

Durchführungsvertrag

**(Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch - BauGB)
zur Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. XVII „Thermalbad Fürth“
(i.V.m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan)
zur Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen sowie
zur Regelung und Durchführung des
Ausgleichs für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft
im Zusammenhang mit der Errichtung eines Thermalbads
am Scherbsgraben in Fürth.**

zwischen

**der Stadt Fürth,
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Dr. Thomas Jung**

- nachfolgend Stadt genannt -

und

**infra fürth holding gmbh & co. kg, Leyer Straße 69, 90763 Fürth,
vertreten durch Herrn Dr. Hans Parthemüller
und
TFB Fürth Objektgesellschaft mbh & Co. KG, Scherbsgraben 15, 90766 Fürth,
vertreten durch
Herrn Hans Götz und Herrn Jürgen Ziegler**

- nachfolgend Vorhabenträger genannt -

Präambel

Der vorliegende Vertrag dient der Durchführung des vom Planungsbüro Engelhardt Architekten GmbH, Hördlertorstraße 13, 91126 Schwabach erstellten und mit der Stadt abgestimmten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. XVII (i.V.m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Errichtung eines Thermal- und Freizeitbades und eines Parkhauses, der Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen sowie der Regelung und Durchführung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen i. S. des § 1a Baugesetzbuch (BauGB).

Die Stadt beabsichtigt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. XVII (i.V.m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan) gem. § 10 BauGB als Satzung zu beschließen.

Teil A - Allgemeines -

§ 1 Vertragsbestandteile

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- Anlage 1: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (i.V.m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan),
- Anlage 2: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- Anlage 3: Ausführungsstandards für Baumpflanzungen,
- Anlage 4: Zusätzliche technische Vorschriften - Straßenbau,
- Anlage 5: (Straßen-) Ausführungsplanung gem. § 55 HOAI.

§ 2 Geltungsbereich

Dieser Vertrag bezieht sich auf die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. XVII befindlichen Grundstücke Fl. Nrn. 1373, 1379/2, 1379/3, 1379/4, 1379/5, 1379/6, 1379/7, 1379/8, 1379/9, 1379/10, 1379/11, 1379/18 sowie die Teilflächen aus Fl. Nrn. 1245, 1379/12, 1468/99, 1468/101, 1468/103 in der Gemarkung Fürth sowie auf das nach § 7 außerhalb des Geltungsbereiches befindliche, für zusätzliche ökologische Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Grundstück Fl. Nr. 589 in der Gemarkung Dambach.

§ 3 Kostenregelung und Haftung

- (1) Die Vorhabenträger übernehmen sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag in eigenem Namen und auf eigene Rechnung, soweit nachstehend nicht etwas anderes vereinbart ist. Der Stadt Fürth sind die internen Kosten- und Leistungsaufteilungen der beiden als Vorhabenträger auftretenden Unternehmen bekannt. Die TFB Fürth Objektgesellschaft mbH & Co. KG ist im Wesentlichen für Planung und Bau des neuen Thermal- und Freizeitbades zuständig, die infra holding gmbh & co. kg für Planung und Bau der Freiflächen und des Parkhauses auf den derzeitigen Volkswohl-Grundstücken. Diese Aufteilung resultiert aus der Tatsache, dass in der Angebotsphase die Herstellungskosten für die Parkierung nicht im Detail vorhersehbar und auch die Erschließungsmaßnahmen nicht insgesamt bekannt und damit kalkulierbar waren. Die von der infra holding gmbh & co. kg herzustellenden Parkierungs- und Erschließungsanlagen werden nach Fertigstellung an den Privaten Betreiber verpachtet.

Die Kostenregelungen beziehen sich daher auf das jeweilig die Kosten tragende Unternehmen einzeln und nicht die Gemeinschaft der beiden.

- (2) Die infra holding gmbh & co. kg und die TFB Fürth Objektgesellschaft mbH & Co. KG treten gegenüber der Stadt Fürth als im gegenseitigen Vertragsverhältnis stehende Partner auf und sind als solche Gesamtschuldner i.S.v. § 421 BGB. Sie verpflichten sich, jeweils in vollem Umfang (gesamtschuldnerisch) zur Erfüllung der sich aus dem Durchführungsvertrag ergebenden Verpflichtungen.

