

## 2. ÄNDERUNGSVERTRAG

Zwischen

der Nobilis Wohnkonzepte Bahnhofstraße 11 GmbH  
vertreten durch Geschäftsführer Wilfried Henke  
(nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt)

und

der Stadt Esens, Am Markt 2-4, 26427 Esens,  
vertreten durch Herrn Stadtdirektor Jan-Hermann Becker und Bürgermeisterin Karin Emken  
(nachfolgend „Stadt“ genannt)

und

der Samtgemeinde Esens, Am Markt 2-4, 26427 Esens,  
vertreten durch Herrn Samtgemeindebürgermeister Harald Hinrichs  
(nachfolgend „Samtgemeinde“ genannt)

wird folgender 2. Änderungsvertrag zum Vertrag vom 22.03.2023 geschlossen:

### Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit **22** Wohnungen, 14 Stellplätzen sowie die Errichtung von Nebenanlagen auf den Flurstücken 96/10, 97/22 und 97/3 der Flur 4, Gemarkung Esens, in der Stadt Esens bei gleichzeitigem Abriss der bestehenden baulichen Anlagen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 20.03.2023 den für das Vorhaben erforderlichen Bebauungsplan Nr. 106 „Bahnhofstraße 11“ der Stadt Esens als vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gemäß § 13 a BauGB als Satzung beschlossen. Dieser ist am 31.03.2023 mit der Bekanntmachung im „Amtsblatt für den Landkreis Wittmund“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig geworden.

Zwischen dem Vorhabenträger, der Stadt Esens und der Samtgemeinde Esens wurde im Zuge des Verfahrens ein Durchführungsvertrag geschlossen. Die in § 3 des Vertrages vereinbarte Frist zur Realisierung des Vorhabens wurde bereits durch den 1. Änderungsvertrag aufgrund der umfangreichen Baumaßnahmen an der Bahnhofstraße angepasst. Diese wird durch den 2. Änderungsvertrag um ein weiteres Jahr verlängert. Zudem wurde ein Konzept vorgelegt, das den künftigen Bewohnern die Möglichkeit schafft, im Bedarfsfall ergänzende Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen. Das **Konzept** ist Anlage des Durchführungsvertrags.

### § 1

#### Vertragsgegenstand

Der Vorhabenträger beabsichtigt, im Vertragsgebiet ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit **22** Wohnungen, 14 Stellplätzen und Nebenanlagen zu errichten und die Kosten für den durch das Vorhaben erforderlichen Umbau des Stichweges Bahnhofstraße, der nicht im Vertragsgebiet liegt, zu übernehmen.

## § 2 Änderung der Durchführungsfrist

Die in § 3 des Vertrages vereinbarte Durchführungspflicht, die durch § 1 des 1. Änderungsvertrages am 30.06.2028 endet, wird um ein weiteres Jahr verlängert. Die Realisierung gilt mit der Schlussabnahme gemäß § 77 Abs. 1 Nr. 3 Niedersächsische Bauordnung als erfolgt. Die Durchführung lediglich einer Teilmaßnahme führt nicht zu einer Realisierung des Vorhabens.

Wird das gesamte Vorhaben nicht bis zum **30.06.2029** umgesetzt, kann die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB entschädigungsfrei aufheben.

## § 3 Schlussbestimmungen

Diese Änderungsvereinbarung ist Bestandteil des ursprünglichen Durchführungsvertrages und tritt mit Unterzeichnung durch alle Parteien in Kraft. Alle weiteren Bestandteile des Durchführungsvertrages bleiben unberührt.

