bei einer den Vorgaben dieses Vertrages entsprechenden Übertragung der vertraglichen Verpflichtungen berechtigt, erneut die Ausübung des Vorkaufsrechts zu prüfen und das Vorkaufsrecht gegebenenfalls auszuüben. Die Abwendungsbefugnis des neuen Erwerbers gemäß § 27 Bau GB bleibt unberührt.

### § 3 Sicherung der Vertragspflichten

Verstößt der Erwerber gegen seine Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung, hat er der FHB eine Vertragsstrafe zu zahlen, und zwar im Einzelnen wie folgt:

1. Für den Fall, dass der Erwerber das gemischte Nutzungsangebot mit mehreren Handwerksbetrieben gemäß § 1 Abs. 1 nicht fristgerecht fertigstellt und in Betrieb nimmt, verpflichtet sich der Erwerber zur Zahlung einer einmaligen Vertragsstrafe von 150.000,00 Euro (in Worten: einhundertfünfzigtausend Euro).
2. Für den Fall, dass der Erwerber die Herstellung der öffentlichen Stellplätze und die Eintragung der Baulast aus § 1 Abs. 3 bis zum Abschluss der Bauarbeiten nicht berücksichtigt, darf die Stadtgemeinde Bremen eine Vertragsstrafe in Höhe von einmalig 15.000 Euro (in Worten: fünfzehntausend Euro) von dem Erwerber verlangen.
3. Für den Fall, dass der Erwerber, die in § 1 Abs. 4 getroffenen Regelungen zur Energieoptimierung bis 6 Monate nach Abschluss der Bauarbeiten nicht einhält oder die vorgesehenen Nachweise nicht fristgerecht erbringt, kann die Stadtgemeinde Bremen eine Vertragsstrafe in Höhe von 40 Euro (in Worten: vierzig Euro) je Quadratmeter Grundstücksfläche verlangen.



4. Der Erwerber verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe für einen Verstoß gegen die in § 1 (5) getroffene Maßnahme zur Herstellung von PV Anlagen. Für den Fall, dass der Erwerber die Vereinbarung für die Ausstattung der Dachflächen (70 %) mit Photovoltaikanlagen bis sechs Monate nach Abschluss der Bauarbeiten nach § 1 Abs. 5 dieses Vertrages nicht einhält oder die vorgesehenen Nachweise nicht oder nicht fristgerecht erbringt, kann die Stadtgemeinde Bremen eine Vertragsstrafe in Höhe von 60 Euro (in Worten: sechzig Euro) je Quadratmeter für die erforderliche Fläche von Photovoltaikanlagen, verlangen.
5. Der Erwerber verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe für einen Verstoß gegen die Wärmeversorgung nach § 1 Abs. 6. Für den Fall, dass der Erwerber die Vereinbarung zur Nutzung Erneuerbaren Energien mit Herstellungszeitpunkt bis zur Aufnahme der Nutzung der Gebäude nicht einhält, kann die Stadtgemeinde Bremen eine Vertragsstrafe in Höhe von einmalig 50.000 Euro (in Worten: fünfzigtausend Euro) von dem Erwerber, verlangen.
6. Der Erwerber verpflichtet sich nach Abschluss der Abwendungsvereinbarung, die Befestigungsmaßnahmen auf den Ergänzungsflächen am Grohner Gartenweg vorzunehmen und die o.g. Ergänzungsflächen an die Stadt bis spätestens zehn Monate nach Abschluss dieser Abwendungsvereinbarung unentgeltlich zu übertragen. Für den Fall, dass der Erwerber die Vereinbarung nicht einhält, kann die Stadtgemeinde Bremen eine Vertragsstrafe in Höhe von einmalig 70.000 Euro (in Worten: siebzigtausend Euro) von dem Erwerber, verlangen.
7. Der Erwerber verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe für einen Verstoß gegen die Berücksichtigung einer gemeinschaftlich zugänglichen Grün- und Freifläche nach § 1 Abs. 10 in Höhe von 50 Euro (in Worten: fünfzig Euro) je nicht hergestelltem Quadratmeter, wenn diese nicht spätestens zwölf Monate nach Aufnahme der Nutzung der Gebäude hergestellt ist.
8. Kommt der Erwerber den Verpflichtungen aus § 2 (Allgemeine Pflichten des Erwerbers) nicht nach, verpflichtet er sich zur Zahlung einer einmaligen Vertragsstrafe von 50.000,00 Euro (in Worten: fünfzigtausend Euro).

#### § 4 Erteilung des Negativzeugnisses

FHB erteilt unverzüglich nach Unterzeichnung der Vereinbarung durch beide Vertragsparteien das Negativzeugnis nach § 28 Abs. 1 Satz 3 BauGB.

#### § 5 Schriftform

Vertragsänderungen bzw. Vertragsergänzungen einschließlich der Änderungen dieser Bestimmung bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Auf die Schriftform kann nicht verzichtet werden. Nebenabreden bestehen nicht.

#### § 6 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem mit dieser Vereinbarung erstrebten rechtlichen, wirtschaftlichen und tatsächlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.