Teil B
- Städtebauliche Maßnahmen -

§ 4
Städtebau

- (1) Die Stadt beabsichtigt für den Bereich „Cadolzheimer Straße“, „Scherbsgraben“ und im Bereich des bestehenden Hallenbades den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. XVII „Thermalbad Fürth“ (i.V.m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan) aufzustellen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll für den Bereich südöstlich der Straße „Scherbsgraben“ ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Thermalbad“ und in dem Bereich zwischen „Cadolzheimer Straße“ und der Straße „Scherbsgraben“ eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“ festsetzen. Ein Planblatt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (i.V.m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan) ist diesem Vertrag als Anlage beigelegt.
- (2) Die Stadt verpflichtet sich, vorbehaltlich der Beschlussfassung durch den Stadtrat, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. XVII (i.V.m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) zügig durchzuführen, um die Gesamtentwicklung bauplanungsrechtlich zu sichern und die Grundlage für die Genehmigung eines Bauantrags für ein Thermal- und Freizeitbad sowie eines Parkhauses zu schaffen.
- (3) Die Durchführung des Planverfahrens obliegt der Stadt. Sie wird ihrerseits nach besten Kräften im Rahmen des rechtlich Möglichen und Zulässigen mitwirken, um das Vorhaben zu realisieren und das Verfahren zügig abzuwickeln.
- (5) Ein Anspruch auf Aufstellung einer Satzung über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird damit nicht begründet.
- (6) Durch diesen Vertrag wird die im Rahmen der Bauleitplanung und der Erteilung von Baugenehmigungen gesetzlich vorgeschriebene Abwägung von Belangen nicht in unzulässiger Weise eingeschränkt oder vorweggenommen.
- (7) Der Vorhabenträger stellt die Stadt von sämtlichen Forderungen durch sich und ihre Rechtsnachfolger (Nacheigentümer) aus diesem Vertrag frei, sollte ein Baurecht nicht zustande kommen.
- (8) Der Vorhabenträger lässt auf seine Kosten den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (i.V.m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan) erstellen. Mit der Ausarbeitung des Entwurfs hat der Vorhabenträger die Planungsgemeinschaft Eckert-Engelhardt-Kannewischer Gesamtplaner GmbH beauftragt.
- (9) Der Vorhabenträger verpflichtet sich in Abstimmung mit der Stadt sämtliche Maßnahmen zu ergreifen, um schädliche Störungen und Beeinträchtigungen i. S. des § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für bestehende Nutzungen im Einwirkungsbereich der oben bezeichneten Vorhaben zu vermeiden.

§ 5
Neuordnung der Grundstücke

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Einvernehmen mit der Stadt die Grundstücksverhältnisse in tatsächlicher und rechtlicher Form so zu gestalten, dass die Sicherung der Erschließung der jeweiligen Nutzungseinheiten im öffentlich rechtlichen Sinne gewährleistet ist.
- (2) Ein Flächenabzug i. S. von § 58 BauGB erfolgt nicht.

§ 6
Gutachten

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, soweit nicht geschehen, sämtliche für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. XVII erforderlichen Gutachten in Auftrag zu geben, diese auf eigene Kosten erstellen zu lassen und diese spätestens bis 1 Woche vor der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) vollständig der Stadt vorzulegen. Dieses sind insbesondere:
 - a) Sanierungsdokumentation und aktualisierte Gefährdungsabschätzung;
Für die Altablagerung Scherbsgrabenbad, Kenn-Nr. 121, liegt ein Untersuchungsbericht der Porst & Partner GmbH vom 15.06.1998 vor (Gutachten 859-81843, Orientierende Boden- und Grundwasseruntersuchungen). Dieser enthält eine erste Gefährdungsabschätzung für die standortrelevanten Wirkungspfad Boden-Mensch und Boden-Grundwasser. Im Rahmen der Errichtung des Thermalbades ist eine Dokumentation sämtlicher Baumaßnahmen und nach deren Abschluss eine Neubewertung der Gefahrenlage erforderlich. Der Bericht ist von einem Altlastensachverständigen nach § 18 BBodSchG zu erstellen. Bestandteile der Dokumentation sind insbesondere:

1. Beschreibung der Ausgangssituation:
Standortverhältnisse, Voruntersuchungen, Gefahrenlage, Sanierungsziele etc.;
 2. Textliche und zeichnerische Darstellung der durchgeführten Maßnahmen:
Sanierungsbereiche, Ablauf der Sanierungsmaßnahmen v.a. der Erdarbeiten und des Bodenmanagements (Ramppfahlgründung, Aushub, Separierung, Zwischenlagerung, Wiedereinbau, Entsorgung) sowie der durchgeführten Sicherungsmaßnahmen (Oberflächenversiegelung, Bodenauftrag und -austausch), Vorkehrungen zum Arbeits- und Immissionsschutz, ggf. Grundwasserbehandlung usw.;
 3. Angaben zu Kontrollmaßnahmen bei der Bauausführung und der Nachsorge:
Die Ergebnisse von baubegleitenden Untersuchungen (Boden, Bodenluft) und v.a. die beweissichernden Grundwasseruntersuchungen im Zuge der Teilsanierung sind darzustellen. Die Errichtung von Grundwassermessstellen (Anzahl, Lage, Ausbau etc.) ist nach Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg auszuführen. Ein Konzept zur Langzeitüberwachung (Grundwassermonitoring) ist zu erarbeiten;
 4. Darstellung des Zeitplans und der Kosten:
Ablaufprotokoll der Bau und Sanierungsmaßnahmen, tabellarische Auflistung der altlastenbedingten Baumehrkosten für Gründung, Dekontaminations- und Sicherungsmaßnahmen sowie die Entsorgung überschüssiger Bodenmassen;
 5. Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf die relevanten Schutzgüter:
Auf Basis der ersten Gefährdungsabschätzung der Porst & Partner GmbH von 1998 ist anhand der durchgeführten Maßnahmen eine umfassende Neubewertung vorzunehmen. In dieser aktualisierten Gefährdungsabschätzung sind insbesondere zu beschreiben, welche Veränderungen sich durch das Vorhaben für die am Standort maßgeblich zu betrachtenden Schutzgüter bzw. Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser ergeben. Positive und negative Auswirkungen sind einander gegenüberzustellen und zu bilanzieren;
- b) Schallimmissionsgutachten;
Das Gutachten muss Angaben zu den erforderlichen aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen sowie eine plausible Begründungsführung für die Schallschutzmaßnahmen enthalten.
 - c) Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht;
Die Studie muss die Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen sowie auf Kultur- und Sachgüter ermitteln, beschreiben und bewerten. Dies ist durch einen im Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplan mit Eingriffs- Ausgleichsgutachten abzudecken. Soweit erforderlich bzw. vorgeschrieben, hat eine Prüfung des Vorhabens nach den Bestimmungen des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) und des Baugesetzbuches (BauGB) zu erfolgen.
 - d) Baugrunduntersuchung (Gutachten zur Geologie und Hydrologie), (ggf. i. V. m. einer Altlastengefährdungsabschätzung);
 - e) Prognose verkehrsbedingter Immissionen (Gutachterliche Stellungnahme zur Luftthygiene);
 - f) Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen;
Diese sind auf der Grundlage der Satzung der Stadt Fürth zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c BauGB (Naturschutzkostenerstattungssatzung) - NKS - zu ermitteln und zu bewerten.
- (2) Die Gutachter sind im Einvernehmen mit der Stadt zu bestimmen. Die Stadt kann ihr Einvernehmen nur aus berechtigtem Grund verweigern. Als berechtigter Grund gilt insbesondere, wenn der Gutachter nicht überwiegend auf dem jeweiligen Fachgebiet tätig ist. Die Untersuchungsergebnisse sind der Stadt jeweils in dreifacher Ausfertigung für das eigentliche Bebauungsplanverfahren und nach schriftlicher Aufforderung durch die Stadt in der entsprechend benötigten Anzahl für die Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Verfügung zu stellen.
 - (3) Sollte sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens herausstellen, dass verschiedene Gutachten zu überarbeiten oder zu ergänzen sind, hat der Vorhabenträger dies nach schriftlicher Aufforderung durch die Stadt unverzüglich zu veranlassen und bis spätestens 2 Wochen vor dem sog. Auslegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vollständig vorzulegen.
 - (4) Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass ohne die Vorlage der erforderlichen Gutachten die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) bzw. das weitere Satzungsverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. XVII verzögert bzw. nicht durchgeführt werden kann.

§ 7 Ökologischer Ausgleich, Zahlungsverpflichtung - Übernahme der Ausgleichskosten -

- (1) Die nachfolgenden Regelungen dienen der Sicherung, Finanzierung und Durchführung von Maßnahmen zur Kompensation von nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch bauliche Vorhaben im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. XVII gemäß § 1a BauGB.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beabsichtigten Bauvorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen, die eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des

Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG zur Folge haben. Art und Umfang der auf Grund der Eingriffe zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind aus dem Umweltbericht (Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan), sowie aus der Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen (Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) im einzelnen zu entnehmen. Diese wurden auf der Grundlage der Satzung der Stadt Fürth zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c BauGB (Naturschutzkostenerstattungssatzung) - NKS - ermittelt und bewertet.

- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Zuge der Baumaßnahmen, spätestens mit Fertigstellung der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen, im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. XVII auf seinen Grundstücken der Minderung bzw. dem Ausgleich von Eingriffen dienende Maßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Der Vorhabenträger hat hierzu gegenüber der Gebäudewirtschaft Fürth / Bauaufsicht (Baugenehmigungsbehörde) eine Baufertigstellungsanzeige i. S. des Art. 78 BayBO unaufgefordert vorzulegen.
- (4) Da die Kompensation nicht auf den Baugrundstücken des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in dem erforderlichen Umfang ausgeführt werden kann, ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleichsumfang, der planextern durchzuführen ist. Hierfür sind die Grundstücke Fl. Nr. 1245 Gemarkung Fürth (Teilfläche) und Fl. Nr. 589 Gemarkung Dambach vorgesehen. Die Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück Fl. Nr. 1245 Gemarkung Fürth durchzuführen sind, hat der Vorhabenträger auf eigene Kosten zu veranlassen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Ausführungsarbeiten der geplanten Ausgleichsmaßnahmen zur Entwicklung eines Sandwalles zwischen Parkplatz und öffentlichem Spielbereich (Teilfläche aus Fl. Nr. 1245 Gemarkung Fürth) sind mit der SandAchse Franken (Projektbüro Franken, Turmberg 3, 91058 Erlangen, Tel.: 09131/977358) abzustimmen. Ein Jahr nach Abschluss der Pflanzmaßnahmen ist auf Grundlage der landschaftsgärtnerischen Aufmaße eine Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen durch das Ordnungsamt / Untere Naturschutzbehörde ggf. i. V. mit dem Grünflächenamt der Stadt Fürth durchzuführen und es ist eine abschließende Bilanzierung durch den Vorhabenträger vorzulegen.
- (5) Die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Fl. Nr. 589 Gemarkung Dambach werden vom Amt für Umweltplanung, Abfallwirtschaft und städtische Forste (Stadtförsterei) durchgeführt und sind Bestandteil des sog. „Jubiläumswaldes“, der anlässlich des 1000-jährigen Stadtjubiläums im Jahr 2007 angelegt werden soll. Hierfür wird ein Jahr nach Abschluss der Pflanzmaßnahmen auf Grundlage der landschaftsgärtnerischen Aufmaße eine abschließende Bilanzierung und Abnahme der Ausgleichsmaßnahme durch das Ordnungsamt / Untere Naturschutzbehörde (ggf. i.V.m. dem Amt für Umweltplanung - Stadtförsterei der Stadt Fürth) durchgeführt. Die anteiligen Kosten (das Grundstück Fl. Nr. 589 Gemarkung Dambach betreffend) werden vom Vorhabenträger übernommen. Hierzu erlässt die Stadt Fürth / Bauverwaltungsamt nach der Abnahme einen Naturschutzkostenerstattungsbescheid.
- (6) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen die Richtlinie RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen; Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e. V. Köln, 1999) sowie die Ausführungsstandards für Baumpflanzungen des Grünflächenamtes der Stadt Fürth zu beachten.
- (7) Die externen Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken Fl. Nr. 1245 Gemarkung Fürth und Fl. Nr. 589 Gemarkung Dambach sind, soweit sich die Grundstücke nicht im Eigentum der Stadt Fürth befinden, dauerhaft dinglich zu sichern. Dazu muss eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Ordnungsamt / Untere Naturschutzbehörde eingeräumt werden. Die Grunddienstbarkeit muss folgende Regelungen beinhalten:
Die Grundstücke dürfen ohne vorherige Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde nicht veräußert werden. Zur Überprüfung der dem Verwendungszweck gemäßen Erhaltung der Grundstücke ist Angehörigen und Beauftragten der Naturschutzbehörden und des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz das Betreten der Grundstücke jederzeit zu gestatten. Maßnahmen, die den Naturhaushalt schädigen, das Landschaftsbild verunstalten oder den beabsichtigten ökologischen Funktionen der Ausgleichsflächen entgegenwirken, sind untersagt.
- (8) Die Ausführungspläne für Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 1245 Gemarkung Fürth (Teilfläche) sind dem Grünflächenamt und dem Ordnungsamt/Untere Naturschutzbehörde vor Beginn der Maßnahme zur Genehmigung vorzulegen. Der Vorhabenträger zeigt der Stadt die Fertigstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die naturschutzfachliche Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch das Grünflächenamt und das Ordnungsamt/Untere Naturschutzbehörde.

Folgende Unterlagen sind der Stadt vor Abnahme der Ausgleichsmaßnahmen zu übergeben:

- Bestandspläne und Bilanzierungen mit nachvollziehbarer Flächenzuordnung sämtlicher Ausgleichsflächen,
- Bestandspläne und Bilanzierungen im Papierformat,
- Bestandspläne im DXF- Format oder DWG- Format, Version 13 im Gauß-Krüger-Koordinatensystem,
- Bilanzierungen als Excel-Tabelle.