Esens, den

---

Vorhabenträger

---

Stadtdirektor  
Stadt Esens

---

Bürgermeisterin  
Stadt Esens

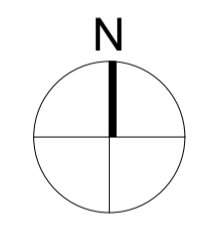
---

Samtgemeindebürgermeister  
Samtgemeinde Esens

Anlagen:

1. Vertragsgebiet
2. Vorhaben- und Erschließungsplan
3. Konzept Komfortwohnen





**Bauvorhaben**  
 Teil C: Vorhaben - und Erschließungsplan  
 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
 Nr. 106 "Bahnhofstraße 11"  
 Adresse Bahnhofstraße 11  
 26427 Esens

**Bauherr**  
 Nobilis Wohnkonzepte  
 Bahnhofstraße 11 GmbH  
 Mamburger Weg 6  
 26427 Esens

**Unterschrift Bauherr** \_\_\_\_\_

**Planverfasser**  
 Wilfried Henke  
 Dipl.-Ing. M.Arch. Architekt

**Unterschrift Planverfasser** \_\_\_\_\_

**Status**  
 Bebauungsplan

**Planinhalt**  
 Grundriss Erdgeschoss

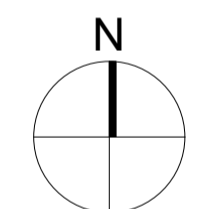
**Maßstab** 1:100 **Datum** 04.11.2025

**Deeken-Henke Architekten**

Mamburger Weg 6  
 26427 Esens  
 www.deeken-henke.de

T +49 (0) 49 71-9249666  
 F +49 (0) 49 71-9249055  
 moin@deeken-henke.de

Diese Zeichnung ist Eigentum der Deeken-Henke Architekten.  
 Alle Urheberrechte liegen bei diesem Unternehmen.  
 Diese Zeichnung darf weder vervielfältigt noch dritten Personen  
 zugänglich gemacht oder unbefugt verwendet werden.  
 Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.



**Bauvorhaben**  
 Teil C: Vorhaben - und Erschließungsplan  
 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
 Nr. 106 "Bahnhofstraße 11"  
 Adresse Bahnhofstraße 11  
 26427 Esens