#### § 7 Schlussbestimmungen

- (1) Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung ist Bremen.
- (2) Für diesen Vertrag gilt deutsches Recht.
- (3) Beide Parteien erhalten je eine Ausfertigung dieses Vertrages.
- (4) Dieser Vertrag enthält die folgenden Anlagen:
  - Anlage 1 Lageplan Städtebau
  - Anlage 2.1 und Anlage 2.2 Tauschplan der Flächen Variante 1 und Variante 2
  - Anlage 3 Anforderungen für den Grohner Gartenweg
  - Anlage 4 Wegerecht



- Anlage 5 Beispiele begrünte Pergola

Bremen, den 20.12.21

Für den Erwerber



Bremen, den 20.12.21


Für das Bauamt Bremen-Nord







Index		Änderung/Revision		Datum		Gez.	
PK	PLAN	EXE	PROJ	MA	FE	IN	ED
20	548	LP3	asp				


**ASP** Stadtplaner • Landschaftsarchitekten  
**Atelier Schreckenber**  
 Planungsgesellschaft mbH  
 28195 Bremen Fon 0421/369120  
 Contrescarpe 46 Fax 0421/3691236

20.548	TAU II
--------	--------

PLAN-NR.	Lageplan - Städtebau	MASSSTAB:
5101		1 : 500

Stand 13.12.2021

Städtebaulicher Entwurf: Atelier Schreckenber Planungsgesellschaft mbH Contrescarpe 46 28195 Bremen				Projektentwicklung: M Projekt GmbH & Co. KG Gerhard Rehfs Str. 62b D-28757 Bremen			
Projektnummer:	20_548 TAU II	Datum:	Gezeichnet:	Blattnummer:	Maßstab:		
			MSGH				











## Hinweise zu Flächensicherung im Rahmen des Projektes "kleine Wolke"

1. Die geplanten öffentlichen Besucherstellplätze im nördlichen Bereich der Tauwerkstraße müssen der Allgemeinheit zu jeder Zeit zur Verfügung stehen. Eine Beschränkung in der Nutzung dieser Stellplätze ist in jedem Fall auszuschließen. Die Stellplatzanlage ist in Abstimmung mit dem ASV so zu beschildern, dass die Stellplätze eindeutig erkenn- und auffindbar sind. Selbstverständlich sind diese Stellplätze baurechtlich (Baulasteintragung ins Grundbuch / zzgl. Grunddienstbarkeit) auch für einen möglichen Rechtsnachfolger zu sichern.
2. Grohner Gartenweg (weitere Details zur Beachtung s. beiliegende Skizze):

# Ergänzung der Fläche für einen Pkw-Wendehammer siehe Anlage 2. Hierzu fehlende Flächen sind im Vertrag festzulegen und an die Stadt zu übertragen.

# Fahrbahnbreite: 6,50 m i. O. - hierzu fehlende Flächen sind im Vertrag festzulegen und an die Stadt zu übertragen.

# Die heute in der Fläche eines späteren Wendehammers gelegene Fläche ist bis außerhalb des an die Stadt gehenden Grundstücksteil zurück zu verlegen. Der hierbei anfallende Boden (Planung des Grundstücksteils bis Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche) verbleibt im Eigentum des Investors zu dessen Verwertung bzw. Entsorgung.

# Die zur Ergänzung der heutigen Straßenverkehrsflächen an die Stadt gehenden Flurstücke sollten durch den Investor mit einem fachgerechten Straßenaufbau ergänzt werden. Da im Bestand eine Asphaltdeckschicht gegeben ist, ist diese Ergänzung auch in Asphalt auszuführen. Bzgl. des Unterbaus bzw. der hierfür anzusetzenden Belastungsklasse ist die BK 0,3, s. u.

Belastungsklasse Bk0.3		B-Zahl bis 0,3 Mio. Wohnwege, Abstellflächen für Pkw-Verkehr			
3	AD	Asphaltdeckschicht	(75)	Splittmastixasphalt	SMA 8 N 50/70
8	ATS	Asphalttragschicht	(195)	Asphalttragschichtmischgut	AC 22 T N 50/70
20	STS	Schottertragschicht		Baustoffgemisch	0/32
24 55	F1-Boden Dpr ≥ 100 % SfM	Schicht aus frostunempfindlichem Material		F1-Boden gemäß DIN 18196	SE, SW

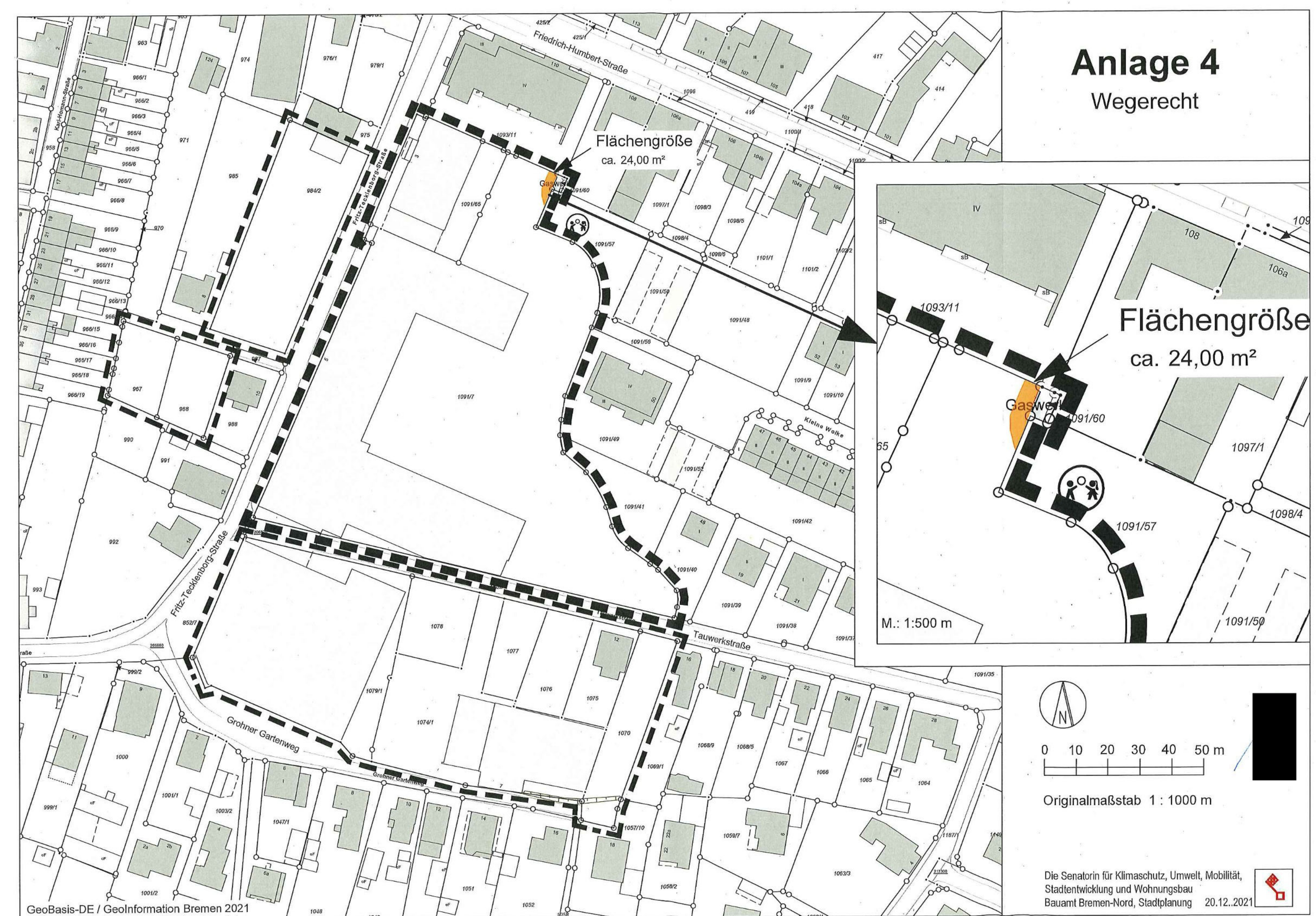
Die an die Stadt gehenden Grundstücksflächen sind, VOR der Übertragung an die Stadt mit den ergänzenden Fahrbahnbefestigungen auszustatten.