§ 8

Altlasten und Verunreinigungen in Gebäuden und Boden

Grundlegende Zielsetzung ist, durch die Baumaßnahmen eine Verbesserung der Altlastensituation hinsichtlich der Auswirkungen des Deponiekörpers auf das Grundwasser (Wirkungspfad Boden-Grundwasser) durch zusätzliche Oberflächenversiegelung und eine Risikominimierung für die Freibadnutzer (Wirkungspfad Boden-Mensch) durch Bodenauftrag oder -austausch in Teilflächen mit geringer abfallfreier Humusüberdeckung der Altablagerung herbeizuführen. Diese Maßnahmen können als teilflächenwirksame Sanierung im Sinne § 2 (7) Nr. 2 BBodSchG charakterisiert werden, da nach § 5 (4) BBodSchV als Sicherungsmaßnahme auch eine geeignete Abdeckung schädlich veränderter Böden oder Altlasten mit einer Bodenschicht oder eine Versiegelung in Betracht kommt.

Teil C - Erschließungsmaßnahmen -

§9 Erschließungsgebiet

Die Stadt überträgt dem Vorhabenträger die Erschließung des im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V+E Nr. XVII gelegenen Gebietes.

§ 10 Art der Herstellung der Erschließungsmaßnahmen

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst folgende, über die durch die Stadt Fürth im Jahr 2005 erneuerte Straße „Scherbsgraben“ hinausgehenden Erschließungsleistungen:
 - a) die Freilegung der öffentlichen Erschließungsflächen;
 - b) die Herstellung sämtlicher Verkehrsflächen, Wege und Plätze einschließlich Fahrbahnen, Parkflächen, Geh-/ und Radwege, Straßenentwässerung, Straßenbegleitgrün und deren Anpassung an den Bestand (nach Abstimmung mit der Stadt);
 - c) die Herstellung der Baumscheiben einschl. Bepflanzung und Pflege bis zum Anwuchs;
 - d) die Erstellung der Beleuchtungsanlagen (Straßenbeleuchtung) nach Abstimmung mit den Versorgungsträgern;
 - e) die Erstellung der notwendigen verkehrsrechtlichen Maßnahmen nach Anordnung durch das Straßenverkehrsamt
 - f) die Herstellung der erforderlichen Markierungsarbeiten und Beschilderungsarbeiten;
 - g) die Herstellung der weiteren Versorgungsanlagen (Wasser-, Gas- und Stromversorgung, Telefon, ggf. Kabelfernsehen) stimmt der Vorhabenträger mit den zuständigen Versorgungsunternehmen ab.

je nach Maßgabe der von der Stadt zur Ausführung freigegebenen Ausbauplanung.

- (2) Die infra fürth holding gmbh & co. kg und die TFB Objektgesellschaft mbH & Co. KG haben auf Grundlage der vertraglichen Leistungsaufteilung notwendige bau-, wasserrechtliche-, naturschutzrechtliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.
- (3) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung der Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.

§ 11 Umfang der Erschließungsmaßnahmen

- (1) Die Stadt überträgt nach § 124 Baugesetzbuch (BauGB) die Erschließung auf die infra fürth holding gmbh & co. kg.
- (2) Die Stadt stellt der infra fürth holding gmbh & co. kg den für die Herstellung der Erschließungsanlagen benötigten Straßengrund kostenfrei für Zwecke des Um- oder Ausbaus der Erschließungsanlagen zur Verfügung.
- (3) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung ist die von der Stadt freigegebene Straßenplanung maßgebend.
- (4) Die infra fürth holding gmbh & co. kg verpflichtet sich zur Planung gemäß HOAI (Leistungsphase 1 bis 5), zur Herstellung gemäß HOAI (Leistungsphase 6 bis 8) und zur örtlichen Bauleitung gemäß § 57 HOAI insbesondere zu folgenden Leistungen:
 - a) Umbau der Straße „Scherbsgraben“,
 - b) Umbau des Kreuzungsbereiches der Cadolzheimer Straße, der Straße „Scherbsgraben“ und der Gutenbergstraße,
 - c) Herstellung der Fuß- und Radwege,
 - d) Die Anpassung der Herstellung und des Umbaus der Verkehrsanlagen an den Bestand gem. §§ 9 bis 11 dieses Vertrages auf seine Kosten.

