



***Erschließungsvertrag für die
Grundstücke in Fürth
Poppenreuther Str / Espanstr / Am Kavierlein
Flurstücke Nr. 103/20, 103/22, 103/27, und 103/31***

Die Stadt Fürth
(nachfolgend Stadt genannt)

vertreten durch den Oberbürgermeister, dieser vertreten durch
den Baureferenten, Herrn Stadtbaurat Krauße

und

Die Firma
SCHULTHEISS Wohnbau AG
Lerchenstraße 2
90425 Nürnberg
(nachfolgend Erschließungsträger genannt)

vertreten durch

Herrn
Anton Waffler
Vorstandsvorsitzender

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Es ist beabsichtigt, auf den in §1 und in der Anlage 1 näher bezeichneten Flächen (Baufelder A, B und C) ein Bebauungskonzept zu entwickeln, Baurechte zu schaffen bzw. im Wege der Vorbescheide zu klären und diese Baufelder einzeln an Investoren zu veräußern.

Für die Baufelder A, B und C liegen bereits folgende Bauvorbescheide vor:

- Baufeld A: Vorbescheid v. 23.08.2010 (AZ: 2009/0040/602/VB/N)
- Baufeld B: Vorbescheid v. 26.05.2010 (AZ: 2009/0039/602/VB/N)
- Baufeld C: Vorbescheid v. 01.04.2010 (AZ: 2009/0038/602/VB/O)

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Stadt überträgt nach § 124 Baugesetzbuch (Bau GB) einzelne, im Folgenden näher beschriebene Erschließungsmaßnahmen auf den Erschließungsträger. Die **Umgrenzung des Erschließungsgebietes** ergibt sich aus dem als **Anlage 1** beigefügten Lageplan, dieser Plan weist drei einzelne **Baufelder** aus (**A, B** und **C**), die von den hier zu regelnden Erschließungsmaßnahmen betroffen sind. Baufeld D gehört nicht zum Erschließungsgebiet.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich zur Planung und Herstellung der **Verkehrsflächen** gem. §§ 2 und 3 dieses Vertrages auf seine Kosten. (s. beil. Plan – **Anlage 2**). Die Verkehrsflächen sind dort **gelb** dargestellt und betrifft die Grundstücke der Gemarkung Poppenreuth mit den Fl.Nrn. 103/20, 103/22, 103/27 und 103/31. Hierbei handelt es sich um einen öffentlichen Geh- und Radweg, der spätestens nach entsprechender Fertigstellung ins Eigentum der Stadt übergehen soll. Die Eigentumsübertragung und alle damit verbundenen Rechte und Pflichten sind zuvor in einem gesonderten, notariell zu beurkundenden Vertrag zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger zu regeln.
- (3) Der Geh- und Radwegaufbau wird nach RStO 01, Tafel 1, Zeile 1, Bauklasse V, wie folgt festgelegt:

	4 cm	Asphaltdeckschicht
	10 cm	Asphalttragschicht
min.	41 cm	Frostschuttschicht aus gebrochenem Material
min.	55 cm	Gesamtaufbau

alternativ: RStO 01, Tafel 3 Zeile 4, Bauklasse V:

	8 cm	Pflasterdecke
	3 cm	Pflasterbett aus Edelsplitt 2/5 (Hartgestein)
	10 cm	Asphalttragschicht
min.	34 cm	Frostschuttschicht aus gebrochenem Material
min.	55 cm	Gesamtaufbau

Randeinfassungen:

Tiefrand:

Granitbordstein B 6 (Tiefbord 14/20) mit 1- Zeiler Granitgroßpflaster (bzw. Betonwürfelstein 16/16/14)

Hochrand:

Granitbordstein B 6 (Hochbord 14/25)

alternativ:

Tiefbordstein T 10/30 oder T8/20

Die Betonrückenstützen der Einfassungen an den Grundstücksgrenzen sind von den jeweiligen Eigentümern der Bauparzelle C kostenfrei zu dulden.

- ENTWURF -

Die im Lageplan (**Anlage 2**) orange dargestellten Flächen sind mit

40 cm Mineralbeton
20 cm Humus

zu befestigen und eine dauerhafte Benutzbarkeit mittels dinglicher Sicherung dieser Flächen zu Gunsten der Stadt Fürth an den jeweiligen Grundstücken 103/21, 103/23, 103/24, 103/26, 103/16 und 103/30 eintragen zu lassen.

- (4) Die Regelung der Einleitung des Oberflächenwassers des öffentlichen Weges ist Gegenstand eines gesonderten, wasserrechtlichen Verfahrens
- (5) Die Stadt verpflichtet sich, die Verkehrsflächen bei Vorliegen der in § 8 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Baulast zu übernehmen.

§ 2

Fertigstellung der Anlagen

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die von dem von ihm beauftragten Fachplaner geplante und durch die Stadt zur Ausführung freigegebene Planung in vollem Umfang zu erstellen. Die Erschließungsanlagen (öffentlicher Geh- und Radweg nach §1) sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens jedoch bis zur Fertigstellung der vollständigen Bebauung in den Baufeldern B und C vorhanden und benutzbar sein. Maßgeblich ist die Fertigstellung der geplanten Bebauung nach den durch die Stadt Fürth genehmigten Bauanträgen der jeweiligen Grundstückseigentümer. Diese Verpflichtung des Erschließungsträgers bzw. seiner Rechtsnachfolger besteht nicht, solange lediglich eines der Baufelder (B oder C) realisiert, bzw. fertig gestellt wurde.
- (2) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht, nicht rechtzeitig oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers ggfs. unter Inanspruchnahme der Sicherheitsleistung (Kautions- oder Bürgschaft) auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 3

Art und Umfang der Erschließungsanlagen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfaßt
 - a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen,
 - b) die Herstellung der Verkehrsfläche gem. §1 inkl. der Straßenabläufe und Randsteineinfassungen dessen Verlauf sich aus dem Plan - Anlage 1, dort gelb dargestellt, ergibt.
 - c) die Herstellung der zu dem Weg gehörenden Beleuchtung
 - d) die Erstellung der Verkehrsbeschilderung nach Anordnung durch das Straßenverkehrsamt nach Maßgabe der von der Stadt zur Ausführung freigegebenen Ausbauplanung.
- (2) Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.

§ 4

***Planung, Ausschreibung, Vergabe,
Ausführung und Bauüberwachung***

- (1) Der Erschließungsträger stellt sicher, dass Planung, Ausführung, Bauüberwachung und Abrechnung der Erschließungsanlagen in fachtechnisch einwandfreier Form erfolgen, und dass die nach heutigem Stand der Technik und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten fachgerechte Abwicklung der Baumaßnahme gewährleistet ist.

Sofern er diese Leistungen nicht selbst erbringt, beauftragt der Erschließungsträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme (Tiefbau/Straßenbau) bietet. Diese ist nachzuweisen.

Die Leistungsverzeichnisse sind mindestens 21 Kalendertage vor deren Ausgabe der Stadt Fürth (Tiefbauamt) vorzulegen

Der Erschließungsträger (Bauherr) stellt außerdem sicher, dass die „Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung – BaustellV)“, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt (BGBl) I Nr. 35 vom 18.06.1998, beachtet und vollzogen wird.

- (2) Die Ausführung hat nach den in **Anlage 3** festgelegten Standards zu erfolgen. Sie entsprechen Standards vergleichbarer städtischer Maßnahmen.
Planung und Ausschreibungsunterlagen sind vor dem Ausschreibungsverfahren der Stadt (Tiefbauamt) zu übermitteln.
- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, Bauleistungen nur auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) zu vergeben.
- (4) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten sind in Abstimmung mit der Stadt durch das staatliche Vermessungsamt durchzuführen.

§ 5

Baudurchführung

- (1) (1) Der Erschließungsträger hat, sofern für den Vertragsgegenstand zutreffend und erforderlich, durch Abstimmung mit Ver- und Entsorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Kabel für Telefon- und Antennenanschluss, Strom-, Gas-, Wasserleitung) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlusskanäle für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch unterhalb des Straßen- und Wegeoberbaues erfolgen.
- (2) Die Herstellung der Wegbeleuchtung hat der Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt durch den zuständigen Versorgungsträger, die Herstellung der Straßenentwässerung, soweit dies nicht bereits in einem gesonderten Vertrag zur Grundstücksentwässerung (Erschließungsvertrag für den Kanalbau) geregelt ist, im Einvernehmen mit der Stadt durch den zuständigen Entsorgungsträger zu veranlassen.

- ENTWURF -

- (3) Der Baubeginn und das Bauende ist der Stadt vorher schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (4) Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum ist im Bereich von Leitungstrassen möglichst zu vermeiden, ggf. sind die Anordnungen der Stadt bzw. des Leitungsträgers zu beachten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu Lasten des Erschließungsträgers zu treffen.
- (5) Die Herstellung der Straßenbeschilderung, soweit straßenverkehrsrechtlich notwendig und angeordnet, hat der Erschließungsträger auf seine Kosten bei der Straßenverkehrsbehörde zu veranlassen.
- (6) Der Erschließungsträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage verwendeten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten Baustofflaboratorium auf seine Kosten untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Die Proben sind vom Baustofflaboratorium zu entnehmen. Der Erschließungsträger verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist auf seine Kosten zu entfernen.
- (7) Die Richtlinien bzw. technische Vorschriften und Anforderungen gem. **Anlage 3** sind zu berücksichtigen.

§ 6

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt der Erschließungsträger im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der mangelfreien Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für Schäden an Erschließungsanlagen, sowie für Schäden Dritter. Der Erschließungsträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer Haftpflichtversicherung für Personenschäden i.H.v. **1,5 Mio. €** und Sachschäden i.H.v. **500.000,-- €** nachzuweisen.

§ 7

Gewährleistung und Abnahme

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme nach Verdingungsordnung für Bauleistungen, Teil B (VOB/B, Ausgabe 2009) durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB/B. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlage durch die Stadt.

- (3) Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Der Anzeige sind die erforderlichen Nachweise über Prüfergebnisse, die nach den anerkannten Regeln der Technik üblich und erforderlich sind, beizufügen. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 12 Werktagen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Die Erschließungsanlage wird erst nach deren vollständigen Erstellung abgenommen. Eine Abnahme von Teilleistungen wird nicht vorgenommen. Das Ergebnis der Abnahme ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb einer von der Stadt festgesetzten, angemessenen Frist durch den Erschließungsträger zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten des Erschließungsträgers beseitigen zu lassen. Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von **250,-- €** angefordert werden. Dies gilt auch, wenn der Erschließungsträger beim Abnahmetermin nicht erscheint.

§ 8

Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Nach Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlage und Übertragung der Erschließungsflächen in das Eigentum der Stadt übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast.

Vor Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt sind erforderlich:

- a) Grenzerstellung nach Abschluss der Baumaßnahme um fehlende Grenzpunkte durch das staatliche Vermessungsamt auf Kosten und Veranlassung des Vorhabenträgers wiederherzustellen. Für den öffentlichen Weg nach **Anlage 2** inkl. jeweils 50cm (= beidseitigem) Sicherheitsstreifen ist ein neues Flurstück zu bilden mit einer Gesamtbreite von 4 m. Die Fortführungsnachweise sind der Stadt (Stadtplanungsamt, Abteilung Vermessung) zu liefern..
- b) Die Bestandsunterlagen der Maßnahme sind als dxf- und dwg-, wenn vorhanden als sda- Datei mit Spezifikationstabelle, die Punkte der Aufnahme im ASCII- Format mit Punktcodeliste auf einer CD-Rom, sowie als Plotausgabe (2xPapier), in geeignetem Maßstab (1:250 bzw. 1:500), zu liefern. Dreidimensionale örtliche Aufnahme mit einem elektronischen Tachymeter. Die Aufnahmen sind im Gauß-Krüger- Koordinatensystem zu liefern. Höhen auf NN.
In der Aufnahme müssen sämtliche Zwangspunkte der Ausführung enthalten sein (z.B. Bogenanfang, -ende, Hoch-, Tiefpunkt, Grenzverlauf, Achse, Fahrbahnrand, Einläufe etc., Leerrohre mit Angabe von Durchmesser, Sohlhöhe und OK Gelände).
Die Ausarbeitung erfolgt gemäß den gültigen Richtlinien für die Gestaltung von einheitlichen Entwurfsunterlagen im Straßenbau und Richtlinien für die Anlage von Straßen / Vermessung.
- c) Nachweise über:
die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien, und
die Untersuchungsbefunde gem. den technischen Vorschriften und Richtlinien gem. **Anlage 3**.

- (2) Die nach Absatz 1 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.

- (3) Die Stadt bestätigt die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Baulast schriftlich.

§ 9

Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet er Sicherheit in Höhe von **120.000,- €** (in Worten Einhundertundzwanzigtausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft (Vertragserfüllungs- und Mängelansprüchebürgschaft) oder alternativ durch Bareinzahlung auf ein von der Stadt Fürth zu benennendes Konto. Die Sicherheit ist zu leisten bis spätestens 10 Werktage nach Erteilung einer Baugenehmigung im Baufeld B oder C.
- (2) Im Falle einer Bürgschaft ist diese zu stellen von einem zugelassenen Kreditinstitut bzw. Kreditversicherer, das bzw. der
- in der Europäischen Gemeinschaft oder
 - in einem Staat der Vertragsparteien des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum oder
 - in einem Staat der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen

zugelassen ist.

Es sind die in Anlage 3 und 4 beigefügten Bürgschaftsvordrucke zu verwenden.

Die Bürgschaft, bzw. der Bareinzahlungsbetrag wird durch die Stadt entsprechend dem Baufortschritt in Teilbeträgen freigegeben, bzw. zurückgezahlt. Bis zur Vorlage der Mängelansprüchebürgschaft erfolgen die Freigaben/Rückzahlungen höchstens bis zu 90 % der Bürgschaftssumme nach Absatz 1.

- (4) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit des Erschließungsträgers ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen den Erschließungsträger für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft, oder der bei der Stadt noch vorhandenen Bareinzahlung zu befriedigen.
- (5) Der Erschließungsträger kann nach Abnahme der Maßnahme und Mängelbeseitigung für die Dauer der Gewährleistungsfrist die verbliebene „Vertragserfüllungs- und Mängelansprüchebürgschaft“ (s. Abs. 1) gegen eine unbefristete selbstschuldnerische „Mängelansprüchebürgschaft“ in Höhe von **3.600,- €** austauschen, oder die Sicherheit durch Hinterlegung dieses Geldbetrages leisten. Die verbliebene Vertragserfüllungs- und Mängelansprüchebürgschaft (s. **Anlage 4**) wird nach Eingang der Mängelansprüchebürgschaft (s. **Anlage 5**), oder des Geldbetrages freigegeben.

§ 10

Erschließungskosten

Der Erschließungsträger erbringt für die unter §1, Ziff. 2 genannte Maßnahme auf seine Kosten aufgrund dieses Vertrages alle Erschließungsleistungen, die nach §§ 127 ff. BauGB Grundlage von Erschließungsbeiträgen sein können. Der Stadt werden daher keine diesbezüglichen Aufwendungen entstehen. Zwischen ihr und dem Erschließungsträger besteht Einigkeit, dass die Stadt für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen weder vom Erschließungsträger noch von deren Rechtsnachfolgern Erschließungsbeiträge fordern wird, soweit ihr keine Aufwendungen entstanden sind.

§ 10 a

Ablösung des Unterhaltes

Für den künftigen Unterhalt des unter § 1 des Vertrages näher bezeichneten Weges fallen Kosten in Höhe von voraussichtlich 120.000,-- € an. Hierfür ist ein Ablösebetrag von 25.000,-- € (In Worten: fünfundzwanzigtausend Euro) nach abschließender Abnahme der gesamten Verkehrsanlagen für den Unterhalt zu bezahlen.

§ 10 b

Aufrechterhaltung der Wegeverbindungen

Die existierende Schulwegverbindung zwischen den Straßen „Poppenreuther Straße“ und „Am Kavierlein“ ist jederzeit zu gewährleisten und aufrecht zu erhalten, auch während der Bauphasen auf dem Baufeld C.

§ 11

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- der Lageplan mit den Grenzen des Erschließungsgebietes (**Anlage 1**) und den Lageplan mit dem gelb eingezeichneten öffentlichen Weg und den orange dort eingezeichneten „Bedarfsbereiche“ (**Anlage 2**);
- Technische Vorschriften und Richtlinien (**Anlage 3**)
- Vordrucke für Bürgschaften (**Anlagen 4 und 5**).

§ 12

Schlußbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Erfüllungsort ist Fürth.
- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich für jeden Fall der Rechtsnachfolge, seine Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag seinem Rechtsnachfolger mit einer Weitergabepflichtung aufzuerlegen.

§ 13
Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit der Übergabe der erforderlichen Sicherheiten an die Stadt.

Fürth,

STADT FÜRTH
Im Auftrag

.....
Krauß - Stadtbaurat

.....
Ort, Datum

Für den Erschließungsträger
SCHULTHEISS Wohnbau AG
(Firmenstempel und Vertretungsrecht)

.....
Anton Waffler - Vorstandsvorsitzender