

Durchführungsvertrag

zwischen



- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

und

der Stadtgemeinde Bremen,
vertreten durch den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Contrescarpe 72, 28195 Bremen,
dieser vertreten durch Herrn 
Bauamt Bremen-Nord, Gerhard-Rohlf's-Str. 62, 28757 Bremen
- nachfolgend „Stadt“ genannt -

Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück Zum Fichtenhof 1 im Bremer Ortsteil St. Magnus ein Gebäude mit Service-Wohnungen und angegliederter Pflegeeinrichtung für ältere Bewohner sowie gewerblichen Flächen (Bäcker, öffentliches Restaurant) im Erdgeschoß zu errichten.

Für das Vertragsgebiet wird ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Grundlage des § 12 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Es ist geplant, die vorgesehenen Baumaßnahmen nach Inkrafttreten der Satzung und Durchführung erforderlicher Genehmigungsverfahren auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes 59 und nach den Bestimmungen dieses Vertrages zu realisieren.

§ 1 Vertragsgegenstand

- (1) Das Vertragsgebiet umfasst den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 59.
- (2) Grundlage für das Vorhaben ist neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 59 der Vorhabenplan in farbiger Fassung (**Anlage 1**). Mit diesem und den Ansichten (**Anlage 2**) werden das Vorhaben und die damit verbundenen Maßnahmen konkretisiert.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens entsprechend den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 59 und den Regelungen dieses Vertrages.
- (4) Der Vorhabenträger führt sämtliche Maßnahmen dieses Vertrages (§§ 5 bis 8) im eigenen Namen und für eigene Rechnung durch.



§ 2

Grundstücke im Vertragsgebiet

- (1) Das Vorhaben wird durchgeführt auf den Flurstücken 65, 66 und 74/3 (Gemarkung VR 356).
- (2) Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 59 umfasst einen rd. 2.200 m² großen Bereich.
- (3) Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstücks.

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Gebäudes mit Service-Wohnungen und angegliederter Pflegeeinrichtung für ältere Bewohner sowie gewerblicher Flächen (Bäcker, öffentliches Restaurant) im Erdgeschoß sowie dazugehöriger Stellplätze. Des Weiteren umfasst das Vorhaben die Pflanzung und Erhaltung von zwei heimischen Laubbäumen. Nach Abgang der Bäume ist Ersatz zu pflanzen. Die Müllsammlung erfolgt innerhalb des Gebäudes auf der Nordseite.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb von 12 Monaten nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Baugenehmigung zu beantragen und das Vorhaben innerhalb von 36 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertigzustellen.

§ 5

Baumschutz

- (1) Für die Dauer der Erdarbeiten zur Schachtung des Neubaus ist ein öffentlich bestellter und vereidigter Baumschutzsachverständiger hinzuzuziehen. Der Sachverständige hat die Baumaßnahme zum Schutz der Bäume zu begleiten. Seine Benennung ist vor Baubeginn der Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- (2) Der Stadt ist innerhalb eines Monats nach Baufertigstellung ein Kurzbericht des Sachverständigen über den baumschutzgerechten Ablauf der Erdarbeiten vorzulegen.

§ 6

Bauphase

Bevor die Baustellenarbeiten beginnen erfolgt durch den Vorhabenträger in einer gemeinsamen Begehung mit dem Amt für Straßen und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen (ASV) eine zu dokumentierende Bestandsaufnahme der Zufahrtsstraßen. Sollten durch die Baufahrzeuge Schäden an der Zufahrtsstraße verursacht werden, sind die Kosten zur Beseitigung von dem Vorhabenträger in Abstimmung mit dem ASV zu tragen.

