

Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen

**Vorlage Nr. 19/522-S**  
**für die Sitzung der städtischen Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen**  
**am 29.05.2018**

**und**

**Vorlage Nr. 19/442**  
**für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,**  
**Energie und Landwirtschaft (S)**  
**am 29.05.2018**

**Überseestadt**

**Erster städtebaulicher Vertrag zur Entwicklung des ehemaligen Kellogg-Areals**

**A. Problem**

Die Entwicklung der Südseite des Europahafens ist ein Schwerpunktprojekt für die weitere Entwicklung der Überseestadt. Mit der Aufgabe der Cerealien-Produktion an diesem Standort besteht die Möglichkeit, das insgesamt ca. 41,5 ha große Gebiet, das gekennzeichnet ist durch eine außerordentliche Lagegunst, die sich aus der Wasserlage zwischen Europahafen und Weser und der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt ergibt, zeitnah zu entwickeln. Hierfür sind die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen. Die Entwicklung des ehemaligen Kellogg-Areals ist dabei ein zentraler Baustein.

Vor diesem Hintergrund haben Bremen und die Fa. Kellogg in einem Letter of Intent (LoI) am 30.10.2017 vereinbart, gemeinsam das Ziel einer abgestimmten und zukunftsfähigen Projektentwicklung zu verfolgen, die städtebaulich und wirtschaftlich eine nachhaltige Lösung für beide Seiten darstellt. Um dieses Ziel zu erreichen, haben die Parteien vereinbart, bis zum 31.05.2018 einen städtebaulichen Vertrag für die Entwicklung des Grundstücks zu schließen und die für die Entwicklung erforderlichen Maßnahmen gemeinsam umzusetzen. Der LoI hat den Deputationen für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 15.11.2017 bzw. 30.11.2017 zur Kenntnisnahme vorgelegen.

## B. Lösung

Entsprechend den Vereinbarungen im Lol wurden in einem kooperativen Prozess in enger Abstimmung aller Akteure erste städtebauliche Planungen in Form von Vorstudien erarbeitet, um eine Grundlage für den abzuschließenden ersten städtebaulichen Vertrag zu erhalten.

Im Prozess hat sich früh abgezeichnet, dass – wie im Lol schon als denkbare Option angelegt – das Unternehmen WPD, das seinen Firmensitz in direkter Nachbarschaft zum Kellogg-Areal hat, beabsichtigt, Käuferin des Grundstücks und Vorhabenträgerin zu werden.

In Abstimmung mit den Firmen Kellogg und WPD wurden entsprechend den Vorgaben im Lol in einem 2-phasigen Verfahren städtebauliche Vorstudien erarbeitet:

1. In der ersten Phase wurde durch sechs international tätige Büros die Gesamtfläche der Südseite des Europahafens bearbeitet. Dieses war notwendig, um die Einbindung der Planungen für das Kellogg-Areal in die Entwicklungsperspektiven für die Gesamtfläche sicher zu stellen.
2. In der zweiten Phase haben auf Grundlage der Ergebnisse aus Phase 1 drei Büros ihre Ideen für das Kellogg-Areal vertieft.

Diese städtebaulichen Vorstudien wurden am 18. bzw. am 19.04.2018 den Deputationen für Wirtschaft, Arbeit und Häfen sowie für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vorgestellt und lieferten erste Aussagen zu Ausnutzbarkeit, Erschließung, Baufeldern und Freiraumstrukturen. Sie sind wesentliche Grundlage für den ersten städtebaulichen Vertrag.

Im weiteren Verfahren werden auf dieser Grundlage die Planungen sowohl für die gesamte Südseite des Europahafens als auch für das Kellogg-Areal weiterentwickelt. Für das Gesamtareal wird in der zweiten Jahreshälfte eine Rahmenplanung mit breiter Öffentlichkeitsbeteiligung beginnen. Sobald die Kerninhalte für das Kellogg-Areal ablesbar sind, wird in enger Verzahnung mit der Rahmenplanung für dieses Areal eine städtebauliche Quartiersplanung erarbeitet werden, die dann auch Grundlage für nachfolgende Bebauungspläne und weitere städtebauliche Verträge werden wird.

Zwischenzeitlich hat die Fa. WPD bzw. eine 100 %-ige Schwestergesellschaft – die Europa Immobilien GmbH – einen Kaufvertrag mit der Fa. Kellogg über das Areal geschlossen, dessen Wirksamkeit unter der Bedingung des Abschlusses eines ersten städtebaulichen Vertrages mit der Stadt steht. Da sich diese Entwicklung frühzeitig abzeichnete, war die spätere Käuferin von Anfang an in den Planungs- und Abstimmungsprozess eng eingebunden. Letztlich haben sich Stadt und Kellogg darauf verständigt, dass die Käuferin und nicht die Fa. Kellogg Vertragspartei des ersten städtebaulichen Vertrages wird.

Der jetzt als Anlage beigefügte Entwurf des ersten städtebaulichen Vertrages wird zu einem im gesamten Planungsprozess frühen Zeitpunkt geschlossen. Insofern werden dort vor allem Eckpunkte für die weitere Projektentwicklung festgelegt, die bei fortgeschrittener Planung präzisiert und in weitere städtebauliche Verträge münden werden. Diese Eckpunkte beinhalten u.a. folgende Aspekte:

- Übernahme der Kosten für weitere Planungen und Realisierungen der notwendigen Erschließung, des Hochwasserschutzes und der Grünflächen, überwiegend mit Hinweisen zu später notwendigen Differenzierungen,
- Bereitstellung von Grundstücksflächen für den Schulbau,

- Sicherstellung der Versorgung mit Kitas,
- Ableitung einer möglichen, auf dem Areal realisierbaren Bruttogeschossfläche mit einem vorgesehenen Nutzungsanteil von 50 % für Wohnen,
- geförderter Wohnungsbau mit einem Anteil von 25 %,
- Sicherung von Architektur- und Freiraumqualitäten,
- Zielaussagen für ein Mobilitäts- und Energiekonzept, das über heutige Standards deutlich hinausgehen soll.

### **C. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung**

Die Vertragspartnerin verpflichtet sich in dem städtebaulichen Vertrag zu einer Kostenübernahme der Projektentwicklungskosten. Dies schließt die anteiligen Planungskosten ebenso ein wie die Erschließungskosten, Kosten zur Herstellung des notwendigen Hochwasserschutzes sowie zur Herstellung von Grünflächen.

Mit der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags sind für die Freie Hansestadt Bremen zunächst keine finanziellen Verpflichtungen verbunden. Der Kaufvertrag zwischen Kellogg und der Europa Immobilien GmbH (Käuferin) wurde mit einer aufschiebenden Bedingung abgeschlossen. Das Zustandekommen hängt somit vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrages bis zum 31.05.2018 ab. Für den Fall, dass der vorgesehene städtebauliche Vertrag nicht abgeschlossen werden würde, ist im Lol als gemeinsames Ziel formuliert, dass die Stadt Bremen und Kellogg einen Kaufvertrag über den Erwerb des Grundstückes bis Ende 2018 abschließen wollen. Hierbei wird im Lol geregelt, dass in diesem Fall Bremen eine Kaufoption zum planungsunbeeinflussten Wert in Höhe von ca. 20 Mio. € erhält.

Im Zuge der Umsetzung des städtebaulichen Vertrages, d.h. der konkreten Entwicklung der Südseite Europahafen einschließlich des Kellogg-Areals ergeben sich auch Aufwendungen für die Freie Hansestadt Bremen (Planung, Hochwasserschutz, Erschließung, etc.), die bedarfsgerecht im Rahmen der Haushalts- und Wirtschaftsplanaufstellung des Sonstigen Sondervermögens Überseestadt zu berücksichtigen sind.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen sind mit der Vorlage nicht verbunden.

Der in der Vorlage beschriebene Prozess zur Entwicklung des Kellogg-Grundstücks in der Überseestadt richtet sich an alle Bevölkerungsgruppen. Im Rahmen der konkreten Planungsaufgaben sind Gender-Aspekte konkret einzubeziehen und zu berücksichtigen.

### **D. Negative Mittelstandsbetroffenheit**

Die Prüfung nach dem Mittelstandsförderungsgesetz hat keine qualifizierte (negative) Betroffenheit für kleinste, kleine und mittlere Unternehmen ergeben.

## **E. Beschluss**

1. Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem als Anlage beigefügten städtebaulichen Vertrag zur Entwicklung des Kellogg-Geländes in der Überseestadt zu.
2. Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft nimmt zur Kenntnis, dass für das Gesamtareal der Überseeinsel in der zweiten Jahreshälfte 2018 eine Rahmenplanung mit breiter Öffentlichkeitsbeteiligung beginnen wird, deren Ergebnisse voraussichtlich im Sommer 2019 vorliegen werden.
3. Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen stimmt dem als Anlage beigefügten städtebaulichen Vertrag zur Entwicklung des Kellogg-Geländes in der Überseestadt zu.
4. Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen nimmt zur Kenntnis, dass für das Gesamtareal der Überseeinsel in der zweiten Jahreshälfte 2018 eine Rahmenplanung mit breiter Öffentlichkeitsbeteiligung beginnen wird, deren Ergebnisse voraussichtlich im Sommer 2019 vorliegen werden.