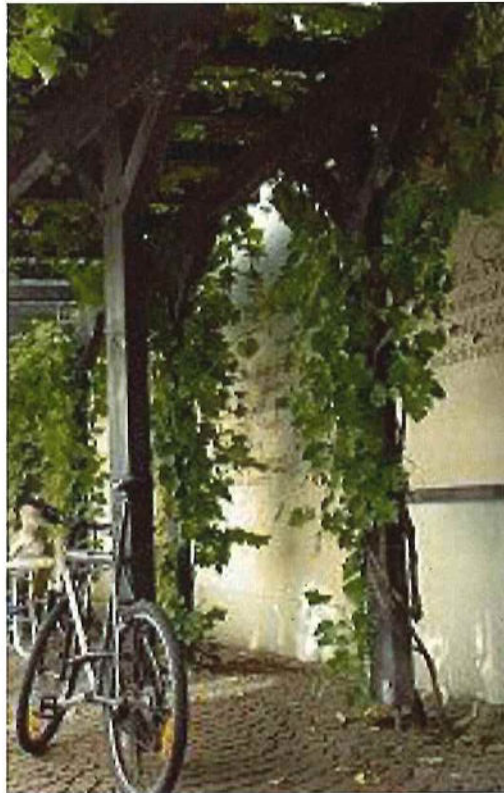


# Anlage 4

## Wegerecht

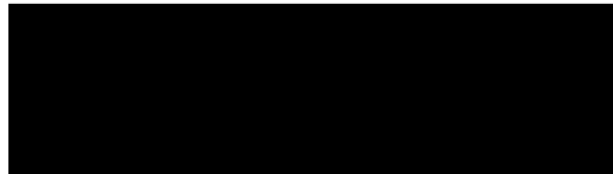






ERSTE ÄNDERUNG ZUR VEREINBARUNG  
ÜBER DIE ABWENDUNG DES GEMEINDLICHEN VORKAUFSRECHTS  
GEMÄSS § 27 ABS. 1 BAUGESETZBUCH (BAUGB)

zwischen



28757 Bremen

- nachfolgend „Erwerber“ genannt –

und

der Freien Hansestadt Bremen,  
vertreten durch die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung  
Stadtplanung, Bauordnung Nord (Bauamt Bremen-Nord)  
Gerhard-Rohlf-Str. 62  
28757 Bremen

- nachfolgend „FHB“ genannt -

Das unter I. Vorbemerkungen der Vereinbarung über die Abwendung des gemeindlichen Vorkaufsrechts vom 20.12.2021 (im folgenden „Abwendungsvereinbarung vom 20.12.2021“ genannt) beschriebene Nutzungskonzept ist für den Erwerber aufgrund der derzeitigen schwierigen wirtschaftlichen Lage nicht mehr darstellbar. Der Erwerber möchte die Gebäudemasse für das ehemalige Betriebsgebäude an der Fritz-Tecklenborg-Straße Nr. 5 reduzieren, einen mittleren Gebäudeteil heraustrennen und in zwei Gebäudekomplexe Gebäudeteil A und Gebäudeteil B, Fritz-Tecklenborg-Straße Haus Nr. 5, aufteilen (siehe Anlage 6).

Der Erwerber verfolgt das Ziel, auf dem ehemaligen Firmengelände der „Kleinen Wolke“ gemischt genutzte, nachhaltige Gebäude zu entwickeln. Die vorhandene Bausubstanz soll überwiegend bestehen bleiben und durch Modernisierungs- und



Umbaumaßnahmen den heutigen Ansprüchen an Wohnen und Gewerbenutzungen angepasst werden. Für das Bestandsgebäude Fritz-Tecklenborg-Straße Nr. 3 sind eine Seniorenwohnanlage und eine Tagespflege gemäß § 9 Abs. 1 des Bremischen Wohn- und Betreuungsgesetzes vorgesehen. In dem ehemaligen Betriebsgebäude an der Fritz-Tecklenborg-Straße Nr. 5 soll im Erdgeschoss des Gebäudeteils A eine Kita entstehen. Für das erste und zweite Obergeschoss des Gebäudeteils A sind Wohnungen (gewerbliches und/oder privates Wohnen) vorgesehen.