§ 12 Erschließung

- (1) Die infra fürth holding gmbh & co. kg verpflichtet sich, die Erschließungsanlagen gem. § 10 und § 11 nach Maßgabe der folgenden Regelungen zu erstellen und sie kosten- und alllastenfrei auf die Stadt zu übereignen.
- (2) Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Erschließung sind maßgebend:
 - a) der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan V+E Nr. XVII
 - b) Ausführungsstandards für Baumpflanzungen
 - c) Zusätzlichen technischen Vorschriften - Straßenbau
 - d) (Straßen-) Ausführungsplanung
- (3) Der Ausbau des Straßen- und Wegenetzes erfolgt durch die infra fürth holding gmbh & co. kg nach den Vorgaben der Stadt. Für die Bemessung des Straßenoberbaues wird mindestens die Bauklasse IV mit bit. Straßenoberbau nach der RStO 2001 gefordert. Der Aufbau der Straßen, Geh- und Radwege wird folgendermaßen festgelegt:

Fahrbahn:	4 cm Splittmastix (0/11S)
	14 cm bit. Tragschicht (0/32)
	<u>36 cm Frostschuttschicht (0/45)</u>
	54 cm Gesamtaufbau
Geh- und Radwege:	8 cm Verbundplatten bzw. Plattenbelag (bzw. teilw. Asphaltbeton)
	3 cm Hartgesteinsplitt (2/5)
	<u>19 cm Frostschuttschicht (0/45)</u>
	30 cm Gesamtaufbau
- (4) Falls der anstehende Untergrund (Oberkante Planum des Oberbaues) keine Belastung von 45 MN/m² aufnehmen sollte, muss ein entsprechender Bodenaustausch durchgeführt werden; eine Bodenerkundung des anstehenden Untergrundes ist vorzulegen.
- (5) Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolgt im Mischverfahren. Das anfallende Schmutzwasser aus dem geplanten Bereich kann in die öffentliche Entwässerungsanlage (bestehende Mischwasserkanäle DN 600 Scherbsgraben und DN 500 in der Cadolzheimer Straße) abgeleitet werden. Im südlichen und im östlichen Bereich des Plangebietes liegt ein Regenwasserkanal (Scherbsgrabenverrohrung). Hierfür ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Fürth einzutragen. Die Leitungsfläche auf ihrer ganzen Länge in einer Breite von jeweils 2,50 m von der Kanalachse darf nicht überbaut und mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

§ 13 Baudurchführung

- (1) Die infra fürth holding gmbh & co. kg hat vor Durchführung der Baumaßnahmen für die Erschließungsanlagen die Ausführungsplanung durch einen anerkannten Fachplaner zu erstellen, mit den Fachämtern der Stadt Fürth und den Versorgungs- und Leitungsträgern abzustimmen und die Ausführungsplanung freigeben zu lassen. Das planende Ingenieurbüro ist mit der Stadt einvernehmlich festzulegen. Die Stadt wird dem durch die infra fürth holding gmbh & co. kg vorgeschlagenen Ingenieurbüro zustimmen, sofern keine wesentlichen Gründe dagegen sprechen.
- (2) Die infra fürth holding gmbh & co. kg hat - soweit notwendig - durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass alle Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z. B. Telekommunikation, Strom-, Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen vermieden wird. Das gleiche gilt für die Herstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen an die öffentliche Abwasseranlage. Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt durch den zuständigen Versorgungsträger zu veranlassen. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch erfolgen.
- (3) Der Baubeginn ist der Stadt schriftlich anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung der festgestellten Mängel zu verlangen.
- (4) Der Vorhabenträger wird die Stadt (Grünflächenamt) bei sämtlichen naturschutzfachlich bedeutsamen Baufortschritten wie z. B. Aushub von Pflanzgruben, Pflanzung von Bäumen bei Abtrag und Abfuhr des Oberbodens, bei Einbau einer technischen Regenwasserversickerung, etc. benachrichtigen.

- (5) Die Verlegung von Leitungen im Bereich von geplanten Baumpflanzstandorten ist zu vermeiden, ggf. sind die Anordnungen der Stadt bzw. des Leitungsträger zu beachten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu Lasten des Vorhabenträgers zu treffen.
- (6) Die infra fürth holding gmbh & co. kg hat auf ihre Kosten 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 untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsbefunde der Stadt vorzulegen. Vor dem Einbau von wiederverwendbaren Baumaterialien hat der Vorhabenträger diese auf Eignung für den Straßenbau prüfen zu lassen und einen Nachweis von einem anerkannten Prüfinstitut darüber der Stadt vorzulegen.
- (7) Weiterhin sind laufende Proben, entsprechend den "Technischen Lieferbedingungen und Richtlinien für aufbereiteten Straßenaufbruch und Bauschutt zur Verwendung im Straßenbau in Bayern", zu entnehmen und diese von dem o. g. Prüfinstitut prüfen zu lassen. Die Untersuchungsbefunde sind unmittelbar der Stadt zur Verfügung zu stellen.
- (8) Die infra fürth holding gmbh & co. kg verpflichtet sich weiter, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten Frist zu entfernen. Schäden, einschließlich der Straßenaufbrüche an den Baustraßen, sind vor Fertigstellung der Straßen fachgerecht durch den Vorhabenträger zu beseitigen.
- (9) Erfüllt die infra fürth holding gmbh & co. kg ihre Verpflichtungen nicht, nicht rechtzeitig oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt die infra fürth holding gmbh & co. kg bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, so ist die Stadt berechtigt, die Arbeiten auf Kosten der infra fürth holding gmbh & co. kg auszuführen, ausführen zu lassen oder von diesem Vertrag zurückzutreten.

§ 14

Haftung und Verkehrssicherung

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an übernimmt die infra fürth holding gmbh & co. kg im gesamten Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht für diejenigen Bereiche, die zum jeweiligen Zeitpunkt bebaut werden.
- (2) Während der Bautätigkeiten auf öffentlichen Grund sind die Richtlinien zur Absicherung von Arbeitsstellen (RSA) in der derzeit gültigen Fassung zu beachten sind. Rechtzeitig (mind. 1 Monat) vor Beginn von Straßenbau- bzw. Baumaßnahmen, welche sich auf die Fahrbahnen im Bereich Cadolzheimer Straße und evtl. Scherbsgraben auswirken, ist zusammen mit dem Straßenverkehrsamt (SVA) der geplante Bauablauf zu erörtern und verkehrsrechtliche Anordnungen gem. § 45 Abs. 6 StVO sind einzuholen.
- (3) Die infra fürth holding gmbh & co. kg haftet bis zur Übernahme der Anlagen für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Die infra fürth holding gmbh & co. kg stellt die Stadt, ihre Bediensteten und Beauftragten insoweit im Rahmen des gesetzlich Möglichen von allen Schadensersatzansprüchen frei. Für den Fall der eigenen Inanspruchnahme verzichtet er auf Regressansprüche gegen die Stadt, ihre Bediensteten und Beauftragten.
- (4) Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

§ 15

Gewährleistung und Abnahme der Erschließungsanlagen

- (1) Die infra fürth holding gmbh & co. kg übernimmt die Gewähr, dass die Leistung zur Zeit der Abnahme durch die Stadt Fürth die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Mängeln 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; die Frist für die Gewährleistung beträgt damit vier Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen Erschließungsanlage durch die Stadt; eine Teilabnahme der Erschließungsanlagen ist nur für in sich abgeschlossene Teile und nur auf Antrag möglich.
- (3) Die infra fürth holding gmbh & co. kg zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 12 Werktagen nach Eingang der Anzeige fest.
- (4) Die Bauleistungen sind von der Stadt und der infra fürth holding gmbh & co. kg gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen.

- (5) Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese schnellstmöglich, spätestens innerhalb von sechs Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch die infra fürth holding gmbh & co. kg zu beseitigen.
- (6) Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der infra fürth holding gmbh & co. kg beseitigen zu lassen.
- (7) Wird die Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt gefordert werden, das sich nach den allgemeinen Stundensätzen der Vergütung für Beamte richtet. Dies gilt auch, wenn die infra fürth holding gmbh & co. kg beim Abnahmetermin nicht erscheint.
- (8) Mit Abnahme der Bauleistungen (auch einzelner Teileleistungen) geht die Verkehrssicherungspflicht auf die Stadt Fürth über.

§ 16

Übernahme der Erschließungsanlagen

- (1) Nach Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen, Vorlage der nach Abs. 2 erforderlichen Unterlagen und nach Rückübertragung von Nutzungs- und Umbaurechten bzw. der Baulast an den Erschließungsflächen (vgl. § 11) in das Eigentum der Stadt übernimmt die Stadt diese wieder in ihre Baulast.
- (2) Vor Übernahme der Erschließungsmaßnahmen im Straßenbau durch die Stadt sind erforderlich:
 - a) Der Nachweis über die Schlussvermessung durch das staatliche Vermessungsamt.
 - b) die Übergabe von Bestandsplänen sämtlicher Erschließungsanlagen (einschließlich der Grünflächen und Baumpflanzungen, die in das städtische Eigentum übergehen) im Gauß-Krüger-Koordinatensystem in zweifacher Ausfertigung, im DXF-Format und als Transparentzeichnung an die Stadt.
Der Bestandsplan für die Verkehrsanlagen enthält:
 - Lagebestimmung (x, y nach Gauß-Krüger-Koordinaten) und Höhenbestimmung (z über NN),
 - die gesamten Koordinaten in tabellarischer Auflistung im ASCII-Format auf 3,5" Diskette oder CD-ROM.
 - c) Nachweise über:
 - die Untersuchungsbefunde der nach der Ausbauplanung geforderten Materialien,
 - die Untersuchungsbefunde gem. den technischen Vorschriften und Richtlinien gem. Anlage 6.

Die vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.

- (3) Die Stadt bestätigt die Übernahme des zusätzlich hergestellten Geh- und Radweges an der Straße „Scherbsgraben“ in ihre Baulast schriftlich.
- (4) Die Widmung des südlichen Geh- und Radweges (Teilfläche aus Fl. Nr. 1245 Gemarkung Fürth) an der Straße Scherbsgraben erfolgt durch die Stadt. Der Vorhabenträger stimmt hiermit der Widmung zu. Die Parkplatzanlage des Thermalbades und die Fahrradabstellanlage an sich werden nicht gewidmet.
- (5) Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Gehölzbestände sind während aller Bauarbeiten (Herstellung der Leitungen und Kanäle, der Hochbauten und der Freianlagen) gem. den „Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS LP 4)“ dauerhaft zu schützen. Innerhalb der Kronentraufen der zu erhaltenden Bäume dürfen keine Erdarbeiten (Bodenabtrag, Bodenauftrag, Auskoffern) vorgenommen werden, die Kronentraufen müssen durch ortsfeste Schutzzäune gesichert werden.
- (6) Die Abrechnung der Straße Scherbsgraben gegenüber den vorteilnehmenden Grundstücken nach Kommunalabgabengesetz (KAG) und Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Fürth bleibt uneingeschränkt.

§ 17

Sicherheitsleistungen

Nachdem die infra holding gmbh & co. kg u.a. als alleiniges Unternehmen für die Erschließungsleistungen (Straßenbau) zuständig ist, wird auf Bürgschaftsverpflichtungen für Erschließungsleistungen verzichtet, da diese im Wesentlichen auf die 100%-ige städtische Tochter entfallen würden.

Teil D

- Schlussbestimmungen, Wirksamwerden -

§ 18

Rücktrittsrechte, Ausschluss der Kostenrückerstattung

- (1) Der Vorhabenträger kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn nach dem Vorliegen der Planungssicherheit nach § 33 BauGB ein vollständiger und grundsätzlich genehmigungsfähiger Bauantrag für die vorstehend beschriebenen Vorhaben nicht binnen 6 Monaten nach Eingang des Bauantrages bei der Stadt genehmigt wird.
- (2) Der Rücktritt tritt mit Ablauf der o. g. Frist automatisch ein, ohne dass es einer ausdrücklichen Erklärung bedarf.
- (3) Sollte ein Baurecht nach § 33 oder § 30 BauGB nicht zustande kommen, verzichtet die Vorhabenträger gegenüber der Stadt auf eine Rückerstattung sämtlicher bis dahin entstandenen Kosten und sonstigen Schadensersatzansprüche. Dieser Ausschluss gilt nur für Rücktrittsgründe, welche die Stadt zu vertreten hat.

§ 19

Vertragsänderung, salvatorische Klausel, Weitergabeverpflichtung

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist dreifach ausgefertigt. Die Stadt, die infra fürth holding gmbh & co. kg und die TFB Fürth Objektgesellschaft mbh & Co. KG erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht. Die Parteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch neue Bestimmungen zu ersetzen, die der in den unwirksamen Bestimmungen enthaltenen Regelungen in rechtlich zulässiger Weise gerecht werden. Entsprechendes gilt für im Vertrag enthaltene Regelungslücken. Zur Behebung der Lücke verpflichten sich die Parteien auf eine Art und Weise hinzuwirken, die dem am nächsten kommt, was die Parteien nach dem Sinn und Zweck des Vertrages bestimmt hätten, wenn der Punkt von ihnen bedacht worden wäre. Erfüllungsort ist Fürth.
- (3) Die infra fürth holding gmbh & co. kg und die TFB Fürth Objektgesellschaft mbh & Co. KG verpflichten sich für jeden Fall der Rechtsnachfolge, ihre Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag ihrem Rechtsnachfolger mit einer Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

§ 20

Wirksamwerden

Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn er von Stadtrat gebilligt, von den Vertragsparteien unterzeichnet und der vorhabenbezogene Bebauungsplan V+E Nr. XVII „Thermalbad Fürth“ (i.V.m. einem Vorhaben- und Erschließungsplan) rechtsverbindlich geworden ist.

Fürth, den

Fürth, den

Fürth, den

Für den Vorhabenträger

Für den Vorhabenträger

Für den Vorhabenträger

(infra fürth holding gmbh & co. kg)

(TFB Fürth Objektgesellschaft mbH & Co. KG)

(TFB Fürth Objektgesellschaft mbH & Co. KG)

Fürth, den

STADT FÜRTH

(Dienstsiegel)