

**MAßNAHMETRÄGERVERTRAG
ZUR UMSETZUNG DES BAUGEBIETS
"Oberfürberg" IN DER STADT Fürth**

zwischen der

Stadt Fürth

Hirschenstrasse 2
90744 Fürth

vertreten durch

– im Folgenden: **Stadt** –

und

der

L.I.-Consult GmbH

Pforzheimer Str. 24
75242 Neuhausen

vertreten durch

den Geschäftsführer,

– im Folgenden: Erschließungsträgerin –

§ 1 Gegenstand des Vertrags

1. Gegenstand dieses Vertrags nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Regelungen zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens und der Baulandumlegung sowie zur Vorbereitung der Erschließung im Zusammenhang mit dem Baugebiet "Oberfürberg" in der Stadt Fürth .
2. Für das Baugebiet "Oberfürberg" wird durch die Stadt ein Bebauungsplan aufgestellt werden.
3. Die räumliche Abgrenzung des Plan-Vertragsgebietes, Bauleitplanverfahren und Baulandumlegung sowie Erschließung ergibt sich aus dem anhängenden Lageplan (Anlage 1).
4. Es ist beabsichtigt, dass die Erschließungsträgerin im Vertragsgebiet die Bodenordnung durchführt, wobei die Grundstückseigentümer durch die vertragliche **Vereinbarung der Umgebungsbedingungen** in dieses Verfahren einbezogen werden.
5. Die Erschließungsträgerin und die Stadt beabsichtigen, zur Erschließung des Vertragsgebietes einen **Erschließungsvertrag** gemäß § 124 BauGB abzuschließen. In diesem Vertrag wird sich die Erschließungsträgerin gegenüber der Stadt verpflichten, die im Vertrag näher beschriebenen städtebaulichen Maßnahmen und damit die Erschließung im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchzuführen.
6. Die Erschließungsträgerin schließt sodann mit den Grundstückseigentümern im Baugebiet zivilrechtliche Vereinbarungen, in denen sich diese ihr gegenüber verpflichten, die Kosten der städtebaulichen Maßnahmen zu tragen (**Kostentragungsverträge**).

§ 2 Städtebauliche Planung

7. Die Erschließungsträgerin beauftragt in Abstimmung mit der Stadt ein qualifiziertes Planungsbüro mit der Ausarbeitung der städtebaulichen Planung für das Vertragsgebiet.
8. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich gemäß § 11 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB die Kosten der städtebaulichen Planung für das Vertragsgebiet insgesamt zu tragen.
9. Zu den Kosten der Bauleitplanung zählen - soweit erforderlich - insbesondere: Entwurfsvermessung, Gestaltungsplan zum Bebauungsplan, Grünordnungsplan, Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Planung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen, sowie alle erforderliche Gutachten, welche zur Realisierung notwendig sind.
10. Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, die sich hieraus ergebenden Kosten nach den Bestimmungen des Paragraphen "Verfahrenskosten" (siehe unten) an die Grundstückseigentümer weiterzugeben.
11. Aus diesem Vertrag ergibt sich keine Verpflichtung der Stadt, einen bestimmten Bebauungsplan als Satzung zu beschließen und zur Rechtskraft zu bringen. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der Stadtrat bei der Abwägung im Bauleitplanverfahren durch diesen Vertrag keinen vertraglichen Bindungen oder sonstigen Verpflichtungen unterworfen ist.

§ 3 Verfahren der Bodenordnung

12. Die Stadt beabsichtigt, für das Erschließungsvertragsgebiet eine **vereinbarte gesetzliche Umlegung** durchzuführen. Die Stadt ist aufgrund der von ihr eingeworfenen Grundstücke und der ihr zuzuteilenden öffentlichen Flächen sowie Baugrundstücke an diesem Verfahren beteiligt.
13. Ziel der Bodenordnung ist es, aus den im Vertragsgebiet liegenden Grundstücken entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen bebaubare Grundstücke zu bilden und gleichzeitig die Übertragung der öffentlichen Flächen auf die Stadt vorzunehmen.
14. Öffentliche Flächen im Sinn dieses Vertrags sind sämtliche Erschließungsflächen (Straßen, Wege, Plätze, Lärmschutzwall etc.), Spielplätze, öffentliche Grünflächen sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, soweit solche im Bebauungsplan als öffentliche Flächen ausgewiesen werden. Die Übertragung der öffentlichen Flächen erfolgt im gesetzlichen Baulandumlegungsverfahren.
15. Die Vorbereitung der im Umlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen sowie die erforderlichen vermessungs- und katastertechnischen Aufgaben werden vom Vermessungsamt Nürnberg durchgeführt. Die Vermessungsabteilung der Stadt Fürth ist hierbei – soweit gesetzlich zulässig – unterstützend tätig. Die Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern führt die Erschließungsträgerin im Zusammenwirken mit der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses der Stadt Fürth durch.
16. Die Erschließungsträgerin wird die Grundstückseigentümer durch gesonderten Vertrag verpflichten, sich mit ihren Grundstücken nach den Bestimmungen dieses Vertrags an dem vereinbarten gesetzlichen Umlegungsverfahren für das Vertragsgebiet zu beteiligen. Dazu wird die Erschließungsträgerin mit den Grundstückseigentümern im Vertragsgebiet eine **Vereinbarung der Umlegungsbedingungen** treffen. Voraussetzung für die Wirksamkeit dieser Vereinbarung ist deren Genehmigung sowie die Zustimmung zur vorgesehenen Grundstücksneuordnung durch den Umlegungsausschuss.

§ 4 Umlegungsbedingungen

17. Das Umlegungsgebiet wird vom Umlegungsausschuss festgelegt. Der Verteilungsmaßstab – nach Fläche oder Werten – wird ebenfalls vom Umlegungsausschuss festgelegt.
18. Bei allen Grundstücken im Vertragsgebiet wird ein (unentgeltlicher) Flächen- oder Wertbeitrag für die Bildung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen und zur Abgeltung weiterer Umlegungsvorteile gemäß §§ 57 oder 58 Abs. 1 BauGB (Gestaltungsvorteil, Wartezeit und sonstige Umlegungsvorteile) in Abzug gebracht.
19. Art, Umfang und Lage der öffentlichen Flächen bestimmen sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans für das Vertragsgebiet.
20. Die nach Abzug der öffentlichen Flächen im Vertragsgebiet verbleibenden Bauflächen werden entsprechend dem Zuteilungsanspruch den mit ihren Grundstücken im Vertragsgebiet liegenden Grundstückseigentümern übertragen. Mehr- oder Minderflächen, die sich aus der Zuteilung ergeben können, sind zu dem vom Umlegungsausschuss der Stadt festgelegten Ausgleichspreis (= **Zuteilungswert**) auszugleichen.
21. Die Stadt ist als Grundstückseigentümerin genauso zu behandeln wie die anderen Grundstückseigentümer; dies gilt insbesondere auch hinsichtlich ihres Anspruchs auf Zuteilung in gleicher oder gleichwertiger Lage.

§ 5 Vorbereitung des Erschließungsverfahrens

22. Zur Vorbereitung des Erschließungsverfahrens und des Abschlusses der Kostentragungsverträge mit den Bauplatzeigentümern führt die Erschließungsträgerin frühzeitig Vorüberlegungen zur tiefbautechnischen Erschließung einschließlich einer Kostenermittlung durch. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung werden alle notwendigen Ingenieurverträge von der Erschließungsträgerin an leistungsfähige und geeignete Ingenieurbüros auf Basis der HOAI vergeben. Alle daraus

entstehenden Kosten werden nach Rechtskraft des Bebauungsplans und der Umlegung auf die beteiligten Eigentümer umgelegt.

§ 6 Verfahrenskosten

23. Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, die sich aus der Durchführung von Bauleitplanung und Baulandumlegung sowie deren Steuerung ergebender Kosten im Rahmen der mit den Grundstückseigentümern abzuschließenden Verträge an diese weiterzugeben. Dabei werden diese Kosten im Verhältnis der Flächen der einzelnen Einwurfgrundstücke zur Gesamtsumme der Einwurfgrundstücke im Vertragsgebiet (ohne heutige Wegeflächen) verteilt.
24. Die Erschließungsträgerin erhält für ihre Steuerungsleistungen im Rahmen von Bauleitplanung und Baulandumlegung ein **Honorar in Höhe von 0,75 EUR je Quadratmeter eingeworfener Grundstücksflächen** (ohne heutige Wegeflächen), zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer von derzeit 19%.
25. Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, ihr Honorar mit abschließender Beschlussfassung des Umlegungsausschusses zum Umlegungsplan zu berechnen.
26. Die Kosten des Bauleitplanverfahrens errechnen sich wie in Paragraph 2 angegeben. Darüber hinaus werden die Verfahrenskosten des Umlegungsverfahrens nach den jeweils gültigen Gebührenordnungen berechnet (insbesondere Honorare für die Ausarbeitung des Umlegungsplans und die Durchführung der Vermessungsarbeiten, Gebühren für die Fortführung des Liegenschaftskatasters).
27. Die Abrechnung dieser Kosten erfolgt jeweils in dem Umfang, in welchem Rechnungen über Honorare und Gebühren anfallen.
28. Für die Leistungen zur Steuerung des sich anschließenden Erschließungsverfahrens wird in dem Kostentragungsvertrag mit den Bauplatzeigentümern ein **Honorar in Höhe von 0,40 EUR je Quadratmeter eingeworfener Grundstücksfläche** des gesamten Vertragsgebiets (zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer) festgelegt. Abgerechnet wird dieser Honoraranspruch je Quadratmeter Nettobauland.
29. Die Erschließungsträgerin ist berechtigt, in dem Kostentragungsvertrag mit den Bauplatzeigentümern die Erschließungskosten zusammen mit den Honoraren für die Steuerung von Planung und Ausführung der Erschließungsmaßnahmen sowie alle unter Punkt 22 erbrachten Leistungen an die Bauplatzeigentümer weiter zu berechnen.
30. Soweit die Stadt eigene Grundstücke außerhalb heutiger Wegeflächen in das Umlegungsverfahren einwirft, beteiligt sie sich an den Kosten nach dem auch für die anderen Grundstückseigentümer geltenden Verteilungsschlüssel.
31. Auf die Stadt zugeteilten öffentlichen Flächen entfallen keine Verfahrenskosten.

§ 7 Erschließungskonto und Gesamtabrechnung

32. Für die finanzielle Abwicklung der städtebaulichen Maßnahmen richtet die Erschließungsträgerin ein **Erschließungskonto** bei einem in der Stadt ansässigen Geldinstitut ein. Über dieses Konto verfügen jeweils ein Vertreter der Stadt und der Erschließungsträgerin gemeinsam.
33. Die durch die Ausführung der städtebaulichen Maßnahmen entstehenden Kosten werden von der Erschließungsträgerin in einer Gesamtabrechnung zusammengefasst und durch die Stadt bestätigt. Danach erfolgt die abschließende Abrechnung zwischen der Erschließungsträgerin und den Bauplatzeigentümern.

§ 8 Schlussbestimmungen

34. Die Vertragsparteien verpflichten sich zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner gegenseitig jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
 35. Die Stadt wird rechtzeitig Beschlüsse herbeiführen und Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind. Hiervon wird § 1.3 BauGB nicht berührt oder eingeschränkt.
 36. Eine ordentliche Kündigung dieses Vertrags ist ausgeschlossen.
 38. Ein Rücktritt ist in dem Fall zulässig, in dem der Bebauungsplan nicht als Satzung beschlossen oder nicht öffentlich bekannt gemacht oder von einem Gericht in seinen wesentlichen Teilen für nichtig erklärt wird. Das Rücktrittsrecht ist innerhalb von sechs Monaten nach Eintritt einer der in dieser Ziffer aufgeführten Fälle durch Einschreiben gegenüber dem Vertragspartner auszuüben. In den in dieser Ziffer aufgeführten Fällen trägt die Stadt die bis zu diesem Zeitpunkt angefallenen Kosten für den Umweltbericht in Höhe von **12.465,25 €** und den Bebauungsplan in Höhe von **48.990,25 €**, sowie die im Zuge des Verfahrens zusätzlichen von der Stadt zur Kostenübernahme genehmigten Gutachten.
 39. Die Kosten der Aufhebung des Vertrags tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte, falls hierfür Kosten entstanden sind.
 40. Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag einem etwaigen Rechtsnachfolger mit jeweiliger Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Die Erschließungsträgerin haftet für die Erfüllung dieses Vertrags neben ihrem etwaigen Rechtsnachfolger weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Vertrag schriftlich genehmigt.
 41. Für den Fall, dass einzelne Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein sollten, wird dadurch die Wirksamkeit des übrigen Vertrags nicht berührt. Die Parteien werden in einem solchen Fall die unwirksamen Bestimmungen durch solche ersetzen, die dem sachlichen und wirtschaftlichen Inhalt der unwirksamen Bestimmungen entsprechen.
 42. Dies gilt auch für den Fall, dass durch diesen Vertrag eine Regelung unterblieben ist, die bei verständiger Würdigung der Umstände hätte getroffen werden müssen. Dasselbe gilt, wenn sich während der Laufzeit dieses Vertrags ergibt, dass der Vertrag durch weitere Bestimmungen ergänzt werden muss.
 43. Es besteht Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien, dass aus diesem Vertrag kein Dritter, auch kein Grundstückseigentümer, unmittelbare Ansprüche gegen eine der Vertragsparteien herleiten kann.
 44. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.
-

§ 9 Schlussbestimmungen

45. Der Vertrag tritt unter den Bedingungen der Zustimmung zum Städtebaulichen Vertrag der beteiligten Eigentümer im Vertragsgebiet in Kraft.
46. Kommt der Vertrag aus diesem Grunde nicht zustande hat die Stadt Fürth keinerlei Kosten und Auslagen aus dem Tätigwerden der L.I.-Consult GmbH zur Entwicklung des Vertragsgebietes zu tragen. Ausgenommen sind die Kosten für den Umweltbericht, dem Bebauungsplan und dem Lärmschutzgutachten oder sonstig bereits von der Stadt beauftragten Leistungen.

Fürth, den

.....

Neuhausen, den 8.8.2011

.....
Geschäftsführer
L.I.-Consult GmbH

Anlage 1 Lageplan für Bebauungsplan-Vorentwurf über das Gesamtgebiet

Unmaßstäblich