ERSTER STÄDTEBAULICHER VERTRAG  
ZUR ENTWICKLUNG DES EHEMALIGEN KELLOGG-  
AREALS UND DER BENACHBARTEN FLÄCHEN

zwischen

der Europa Immobilien GmbH, vertreten durch  
den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer  
Dr. Klaus Meier, Stephanitorsbollwerk 3, 28217 Bremen,

- die Europa Immobilien GmbH nachfolgend „Vorhabenträgerin“ genannt -

und der

Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch  
den Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Contrescarpe 72  
28195 Bremen

- nachfolgend „Stadt“ oder „Stadt Bremen“ genannt,

die Vorhabenträgerin und die Stadt gemeinsam  
nachfolgend „Parteien“ genannt -.

**Präambel**

1. Die Vorhabenträgerin wird Eigentümerin von Grundstücken, die bisher im Eigentum einer Gesellschaft des Kellogg-Konzerns stehen, der Kellogg Manufacturing GmbH & Co. KG („bisherige Eigentümerin“). Kellogg hatte auf diesen Grundstücken über viele Jahre Cerealien hergestellt. Die Produktion von Cerealien ist eingestellt. Die derzeit im Eigentum von Kellogg stehende, von der Vorhabenträgerin im Grundstückskaufvertrag gekaufte Fläche ist in **Anlage P1** farblich hinterlegt; sie wird nachfolgend als „Grundstück“ bezeichnet.

2. Die Stadt Bremen verfolgt auf diesem Grundstück und auf den benachbarten Grundstücken kurz-, mittel- und langfristig städtebauliche Ziele. Angestrebt wird ein kooperatives Vorgehen.

3. Die Stadt Bremen und die bisherige Eigentümerin haben in Verfolgung dieses Ansatzes unter dem 30.10.2017 einen einfachschriftlichen Letter of Intent geschlossen („LOI“), der gemeinsame Ziele definiert, den Planungsablauf, die Kostentragung, den Ausschluss von Bodenspekulationen und eine Kaufoption für die Stadt Bremen sowie Projekt-Meilensteine regelt. Nach diesem LOI soll ein Städtebaulicher Vertrag bis zum 31.5.2018 geschlossen werden, in dem die im LOI dargestellten Eckpunkte konkretisiert und weitere zu regelnde Punkte verbindlich festgelegt werden. Nach dem LOI beabsichtigen die bisherige Eigentümerin und die Stadt, die grundsätzlichen Regelungen für die zukünftige Entwicklung des Grundstücks in einem städtebaulichen Vertrag zu treffen. Eine Veräußerung des Grundstücks an einen Dritten könne nur im Einvernehmen mit Bremen erfolgen. In diesen Kaufvertrag solle eine Regelung aufgenommen werden, dass dieser Dritte in die abgestimmten Regelungen des städtebaulichen Vertrages eintrete bzw. die hieraus erwachsenden Verpflichtungen der bisherigen Eigentümerin vollständig und schuldbefreiend übernehme. Bremen erklärte im LOI bereits die Bereitschaft, die Gesellschaft WPD oder eines ihrer Tochterunternehmen als einen potentiellen Käufer anzuerkennen. Der Verzicht auf Vorkaufsrechte setze seitens Bremen voraus, dass der städtebauliche Vertrag zwischen „Bremen und Kellogg's oder dem Dritten“ abgeschlossen worden sei.

4. a) Die bisherige Eigentümerin und die Vorhabenträgerin haben unter dem 21.3.2018 in einer Rahmenurkunde einen Grundstückskaufvertrag mit Auflassung (UR-Nr. 216/2018 des Notars Hermann Ströver in Bremen, „Notar“) geschlossen, mit dem das Gelände der bisherigen Eigentümerin an die Vorhabenträgerin verkauft wird („Grundstückskaufvertrag“).

b) Dieser Grundstückskaufvertrag steht nach Teil III, Absatz 3, Buchst. a), Seite 5 der Rahmenurkunde unter der aufschiebenden Bedingung, dass spätestens bis zum 31.5.2018 (24.00 Uhr) ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Käuferin (der Vorhabenträgerin) und der Stadt Bremen über die zukünftige Gestaltung und Nutzung des Kaufobjekts abgeschlossen wurde.

5. Zur Umsetzung des kooperativen Vorgehens befinden sich die bisherige Eigentümerin, die Vorhabenträgerin und die Stadt Bremen derzeit in ständigem Austausch. Bisher wurden in zwei Phasen städtebauliche Vorstudien erarbeitet:

- Phase 1: Betrachtung des Gesamtareals der Südseite des Europahafens durch 6 Büros; Bearbeitungszeit bis Mitte Februar 2018
- Phase 2: Vertiefung von drei der Entwürfe aus Phase 1 für das Kellogg-Areal (das Grundstück) durch ausgewählte Büros; Bearbeitungszeit bis Mitte April

6. Das weitere Vorgehen wird die derzeitigen Entwicklungen in der Überseestadt berücksichtigen. In einem nächsten Schritt wird auf Grundlage der Vorstudien unter Beteiligung der Öffentlichkeit eine Rahmenplanung für die gesamte Südseite des Europahafens erarbeitet. Diese wird wiederum eine Grundlage für den fortzuschreibenden Masterplan der gesamten Überseestadt sein.

7. Im weiteren Vorgehen wird als Vertiefung der Rahmenplanung für die gesamte Südseite des Europahafens für das Grundstück eine städtebauliche Quartiersplanung erarbeitet. Die Stadt wird ein Bauleitplanverfahren oder mehrere Bauleitplanverfahren führen. Zur vorlaufenden und begleitenden Sicherung der Ziele und zur Regelung des weiteren Vorgehens sowie der Kostentragung schließen die Parteien den vorliegenden ersten städtebaulichen Vertrag. Entsprechend des dann erreichten Standes der Projektentwicklung wird es zu einem späteren Zeitpunkt einen zweiten städtebaulichen Vertrag geben.

Die Ergebnisse der Vorstudien sind noch keine verbindliche Festlegung der künftigen städtebaulichen Struktur in diesem ersten Vertrag. Sie stellen aber die Grundlage für die gemeinsame Entwicklung des Grundstücks und des gesamten Areals dar und bilden den Ausgangspunkt für die gemeinsame und unter Beteiligung der Öffentlichkeit stattfindende Rahmenplanung. Weitere Planungsschritte in Form von Fachgutachten und -planungen etc. sowie die rechtlich notwendigen Verfahren (z.B. der Bauleitplanung) mit weiteren ergänzenden und konkretisierenden städtebaulichen Verträgen werden sich anschließen.

8. Die Parteien streben an, dass die Nutzung des vorhandenen Bahnanschlusses für die Anlieferung des Hochregallagers bereits vor Nutzungsaufgabe des Hochregallagers eingestellt wird. Die bisherige Eigentümerin hat ihr grundsätzliches Einverständnis zur Aufgabe ihrer Gleisnutzung gegenüber der Stadt erklärt (**Anlage P8**). Einzelheiten über die Abwicklung dieser Nutzungsaufgabe werden die

Stadt und die frühere Eigentümerin unter Einbeziehung der Vorhabenträgerin in einer gesonderten Vereinbarung treffen.

9. Im Rahmen des kooperativen Vorgehens hat die bisherige Eigentümerin ihre Rechtsbehelfe gegen die Entwicklung des Europahafen-Areals zurückgenommen

10. Die Vorhabenträgerin wird zum Zeitpunkt des Abschlusses des vorliegenden städtebaulichen Vertrages über Beteiligungsgesellschaften von Herrn Dr. Klaus Meier und Herrn Dr. Gernot Blanke – je zur Hälfte – gehalten. Herr Dr. Klaus Meier und Herr Dr. Gernot Blanke sind identisch mit den Gesellschaftern der Fa. WPD, es handelt sich somit bei der Vorhabenträgerin um eine Schwestergesellschaft.

11. Vor dem Hintergrund der in vorstehender Nr. 3 wiedergegebenen Inhalte des LOI sowie der in vorstehender Nr. 10 wiedergegebenen Gesellschafterstruktur der Vorhabenträgerin gehen die Parteien davon aus, dass der Abschluss des vorliegenden städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin die Bedingung im Kaufvertrag, die unter vorstehender Nr. 4 b) wiedergegeben ist, erfüllt. Die Vorhabenträgerin erklärt, dass der Notar ihr gegenüber bestätigt hat, dass mit dem Abschluss des ihm vorgelegten Entwurfs dieses städtebaulichen Vertrages mit Stand vom 17.05.18 die oben unter 4 b) dargestellte Bedingung erfüllt wäre.“



## Bestimmungen

### § 1

#### Vertragsgebiet, Grundstück

Der Vertrag betrifft im Wesentlichen das Gebiet, das in **Anlage S1** rot umrandet gekennzeichnet ist („Vertragsgebiet“).

