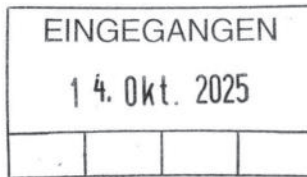


Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Contrescarpe 72 • 28195 Bremen

Sondervermögen Immobilien und Technik
der Stadtgemeinde Bremen vertreten durch IB Stadt
Frau Karen Heermann
Theodor-Heuss-Allee 14
28215 Bremen



Stadtgemeinde Bremen

Auskunft erteilt
Herr Behrens
Referat/Abschnitt 650-3

Dienstgebäude:
Contrescarpe 72
Siemenshochhaus

Zimmer: 5.11
Tel.: 0421/361-5321
E-Mail: enno.behrens@bau.bremen.de
Homepage: www.bau.bremen.de

Datum und Zeichen
Ihres Schreibens

Mein Zeichen
(bitte bei Antwort angeben)
A01969BG2025

Bremen, 10.10.2025

BAUGENEHMIGUNG nach § 64 Bremische Landesbauordnung

Bauvorhaben: Nutzungsänderung eines Bürogebäudes zu einer drei-zügigen
Grundschule mit 12 Klassen
Grundstück: Wilhelm-Leuschner-Straße 27
Lagedaten: Gemarkung VR, Flur 214, Flurstück 27/235

Sehr geehrte Frau Heermann,

das oben bezeichnete Bauvorhaben wurde im Baugenehmigungsverfahren geprüft und wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter gemäß § 64 i. V. m. § 72 der Bremischen Landesbauordnung vom 29. Mai 2024 (Brem.GBl. S. 380) genehmigt.

Bestandteil dieser Baugenehmigung sind die angehefteten Nebenbestimmungen und die beigelegten Anlagen. Die grünen Eintragungen in den Bauvorlagen sind zu beachten.

Baugenehmigung und Bauvorlagen einschließlich der bautechnischen Nachweise müssen gem. § 72 Absatz 6 BremLBO ab Baubeginn auf der Baustelle vorliegen.

Dieser Bescheid ist gebührenpflichtig. Die anliegende Gebührenrechnung ist Bestandteil dieses Bescheides.

RECHTSBEHELFSBELEHRUNG

Sowohl gegen diesen Bescheid als auch gegen die beiliegende Gebührenrechnung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, Contrescarpe 72, 28195 Bremen, erhoben werden.

P Dienstgebäude
Contrescarpe 72
28195 Bremen
Hochgarage Herdentor
Hochgarage Am Bahnhof

 Eingang
Contrescarpe 72
28195 Bremen

H Bus / Straßenbahn
Haltestellen
Herdentor

Bankverbindungen Kontoinhaber: Landeshauptkasse Bremen
Sparkasse Bremen
IBAN DE07 2905 0101 0082 8329 65 BIC SBREDE22XXX
Deutsche Bundesbank
IBAN DE18 2500 0000 0025 1015 01 BIC MARKDEF1250

Seite 1

Internet: <https://bau.bremen.de> Die Datenverarbeitung der personenbezogenen Daten entspricht den gesetzlichen Vorgaben.
Weitere Informationen finden Sie hier: <https://bau.bremen.de/info/dsgvo-kontakt>

Dienstleistungen und Informationen der Verwaltung unter Tel: (0421) 361-0, www.transparenz.bremen.de, www.service.bremen.de

Bei einem Widerspruch bleibt die Fälligkeit der Gebühr unverändert bestehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baugenehmigung auch von Dritten (z. B. Nachbarn) angefochten werden kann.

Diese Genehmigung wurde mit Hilfe automatischer Einrichtungen erstellt und daher nicht unterschrieben (vgl. § 1 Abs. 1 Bremisches Verwaltungsverfahrensgesetz i.V.m. § 37 Abs. 4 Verwaltungsverfahrensgesetz).

ANLAGEN:

Auszug a. d. Liegenschaftskataster	1a	2	Bauzustandsanzeige
Bebauungspläne	2a		Merkblätter Auflagen u. Hinweise beteiligter Stellen:
Lagepläne	5a, 12a		
Baubeschreibung	3a		
Betriebsbeschreibung	15a		
Berechnungen	4a	1	Information der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft
Bauzeichnungen	6a, 7a, 8a, 9a, 10a, 11a,	☒	Merkblatt zu Verfahrens- und Nachweispflichten Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Brandschutznachweis	16a		
bautechnische Nachweise			
Sonstiges:	13a		

BEFREIUNGEN / AUSNAHMEN / ABWEICHUNGEN

- 0110 Es wird eine Befreiung von § 23 (3) BauNVO - Baugrenze für die Überschreitung der westlichen und südlichen Baugrenze mit den Außentreppen erteilt.

BEDINGUNGEN

- 0230 Vor Baubeginn sind die Standsicherheitsnachweise der Bauaufsichtsbehörde in zweifacher Ausfertigung einzureichen.

Mit der Durchführung der bautechnischen Prüfung und Überwachung der Baumaßnahme in statischer und konstruktiver Hinsicht wird durch die untere Bauaufsichtsbehörde ein anerkannter Prüfenieur für Standsicherheit beauftragt.

Mit der Bauausführung der tragenden Konstruktion des Bauvorhabens darf erst begonnen werden, wenn die geprüften Standsicherheitsnachweise und die Prüfberichte des Prüfenieurs für Standsicherheit für die betroffenen Bauteile durch die Bauaufsichtsbehörde zugestellt wurden.

AUFLAGEN

- 1011 Es ist gemäß § 56 BremLBO eine Bauleiterin oder ein Bauleiter zu bestellen.
- 1020 Bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung sind anzuzeigen, vorzulegen bzw. zu beantragen:
- 1030 Der Baubeginn ist eine Woche vor dem tatsächlichen Ausführungsbeginn bei der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Verwenden Sie bitte das beigefügte Formblatt.
- 1060 Die Wiederaufnahme von Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als 3 Monaten gem. § 72 Absatz 7 BremLBO ist der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.
- 1260 Eine Schlussabnahme wird angeordnet.
- 1640 Gemäß § 49 (1) BremLBO in Verbindung mit dem Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz Bremen sind für das Bauvorhaben Schule 92 Fahrradstellplätze erforderlich und müssen bei Fertigstellung / Nutzungsaufnahme gebrauchsfertig sein.
Auf § 9 Mobilitäts-Bau-OG über die Beschaffenheit und Gestaltung von Fahrradstellplätzen wird hingewiesen.
Auf die leichte Erreichbarkeit und Zugänglichkeit gemäß §48 (2) BremLBO wird hingewiesen.
- 1700 Gemäß §49 BremLBO in Verbindung mit dem Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz Bremen sind für das Bauvorhaben 21 KFZ-Stellplätze notwendig. (Bestandsparkplatzanlage)
- 1800 Vor Baubeginn ist die Lage der im Bereich der Baustelle liegenden unterirdischen Leitungen (Elektrizitäts-, Gas-, Wasser-, Entwässerungs-, Fernheizungs-, Fernmelde- anlagen) bei den zuständigen Stellen festzustellen. Soweit erforderlich, ist die Verlegung der Anlagen zu veranlassen. Bei evtl. Beschädigung solcher Anlagen sind die zuständigen Stellen unverzüglich zu benachrichtigen. Für Schäden an den Leitungen und Störungen der öffentlichen Versorgung ist der Bauherr ersatzpflichtig.

- 1830 An der Baustelle ist ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften des Bauherrn, des Entwurfsverfassers, des Bauleiters und der Unternehmer enthalten muss, für die Dauer der Bauzeit aufzustellen. Das Schild muss von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus lesbar sein.
- 1851 Vor Baubeginn bzw. Einrichtung der Baustelle ist das Amt für Straßen- und Verkehr (Hr. Tann, Tel. 0421-361 3626, bernhard.tann@asv.bremen.de) zu benachrichtigen, damit das erforderliche Beweissicherungsverfahren zur Feststellung des Straßenzustandes vor dem Baugrundstück durchgeführt werden kann.
- 1852a Für die Kosten der Beseitigung evtl. Schäden an den Straßenanlagen ist vor Baubeginn eine Sicherheitsleistung in Höhe von 24.500,00 € zu erbringen. Eine Rückgabe der Sicherheitsleistung erfolgt nach Fertigstellung des Hochbaues und ordnungsgemäßer Wiederherstellung des Straßenzustandes.
- 1857 Für die Planung, der Bau und die Finanzierung der geplanten Querungshilfen gilt das Verursacherprinzip. Entsprechend ist eine Planung vorzulegen und mit dem ASV abzustimmen.
- 2305 Die Bauteilabnahmen sind rechtzeitig vor Ausführungsbeginn beim Prüfeningenieur für Standsicherheit, Herrn Renato Eusani Linzer Straße 5, 28359 Bremen, zu beantragen.
- 4950 Die beiliegenden Auflagen der nachstehenden Fachbehörden, Ämter und Dienststellen sind Bestandteil dieser Genehmigung:
- Gesundheitsamt Bremen
 - Landesamt für Denkmalpflege
 - Umweltbetrieb Bremen
 - Unfallkasse Bremen
- 5000 Das Brandschutzkonzept 1-241128-01-3 (1.Rev.), (Anlage / 16a /), aufgestellt durch Kiwa Wijnveld GmbH & Co. KG, Mercatorstraße 15, 49080 Osnabrück, vom 06.08.2025, einschl. des Prüfberichtes zur Prüfung des Brandschutzkonzeptes, Prüfbericht Nr. 25-008P-01 und des Abschlussberichtes vom 26.09.2025, aufgestellt durch Prüfeningenieur für Brandschutz, Herr Dipl.-Ing. Heiko Zies, Am Dobben 104, 28203 Bremen, ist Bestandteil dieser Baugenehmigung und umzusetzen, sofern nicht durch die folgenden Auflagen zum vorbeugenden Brandschutz anderslautende oder weitergehende Forderungen gestellt werden.
- Sollten sich hinsichtlich brandschutztechnischer Anforderungen unterschiedliche Angaben in Bauvorlagen und Brandschutzkonzept ergeben, so sind die Angaben aus dem Konzept zugrunde zu legen.
- 5008 Abnahmetermine zur Überwachung der Baumaßnahme in brandschutztechnischer Hinsicht sind rechtzeitig mit Prüfeningenieur für Brandschutz, Herr Dipl.-Ing. Heiko Zies zu vereinbaren.

HINWEISE

- 2415 Die Herstellung von Bauteilen aus Stahl darf nur durch Hersteller erfolgen, deren werkseigene Produktionskontrolle nach DIN EN 1090-1:2012-02 zertifiziert ist.

Die Ausführung von geschweißten Bauteilen, Tragwerken und Bauwerken aus Stahl darf nur durch solche Betriebe auf der Baustelle erfolgen, die über Eignungsnachweise für die Ausführung von Schweißarbeiten in den entsprechenden Ausführungsklassen verfügen.

Das entsprechende Schweißzertifikat zum Schweißen von Stahltragwerken nach DIN EN 1090-2:2011-10 bzw. die Eignungsnachweise sind dem beauftragten Prüfenieur für Standsicherheit rechtzeitig vorzulegen.

- 7260 Sofern vor dem Baugrundstück die Herstellung einer Überfahrt bis zur Fahrbahn der Straße (§ 17 BremLStG) erforderlich ist, hat der Antragsteller einen entsprechenden Antrag beim Amt für Straßen- und Verkehr zu stellen unter:
<https://onlinedienste.bremen.de/Onlinedienste>
- 7610 Zu- und Abfahrten, sowie Rampen sind gemäß den Vorschriften der §§ 2, 3 M-GarVO auszuführen.
- 7820 Für alle Schäden und Ersatzansprüche Dritter, die mit der Ausnutzung der Erlaubnis im Zusammenhang stehen, haftet der Erlaubnisinhaber.
- 7900 Den aufgeführten Erleichterungen von der BremLBO, gemäß dem Prüfbericht vom Prüfenieur für Brandschutz, wird zugestimmt.
- § 36 (1) 3 BremLBO Nutzungseinheiten > 200m² (Mensa) ohne notw. Flur.
 - § 36 (1) 3 BremLBO Nutzungseinheiten > 200m² (Lernbereiche 1 - 5) ohne notw. Flur.

ERGÄNZENDE HINWEISE FÜR BAUGENEHMIGUNGEN NACH §§ 63 UND 64 BREMLBO

1. Die Baugenehmigung gilt auch für und gegen den Rechtsnachfolger. Wechselt der Bauherr, so hat dies der neue Bauherr gem. § 53 Absatz 1 Satz 4 BremLBO der Bauaufsichtsbehörde unverzüglich schriftlich oder elektronisch mitzuteilen.
2. Die Baugenehmigung wird gem. § 73 BremLBO ungültig, wenn innerhalb von drei Jahren mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung ein Jahr unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen oder elektronischen Antrag einmalig um zwei Jahre verlängert werden, wenn die Rechtslage es zulässt.
3. Bei Nichtausnutzung erfolgen Erstattungen von Gebühren gemäß der Kostenverordnung Bau (BauKostV) nur auf Antrag.
4. Bei einem Widerspruch bleibt die Fälligkeit der Gebühr unverändert bestehen.
5. Werden Bauarbeiten in Selbsthilfe oder Nachbarschaftshilfe ausgeführt, müssen Fachleute mit der nötigen Sachkunde, Erfahrung und Zuverlässigkeit mitwirken (§ 53 Absatz 1 Satz 1 BremLBO).
6. Auf das Gesetz zur Bekämpfung der Schwarzarbeit wird hingewiesen. Danach ist u. a. die Beauftragung mit Schwarzarbeit eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße geahndet werden kann.
7. Die Baustelle ist entsprechend den Vorgaben des § 11 BremLBO einzurichten. Die Vorgaben der Baustellenverordnung und des Baustellenerlasses (Anlage 6 zum Senatsbeschluss zum Luftreinhalteplan vom 22.08.2006) sind zu beachten.
8. Die abfallrechtlichen Vorschriften über die Entsorgung von Baustellenabfällen sind zu beachten.
9. Der Baubeginn ist der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft Hannover als Träger der Unfallversicherung zu melden. Auf die anliegende Information wird hingewiesen.
10. Sofern der Erhebungsbogen für die Bautätigkeitsstatistik nicht schon mit den Bauvorlagen eingereicht wurde, ist dieser ausgefüllt mit Angabe des Aktenzeichens an die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu senden.
11. Die energetischen Anforderungen an bauliche Anlagen nach der Energieeinsparverordnung und dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz mit den Vollzugsregelungen in der Verordnung zur Durchführung der Energieeinsparverordnung im Land Bremen sind zu beachten.
12. Wird ein Gebäude neu errichtet oder in seinem Grundriss verändert, hat der Eigentümer nach § 11 Absatz 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes die kostenpflichtige Einmessung des Gebäudes durch die Katasterbehörde oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur innerhalb von 6 Monaten nach Baubeginn zu veranlassen.
13. Die Stellen, die personenbezogene Daten im Zusammenhang mit diesem Genehmigungsverfahren erhalten haben, können durch Akteneinsicht erfragt werden bzw. werden auf Nachfrage bekannt gegeben (§ 71 BremLBO i. V. m. § 14 BremBauVorlV).
14. Zuwiderhandlungen gegen die Bestimmungen der Baugenehmigung können als Ordnungswidrigkeiten gem. § 83 Absatz 1 BremLBO mit Geldbußen geahndet werden.
15. Nach § 3 Absatz 1 BremLBO sind bauliche Anlagen u. a. so instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht gefährdet werden.