§ 7

Sicherung Vertragspflichten

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe für einen Verstoß gegen die in § 5 Abs. 1 getroffene Regelungen zu Baumschutzmaßnahmen im Rahmen der Erdbauarbeiten bzw. Nicht- oder verspäteter Vorlage des Kurzberichtes. Die Vertragsstrafe beträgt 5.000,- € (i. W. fünftausend Euro) für den Fall, dass die Baumschutzmaßnahmen schuldhaft verletzt wurden. Bei etwaigen Baumschäden ist seitens des Vorhabenträgers zudem unverzüglich der Ursprungszustand mittels geeigneter Maßnahmen, die mit der zuständigen Behörde abzustimmen sind, wiederherzustellen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Zahlung einer Vertragsstrafe in Höhe von 500,- € (i. W. fünfhundert Euro) für jeden Monat, die der nach § 5 Abs. 2 erforderliche Kurzbericht verspätet vorgelegt wird.
- (3) Die genannten Vertragsstrafen werden nach billigem Ermessen durch die Stadt festgesetzt, maximal mit den vorstehenden Beträgen, und nach Festsetzung sofort fällig. Die Stadt weist darauf hin, dass sämtliche Verpflichtungen der §§ 4 bis 6 dieses Vertrages zum Inhalt der Baugenehmigung gemacht und mit den Zwangsmitteln des Bauordnungsrechtes durchgesetzt werden können. Verstöße können mit Bußgeldern belegt werden.

§ 8

Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 59

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 59 gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn die Baumaßnahme nicht innerhalb der in § 4 dieses Vertrages genannten Frist durchgeführt worden ist.

§ 9

Kostentragung, Sicherheitsleistungen

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung, einschließlich der in den §§ 4 bis 6 näher bezeichneten Maßnahmen, in vollem Umfang. Dies betrifft auch solche Kosten, die entstehen, falls das Vorhaben nicht zur Durchführung kommt. Die Kosten für eine ggfs. erforderliche Kampfmittelräumung werden von der Stadt übernommen.
- (2) Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 26.09.2016 eine Finanzierungsbestätigung einer der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Bank vorgelegt. Aus ihr geht die Bonität des Vorhabenträgers zur Erfüllung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtung zur Erstellung des Vorhabens hervor.

§ 10

Allgemeine Pflichten des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, seine Aufgaben in enger Zusammenarbeit mit der Stadt durchzuführen. Der Vorhabenträger hat im Rahmen seiner Aufgaben die notwendigen Verhandlungen mit den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu führen.

§ 11**Wirksamkeit des Vertrages**

Dieser Vertrag wird mit Inkrafttreten der Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 59 wirksam. Bei Erteilung einer Baugenehmigung nach § 33 BauGB wird der Vertrag mit Erteilung wirksam.

§ 12**Rechtsnachfolge**

Falls der Vorhabenträger das Vorhabengrundstück verkauft, so ist er verpflichtet, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen dem Käufer mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Vor Fertigstellung des Vorhabens bedarf ein Vorhabenträgerwechsel der Zustimmung der Stadt. Nach Fertigstellung ist ein Wechsel in der Rechtsnachfolge der Stadt anzuzeigen. Auf § 12 Absatz 5 BauGB weist die Stadt hin.

§ 13**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 Vertrages 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 Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.

§ 14**Ausfertigungen, Anlagen**

- (1) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Stadt und Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Diesem Vertrag liegen zwei Anlagen bei. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages. Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die folgenden Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben:

Anlage 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhabenplan in farbiger Fassung
 Anlage 2: Ansichten des Neubaus

§ 15**Erfüllungsort und Gerichtsstand**

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Bremen.

Bremen, 1 8. OKT. 2016

[Redacted Signature]

gez. [Redacted]
(Amtsleiter)

Bremen, 1 8. OKT. 2016
Vorhabenträger

[Redacted Signature]

gez. [Redacted]

Schwanewede, 21.10.2016

Bauamt Bremen Nord
z.H. [REDACTED]
Stellv. Amtsleiter; Stadtplanung
Gerhard-Rohlf's Str. 62
28757 Bremen

Ergänzende Erklärung zum Durchführungsvertrag, VEP 59 „Fichtenhof“
Schaffung von KFZ Stellplätzen

Sehr geehrter Herr [REDACTED],

Hiermit erkläre ich als Vorhabenträger im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens VE 59 „Fichtenhof“, dass die nach der Stellplatzverordnung zu erbringende Anzahl von Stellplätzen hergestellt wird und keine Ablösung der Stellplätze erfolgt.