### § 2

#### Vorhaben, insbes. Nutzungsverteilung

2.1 Stadt und Vorhabenträgerin streben eine ausgewogene Nutzungsverteilung an. Bei der Entscheidung, welche Flächen einer Wohnnutzung oder einer anderen schutzbedürftigen Nutzung zugeführt werden können, sind neben anderen städtebaulichen Aspekten die noch näher zu untersuchenden Restriktionen insbesondere durch Immissionen, die von außerhalb auf das Grundstück einwirken, zu berücksichtigen. Dabei ist das Interesse der umliegenden Gewerbebetriebe an Bestand und Entwicklung zu berücksichtigen.

2.2 Die Vorstudien schlagen für das Grundstück eine Bruttogeschossfläche („BGF“) zwischen ca. 220.000 und 250.000 m<sup>2</sup> vor. Die Vertragspartner gehen davon aus, dass die Hälfte dieser BGF für Wohnen zur Verfügung stehen soll, also ca. 110.000 m<sup>2</sup> bis 125.000 m<sup>2</sup>. Die andere Hälfte dieser BGF soll für Gemeinbedarfseinrichtungen, gewerbliche Nutzungen und oberirdische Stellplatzeinrichtungen zur Verfügung stehen. Bei durchschnittlich ca. 100 m<sup>2</sup> BGF je Wohneinheit ergäben sich ca. 1.100 bis 1.250 Wohneinheiten.

Die Auswahl der konkreten Zielwerte für Gewerbe und sonstige Nutzungen aus dem dargestellten Zielkorridor wird sich bei der Konkretisierung der Planung unter Gesamtabwägung aller relevanten Faktoren in Abstimmung zwischen den Vertragspartnern ergeben.

2.3 Die Vorhabenträgerin wird noch näher zu definierende Bestandsgebäude, wie z.B. das Silo, erhalten und einer neuen Nutzung zuführen, sofern dies

unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für das jeweilige Bestandsgebäude vertretbar ist.

### § 3

#### **Aufgaben- und Kostenverteilung bzgl. Planungsverfahren**

- 3.1 Soweit die Planungen die Gesamtfläche betreffen, erfolgt eine anteilige Verteilung der Planungskosten zwischen den Vertragsparteien. Der konkrete Modus ist jeweils abzustimmen. Dabei soll die Größe der Flächen der jeweiligen Eigentümer berücksichtigt werden. Dies ergibt ein Verhältnis 15:41 (15: Vorhabenträgerin, 41: Stadt). Ferner soll ggf. auch die wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Flächenanteile Berücksichtigung finden. Zu Grunde zu legen sind die verschiedenen Städtebaulichen Vorstudien, hierbei können zur Orientierung für die Verteilung der Planungskosten Durchschnittswerte der verschiedenen Varianten genommen werden.
- 3.2 Kostenregelungen sollen voraussichtlich insbesondere zu folgenden Themenbereichen getroffen werden:
- a) Städtebaulicher Quartiersplan / Rahmenplanung inklusive Beteiligungsverfahren,
  - b) Fachgutachten und -planungen (Verkehr: Gesamtkonzept Südseite und Detailpläne Quartiere, Altlasten, Hochwasserschutz, Naturschutz, Lärm, Entwässerung und weitere ggf. erforderliche Fachgutachten),
  - c) Bebauungsplan und alle weiteren rechtlichen Planwerke, die für die Umsetzung erforderlich sind, so zum Beispiel Planfeststellungen / Plangenehmigungen für den Hochwasserschutz, Verkehrsanlagen etc. sowie
  - d) Grünordnungsplan (Gesamtkonzept Südseite sowie Detailpläne Kellogg).

### § 4

#### **Erschließung, einschließlich ihrer Kosten**

- 4.1 Die Parteien sind sich einig, dass das Grundstück für die angestrebten Nutzungen nicht ausreichend erschlossen ist. Dies betrifft sowohl die in-

terne, den Grundstücksbereich betreffende Erschließung als auch die Erschließung außerhalb des Grundstückes.

- 4.2 Zu gegebenem Zeitpunkt wird die Vorhabenträgerin einen Erschließungsvertrag mit dem Straßenbaulastträger (hier: Stadtgemeinde Bremen, Sondervermögen Überseestadt, vertreten durch den Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, vertreten durch die bremenports GmbH & Co. KG) und abgestimmt mit dem Amt für Straßen und Verkehr schließen, der die Durchführung sowie die Kostentragung der für die Flächenentwicklung notwendigen Erschließungsmaßnahmen durch die Vorhabenträgerin regelt und technische Vorgaben zur Umsetzung enthält.
- 4.3 Im Erschließungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Erschließung auf dem Grundstück auf eigene Kosten nach Maßgaben des Straßenbaulastträgers herzustellen und anschließend – soweit es sich um öffentliche Straßen handelt – an die Stadt kostenfrei zu übertragen. Die Parteien gehen davon aus, dass darüber hinaus Erschließungsbeiträge bei diesem Vorgehen nicht anfallen. Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten der internen Erschließung des Grundstücks, auch soweit es sich um öffentliche Erschließungsanlagen handelt.
- 4.4 Die Vorhabenträgerin trägt ebenfalls die Kosten für externe Erschließungsmaßnahmen, die im Wesentlichen für die Anbindung des Grundstücks notwendig sind.
- 4.5 Die Kosten für externe Erschließungsmaßnahmen, die auch weitere Grundstücke aufwerten, trägt auf Grundlage eines im Einzelfall zu entwickelnden Verteilungsschlüssels die Vorhabenträgerin anteilig. Die wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der aufgewerteten Grundstücke wird hierbei Berücksichtigung finden. Hierzu verständigen sich die Parteien, sobald konkrete Erkenntnisse bezogen auf Maßnahmen und Kosten feststehen. Regelungen sind insbesondere erforderlich für den Umbau des Knotenpunktes Auf der Muggenburg / Hansator / Stephanikirchenweide, für die Ertüchtigung der Haupteerschließung der Südseite Europahafen, je nach Lösung Stephanikirchenweide und/oder Hoerneckestraße.

- 4.6 Zur Verbesserung der Gestaltungsmöglichkeiten des Knotenpunktes Auf der Muggenburg / Hansator sowie der ÖPNV-Anbindung streben die Parteien an, dass die Nutzung des vorhandenen Bahnanschlusses für die Anlieferung des Hochregallagers bereits vor Nutzungsaufgabe des Hochregallagers eingestellt wird. Über die Möglichkeiten der weiteren Nutzung der Bahnanbindung werden sich die Parteien gesondert verständigen.

Mit denjenigen Nachbarn, die ebenfalls Nutzungsrechte am Bahnanschluss haben, wird die WFB mit dem Ziel verhandeln, dass diese Nutzungsberechtigten ihre Nutzungsrechte aufgeben.

## § 5

### Hochwasserschutz

- 5.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die für das Grundstück erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen zu ergreifen. Diese sind im Vorfeld mit der Hochwasserschutzbehörde (SUBV, Ref. 32) einvernehmlich abzustimmen. Der Bau von privaten Hochwasserschutzanlagen muss den Anforderungen des öffentlichen Hochwasserschutzes genügen.
- 5.2 In Frage kommt grundsätzlich ein Gebietsschutz oder ein Objektschutz. Auch eine Mischlösung kommt in Betracht, wonach bestimmte Flächen/Gebäude mit Objektschutz gesichert werden, während andere durch Gebietsschutz gesichert werden. In jedem Fall muss die Erreichbarkeit insbesondere im Rettungsfall gesichert sein. Grundsätzlich muss der Hochwasserschutz aus einem abgestimmten Gesamtkonzept für die Südseite des Europahafens abgeleitet sein.
- 5.3 Die Anforderungen an den Bau der Hochwasserschutzanlagen in verschiedenen Varianten sind in der **Anlage S5.3** dargestellt.
- 5.4 Die Herstellung der Hochwasserschutzanlagen durch die Vorhabenträgerin wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungs- oder Planfeststellungsverfahren geregelt. Welches Verfahren erforderlich ist, hängt von der Art, dem Umfang und den Auswirkungen der konkret geplanten baulichen Maßnahmen ab. Mögliche in Betracht kommende wasserrechtliche Verfahren sind in **Anlage S5.4** dargestellt.

- 5.5 Nach Fertigstellung gelten die Hochwasserschutzanlagen als privater Hochwasserschutz. Für die spätere Unterhaltung, einen ggf. erforderlichen Ausbau oder eine eventuelle Erneuerung der Hochwasserschutzanlagen ist der jeweilige Eigentümer verantwortlich.
- 5.6 Eine Übertragung der Hochwasserschutzanlagen einschließlich der Unterhaltungspflicht auf Bremen oder einen Dritten kann, ggf. zuzüglich einer Ablösesumme für den Unterhalt, verhandelt werden. Sollte die Übertragung der privaten Hochwasserschutzanlage in eine öffentliche Hochwasserschutzanlage beabsichtigt werden, ist die Zustimmung des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr (Referat 32), sowie des Bremischen Deichverbands am rechten Weserufer als später Unterhaltungspflichtigem notwendig; beide sind frühzeitig in die Verhandlungen einzubeziehen.
- 5.7 Darüber hinaus kann ggf. die Kostentragung durch die Vorhabenträgerin für Schutzmaßnahmen im öffentlichen Bereich notwendig werden, auch wenn Hochwasserschutz als Objektschutz ausgebildet wird.

## § 6

### **Soziale Infrastruktur, insbes. Kitas**

- 6.1 Durch die geplante Grundstücksentwicklung wird ein Bedarf an Kita-Plätzen, also Krippenplätze (U3) und Kindergartenplätze (Ü3) voraussichtlich in einer Größenordnung von ca. 210 bis 240 Plätzen entstehen. Dies entspricht ca. 14 bis 16 Gruppen (jeweils ca. sieben bis acht Gruppen U 3 und Ü 3). Die Vorhabenträgerin hat Sorge zu tragen, dass zur Deckung dieses Bedarfs geeignete Immobilien (Grundstücke, Teilgrundstücke, Bestandsgebäude oder geschossbezogene Teilflächen) durch Vermietung oder Verkauf dauerhaft zur Verfügung stehen. Die Flächen für die Kita-Nutzung können überwiegend auch in Gebäude, die im Übrigen zum Wohnen und zu sonstigen Zwecken genutzt werden, integriert werden. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, über diesen Bedarf hinaus weitere Plätze als Betriebskindergärten zur Verfügung zu stellen.
- 6.2 Die Stadt strebt eine enge Verzahnung vorschulischer und schulischer Einrichtungen an. Daher soll eine der Kitas in einem kombinierten Kita- und Grundschulstandort entstehen (siehe auch nachfolgend § 7). Nähere

Regelungen werden zu einem späteren Zeitpunkt in einem weiteren städtebaulichen Vertrag getroffen. Die Festlegung des Standortes erfolgt in einem späteren städtebaulichen Vertrag oder im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

## § 7

### **Soziale Infrastruktur, insbes. Schulen und kombinierte Einrichtung**

- 7.1 Die Stadt plant auf einem Teil des Grundstücks die Entwicklung eines Grundschulstandortes, der für das Plangebiet, weitere Teile der Überseestadt sowie den Ortsteil Utbremen, die westliche Altstadt und die Bahnhofsvorstadt zur Verfügung stehen soll. Die Vorhabenträgerin wird einen Beitrag für die Versorgung des Quartiers mit Grundschulplätzen leisten, indem sie ein einvernehmlich zu identifizierendes Grundstück zu einem Verkehrswert, der als Nutzung Gemeinbedarf Schule/Kita zugrunde legt, an die Stadt veräußert. Dieses soll sich in enger räumlicher Nähe zum Straßenbahnhaltepunkt befinden.
- 7.2 Der Flächenbedarf einer nach heutigem Stand bedarfsgerechten vierzügigen Grundschule im offenen Ganztagsbetrieb beträgt einschließlich einer Sporthalle je nach Geschossigkeit ca. 4.000 bis 4.300 m<sup>2</sup> Grundfläche, auf der insgesamt 4.600 m<sup>2</sup> BGF erstellt werden.
- Für den angestrebten kombinierten Kita/Schulstandort werden zusätzlich für eine fünfgruppige Kita 1.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche benötigt, auf der 1.100 m<sup>2</sup> BGF entstehen.
- Insgesamt wird ein Grundstück von ca. 5.500 bis 5.800 m<sup>2</sup> Grundfläche benötigt.
- 7.3 Die Vorhabenträgerin ist grundsätzlich bereit und interessiert, einen Schulbau im Rahmen eines Public Private Partnership zu errichten. Die Parteien werden diese Möglichkeiten der Umsetzung eines Schulneubaus näher prüfen.
- 7.4 Ebenfalls erforderlich wird der Bau einer weiterführenden Schule (Oberschule) werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, einen Beitrag für die Versorgung des Quartiers mit einer weiterführenden Schule zu leisten,

indem sie ein einvernehmlich zu identifizierendes Grundstück zu einem Verkehrswert, der als Nutzung Gemeinbedarf Schule zugrunde legt, an die Stadt veräußert. Der Flächenbedarf einer nach heutigem Stand bedarfsgerechten vierzügigen Oberschule im teilgebundenen Ganztagsbetrieb beträgt je nach Geschossigkeit ca. 6.500 bis 7.000 m<sup>2</sup> Grundfläche auf der 8.600 m<sup>2</sup> BGF erstellt werden. Berücksichtigt worden ist hier auch eine Turnhalle mit ca. 1.900 m<sup>2</sup> Grundstücksbedarf.

- 7.5 Auch diese Schulgrundstücke sollen eine Nahlage zu ÖPNV-Verbindungen aufweisen. Die Festlegung des Standortes erfolgt in einem späteren Städtebaulichen Vertrag oder im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.
- 7.6 Sofern an einem anderen Standort auf der Südseite des Europahafens außerhalb des Grundstücks eine Schule errichtet wird oder mehrere Schulen errichtet werden, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, für den durch ihr Vorhaben ausgelösten Bedarf einen angemessenen Beitrag zu leisten.
- 7.7 Die Vorhabenträgerin und die Stadt tauschen sich gegenwärtig über die vorübergehende Nutzung von Teilen des Grundstücks für Schulzwecke aus [Container]. In diesem Zusammenhang zu klärende vergaberechtliche Belange sind von den Beteiligten noch zu prüfen.

## § 8

### **Wohnraumförderung, Sozialwohnungen**

- 8.1 Der Beschluss der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vom 14.3.2013 i.V.m. den Senatsbeschlüssen vom 6.9.2012 und 14.11.2017 enthält Regelungen zur Umsetzung einer Sozialwohnungsquote. Für das Grundstück vereinbaren die Stadt und die Vorhabenträgerin auf dieser Grundlage folgendes: Mindestens 25 % der errichteten Wohneinheiten auf dem Grundstück sind als geförderte Wohnungen herzustellen („Sozialwohnungsquote“), davon 20 % für Haushalte, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind („Wohnungsnotstandsquote“). Die Stadt weist darauf hin, dass nach dem Senatsbeschluss vom 14.11.2017, an-

ders als zuvor, eine Anrechnung von Baugemeinschaften auf die Sozialwohnungsquote nicht mehr erfolgt.

- 8.2 Eine Verständigung zur genauen Lage der Sozialwohnungen wird in einem weiteren städtebaulichen Vertrag stattfinden.
- 8.3 Die Vorhabenträgerin wird das Bauvorhaben beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr zur Förderung anmelden und das Wohnungsgemenge und die Grundrisse abstimmen. Einzelheiten zu den aktuellen Förderbedingungen ergeben sich aus dem „Merkblatt zu geltenden Förderbedingungen“. Spätestens bei Bezugsfertigkeit wird die Vorhabenträgerin einen Fördervertrag mit der Bremer Aufbau-Bank GmbH abschließen.
- 8.4 Die Verpflichtung zur Schaffung von Sozialwohnungen gilt vorbehaltlich der Verfügbarkeit von Fördermitteln. Sofern solche Mittel nicht oder nicht vollständig bereitgestellt werden können, wird die Vorhabenträgerin entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 7 des Baugesetzbuchs ersatzweise Wohngebäude errichten, die mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
- 8.5 Der zeitliche Ablauf der Baumaßnahmen steht bei Abschluss dieses Vertrages noch nicht fest. Die Stadt und die Vorhabenträgerin werden sich, sobald dies möglich ist, über den zeitlichen Ablauf der Baumaßnahmen und die damit verbundene Verpflichtung zur Errichtung der geförderten Wohnungen verständigen, um sicherzustellen, dass gestuft je nach zeitlichem Fortschritt auch ein entsprechender Anteil der Sozialwohnungsquote erfüllt ist.

## **§ 9**

### **Baugemeinschaften**

Die Vorhabenträgerin wird prüfen, ob auch Flächen für Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt werden und das weitere Vorgehen mit der Stadt abstimmen. Einzelheiten sind noch zu vereinbaren.



## § 10

### Sicherung von Architektur- und Freiraumqualitäten

- 10.1 Die Stadt und die Vorhabenträgerin stimmen darin überein, dass zur Sicherung von Architektur- und Freiraumqualitäten Wettbewerbe und/oder Qualifizierungsverfahren für exponierte Projektbausteine und städtebauliche oder freiräumliche Fragestellungen durchzuführen sind. Da ein städtebauliches Konzept für das Vertragsgebiet einschließlich des Grundstücks zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages noch nicht vorliegt, werden die Parteien nach Vorliegen dieses Konzeptes eine Vereinbarung treffen, in der die Flächen, für die diese Verfahren durchgeführt werden sollen, sowie weitere Einzelheiten zum jeweiligen Verfahren festgelegt werden.
- 10.2 Bereits jetzt ist jedoch absehbar, dass derartige Verfahren zumindest für folgende Freiräume und/oder Gebäude durchgeführt werden sollen, wobei genaue Flächenumgriffe noch gemeinsam zu definieren sind:
- a) Verlängerung Hansator,
  - b) Quartiersmitte,
  - c) Hochpunkte und
  - d) Wasserlagen.

## § 11

### Mobilitätskonzept

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Erarbeitung und Umsetzung eines zukunftsweisenden und modellhaften Mobilitätskonzepts. Die angestrebten Ziele werden zwischen ihr und der Stadt abgestimmt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Mobilitätskonzept offen für zukünftige Entwicklungen im gesamten Bereich Europahafen Südseite sein soll. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, für die Bewohner alternative Wege der Mobilität zur Verfügung zu stellen bzw. diese durch städtebauliche Gestaltung attraktiver zu machen. Sie wird ein umfangreiches Angebot an alternativer Mobilität für die Bewohner aufbauen. Dabei werden intelligente Konzepte der Nutzung privater PKW aufgestellt, insbesondere ist beabsichtigt, die Stellplätze flexibel zu nutzen. Zudem soll die Idee eines privaten

Carsharings entwickelt werden. Es ist beabsichtigt, mit dem Konzept auch eine Senkung der Stellplätze pro Wohneinheit zu erreichen. Das umfangreiche Mobilitätskonzept soll für die Anwohner aller Altersstufen ausreichend Anreize schaffen, auf die Unterhaltung eines eigenen PKW zu verzichten, aber andererseits mobil zu bleiben. Elemente des Mobilitätskonzepts könnten neben Carsharing ein eigener Elektrofahrzeug- oder Fahrradpool sein sowie eine eigene Mobilitätskarte im Zusammenarbeit mit der BSAG oder ein Lieferservice durch den Einzelhandel. Weiter sollen Überlegungen einbezogen werden, umweltfreundliche individuelle Mobilität durch Elektroroller, wasserstoffbetriebene Fahrzeuge, kombinierte Ladestationen mit Pufferbatterien zum Aufladen einer Vielzahl von PKW zur Auslastung von Spitzen im Angebot an Elektrizität, insbesondere bei Negativpreisen, zu ermöglichen.

## **§ 12**

### **Energiekonzept**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Erarbeitung und Umsetzung eines zukunftsweisenden und modellhaften Energiekonzepts. Die angestrebten Ziele werden zwischen ihr und der Stadt abgestimmt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Energiekonzept offen für zukünftige Entwicklungen im gesamten Bereich Europahafen Südseite sein soll. Das Energiekonzept soll sowohl Verbraucher als auch lokale Erzeuger von Energie einbinden. Dabei wird gerade auf die Nutzung regenerativer Energiequellen sowie auf eine flexible und intelligente Netzinfrastruktur Wert gelegt. Bei der Erhaltung des Altbestandes wird auf energetische Gebäudesanierung und beim Neubau auf Energieeffizienz besonders geachtet. Hier könnten auch Konzepte wie Eisspeicher und Kraftwärmepumpen zum Einsatz kommen.

## **§ 13**

### **Grünflächen, insbes. Herstellung und Unterhalt**

13.1 Die Parteien sind sich einig, dass für eine lebendige, urbane und dichte Quartiersentwicklung öffentliche Grünflächen und private, aber zugleich öffentlich wirksame, Grünflächen erforderlich sind. Auf Grund der Prominenz der Lage des Grundstücks und der einzigartigen Lage an der Weser werden darüber hinaus auch Grünflächen benötigt, die besonders für die

Bewohner des Stadtteils Walle und für die Bewohner und Besucher der Gesamtstadt (touristisches Potential) Anziehungskraft haben sollen.

- 13.2 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Herstellung der öffentlichen Grünflächen, die primär die Grünflächenbedarfe der Bewohner seiner Grundstücksentwicklung abdecken (Anhaltswert 6m<sup>2</sup>/EW), auf eigene Kosten. Dies gilt auch für die Grünflächen mit überörtlicher Bedeutung (für Walle) und gesamtstädtischer Bedeutung. Die Parteien streben an, dass diese Flächen nach Erstellung kostenfrei in das Eigentum der Stadt übergehen.
- 13.3 Da ein städtebauliches Konzept für das Vertragsgebiet einschließlich des Grundstücks zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrages noch nicht vorliegt, werden die Parteien nach Vorliegen dieses Konzeptes eine Vereinbarung treffen, in der die Grünflächen mit ihren jeweiligen Funktionen nach Ziffer 13.1 sowie weitere Einzelheiten festgelegt werden.
- 13.4 Die Vereinbarung nach Ziffer 13.3 soll auch Regelungen zu den Unterhaltskosten für die Grünflächen enthalten. In Betracht kommt dabei eine Orientierung an Pflegestufen o.ä. Sie soll ferner Regelungen zu den Herstellungskosten für die Grünflächen überörtlicher und gesamtstädtischer Bedeutung enthalten.

## § 14

### **Spiel- und Bewegungsflächen, Spielplätze**

- 14.1 Der anteilige Nachweis von Kinderspielflächen entsprechend dem Kinderspielplatzortsgesetz der Stadt in öffentlichen Grünflächen soll möglich sein. Beide Parteien verständigen sich auf einen Flächenschlüssel. Der Vorhabenträgerin obliegen grundsätzlich die Herstellung und der Unterhalt der Spielflächen im öffentlichen Bereich, dies kann auch durch einen Finanzierungsbeitrag an die Stadt (Grundstücksbereitstellung, Herstellung und Unterhalt) zum Nachweis der Spielflächen an anderer Stelle geleistet werden.
- 14.2 Weitere und konkretere Regelungen zur Ausstattung von Spiel- und Bewegungsflächen werden im Rahmen der konkreten Quartiersplanung und

bei Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes auf z.B. öffentlich nutzbaren Flächen und in Sonderfällen ggf. außerhalb der jeweiligen Plangebiete getroffen.

## **§ 15**

### **Einzelhandel**

Die Vorhabenträgerin plant ein Vorhaben zur Deckung des täglichen Nahversorgungsbedarfs im Quartier. Vor dem Hintergrund der derzeitigen Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes ist die Zulässigkeit eines solchen Vorhabens im weiteren Verfahren zu klären.

## **§ 16**

### **Abbruchmaßnahmen und Baustellenlogistik**

Die Vorhabenträgerin wird für Abbruchmaßnahmen und die dazugehörige Abfallbeseitigung im Vorfeld ein Rückbau- und Entsorgungskonzept erarbeiten und mit der Abfallüberwachungsbehörde (SUBV, Ref. 23) abstimmen. Sie wird ferner für alle Baumaßnahmen frühzeitig in Abstimmung mit der Stadt ein Logistikkonzept erarbeiten.

## **§ 17**

### **Zwischennutzungen**

Die Vorhabenträgerin stellt zur Zeit verschiedene Grundstücksteile Zwischennutzern zur Verfügung und hat mit diesen entsprechende Vereinbarungen getroffen. Sie strebt an, diesen den Verbleib auf dem Grundstück zu ermöglichen, bis der entsprechende Grundstücksteil für die Vorbereitung der weiteren baulichen Entwicklung des Grundstücks benötigt wird.

## **§ 18**

### **Boden- und Grundwasserverunreinigungen**

Auf einem Teil des Vertragsgebiets, zum Teil auf der Fläche des Grundstücks, besteht eine Kontamination aus industriell-gewerblicher Vornutzung. Die Stadt wird nach den erforderlichen weiteren Untersuchungen im Falle erforderlicher Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen die Störerauswahl nach dem Bundes-

Bodenschutzgesetz unter Berücksichtigung der Verursachung vornehmen. Entsprechendes gilt für etwaige Grundwasserverunreinigungen.

## **§ 19**

### **Kostentragung**

- 19.1 Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf ihrem Grundstück alle erforderlichen Maßnahmen zur Flächenherrichtung auf ihre Kosten durchzuführen und zuvor mit der Stadt abzustimmen. Dazu zählen unter Berücksichtigung des Verursacherprinzips insbesondere die Beseitigung von Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen, die Kampfmittelsondierung sowie die Abfallbeseitigung. Die Kosten der Kampfmittelräumung gehören nicht dazu; diese trägt die Stadt.
- 19.2 Soweit Kosten ausschließlich für das Grundstück anfallen, werden diese durch die Vorhabenträgerin übernommen.
- 19.3 Die Regelungen in § 3 bleiben unberührt.

## **§ 20**

### **Sicherung der Vertragspflichten**

- 20.1 In den weiteren abzuschließenden städtebaulichen Verträgen werden die Parteien sich entsprechend dem Fortschritt der stadtplanerischen Verfahren, insbesondere der Bauleitplanverfahren, auch auf Sicherungsmechanismen zur Erfüllung der vertraglich vereinbarten Pflichten bzw. zur Erreichung der Ziele verständigen. In Betracht kommen insbesondere Regelungen zur grundbuchlichen Absicherung einzelner Pflichten (z.B. Dienstbarkeiten), Ersatzvornahmerechte, Bürgschaften, Vertragsstrafenregelungen oder Rechte der Stadt, auf Grundlage des Vertrages die Einstellung von Baumaßnahmen zu verlangen.
- 20.2 Ferner werden sich die Parteien auch auf Sicherungsmechanismen für den Fall einer Insolvenz der Vorhabenträgerin verständigen.

## § 21

### **Absichtserklärung zum Weiterverkauf und zu Änderungen bei den Gesellschaftern der Vorhabenträgerin**

21.1 Die Stadt und die Vorhabenträgerin verfolgen mit dem in diesem Vertrag abgestimmten kooperativen Vorgehen u.a. das Ziel, die städtebauliche Entwicklung des Grundstücks zu einem urbanen Stadtbaustein zu fördern und umzusetzen, um mittelfristig eine Brachfläche in hochwertiger Lage zu verhindern. Zur Sicherstellung dieses städtebaulichen Ziels beabsichtigen die Parteien, ohne dass hierauf auf der Grundlage dieses Vertrages ein Rechtsanspruch besteht, in gesonderter notarieller Urkunde ein Ankaufsrecht zugunsten der Stadt zu vereinbaren für den Fall, dass

- die Vorhabenträgerin das Grundstück oder Teile hiervon nicht selbst oder in Kooperation mit Dritten gemäß den Vorgaben dieses Vertrages und der noch zu schließenden städtebaulichen Verträge entwickelt, sondern zuvor an Dritte, insbesondere zum Zwecke der Projektentwicklung veräußert; nicht erfasst ist die Veräußerung einzelner erschlossener Baugrundstücke an Endinvestoren;

oder

- Änderungen im derzeitigen Gesellschafterbestand der Vorhabenträgerin dazu führen, dass ein Dritter bestimmenden Einfluss über die Gesellschaft der Vorhabenträgerin erhält;

und

- dabei Anhaltspunkte bestehen, dass die genannten städtebaulichen Ziele für diese Teilflächen gefährdet sein könnten.

Mit Rücksicht auf das beabsichtigte Ankaufsrecht sind Grundstückskaufverträge mit Dritten und Änderungen im Gesellschafterbestand der Vorhabenträgerin von der Vorhabenträgerin der Stadt (SUBV Abt. 6 Stadtplanung/Bauordnung) schriftlich anzuzeigen. Das beabsichtigte Ankaufsrecht soll durch Auflassungsvormerkung(en) zugunsten der Stadt in den betreffenden Grundbüchern des Grundstücks gesichert werden.

Der Kaufpreis im Falle der Ausübung des Ankaufsrechts durch die Stadt soll der für die jeweilige Fläche des Grundstücks im Zeitpunkt der Ausübung des Ankaufsrechtes maßgebliche, vom Gutachterausschuss für

Grundstückswerte bei GeoInformation Bremen zu ermittelnde Verkehrswert sein. Der Gutachterausschuss soll für die Parteien insoweit den Kaufpreis als Schiedsgutachter bindend feststellen. Die Kosten der Verkehrswertermittlung tragen die Parteien je zur Hälfte. Die Stadt hat innerhalb von 6 Wochen ab schriftlicher Anzeige mitzuteilen, ob von dem Ankaufsrecht Gebrauch gemacht werden soll. Für die Ausübung des Ankaufsrechts steht dann eine Frist von 12 Wochen nach Vorlage des Wertgutachtens zur Verfügung.

- 21.2 Die beabsichtigten Regelungen zum Ankaufsrecht in Ziffer 21.1 gelten nicht für Flächen des Grundstücks, die nach der Errichtung von Gebäuden entsprechend der in diesem Vertrag festgelegten Projektentwicklung verkauft werden. Sie findet auch keine Anwendung, wenn (i) an eine Gesellschaft veräußert wird, die mit der Vorhabenträgerin verbunden (im Sinne des § 15 Aktiengesetz) ist und/oder die Veräußerung an die Gesellschafter und/oder deren gesetzliche Erben und/oder an eine Gesellschaft, an der mehrheitlich die Gesellschafter der Vorhabenträgerin oder deren gesetzliche Erben beteiligt sind und (ii) der Erwerber in sämtliche Verpflichtungen dieses Vertrages einschließlich späterer Vertragsänderungen eintritt.
- 21.3 Im Falle des Weiterverkaufs an Dritte wird die Vorhabenträgerin einen Beitritt des Dritten zu den Verpflichtungen aus diesem Städtebaulichen Vertrag in den Kaufvertrag aufnehmen. Die Vorhabenträgerin wird aus ihren Verpflichtungen aus diesem Städtebaulichen Vertrag hinsichtlich der verkauften Fläche frei, soweit die Stadt sie ausdrücklich aus der Haftung entlässt.

## **§ 22**

### **Projektstrukturen**

Die Vorhabenträgerin wird der Stadt zu allen Fragen der Umsetzung des Vertragsinhalts fachlich kompetente Ansprechpartner benennen. Dabei ist von der Vorhabenträgerin angedacht, entsprechende Vertragspartner zu gewinnen. Die Vertragspartner der Vorhabenträgerin werden herausgehobene Expertise bei der Umsetzung von städtebaulichen Projekten haben. Zudem wird die Vorhabenträgerin selbst ein Team zusammenstellen, das eigenverantwortlich die Steuerung

des gesamten Projektablaufs, sowohl bei der Planung als auch bei der Realisierung der Vorhaben, sicherstellt. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, kurzfristig dieses Projektteam aufzubauen und zu unterhalten, das die private Projektsteuerung auf Seiten der Vorhabenträgerin sicherstellt und eigenverantwortlich Projektsteuerung und Projektablauf in die Hand nimmt.

## **§ 23**

### **Wirksamkeit, Anpassungen, Salvatorische Klausel**

- 23.1 Dieser Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam.
- 23.2 Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, durch Vereinbarung solche Bestimmungen durch Vorschriften zu ersetzen, die zur Erreichung der angestrebten Ziele geeignet sind.
- 23.3 Bereits jetzt ist erkennbar, dass zur Entwicklung des Grundstücks und des Vertragsgebietes weitere Städtebauliche Verträge notwendig sein werden. Auch darüber hinaus verpflichten sich die Parteien, im Falle der Notwendigkeit ergänzender Bestimmungen die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen späteren Vorschriften widersprechen.
- 23.4. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.

## **§ 24**

### **Planungsvorbehalt**

Auf die Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans besteht kein Anspruch. Ein solcher kann auch nicht durch Vertrag begründet werden, § 1 Abs. 3 BauGB. Eine Änderung der Planungsziele oder ein Abbruch des Bebauungsplanverfahrens ist letztlich Entscheidung der Stadtgemeinde Bremen – Stadtbürgerschaft – und führt nicht zu Ansprüchen der Vorhabenträgerin. Das gleiche gilt für bestimmte Inhalte von Bauleitplänen.



## § 25

### Informationsfreiheitsrecht

Nach § 11 Abs. 4a Satz 3 BremIFG hat die Behörde, die einen Vertrag mit einem Dritten schließt, vor Abschluss des Vertrages auf die Veröffentlichungspflichten nach § 11 Abs. 4 Satz 1 BremIFG hinzuweisen. Dies gilt insbesondere für Verträge ab einem Gegenstandswert von 50.000,00 EUR. Die Veröffentlichungspflicht nach § 11 Abs. 4 Satz 1 i.V.m. § 11 Abs. 4a Satz 1 BremIFG sieht vor, dass Behörden, die einen Vertrag ab 50.000,00 EUR abschließen, diesen ohne Angaben von personenbezogenen Daten und Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen in elektronischer Form unverzüglich allgemein zugänglich zu machen und unverzüglich an das elektronische Informationsregister zu melden haben. Es spricht einiges dafür, dass der vorliegende Städtebauliche Vertrag hierunter fällt. Rein vorsorglich erfolgte vor Vertragsschluss der entsprechende Hinweis, der hiermit auch noch wiederholt wird

## § 26 Anlagen

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Städtebaulichen Vertrages:

<b>Bez.</b>	<b>Inhalt</b>
P1	Grundstück der Vorhabenträgerin, tabellarisch nach Flurstücken und Lageplan
P8	Erklärung zum Einverständnis zur Aufgabe der Gleisnutzung
S 1	Vertragsgebiet
S 5.3	Anforderungen an den Bau von Hochwasserschutzanlagen
S 5.4	Mögliche wasserrechtliche Verfahren

Bremen, den

Bremen, den

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Im Auftrag

Europa Immobilien GmbH

---

Viering

---

Dr. Meier

# Grundstück der Vorhabenträgerin

Anlage P1





An den  
Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Abteilung Bau & Stadtentwicklung  
Contrescarpe 72  
28195 Bremen

**Nutzungsaufgabe des vorhandenen Bahnanschlusses durch die Kellogg  
(Deutschland) GmbH**

17.05.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Senator Dr. Lohse,  
sehr geehrter Herr Viering,

im Zuge der Verhandlungen zum ersten städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadtgemeinde Bremen und der Europa Immobilien GmbH wurde über die Nutzung des vorhandenen Bahnanschlusses, der unter anderem zum sog. Kellogg-Areal führt, durch die Kellogg (Deutschland) GmbH („Kellogg“) zur Hochregallageran- und -ablieferung gesprochen. Diese Nutzung erfolgt auf Grundlage des Eisenbahninfrastrukturanschlussvertrags vom 17.02.2000.

Kurz bis mittelfristig soll das Kellogg-Areal einer gemischten Nutzung geführt werden. In diesem Zusammenhang wird zur Verbesserung der Gestaltungsmöglichkeiten des Knotenpunktes „Auf der Muggenburg/Hansator“ sowie der ÖPNV-Anbindung seitens der Stadtgemeinde Bremen angestrebt, dass die Nutzung des vorhandenen Bahnanschlusses für die Anlieferung des Hochregallagers bereits vor Nutzungsaufgabe des Hochregallagers eingestellt wird.

Kellogg erklärt insoweit die grundsätzliche Bereitschaft, die Gleisnutzung vor der Nutzungsaufgabe des Hochregallagers einzustellen. Auch weil gegebenenfalls eine Anschlussnutzung durch den zukünftigen Eigentümer des Kellogg-Areals stattfinden wird, steht derzeit der abschließende Zeitpunkt, zu dem die Gleisnutzung aufgegeben wird, noch nicht fest. Insoweit stimmen wir zu, den Zeitpunkt der endgültigen Nutzungsaufgabe durch Kellogg und weitere Modalitäten in einem vom städtebaulichen Vertrag losgelösten Verfahren bilaterale Abstimmungen zwischen Kellogg und der WFB zu vereinbaren.

Freundliche Grüße

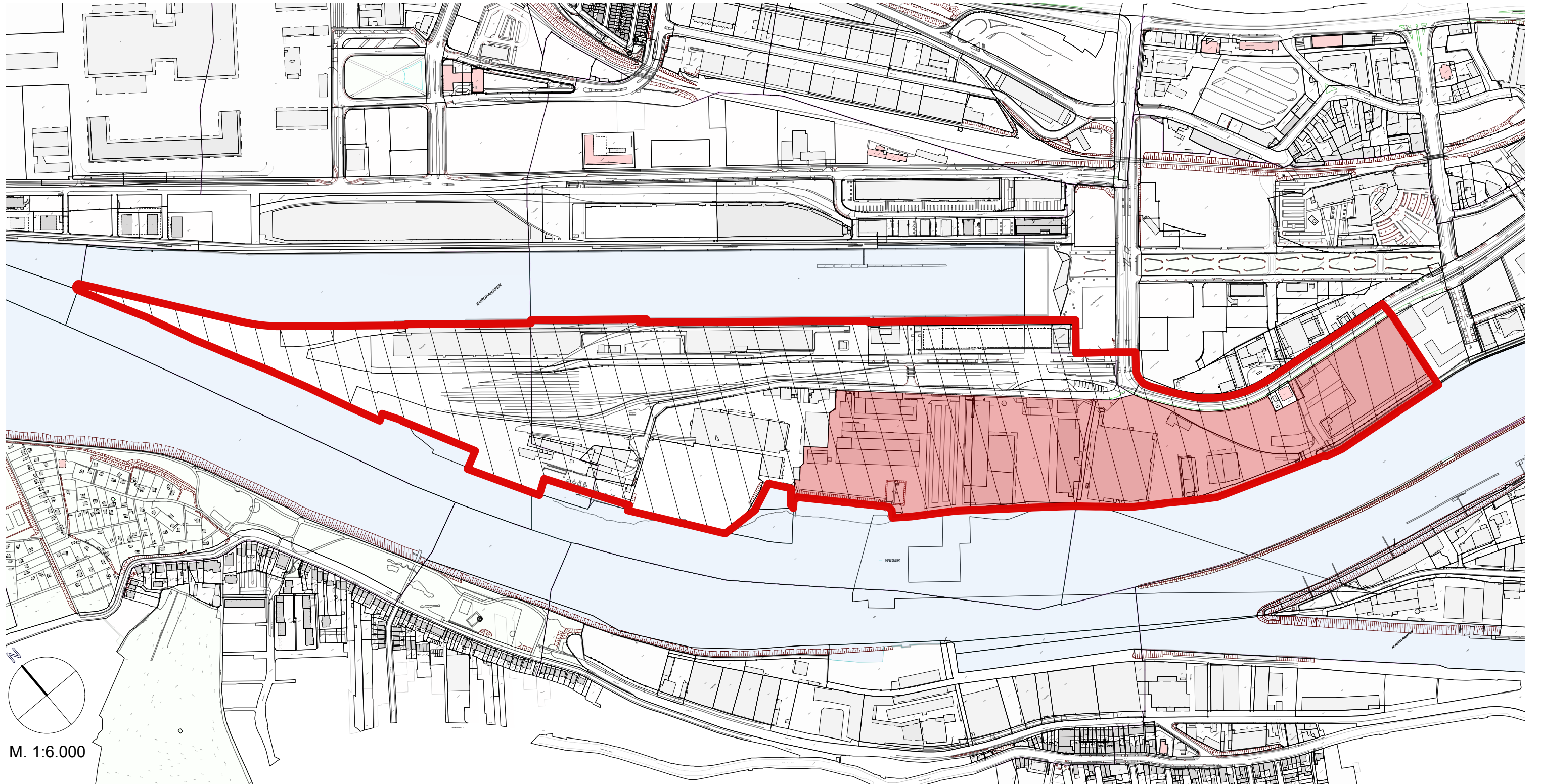


Markus Wöltering  
Geschäftsführer Vertrieb

# Vertragsgebiet

- Anlage zum ersten städtebaulichen Vertrag zur Entwicklung des ehemaligen Kellogg-Areals und der benachbarten Flächen -

Der Senator für Umwelt,  
Bau und Verkehr



 Vertragsgebiet

 Grundstück der Vorhabenträgerin

## Anforderungen an den Bau von Hochwasserschutzanlagen

Der Eigentümer verpflichtet sich, auf seinem Grundstück die erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen zu ergreifen. Diese sind im Vorfeld mit dem Fachreferat (SUBV, Ref. 32) abzustimmen. Bei privatem Hochwasserschutz muss grundsätzlich mindestens das gleiche Schutzniveau wie beim öffentlichen Hochwasserschutz umgesetzt werden.

Für alle denkbaren Varianten muss für eine später möglicherweise notwendige Anpassung an den Klimawandel bereits jetzt eine Erhöhung von Hochwasserschutzanlagen um 0,75m bei der Planung bedacht werden.

Für einen öffentlichen Hochwasserschutz gelten folgende Anforderungen:

### **Variante Gründeich:**

Die wasserseitige Böschungsneigung ist mit 1:4 und die landseitige Böschungsneigung mit 1:3 anzusetzen. Eine Deichkronenbreite von 3,0m ist vorzusehen.

Weiterhin ist der Bau des Deichverteidigungsweges und des Treibselräumweges gem. den anerkannten Regeln der Technik in die Planung zu integrieren.

Der Platzbedarf muss so berücksichtigt werden, dass die künftige Bestickhöhe von +8,85mNN ausführbar ist.

Die Gebäude und sonstige Bebauungen müssen einen Abstand von 5m zum zukünftigen Deichfuß bzw. zur HWS Wand (Bestickhöhe von +8,85mNN nach der Erhöhung um 75cm) einhalten.

Die Anpflanzung von Bäumen ist im Bereich der Hochwasserschutzanlage nicht zulässig.

### **Variante Hochwasserschutzwand:**

Technischer Hochwasserschutz ist auf einer Höhe von mind. 8,10mNN mit einer Erhöhungsmöglichkeit auf 8,85mNN herzustellen. Hinter der Hochwasserschutzwand ist ein Freihaltestreifen für Unterhaltung und Deichverteidigung von 5,00 m vorzuhalten.

### **Variante Warft / Geländeaufhöhung:**

Im Falle einer Geländeaufhöhung ist das Wohnen erst ab der Geschosshöhe von 8,85mNN möglich. Entweder muss das Gelände direkt auf 8,85mNN erhöht werden oder es muss so geplant werden, dass künftig eine Hochwasserschutzwand mit einer Bestickhöhe von +8,85mNN errichtet wird. Gleiches würde dann für die Höhenlage einer Erschließungsstraße gelten.

### **Hochwasserangepasstes Bauen:**

Als Teil des privaten Hochwasserschutzes kommt auch das hochwasserangepasste Bauen in Frage. Auch hier ist das Wohnen erst ab der Geschosshöhe oberhalb 8,85mNN zulässig. Unterhalb ist die

Nutzung z.B. als Tiefgarage oder Einzelhandel / Gastronomie mit einem privaten Hochwasserschutz (Flutschutztore) möglich. Flucht- und Rettungsmöglichkeiten auf einem Höhenniveau von 8,85mNN müssen gewährleistet sein.

### **Ergänzende Hinweise:**

Eine Verknüpfung der verschiedenen Hochwasserschutzvarianten kann sinnvoll sein.

Maßnahmen des mobilen Hochwasserschutzes kommen aufgrund der tidebedingten Hochwasser und den damit einhergehenden kurzen Vorlaufzeiten grundsätzlich nicht in Betracht.

Die öffentlichen Hochwasserschutzanlagen sind bautechnisch und statisch von privaten Gebäuden und Anlagen zu trennen.

Für die Herstellung neuer Hochwasserschutzanlagen ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterhaltung privater Hochwasserschutzanlagen und des Objektschutzes einzelner Gebäude obliegt dem Genehmigungsinhaber.

Sofern die vom Investor bzw. Grundstückseigentümer hergestellten Hochwasserschutzanlagen in die öffentliche Landsschutzdeichlinie integriert werden sollen, muss hierfür ebenfalls ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden. Nach der Widmung als öffentliche Hochwasserschutzanlage kann die Unterhaltungspflicht auf den zuständigen Deichverband übertragen werden, ggf. wird hierfür die Zahlung einer Ablöse notwendig

SUBV  
340-1

## Wasserrechtliche Verfahren – Neugestaltung des Kellogg's/WPD-Geländes

Folgende wasserrechtliche Verfahren könnten im Rahmen der Bebauung des Kellogg's-Geländes in Frage kommen. Welche letztendlich erforderlich werden, hängt von der Art, dem Umfang und den Auswirkungen der konkret geplanten baulichen Maßnahmen ab.

### I. Wasserrechtliche Planfeststellung/Plangenehmigung nach § 68 WHG<sup>1</sup> in Verbindung mit § 74 Abs. 1 BremVwVfG<sup>2</sup>

Gemäß § 68 Abs. 1 WHG bedarf es einer **Planfeststellung** bei einem Gewässerausbau. Unter diesem Begriff fasst § 67 Abs. 2 Satz 1 die Herstellung, Beseitigung und wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer. Dem Gewässerausbau stehen nach § 67 Abs. 2 Satz 3 WHG Deich- und Dammbauten, die den Hochwasserabfluss beeinflussen sowie Bauten des Küstenschutzes gleich. Ihr Bau, ihre wesentliche Änderung oder Beseitigung bedürfen demnach gemäß § 68 Abs. 1 WHG i.V.m. § 67 Abs. 2 Satz 3 WHG grundsätzlich der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens.

Gemäß § 68 Absatz 2 WHG i.V.m. § 74 Abs. 6 BremVwVfG kann ein Ausbau ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (**Plangenehmigung**), wenn:

1. der Gewässerausbau nicht UVP-pflichtig ist,
2. Rechte anderer nicht beeinträchtigt werden oder die Betroffenen sich mit der Inanspruchnahme ihres Eigentums einverstanden erklärt haben und
3. mit den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich berührt wird, das Benehmen hergestellt ist.

Hierzu sei darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit der Durchführung eines Plangenehmigungsverfahrens eine Ausnahme vom Grundsatz der Planfeststellung darstellt. Sobald im Zuge eines Vorhabens privates Eigentum in Anspruch genommen wird, ist generell die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens angezeigt.

Weiterhin wäre für die Durchführung eines Plangenehmigungsverfahrens Voraussetzung, dass der Gewässerausbau nicht UVP-pflichtig ist. Die Umweltauswirkungen der Maßnahme müssen sich klar aus den Planunterlagen ergeben, um eine Prüfung und Entscheidung über die Art des Verfahrens durchführen zu können.

<sup>1</sup> Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

<sup>2</sup> Bremisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BremVwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Mai 2003 (Brem.GBl. S. 219) Sa BremR 202-a-3 zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 27. 1. 2015 (Brem.GBl. S. 15)

### Konzentrationswirkung Planfeststellung/Plangenehmigung

Durch eine Planfeststellung/Plangenehmigung wird die Zulässigkeit des Vorhabens einschließlich der notwendigen Folgemaßnahmen im Hinblick auf alle von ihm berührten öffentlichen Belange festgestellt. Die Planfeststellung/ Plangenehmigung entfaltet diesbezüglich gemäß § 75 BremVwVfG Konzentrationswirkung.

Das bedeutet, dass der Planfeststellungsbeschluss alle anderen, an und für sich notwendigen Genehmigungen (z. B. wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen, naturschutzrechtliche Befreiungen, straßenrechtliche Genehmigungen), die mit dem Vorhaben in Verbindung stehen, ersetzt. Es wird also nur eine einzige "Genehmigung" erteilt. Dieses wiederum erfordert die Beteiligung zahlreicher "Träger öffentlicher Belange" (Fachbehörden, Ortsamt, Verbände), deren Aufgabenbereich berührt ist und die ihren Sachverstand und ihre Forderungen auf diesem Weg ins Verfahren einbringen können.

Im Folgenden werden einige Beispiele für einzukonzentrierende behördliche Entscheidungen benannt:

- wasserrechtliche Erlaubnisse für Grundwasserabsenkungen gemäß § 9 WHG,
- strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigungen gemäß § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)<sup>3</sup>
- Befreiungen gemäß § 7 BaumschutzVO<sup>4</sup> vom Verbot des § 3 BaumschutzVO,
- Genehmigung für die Herstellung und Benutzung einer Überfahrt nach § 17 Abs. 1 und 3 BremLStrG<sup>5</sup>,
- Genehmigung für die Anlage an einem oberirdischen Gewässer gemäß § 20 BremWG i. V. m. § 36 WHG, hier die bisherige Hochwasserschutzanlage als private Objektschutzwand.

### **II. Wasserrechtliche Genehmigung für Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern nach § 20 BremWG<sup>6</sup> in Verbindung mit § 36 WHG**

Die Errichtung, wesentliche Änderung oder Beseitigung von Anlagen in, an über und unter oberirdischen Gewässern sind gemäß § 20 BremWG i. V. m. § 36 WHG ist genehmigungspflichtig.

Anlagen im Sinne von § 36 WHG sind insbesondere

1. bauliche Anlagen wie Gebäude, Brücken, Stege, Unterführungen, Hafenanlagen und Anlegestellen,
2. Leitungsanlagen
3. Fähren.

<sup>3</sup> Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962; 2008 I S. 1980), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

<sup>4</sup> Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung vom 23. Juni 2009- (Brem-GBl.S.223)

<sup>5</sup> Bremisches Landesstraßengesetz (BremLStrG) vom 20. Dezember 1976 (Brem.GBl. S. 341) Sa BremR 2182-a-1 zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 17. 12. 2013 (Brem.GBl. S. 796)

<sup>6</sup> Bremisches Wassergesetz (BremWG) vom 12. April 2011 (Brem. BGBl. S. 262), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2015 (Brem.GBl. S. 622-2180-a-1)



Auch private Objektschutzwände können - - je nach konkreter Planung – unter den Genehmigungstatbestand einer Anlage an einem oberirdischen Gewässer gemäß § 20 BremWG i. V. m. § 36 WHG fallen. .

### **III. Wasserrechtliches Verfahren für das Bauen im hochwassergefährdeten Gebiet/Sondergebiet nach § 78 Abs. 4, Abs. 5 WHG i. V. m. § 57 BremWG und der Weser-HwGebV<sup>7</sup>**

Die Hochwasserschutzlinie quert das Kellogg--Gelände westlich des ehemaligen Weserbahnhofs in nordwestlicher Richtung bis zum Knotenpunkt Auf der Muggenburg / Hansator. Das Kellogg's-Gelände liegt daher zu großen Teilen in einem außendeichs liegenden Areal, welches partiell als hochwassergefährdetes Gebiet/Sonderfläche im Sinne der Weser-HwGebV eingestuft wird. Das Gebiet ist nach den Regelungen der Weser-HwGebV festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Sinne des WHG grundsätzlich gleichgestellt. Für Überschwemmungsgebiete enthält das WHG grundsätzlich strenge Anforderungen an das Planen und Bauen.

Gemäß § 78 Abs. 4 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.

Vorliegend sind sogenannte Sonderflächen betroffen. Für diese sieht die Weser-HwGebV bei eventuellen Bauplanungsverfahren oder Bauvorhaben hinsichtlich der Belange des Hochwasserschutzes ein Anzeige- statt eines Genehmigungsverfahren vor. Auch hierbei sind die Anforderungen des Hochwasserschutzes zu beachten. Das Anzeigeverfahren erübrigt sich, wenn das Vorhaben einer wasserrechtlichen Entscheidung, insbesondere eines Planfeststellungsverfahrens bedarf.

Lange

---

<sup>7</sup> Verordnung über hochwassergefährdete Gebiete im tidebeeinflussten Einzugsbereich der Weser, der Lesum und der Ochtum in der Stadtgemeinde Bremen (Hochwassergebietsverordnung Weser - Weser-HwGebV) vom 26.09.2017