**Bauherr** Nobilis Wohnkonzepte  
 Bahnhofstraße 11 GmbH  
 Mamburger Weg 6  
 26427 Esens

**Unterschrift Bauherr** \_\_\_\_\_

**Planverfasser** Wilfried Henke  
 Dipl.-Ing. M.Arch. Architekt

**Unterschrift Planverfasser** \_\_\_\_\_

**Status** Bebauungsplan

**Planinhalt**  
 Grundriss Obergeschoss

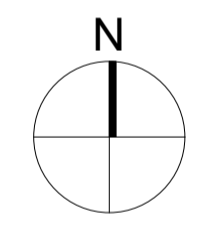
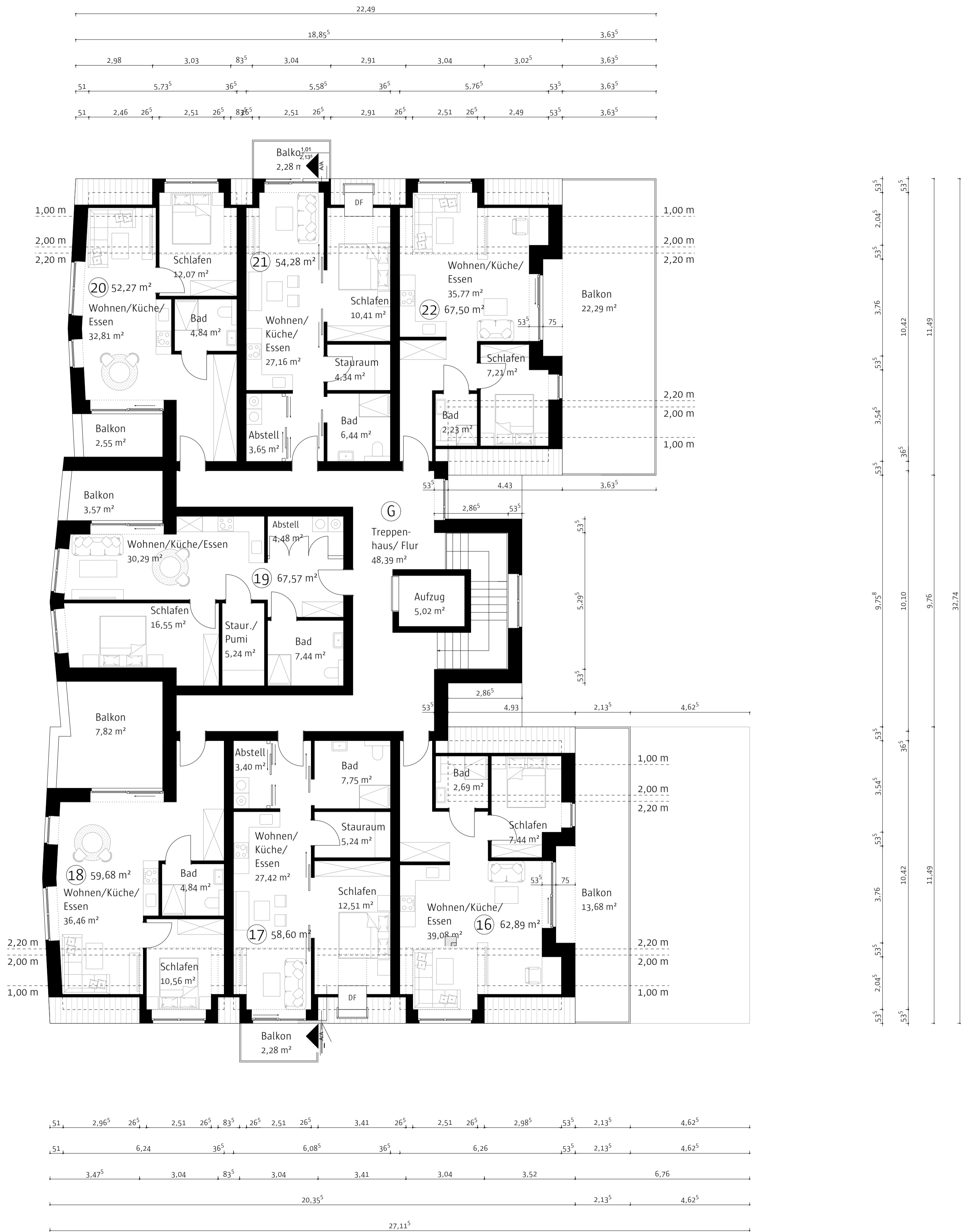
**Maßstab** 1:100 **Datum** 04.11.2025

**Deeken-Henke Architekten**

Mamburger Weg 6  
 26427 Esens  
 www.deeken-henke.de

T +49 (0) 49 71-9249666  
 F +49 (0) 49 71-9249055  
 moin@deeken-henke.de

Diese Zeichnung ist Eigentum der Deeken-Henke Architekten.  
 Alle Urheberrechte liegen bei diesem Unternehmen.  
 Diese Zeichnung darf weder vervielfältigt noch dritten Personen  
 zugänglich gemacht oder unbefugt verwendet werden.  
 Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.



**Bauvorhaben**  
 Teil C: Vorhaben - und Erschließungsplan  
 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
 Nr. 106 "Bahnhofstraße 11"  
 Adresse **Bahnhofstraße 11**  
 26427 Esens

**Bauherr**  
 Nobilis Wohnkonzepte  
 Bahnhofstraße 11 GmbH  
 Mamburger Weg 6  
 26427 Esens

**Unterschrift Bauherr** \_\_\_\_\_

**Planverfasser**  
 Wilfried Henke  
 Dipl.-Ing. M.Arch. Architekt

**Unterschrift Planverfasser** \_\_\_\_\_

**Status**  
 Bebauungsplan

**Planinhalt**  
 Grundriss Dachgeschoss

**Maßstab** 1:100 **Datum** 04.11.2025

**Deeken-Henke Architekten**

Mamburger Weg 6  
 26427 Esens  
 www.deeken-henke.de

T +49 (0) 49 71-9249666  
 F +49 (0) 49 71-9249055  
 moin@deeken-henke.de

Diese Zeichnung ist Eigentum der Deeken-Henke Architekten.  
 Alle Urheberrechte liegen bei diesem Unternehmen.  
 Diese Zeichnung darf weder vervielfältigt noch dritten Personen  
 zugänglich gemacht oder unbefugt verwendet werden.  
 Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.



Norden



Osten

Bauvorhaben  
Teil C: Vorhaben - und Erschließungsplan  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Nr. 106 " Bahnhofstraße 11"

Adresse  
Bahnhofstraße 11  
26427 Esens

Bauherr  
Nobilis Wohnkonzepte  
Bahnhofstraße 11 GmbH  
Mamburger Weg 6  
26427 Esens

Unterschrift Bauherr \_\_\_\_\_

Planverfasser  
Wilfried Henke  
Dipl.-Ing. M.Arch. Architekt

Unterschrift Planverfasser \_\_\_\_\_

Status  
Bebauungsplan

Planinhalt  
Ansicht Nord u. Ost

Maßstab 1:100 Datum 04.11.2025

**Deeken-Henke Architekten**

Mamburger Weg 6 T +49 (0) 49 71-9249666  
26427 Esens F +49 (0) 49 71-9249055

www.deeken-henke.de moin@deeken-henke.de

Diese Zeichnung ist Eigentum der Deeken-Henke Architekten.  
Alle Urheberrechte liegen bei diesem Unternehmen.  
Diese Zeichnung darf weder vervielfältigt noch dritten Personen  
zugänglich gemacht oder unbefugt verwendet werden.  
Zu widerhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.



Süden



Westen

Bauvorhaben  
**Teil C: Vorhaben - und Erschließungsplan**  
 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
 Nr. 106 " Bahnhofstraße 11"

Adresse **Bahnhofstraße 11**  
 26427 Esens

Bauherr **Nobilis Wohnkonzepte**  
 Bahnhofstraße 11 GmbH  
 Mamburger Weg 6  
 26427 Esens

Unterschrift Bauherr \_\_\_\_\_

Planverfasser **Wilfried Henke**  
 Dipl.-Ing. M.Arch. Architekt

Unterschrift Planverfasser \_\_\_\_\_

Status **Bebauungsplan**

Planinhalt  
**Ansicht Süd u. West**

Maßstab 1:100 Datum 04.11.2025

**Deeken-Henke Architekten**

Mamburger Weg 6 T +49 (0) 49 71-9249666  
 26427 Esens F +49 (0) 49 71-9249055

www.deeken-henke.de moin@deeken-henke.de

Diese Zeichnung ist Eigentum der Deeken-Henke Architekten.  
 Alle Urheberrechte liegen bei diesem Unternehmen.  
 Diese Zeichnung darf weder vervielfältigt noch dritten Personen  
 zugänglich gemacht oder unbefugt verwendet werden.  
 Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.

# Komfortwohnen Wohnen mit Service



Beispielbild

## Konzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 106 "Bahnhofstraße 11"

### Vorbemerkung

Im Land Niedersachsen werden zahlreiche betreute Wohnanlagen und weitere Projekte im Bereich der neuen Wohnformen für ältere Menschen betrieben.

Mit diesem Angebot möchten wir im Interesse einer möglichst lang andauernden eigenständigen Lebensführung die Grundversorgung älterer Menschen sicherstellen, sowie die Möglichkeit schaffen, im Bedarfsfall ergänzende Dienstleistungen in Anspruch nehmen zu können.

Das vorliegende Konzept beschreibt eine Wohnanlage für Senioren/ Seniorinnen am Standort Esens nach neuesten Standards für ca. 22 Wohneinheiten, einem Gemeinschaftsraum und einem Beratungs-/ Servicebüro.

### Ausgangssituation und Zielgruppe

Mit ostfriesischem Charme und einladendem Flair kommt die kleine, lebendige Bärenstadt Esens unweit der malerischen Nordseeküste daher. In der Nähe der geplanten Wohnanlage befinden sich Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Bushaltestelle, Bahnhof, Apotheke und Ärzte. Die Innenstadt mit ihren schönen alten Gebäuden ist in wenigen Minuten bequem zu Fuß zu erreichen. Der nahegelegene Nationalpark Wattenmeer ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber.

Ergänzend zu bereits bestehenden Wohnkonzepten für Senioren/ Seniorinnen entsteht hier eine Wohnanlage für ältere Menschen, welche bis ins hohe Alter gern mit einem gewissen Maß an Sicherheit, jedoch weiterhin selbstbestimmt und in ihren eigenen vier Wänden leben möchten.

## **Zweckbestimmung**

Die Wohnanlage wird ausschließlich für Zwecke des betreuten Wohnens für ältere Menschen genutzt, definiert in DIN 77800. Diese Zweckbestimmung ist über eine Teilungserklärung oder einen Kooperationsvertrag vertraglich zu fixieren.

## **Service- und Betreuungskonzept**

Für den Erfolg eines solchen Wohnprojektes ist auch das Service- und Betreuungskonzept von entscheidender Bedeutung. Es muss einerseits den Bedürfnissen der Bewohner/-innen entsprechen und andererseits finanzierbar bleiben.

Unter Berücksichtigung neuester und zukünftiger Technologien im Dienstleistungsbereich wird diese Wohnanlage anspruchsvollen Bedürfnissen gerecht. Das gesamte Gebäude wird über eine WLAN-Verbindung verfügen. Wechselsprechanlagen werden mit Kameraüberwachung an den Hauseingängen ausgestattet. Modernste Heizungs- und Lüftungstechnik ergeben eine zeitgerechte Energieeinsparung.

## **Beratungs- und Gemeinschaftsbereich**

Die räumliche Gestaltung einer Seniorenwohnanlage muss den Ansprüchen älterer Menschen gerecht werden und einen Beratungs- und Gemeinschaftsbereich umfassen.

Das Beratungs-/ Servicebüro steht allen Bewohnern/-innen der Anlage zur Verfügung und wird durch geeignetes Personal innerhalb der Öffnungszeiten besetzt.

Bei Bedarf erfolgen persönliche Besuche in der Wohnung, sodass auch kranke bzw. körperlich eingeschränkte Bewohner/-innen das Beratungsangebot uneingeschränkt nutzen können.

Der Gruppenraum steht den Bewohner/innen täglich sowie an den Wochenenden zur Verfügung und kann für verschiedenste Gruppenangebote genutzt werden, die Koordination erfolgt dabei ausschließlich über die Präsenzkraft.

## **Raumkonzept technische Ausstattung**

Die Erwartungen der zukünftigen Bewohner/-innen an das Komfortwohnen werden durch die zentrale Lage mit einer guten Infrastruktur und einem barrierearmen Wohnungsangebot erfüllt.

## **Wahlleistungen**

Neben dem Grundservice werden auch Wahlleistungen, welche von den Bewohnenden individuell gewählt werden können, vermittelt. Folgende Angebote sind fester Bestandteil des Wahlleistungskataloges:

- Ambulante Pflege
- Hauswirtschaftliche Leistungen
- Menüservice
- Fahrdienst und Begleitdienst
- Frisörleistungen, Fußpflege
- Handwerkerdienst
- Einkaufsservice u.v.m.

Diese und weitere Wahlleistungen sind dem jeweils gültigen Wahlleistungskatalog zu entnehmen und von den Bewohner/-innen gesondert zu vergüten, soweit kein sozialversicherungsrechtlicher Leistungsanspruch besteht. Der Wahlleistungskatalog wird nach den Wünschen der Bewohnenden gestaltet und ist jederzeit im Beratungsbüro einsehbar.

## **Schlussanmerkungen**

Das vorliegende Konzept beschreibt einige neuartige Lösungen, welche eine über das normale Wohnen hinausgehende Wohnkultur im Ruhestand ermöglichen.

Die aktive Beteiligung der Bewohner/-innen fördert die Begegnung und Kommunikation untereinander und gestaltet das Wohnen im Alter attraktiv und abwechslungsreich.

Durch den Einsatz modernster, technischer Ausstattung wird den Bewohnenden ein sehr hohes Maß an Sicherheit gegeben.

Die sehr gute Infrastruktur, die Nähe zu dem ostfriesischen Betreiber im Bereich innovativer Wohnkonzepte, bilden eine fundierte Grundlage für die Vermarktung und positive Abgrenzung im Bereich der Wettbewerbsführung.