Mit freundlichen Grüßen,

[REDACTED]

Tel. [REDACTED]

Vorentwurf

max. Höhe gem. B-Plan = 12,00m

Am Lindenberg

Zum Fichtenhof

Ansicht von Westen

max. Höhe gem. B-Plan = 12,00m

Zum Fichtenhof

Am Lindenberg

Ansicht von Osten

Zum Fichtenhof 1

Bremen-St. Magnus

Bauherr:

Wilde Rodung 37
D-28757 Bremen

Datum, Unterschrift

architekten

Dipl.-Ing. Architekt
Contrescarpe 46
D-28195 Bremen
T 0421-2446538
F 0421-2446594

Datum, Unterschrift

Bezeichnung

Ansichten

Maßstab

1:200

Plannummer

A 02

Datum

26.03.2015

176

Vorentwurf



Ansicht - Detail Süden

Querschnitt



Ansicht von Süden "Zum Fichtenhof"

Zum Fichtenhof 1

Bremen-St. Magnus

Bauherr:

Wilde Rodung 37
D-28757 Bremen

Datum, Unterschrift

architekten

Dipl.-Ing. Architekt
Contrescarpe 46
D-28195 Bremen
T 0421-2446538
F 0421-2446594

Datum, Unterschrift

Bezeichnung

Ansichten

Maßstab

1:200

Plannummer

A 01

Datum

26.03.2015

Vorentwurf



Ansicht von Norden "Am Lindenberg"



Längsschnitt Nord-Süd

Zum Fichtenhof 1

Bremen-St. Magnus

Bauherr:

Wilde Rodung 37
D-28757 Bremen

Datum, Unterschrift

architekten

Dipl.-Ing. Architekt
Contrescarpe 46
D-28195 Bremen
T 0421-2446538
F 0421-2446594

Datum, Unterschrift

Bezeichnung

Ansichten

Maßstab

1:200

Plannummer

A 03

Datum

26.03.2015

943

**1. Änderung zum
Durchführungsvertrag vom 18.10.2016**



- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

und

der Stadtgemeinde Bremen
vertreten durch die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung,
Contrescarpe 72, 28195 Bremen,
Stadtplanung, Bauordnung Nord (Bauamt Bremen-Nord),
vertreten durch den Referatsleiter ,
Gerhard-Rohlf's-Str. 62, 28757 Bremen

Vorbemerkungen

Die 1. Änderung zum Durchführungsvertrag vom 18.10.2016 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 59 „Fichtenhof“ ist notwendig geworden, da die als Nutzerin vorgesehene Convivo-Gruppe im Januar 2023 Insolvenz angemeldet hat.

Im Erdgeschoss sah der Durchführungsvertrag eine gewerbliche Nutzung (Bäcker, öffentliches Restaurant) vor. Das Betreiben der gewerblichen Einheiten sollte durch die Convivo-Gruppe sichergestellt werden.

Für das Vorhaben konnte ein neuer Betreiber gefunden werden. Im Erdgeschoss ist von ihm jedoch eine neue Nutzung vorgesehen. Anstelle eines Bäckers / öffentlichen Restaurants soll eine Tagespflege ihren Betrieb aufnehmen. Die Bestimmung der Nutzung für das Erdgeschoss soll entsprechend der neu angedachten Umsetzung anpasst werden.

Für das geänderte Vorhaben werden weniger Kfz-Stellplätze benötigt. Daher kommt es auch zu einer Anpassung der Außenraumplanung. Im Vergleich zur vorherigen Planung sollen weniger Flächen versiegelt und weitere Bestandsbäume erhalten werden.

Folgende Anpassungen werden durch die 1. Änderung zum Durchführungsvertrag vom 18.10.2016 vorgenommen:

1. § 3 des Durchführungsvertrages vom 18.10.2016 wird wie folgt geändert:
In Satz 1 werden die Wörter „gewerblicher Flächen (Bäcker, öffentliches Restaurant)“ durch das Wort „Tagespflege“ ersetzt.
2. In Anlage 2 des Durchführungsvertrages vom 18.10.2016 (Ansichten des Neubaus) werden die Wörter „Bäckerei/Café“ (siehe Erdgeschoss) durch das Wort „Tagespflege“ ersetzt.