Ein Teilbereich der Fritz-Tecklenborg-Straße Nr. 5 soll abgerissen werden. Im Gebäudeteil B an der Fritz-Tecklenborg-Straße Nr. 5 sollen im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen und im ersten und zweiten Obergeschoss Wohnungen (gewerbliches und/oder privates Wohnen) entstehen.

Zwischen dem Gebäudeteil A und Gebäudeteil B soll eine mit mindestens 5 Bäumen angelegte Platzsituation mit integrierten Fahrradabstellplätzen und einer PKW-Durchfahrt (siehe Anlage 6) geschaffen werden.

Die südliche Lagerhalle zwischen Tauwerkstraße und Grohner Gartenweg einschließlich der Überbauung der Tauwerkstraße wurde bereits abgerissen. Dort sollen mehrere Doppelhäuser entstehen. Westlich der Fritz-Tecklenborg-Straße, Hausnummer 10, soll auf den Flurstücken 967 und 968 ein Einfamilienhaus errichtet werden.

Deshalb ist es erforderlich, die Abwendungsvereinbarung vom 20.12.2021 wie folgt zu ändern.

1. In Abänderung von § 1 (Pflichten des Erwerbers) der Abwendungsvereinbarung vom 20.12.2021 vereinbaren die Parteien, Abs. 1 wie folgt neu zu fassen:

(1) Der Erwerber verpflichtet sich, im Erdgeschoss des Gebäudeteils B der Fritz-Tecklenborg-Straße 5 eine ausschließlich gewerbliche Nutzung mit mehreren Handwerksbetrieben zu entwickeln. Von der Verpflichtung des Erwerbers zur Unterbringung von reinen Handwerksbetrieben im Erdgeschoss des Gebäudeteils B kann abgesehen werden, wenn der Erwerber nachweist (z.B. durch Insertion in den einschlägigen Portalen), dass er trotz Vermietungsbemühungen über einen Zeitraum von 12 Monaten keinen passenden Nutzer finden konnte. In diesem Fall ist eine rein gewerbliche Nutzung anzusetzen. Im Erdgeschoss des Gebäudeteils A darf nicht gewohnt werden.

Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber der FHB, bis spätestens zum 30. September 2025 einen prüffähigen Bauantrag für das Gebäude Fritz-Tecklenborg-Straße Nr. 5 Gebäudeteil A und Gebäudeteil B bei der FHB einzureichen, die baulichen Anlagen

innerhalb von 30 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen und der FHB den Abschluss der Bauarbeiten anzuzeigen.

2. In Abänderung von § 1 (Pflichten des Erwerbers) der Abwendungsvereinbarung vom 20.12.2021 vereinbaren die Parteien, den Abs. 2 Satz 4 wie folgt zu ergänzen (Ergänzung ist unterstrichen dargestellt):

(2) [...] Weiterhin verpflichtet sich der Erwerber, die Stellplatzanlage im Innenhof des Gebäudes an der Fritz-Tecklenborg-Straße Nr. 5 Gebäudeteil A und Gebäudeteil B mit Bäumen und Rasengittersteinen auszustatten und mit Pergolen und Kletterpflanzen (siehe Anlage 1 und Anlage 5) zu begrünen.

3. In Abänderung von § 1 (Pflichten des Erwerbers) der Abwendungsvereinbarung vom 20.12.2021 vereinbaren die Parteien, den Abs. 4 Satz 1 wie folgt zu ergänzen (Ergänzung ist unterstrichen dargestellt):

(4) Der Erwerber verpflichtet sich, für den Umbau und die Sanierung der Bestandsgebäude Fritz-Tecklenborg-Straße Nr. 3 und Nr. 5 (Gebäudeteil A und Gebäudeteil B) die Anforderungen des KfW-Standard-55 und bei der Errichtung von Neubauten die Anforderungen des KfW-Effizienzhaus-Standards 40 zu erfüllen.

4. In Abänderung von § 1 (Pflichten des Erwerbers) der Abwendungsvereinbarung vom 20.12.2021 vereinbaren die Parteien, den Abs. 6 Satz 1 wie folgt zu ergänzen (Ergänzung ist unterstrichen dargestellt):

(6) Der Erwerber verpflichtet sich, für die Gebäude Fritz-Tecklenborg-Straße Nr. 5 (Gebäudeteil A und Gebäudeteil B) und Nr. 3 als Wärmeversorgung ausschließlich erneuerbare Energien zu verwenden.

5. In Abänderung von § 1 (Pflichten des Erwerbers) der Abwendungsvereinbarung vom 20.12.2021 vereinbaren die Parteien, den Abs. 7 Satz 1 wie folgt anzupassen und um Satz 2 zu ergänzen:

(7) Der Erwerber verpflichtet sich für das Gebäude Fritz-Tecklenborg-Straße Nr. 5, Gebäudeteil A, zwei Carsharing-Plätze und zwei E-Ladestationen zu betreiben bzw. anzubieten. Für das Gebäude Fritz-Tecklenborg-Straße Nr. 5 Gebäudeteil B verpflichtet sich der Erwerber sechs Lastenradabstellplätze auf dem Grundstück zu betreiben bzw. anzubieten.



6. In Abänderung von § 1 (Pflichten des Erwerbers) der Abwendungsvereinbarung vom 20.12.2021 vereinbaren die Parteien, den Abs. 10 neu zu fassen:

(10) Der Erwerber verpflichtet sich für das Grundstück an der Fritz-Tecklenborg-Straße 5 (vormals Flurstück 1091/7, nunmehr Flurstück 1091/68) Gebäudeteil A und Gebäudeteil B, innerhalb eines Jahres ab Nutzungsaufnahme der Häuser die erforderlichen Kinderspielflächen für die jeweiligen Wohnungen von Gebäudeteil A und Gebäudeteil B herzustellen.

Zudem verpflichtet sich der Erwerber für das Grundstück an der Fritz-Tecklenborg-Straße 5 Gebäudeteil A und Gebäudeteil B, innerhalb eines Jahres ab Nutzungsaufnahme der Häuser eine gemeinschaftlich zugängliche Grün- und Freifläche mit einer Mindestgröße von ca. 100 m<sup>2</sup>, 10 Sitzplätzen im rückwärtigem Hofbereich des Grundstückes herzustellen und im Bereich der Platzsituation zur Fritz- Tecklenborg- Str. mindestens 5 Bäume anzupflanzen und 20 Fahrradstellplätze anzulegen.

7. In Abänderung von § 3 (Sicherung der Vertragspflichten) der Abwendungsvereinbarung vom 20.12.2021 vereinbaren die Parteien, die Nr. 1 wie folgt neu zu fassen:

1. Für den Fall, dass der Erwerber seine Verpflichtungen gemäß § 1 Abs. 1 nicht erfüllt, verpflichtet sich der Erwerber zur Zahlung einer einmaligen Vertragsstrafe von 50.000,00 Euro (in Worten: fünfzigtausend Euro).

8. § 7 der Abwendungsvereinbarung vom 20.12.2021 wird zu § 8.

9. Die Abwendungsvereinbarung vom 20.12.2021 wird um den neuen § 7 mit folgendem Wortlaut ergänzt:

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 die FHB veröffentlicht. Unabhängig von einer möglichen Veröffentlichung kann der Vertrag Gegenstand von Auskunftsanträgen im Antragsverfahren nach dem BremIFG sein.

Die Abwendungsvereinbarung vom 20.12.2021 wird durch die Anlage 6, die dieser 1. Änderung zur Abwendungsvereinbarung beigelegt ist, ergänzt.

Im Übrigen bleiben die Regelungen der Abwendungsvereinbarung vom 20.12.2021 unberührt.

Bremen,

Bremen,





Im Übrigen bleiben die Regelungen der Abwendungsvereinbarung vom 20.12.2021 unberührt.

Bremen, 21.11.2023



Bremen, 24. NOV. 2023



# ANLAGE 6

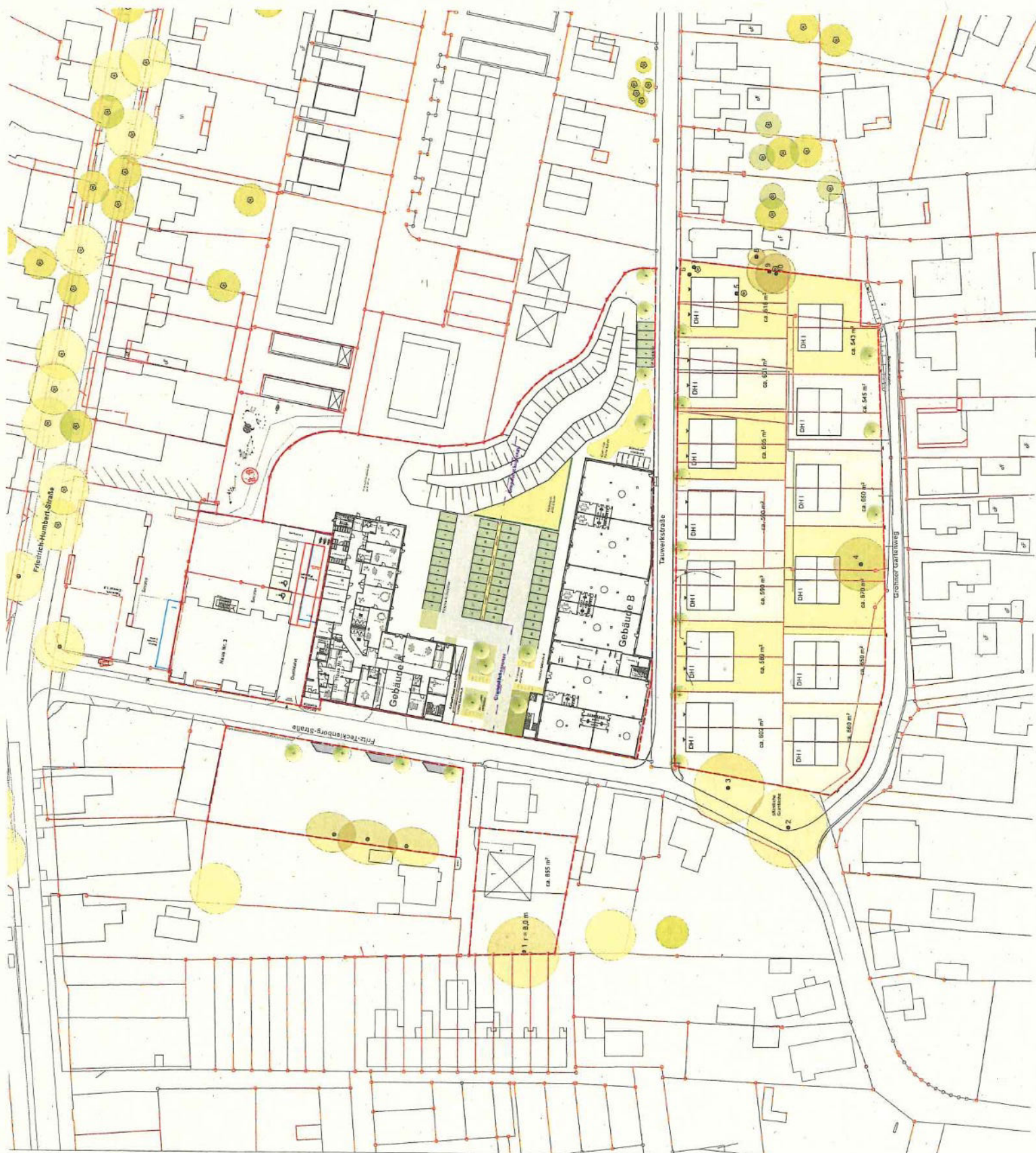
ZUR ERSTEN ÄNDERUNG ZUR VEREINBARUNG  
ÜBER DIE ABWENDUNG DES GEMEINDLICHEN  
VORKAUFRECHTS GEMÄSS § 27  
ABS. 1 BAUGESETZBUCH

24.11.2023

Bremen,

Bremen,

24.11.2023







ZWEITE ÄNDERUNG ZUR VEREINBARUNG ÜBER DIE ABWENDUNG  
DES GEMEINDLICHEN VORKAUFSRECHTS GEM. § 27 ABS. 1  
BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Zwischen

[REDACTED]

diese vertreten durch den alleinvertretungsbefugten

[REDACTED]

nachfolgend "Erwerber zu 1" genannt

und

[REDACTED]

vertreten durch den

[REDACTED]

[REDACTED]

nachfolgend "Erwerber zu 2" genannt

und

der Freien Hansestadt Bremen

vertreten durch die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Stadtplanung, Bauordnung Nord (FB02, Bauamt Bremen-Nord)

Gerhard-Rohlfs-Str. 62

28757 Bremen

nachfolgend „FHB“ genannt

Der Erwerber zu 1 hat mit der FHB die Vereinbarung über die Abwendung des  
gemeindlichen Vorkaufsrechts vom 20./20.12.2021, sowie die 1. Änderung der

Abwendungsvereinbarung vom 21./24.11.2023 (der Erwerber zu 1 ist in der vorgenannten Vereinbarungen als [REDACTED]

[REDACTED] bezeichnet) getroffen und in dieser ein Nutzungskonzept hinsichtlich der Sanierung und des Umbaus des bislang an der Örtlichkeit bestehenden großen einheitlichen Betriebsgebäudes mit der einheitlichen Anschrift Fritz-Tecklenborg-Straße 5 vereinbart. Dieses Nutzungskonzept hat sich sowohl für den nach Teilabriss des bestehenden Gebäudes geplanten Gebäudeteil A (an der Fritz-Tecklenborg-Straße 5, Flurstück 1091/70, vormals 1091/68, vormals 1091/66, vormals 1091/7, vormals 1091/6) als auch den Gebäudeteil B, (Fritz-Tecklenborg-Straße 5 Ecke Tauwerkstraße, Flurstück 1091/71, vormals 1091/68, vormals 1091/66, vormals 1091/7, vormals 1091/6) bezüglich der Planung der Erdgeschosse als nicht als durchführbar dargestellt.

Die Planung bezüglich der oberen Geschosse sowie der sonstigen Bereiche ist sowohl in dem Gebäudeteil A als auch dem Gebäudeteil B von der Nichtdurchführbarkeit nicht betroffen.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 20./20.02.2025 des [REDACTED], hat der Erwerber zu 1 den Teil des Gebäudes bzw. das Grundstück, auf dem nach den Vereinbarungen der 1. Änderungsvereinbarung nach einem Teilabriss des Bestandsgebäudes der Gebäudeteil B auf der Fläche Fritz-Tecklenborg-Straße 5 Ecke Tauwerkstraße, Flurstück 1091/71, entwickelt werden soll, an den Erwerber zu 2 veräußert. Nach den Vereinbarungen des vorgenannten Kaufvertrages wurde die Abwendungsvereinbarung vom 20./20.12.2021 und der 1. Nachtrag vom 21./24.11.2023 zum Gegenstand des Kaufvertrages gemacht. Der Erwerber zu 2 hat in dem vorgenannten Kaufvertrag erklärt, in alle das Kaufobjekt betreffenden Rechte und Pflichten des Verkäufers, d.h. des Erwerbers zu 1, aus der Abwendungsvereinbarung samt 1. Änderungsvereinbarung einzutreten und sich zu verpflichten, den Verkäufer, d.h. den Erwerber zu 1 von sämtlichen diesbezüglichen Ansprüchen der Freien Hansestadt Bremen freizustellen.

Die zuvor im Erdgeschoss des in der Fritz-Tecklenborg-Straße 5 Ecke Tauwerkstraße gelegenen Gebäudeteils B geplante rein handwerkliche Nutzung wie auch eine anderweitige rein gewerbliche Nutzung kann mangels Nachfrage nicht realisiert werden. Der Erwerber zu 2 beabsichtigt nun, das Nutzungskonzept



zu ändern und in den Erdgeschossflächen des Gebäudeteils B Studentenwohnungen samt Fahrradgarage und einer Fläche für Gewerbe zu entwickeln (gem. Anlage 7 b).

Ebenso hat die nach dem Nutzungskonzept der 1. Änderung der Abwendungsvereinbarung im Erdgeschoss des in der Fritz-Tecklenborg-Straße 5 gelegenen Gebäudeteils A vorgesehene Kita, keine Perspektive realisiert zu werden. Die senatorische Behörde für Kinder und Bildung sieht momentan keinen Bedarf für diesen Standort. Der Erwerber zu 1 beabsichtigt nun, im Erdgeschoss des Gebäudeteils A an der Fritz-Tecklenborg-Straße 5 Flächen für Gewerbe, die in den zur Straßenseite gelegenen Räumlichkeiten verortet sein sollen, zu entwickeln und Ein- bis Dreizimmerappartements, die in dem rückwärtigen Teil des zur Straßenseite gelegenen Gebäudeabschnitts sowie dem zum Garten gelegenen Gebäudeabschnitt geplant sind, zu entwickeln (gem. Anlage 7 a).

Die Freie Hansestadt Bremen (FHB) hat ein Interesse an einer Revitalisierung des seit 2021 leerstehenden Gebäudekomplexes, der inzwischen zu einem städtebaulichen Missstand geworden ist und negativ auf das Umfeld ausstrahlt. Zudem kann durch die zusätzlichen Wohnbauflächen, das Wohnungsangebot für den innerstädtischen Wohnungsstandort verbessert werden.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Parteien, die Abwendungsvereinbarung vom 20./20.12.2021, einschließlich der 1. Änderung der Abwendungsvereinbarung vom 21./24.11.2023 wie folgt zu ändern:

1. In Abänderung von § 1 (Pflichten des Erwerbers) der Abwendungsvereinbarung vom 20./20.12.2021 und der 1. Änderung der Abwendungsvereinbarung vom 21./24.11.2023 vereinbaren die Parteien, Abs.1 wie folgt neu zu fassen:

(1) Der Erwerber zu 2 verpflichtet sich, in den Flächen des Erdgeschosses des Gebäudeteils B, Flurstück 1091/71, die Richtung und entlang der Tauwerkstraße gelegen sind, Flächen für Wohnnutzung zu entwickeln. Im Erdgeschoss des Kopfteils des Gebäudeteils B, der an der Fritz-Tecklenborg-Straße und an der Tauwerkstraße gelegen ist, sind hingegen grundsätzlich keine Wohnnutzungen zulässig (gem. Anlage 7 b). Hier sind grundsätzlich gewerbliche Flächen (für z.B. Waschsalon, Co Working) zulässig, wenn der Erwerber zu 2 dort nicht Gemeinschaftsflächen, (gemeinschaftliche Aufenthaltsräume) plant, die in Verbindung zu den Flächen für die geplante Wohnnutzung des Gebäudeteils B stehen. In dem

1. und 2. Obergeschoss des Gebäudeteils B sind unverändert Wohnungen (gewerbliches und/oder privates Wohnen) zulässig.

Der Erwerber zu 1 verpflichtet sich, in den Flächen im Erdgeschoss des Gebäudeteils A, Flurstück 1091/70, die unmittelbar zur Straßenseite der Fritz-Tecklenborg-Straße gelegen sind und deren Hauptzugang sich an der Straße befindet, auf einer Fläche von insgesamt mindestens 285 ,00 m<sup>2</sup> eine rein gewerbliche Nutzung zu planen. Dabei bleibt dem Erwerber zu 1 unbenommen, auf sonstigen Flächen im Erdgeschoss, die zwar an der Straßenseite gelegen sind, aber zu Flächen für eine Wohnnutzung im rückwärtigen Teil des Gebäudes führen, Eingangs- bzw. Treppenräume zu planen. Auf den Flächen des Erdgeschosses des Gebäudeteils A, die nicht unmittelbar an der Straßenseite der Fritz-Tecklenborg-Straße gelegen sind und deren Hauptzugang sich nicht unmittelbar an der Straßenseite, sondern hinter Eingangs- bzw. Treppenbereichen befindet, kann eine Wohnnutzung, z.B. für Ein- bis Dreizimmerappartements, geplant werden. In dem 1. und 2. Obergeschoss des Gebäudeteils A sind Wohnnutzungen zulässig.

Der Erwerber zu 1 verpflichtet sich gegenüber der FHB, bis spätestens zum 30. September 2025 einen prüffähigen Bauantrag für den Gebäudeteil A (Fritz-Tecklenborg-Straße Nr. 5, Flurstück 1091/70) bei der FHB einzureichen und die baulichen Anlagen innerhalb von 30 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen und der FHB den Abschluss der Bauarbeiten anzuzeigen.

Der Erwerber zu 2 verpflichtet sich gegenüber der FHB, bis spätestens zum 30. September 2025 einen prüffähigen Bauantrag für den Gebäudeteil B (Ecke Fritz-Tecklenburg-Straße 5 Ecke Tauwerkstraße, Flurstück 1091/71) bei der FHB einzureichen und die baulichen Anlagen innerhalb von 30 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertig zu stellen und der FHB den Abschluss der Bauarbeiten anzuzeigen.

## 2. Hinweis an Vertragspartner zur Veröffentlichung nach Informationsfreiheitsgesetz (BremIFG):

Eine Veröffentlichungspflicht des vorliegenden Änderungsvertrags nach dem Bremer Informationsfreiheitsgesetz (BremIFG) besteht dann, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Veröffentlichungspflicht nach Maßgabe des § 11 Abs. 4a BremIFG gegeben sind. Bei Vorliegen der gesetzlichen



Voraussetzungen wird dieser Vertrag ohne Angabe von personenbezogenen Daten sowie ohne Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse durch SBMS veröffentlicht. Unabhängig von einer möglichen Veröffentlichung von Amts wegen kann der Vertrag Gegenstand von Auskunftsanträgen im Antragsverfahren nach BremIFG sein.

3. Vereinbarungsbestandteile:

Bestandteil der vorliegenden 2. Änderung zur Vereinbarung über die Abwendungsvereinbarung vom 20./20.12.2021 und der 1. Änderung der Abwendungsvereinbarung vom 21./24.11.2023 sind ~~sechs~~ Anlagen. Dies sind im Einzelnen die Anlagen:

- a. Anlage 7 a (Grundriss Erdgeschoss Gebäudeteil A, Stand: 27.02.2025)
- b. Anlage 7 b (Grundriss Erdgeschoss Gebäudeteil B, Stand: 12/2024)
- c. Anlage 8 (Abwendungsvereinbarung vom 20./20.12.2021),
- d. Anlage 9 (1. Änderung der Abwendungsvereinbarung vom 21./24.11.2023)
- e. Anlage 10 (Notarieller Kaufvertrag vom 20./20.02.2025 des [REDACTED]).

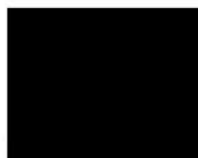
4. Schlussbestimmungen

- (1) Diese Änderungsvereinbarung wird mit Unterzeichnung wirksam.
- (2) Änderungen und Ergänzungen der Ergänzungsvereinbarung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftformklausel.
- (3) Dieser Änderungsvertrag wird dreifach im Original in Papierform erstellt. FHB, der Erwerber zu 1 und der Erwerber zu 2 erhalten je einen Originalvertrag samt Anlagen.
- (4) Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die in Nr. 4 aufgeführten Anlagen dieser 2. Änderungsvereinbarung vollständig vorliegen und sie hiervon rechtzeitig vor Vereinbarungsunterzeichnung Kenntnis genommen haben.
- (5) Im Übrigen bleiben die Regelungen der 1. Änderung der Abwendungsvereinbarung vom 21./24.11.2023 und der Abwendungsvereinbarung vom 20./20.12.2021 unberührt.



Bremen, den 28.3.2025

Die Senatorin für Bau, Mobilität  
und Stadtentwicklung



.....  
Leiter FB 02 Stadtplanung,  
Bauordnung Nord (Bauamt  
Bremen-Nord)

Bremen, den 28.3.2025

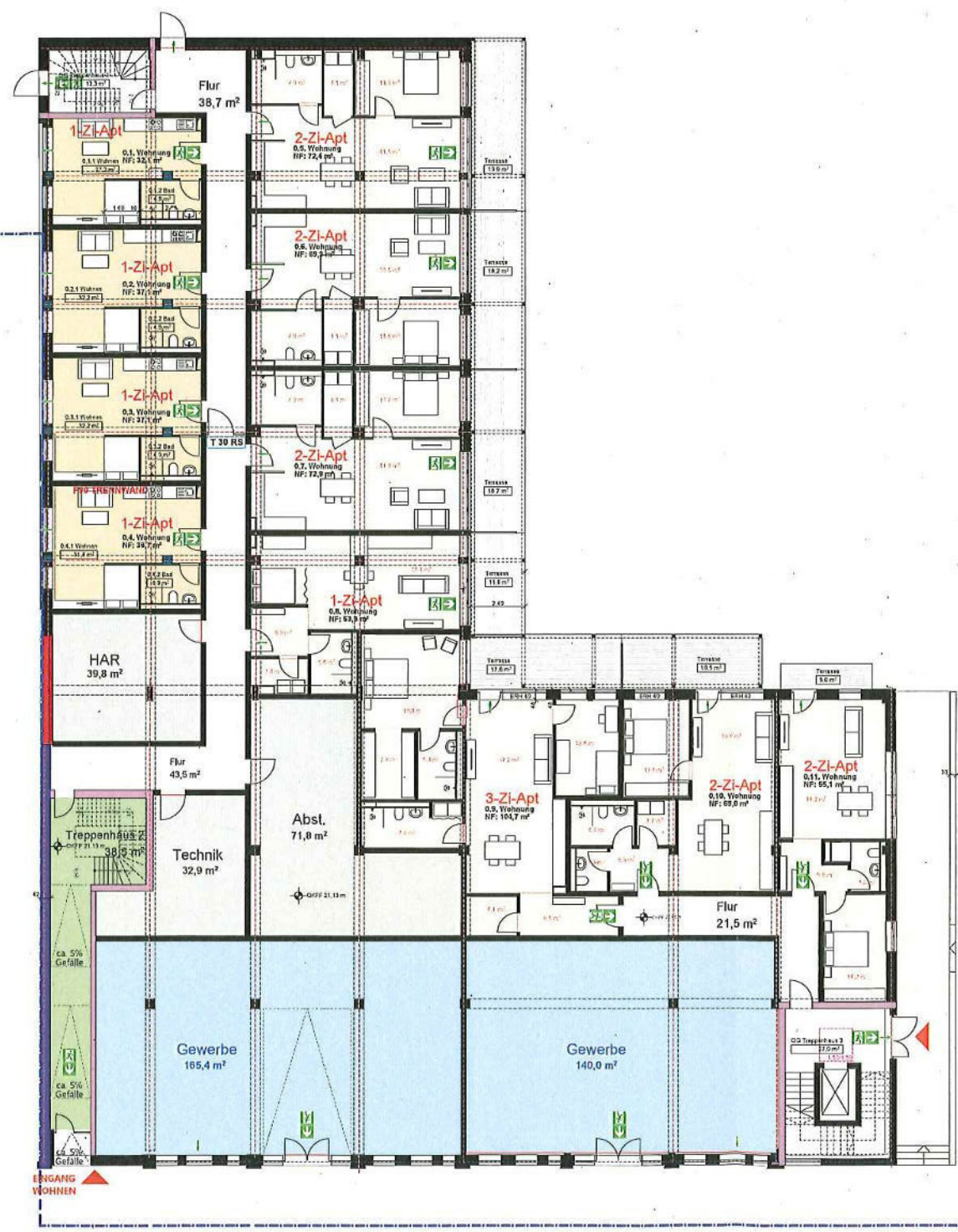


Bremen, den 28.03.2025





Grundstück Gebäudeteil A  
4.189,1 m²



Gebäude B

Gebäude  
Senioren

Fritz-Tecklenborg-Straße

VORENTWURF

Gebäudeteil A

BAUHERR		PLANUNG		PROJEKT		BAUTEIL/PLANART		331			
[REDACTED]		[REDACTED]		27.02.2025 MS GEZEICHNET ZEICHNUNGSNUMMER:	Kleine Wolke Fritz-Tecklenburg-Str. 5 28759 Bremen		Erdgeschoss Variante				
[REDACTED]		[REDACTED]		331		02	GR	EG	11		PROJEKT-IR 1:200
[REDACTED]		[REDACTED]		PROJEKT		L-PHASE	PLANTYP	BAUTEIL	NUMMER	INDEX	MASSSTAB





SKIZZE  
Grundriss EG

ANLAGE 7B