3. Der beigefügte Lageplan ergänzt § 14 des Durchführungsvertrages als Anlage 2

Bremen, den 10. JAN. 2023

i.A. [Redacted Signature]

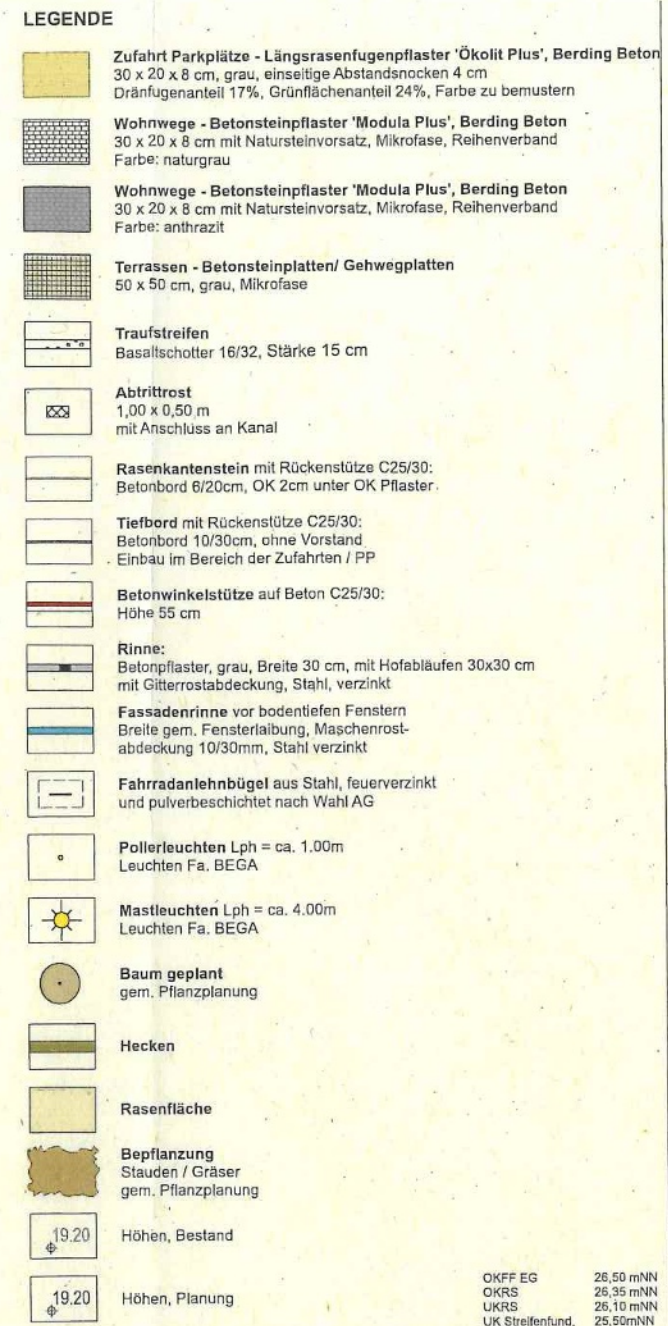
gez. [Redacted]
(Referatsleiter)



Bremen, den 11. Dez. 2023

[Redacted Signature]

gez. [Redacted]
(Vorhabenträger)



 **ASP** Stadtplaner • Landschaftsarchitekten
Atelier Schreckenberg
Planungsgesellschaft mbH

28195 Bremen Fon 0421/369120
Contrescarpe 46 Fax 0421/3691236

22.581		Wohnpark Fichtenhof	
PLAN-NR. 5101	Lageplan		MAßSTAB: 1:200
Stand 13.11.2023			
Generalunternehmer Köster GmbH Konsul-Smidt-Straße 8t 28217 Bremen		Bauherr: Fichtenhof Grundstücks GmbH & Co. KG Lesumer Heerstraße 42-44 28717 Bremen	
Projektnummer: 22.581 WP Fichtenhof			
Datum:	Gezeichnet:	Blattnummer:	Maßstab: