



Städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag

zum ehemaligen Bahngelände an der Gebhardtstraße, Fürth

Dieser Vertrag besteht aus 23 Seiten (einschl. Titelblatt) und den Anlagen 1-12

Inhaltsverzeichnis

Präambel

Teil A

- Allgemeiner Teil -

§ 1 Bestandteile des Vertrages

§ 2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

§ 3 Schuldbeitritt

§ 4 Grundbuchstand, Vertragsobjekt, Erwerber, Abtretung

§ 5 Vermessung

§ 6 Auflassung

§ 7 Auflassungsvormerkung

§ 7a Wege-, Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte

§ 8 Altlasten und Verunreinigungen

§ 9 Sicherheitsleistungen

Teil B

- Erschließung -

§ 10 Erschließung

§ 11 Zuständigkeit für Erschließungsmaßnahmen; Ausführungsfrist und Kosten

§ 12 Art und Umfang der Erschließungsmaßnahmen

§ 13 Planung und Ausschreibungen

§ 14 Baudurchführung

§ 15 Abnahme und Gewährleistung

§ 16 Verkehrssicherungspflicht

§ 17 Erschließungsbeiträge, Sondernutzungsgebühren

§ 18 Besondere Anforderungen an Straßenplanung

§ 19 Übernahme der Erschließungsanlagen, Grünflächen und Straßen

Teil C

- Sonstige Vereinbarungen –

§ 20 Rahmenbedingungen für eine Bebauung vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens

§ 21 Lärmschutz

§ 22 Rücktrittsrecht

§ 23 Kosten und Steuern

§ 24 Schlussbestimmungen

§ 25 Wirksamwerden

Die

Fa. aurelis Asset GmbH

vertreten durch

- nachstehend – „aurelis“ genannt

und

die Stadt Fürth

vertreten durch.....

- nachstehend – Stadt genannt

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

aurelis hat von der Deutschen Bahn AG Grundbesitz in Fürth an der Gebhardtstraße erworben. Dieser Bereich beinhaltet ehemalige Lagerschuppen der Bahn und Gebäude des Zolls.

Das gesamte Areal ist für die angestrebte gewerbliche Nutzung nicht ausreichend erschlossen. Mit diesem Vertrag verfolgen deshalb beide Parteien das Ziel, die rechtlichen Voraussetzungen einer gesicherten Erschließung des Areals zu schaffen. Dazu zählen die unentgeltliche Übertragung von Teilflächen des Areals von aurelis auf die Stadt Fürth und die Verpflichtung zur Durchführung bestimmter Erschließungsmaßnahmen und damit zusammenhängend die Verpflichtung zur Übernahme der für die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen entstehenden Kosten.

Teil A
- Allgemeiner Teil -

§ 1
Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. Lageplan mit Geltungsbereich des Vertrages und Darstellung der Abtretungsflächen (Anlage 1)
2. Lageplan mit der Darstellung der Erschließungsmaßnahmen (Anlage 2)
3. die technischen Vorschriften und Richtlinien für den Straßenbau (Anlage 3)
4. die Ausführungsstandards für Baumpflanzungen (Anlage 4)
5. die Bürgschaften entsprechend den Anforderungen der Stadt Fürth (Anl. 5 u. 6)
6. Dienstbarkeitserklärungen mit Lageplänen (Anlagen 8a – 8d)
7. Lagepläne der Strom-, Gas- und Wasserversorgungsleitungen (Anlagen 9a – c)
8. Hinweise der infra fürth GmbH zu den Versorgungsleitungen (Anlage 10)
9. Antrag auf Vorbescheid vom 28.06.2010, Plan und Anlage 2 Fragen zum Vorbescheid (Anlage 11 u. 12)

§ 2
Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

(1) Der Geltungsbereich dieses Vertrages umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Fürth

Flst. 1042/3, 1042/8, 1109/8, 1109/12, 1109/57, 1109/67, 1109/70 (Teilfläche), 1109/71 (Teilfläche), 1109/79, 1109/80, 1109/81, 1109/83, 1109/84, 1109/85, alle von aurelis erworben; 1112/8 (Teilfläche Stadt Fürth).

Die genaue Abgrenzung kann dem Lageplan der Anlage 1 entnommen werden.

(2) Evtl. Belastungen und Beschränkungen in Abt. II und III des Grundbuches bleiben bestehen, soweit die Belastungen nicht an die Stadt abzutretende Flächen betreffen. Im Übrigen bleiben Belastungen in Abt. II bestehen, soweit die Stadt gemäß den vertraglichen Regelungen, insbesondere § 4 Abs. 3, zu deren Übernahme in § 4 Abs. 3 verpflichtet ist.

(3) In den Grundstücken Flst. 1042/3 und 1109/31 Gem. Fürth verläuft ein städt. MW – Kanal Stz DN 300 und eine städt. Druckleitung. Die Eintragung von entsprechenden Dienstbarkeiten (Anlagen 8a – 8d) wird bewilligt und beantragt.

§ 3
Schuldbeitritt

(1) aurelis hat vor ihrer formwechselnden Umwandlung als aurelis Real Estate GmbH & Co. KG mit notariellem Kaufvertrag vom 26. März 2003 UR/Nr. 325/2003 des Notars Dr. Schmiegelt mit Amtssitz in Frankfurt am Main Grundstücke von der

DB AG erworben. Zu diesen Grundstücken gehört auch der in § 4 beschriebene Vertragsgegenstand.

(2) Da der oben genannte Kaufvertrag noch nicht grundbuchlich vollzogen wurde, ist aurelis noch nicht Eigentümer geworden. Die DB AG hat daher die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG mit Vollmacht vom 09.Juni 2009 bevollmächtigt, sämtliche dingliche Erklärungen für die DB AG abzugeben, insbesondere die Erklärung der Auflassung, die Bewilligung und Beantragung von dinglichen Rechten und Belastungen sowie die Bewilligung von Auflassungsvormerkungen. Die Vollmacht umfasst auch das Recht, für die DB AG einen Schuldbeitritt zur schuldrechtlichen Verpflichtung der Stadt, der Stadt das Eigentum an dem Kaufgegenstand zu verschaffen, zu erklären. Die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG hat von ihrem Recht, Untervollmacht zu erteilen, Gebrauch gemacht.

(3) Die DB AG tritt hiermit der schuldrechtlichen Verpflichtung des Käufers gemäß § 4 dieser Urkunde, dem Käufer das Eigentum zu verschaffen, neben dem Verkäufer als Gesamtschuldner bei. Der Käufer nimmt diesen Schuldbeitritt an.

§ 4 **Grundbuchstand, Vertragsobjekt, Erwerber, Abtretung**

(1) Die DB AG ist Alleineigentümerin folgenden, im Grundbuch von Fürth des Amtsgerichts Fürth auf **Blatt 735** eingetragenen Grundbesitzes

Fl. Nr. 1042/3, An der Gebhardtstraße, Gebäude- und Freifläche: 338 m²

Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II:

lastenfrei

Abteilung III:

Lfd. Nr. 1: Grundschild ohne Brief zu eine Million achthundertdreißigtausend Euro für Hypo Real Estate Bank AG, München, gemäß Bewilligung vom 20.04.2009 URNr. 197/09-S und vom 26.06.2009 URNr. 465/09-S, je Notar Dr. Schmiegelt, Frankfurt am Main

Fl. Nr. 1042/8, Gebhardtstraße 22, Gebäude- und Freifläche: 556 m²

Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II:

Lfd. Nr. 9: Sanierung wird durchgeführt (Sanierungsgebiet „Gebhardtstraße“; eingetragen am 02.03.2007

Abteilung III:

Lfd. Nr. 1: Grundschild ohne Brief zu eine Million achthundertdreißigtausend Euro für Hypo Real Estate Bank AG, München, gemäß Bewilligung vom 20.04.2009 URNr. 197/09-S und vom 26.06.2009 URNr. 465/09-S, je Notar Dr. Schmiegelt, Frankfurt am Main

Fl. Nr. 1109/08, Nähe Gebhardtstraße, Gebäude- und Freifläche: 751 m²

Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II:

lastenfrei

Abteilung III:

Lfd. Nr. 1: Grundschild ohne Brief zu eine Million achthundertdreißigtausend Euro

für Hypo Real Estate Bank AG, München, gemäß Bewilligung vom 20.04.2009
URNr. 197/09-S und vom 26.06.2009 URNr. 465/09-S, je Notar Dr. Schmiegelt,
Frankfurt am Main

Fl. Nr. 1109/12, Gebhardtstraße 10, Gebäude- und Freifläche: 650 m²

Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II:

lastenfrei

Abteilung III:

Lfd. Nr. 1: Grundschild ohne Brief zu eine Million achthundertdreißigtausend Euro
für Hypo Real Estate Bank AG, München, gemäß Bewilligung vom 20.04.2009
URNr. 197/09-S und vom 26.06.2009 URNr. 465/09-S, je Notar Dr. Schmiegelt,
Frankfurt am Main

Fl. Nr. 1109/70, Nähe Gebhardtstraße, Gebäude- und Freifläche: 228 m²

Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II:

lastenfrei

Abteilung III:

Lfd. Nr. 1: Grundschild ohne Brief zu eine Million achthundertdreißigtausend Euro
für Hypo Real Estate Bank AG, München, gemäß Bewilligung vom 20.04.2009
URNr. 197/09-S und vom 26.06.2009 URNr. 465/09-S, je Notar Dr. Schmiegelt,
Frankfurt am Main

Der Notar hat das Grundbuch am [REDACTED] eingesehen.

(2) Die DB AG ist Alleineigentümerin folgenden, im Grundbuch von Fürth des
Amtsgerichts Fürth auf **Blatt 29172** eingetragenen Grundbesitzes

Fl. Nr. 1109/57, Gebhardtstraße, Verkehrsfläche: 312 m²

Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II:

Lfd. Nr. 4: Sanierung wird durchgeführt (Sanierungsgebiet „Gebhardtstraße“;
eingetragen am 02.03.2007

Lfd. Nr. 7: U-Bahnanlagenrecht für die Stadt Fürth, gemäß Bewilligung vom
07.10.1987, eingetragen am 11.02.1988

Lfd. Nr. 8: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück
FINr. 1117/2, 1109/64 und 1109/65; gemäß Bewilligung vom 11.12.2008 URNr. S
194/2009 Notar Schmitt, München, eingetragen am 09.06.2009

Abteilung III:

Lfd. Nr. 1: Grundschild ohne Brief zu eine Million achthundertdreißigtausend Euro
für Hypo Real Estate Bank AG, München, gemäß Bewilligung vom 20.04.2009
URNr. 197/09-S und vom 26.06.2009 URNr. 465/09-S, je Notar Dr. Schmiegelt,
Frankfurt am Main

Fl. Nr. 1109/67, Nähe Gebhardtstraße, Gebäude- und Freifläche: 451 m²

Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II:

Lfd. Nr. 1: Bezüglich Fl.Nr. 1109 wird ein Sanierungsverfahren durchgeführt,
eingetragen am 04.07.2005

Lfd. Nr. 5: Sanierung wird durchgeführt (Sanierungsgebiet „Gebhardtstraße“;
eingetragen am 02.03.2007

Lfd. Nr. 8: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 1117/2, 1109/64 und 1109/65; gemäß Bewilligung vom 11.12.2008 URNr. S 194/2009 Notar Schmitt, München, eingetragen am 09.06.2009

Abteilung III:

Lfd. Nr. 1: Grundsuld ohne Brief zu eine Million achthundertdreißigtausend Euro für Hypo Real Estate Bank AG, München, gemäß Bewilligung vom 20.04.2009 URNr. 197/09-S und vom 26.06.2009 URNr. 465/09-S, je Notar Dr. Schmiegelt, Frankfurt am Main

Fl. Nr. 1109/71, Nähe Gebhardtstraße, Gebäude- und Freifläche: 5208 m²

Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II:

Lfd. Nr. 1: Bezüglich Fl.Nr. 1109 wird ein Sanierungsverfahren durchgeführt, eingetragen am 04.07.2005

Lfd. Nr. 2: Gasleitungsrecht für infra fürth gmbh, Fürth, gem. Bewilligung vom 18.01.2007 URNr. B 0131/07 Notar Dr. Bader, München, eingetragen am 06.02.2007

Lfd. Nr. 3: Wasserleitungsrecht für infra fürth gmbh, Fürth, gem. Bewilligung vom 18.01.2007 URNr. B 0131/07 Notar Dr. Bader, München, eingetragen am 06.02.2007

Lfd. Nr. 5: Sanierung wird durchgeführt (Sanierungsgebiet „Gebhardtstraße“; eingetragen am 02.03.2007

Lfd. Nr. 8: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 1117/2, 1109/64 und 1109/65; gemäß Bewilligung vom 11.12.2008 URNr. S 194/2009 Notar Schmitt, München, eingetragen am 09.06.2009

Abteilung III:

Lfd. Nr. 1: Grundsuld ohne Brief zu eine Million achthundertdreißigtausend Euro für Hypo Real Estate Bank AG, München, gemäß Bewilligung vom 20.04.2009 URNr. 197/09-S und vom 26.06.2009 URNr. 465/09-S, je Notar Dr. Schmiegelt, Frankfurt am Main

Fl. Nr. 1109/79, Nähe Gebhardtstraße, Gebäude- und Freifläche: 292 m²

Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II:

Lfd. Nr. 1: Bezüglich Fl.Nr. 1109 wird ein Sanierungsverfahren durchgeführt, eingetragen am 04.07.2005

Abteilung III:

Lfd. Nr. 1: Grundsuld ohne Brief zu eine Million achthundertdreißigtausend Euro für Hypo Real Estate Bank AG, München, gemäß Bewilligung vom 20.04.2009 URNr. 197/09-S und vom 26.06.2009 URNr. 465/09-S, je Notar Dr. Schmiegelt, Frankfurt am Main

Fl. Nr. 1109/80, Nähe Gebhardtstraße, Gebäude- und Freifläche: 2 m²

Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II:

Lfd. Nr. 4: Sanierung wird durchgeführt (Sanierungsgebiet Gebhardtstraße), eingetragen am 02.03.2007

Lfd. Nr. 7: U-Bahnanlagenrecht für die Stadt Fürth, gemäß Bewilligung vom 07.10.1987, eingetragen am 11.02.1988

Abteilung III:

Lfd. Nr. 1: Grundsuld ohne Brief zu eine Million achthundertdreißigtausend Euro

für Hypo Real Estate Bank AG, München, gemäß Bewilligung vom 20.04.2009 URNr. 197/09-S und vom 26.06.2009 URNr. 465/09-S, je Notar Dr. Schmiegelt, Frankfurt am Main

Fl. Nr. 1109/81, Gebhardtstraße, Verkehrsfläche: 119 m²

Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II:

Lfd. Nr. 1: Bezüglich Fl.Nr. 1109 wird ein Sanierungsverfahren durchgeführt, eingetragen am 04.07.2005

Abteilung III:

Lfd. Nr. 1: Grundschild ohne Brief zu eine Million achthundertdreißigtausend Euro für Hypo Real Estate Bank AG, München, gemäß Bewilligung vom 20.04.2009 URNr. 197/09-S und vom 26.06.2009 URNr. 465/09-S, je Notar Dr. Schmiegelt, Frankfurt am Main

Fl. Nr. 1109/83, Gebhardtstraße, Verkehrsfläche: 242 m²

Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II:

Lfd. Nr. 1: Bezüglich Fl.Nr. 1109 wird ein Sanierungsverfahren durchgeführt, eingetragen am 04.07.2005

Abteilung III:

Lfd. Nr. 1: Grundschild ohne Brief zu eine Million achthundertdreißigtausend Euro für Hypo Real Estate Bank AG, München, gemäß Bewilligung vom 20.04.2009 URNr. 197/09-S und vom 26.06.2009 URNr. 465/09-S, je Notar Dr. Schmiegelt, Frankfurt am Main

Fl. Nr. 1109/84, Gebhardtstraße, Verkehrsfläche: 10 m²

Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II:

Lfd. Nr. 4: Sanierung wird durchgeführt (Sanierungsgebiet „Gebhardtstraße“; eingetragen am 02.03.2007

Lfd. Nr. 7: U-Bahnanlagenrecht für die Stadt Fürth, gemäß Bewilligung vom 07.10.1987, eingetragen am 11.02.1988

Abteilung III:

Lfd. Nr. 1: Grundschild ohne Brief zu eine Million achthundertdreißigtausend Euro für Hypo Real Estate Bank AG, München, gemäß Bewilligung vom 20.04.2009 URNr. 197/09-S und vom 26.06.2009 URNr. 465/09-S, je Notar Dr. Schmiegelt, Frankfurt am Main

Fl. Nr. 1109/85, Gebhardtstraße, Verkehrsfläche: 591 m²

Der vorgenannte Grundbesitz ist wie folgt belastet:

Abteilung II:

Lfd. Nr. 4: Sanierung wird durchgeführt (Sanierungsgebiet „Gebhardtstraße“; eingetragen am 02.03.2007

Lfd. Nr. 7: U-Bahnanlagenrecht für die Stadt Fürth, gemäß Bewilligung vom 07.10.1987, eingetragen am 11.02.1988

Abteilung III:

Lfd. Nr. 1: Grundschild ohne Brief zu eine Million achthundertdreißigtausend Euro für Hypo Real Estate Bank AG, München, gemäß Bewilligung vom 20.04.2009 URNr. 197/09-S und vom 26.06.2009 URNr. 465/09-S, je Notar Dr. Schmiegelt, Frankfurt am Main

Der Notar hat das Grundbuch am [REDACTED] eingesehen.

(3) aurelis überträgt kosten- und lastenfrei - mit Ausnahme der in Absatz 1 aufgeführten Belastungen der Abteilung II aus dem vorgenannten Grundbesitz nach der Durchführung der Erschließung unter Berücksichtigung der Vereinbarungen des Teil B dieses Vertrages die noch zu vermessende, den Vertragsteilen nach Lage, Form und Größe in der Natur bekannte Teilfläche im ungefähren Gesamtausmaß von ca. 1.550 m² im folgenden „Abtretungsfläche“ genannt, einschließlich dem gesetzlichen Zubehör an die Stadt.

(4) Die Abtretungsfläche ist im beil. Lageplan (Anlage 1) rot schraffiert dargestellt. Bei Unstimmigkeiten über die Lage, den Zuschnitt oder das Flächenausmaß bestimmt dies die Stadt nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB.

(5) Die Abtretungsflächen werden zum Zwecke der Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche bzw. als Zugang zur U-Bahn (Anlage 1 gelb schraffiert) an die Stadt übereignet und übergeben.

(6) Die Fläche für den U-Bahnzugang kann durch die Stadt unentgeltlich an den Betreiber der U-Bahn - infra fürth verkehr gmbH / VAG-Nürnberg - weitergegeben werden.

§ 5 Vermessung

(1) Das Ergebnis der amtlichen Vermessung bestimmt das endgültige Ausmaß der Abtretungsflächen und ist maßgeblich für die grundbuchmäßige Eintragung. Die Vermessung durch das Staatl. Vermessungsamt Nürnberg erfolgt in zwei Schritten: Für die grundbuchmäßige Eintragung werden die neuen Grundstücke auf Grund eines Messungsantrages in einem Fortführungsnachweis gebildet. Die Grenzen werden dabei entsprechend der in der Anlage 1 dargestellten Abtretungsflächen festgelegt. Die Fläche für den U-Bahn-Zugang wird direkt entsprechend der Erschließungsplanung auf Kosten von aurelis abgemarkt.

(2) Die Endabmarkung erfolgt erst nach Fertigstellung und Abnahme der Erschließungsanlagen (Gehweg und Parkstreifen) gem. Teil B dieses Vertrages. Der Messungsantrag ist mit der Vermessungsabteilung der Stadt Fürth abzustimmen und beim Vermessungsamt Nürnberg zu beantragen. Die Kosten trägt aurelis.

§ 6 Auflassung

(1) Die Stadt und die DB AG sind sich darüber einig, dass das Eigentum an den in vorstehend § 4 bezeichneten Abtretungsflächen auf die Stadt übergehen soll.

(2) Die DB AG **bewilligt** und die Stadt **beantragt**, die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch.

(3) Beide weisen den Notar unwiderruflich an, den Antrag auf Umschreibung des Eigentums an den Abtretungsflächen auf die Stadt erst zu stellen, wenn ihm die

Bescheinigung des Vermessungsamtes und der Fortführungsnachweis vorliegen und ihm für alle Grundbuchbelastungen, die von der Stadt / dem Käufer nicht übernommen werden, die Löschungsunterlagen / Pfandfreigaben zum bedingungslosen Gebrauch oder unter solchen Auflagen vorliegen, die zu diesem Zeitpunkt erfüllt werden können.

Der Notar wird insoweit zum Teilvollzug bevollmächtigt.

(4) Das Grundbuchamt wird ersucht, dem beurkundenden Notar Vollzugsmitteilung zu übersenden.

§ 7

Auflassungsvormerkung

(1) Zur Sicherung des Anspruchs der Stadt auf Übertragung des Eigentums bewilligt und beantragt die DB AG die Eintragung einer Auflassungsvormerkung nach § 883 BGB am Vertragsobjekt an vorläufig nächst offener Rangstelle zugunsten der Stadt / des Käufers als Berechtigte in das Grundbuch.

(2) Sobald die Grundstücke für die öffentlichen Verkehrsflächen im Wege der Neuordnung grundbuchrechtlich gebildet worden sind, ist die Auflassungsvormerkung an diesen Grundstücken zu Gunsten der Stadt an erster Rangstelle einzutragen. Der Verkäufer stimmt der Eintragung dieser Sicherung zu.

(3) Der bevollmächtigte Notar wird beauftragt, die Eintragung dieser Auflassungsvormerkungen beim Amtsgericht Fürth – Grundbuchamt – unverzüglich zu beantragen.

(4) Eine aufgrund dieser Urkunde eingetragenen Auflassungsvormerkung wird schon heute zur Löschung im Grundbuch beantragt und bewilligt, sowie vorsorglich die pfandfreie Abschreibung der Abtretungs- und Übertragungsflächen von allen im Grundbuch zu Gunsten der Stadt eingetragenen Rechte, Zug um Zug mit der Umschreibung des Eigentums auf die Stadt, vorausgesetzt, dass keine Zwischenrechte ohne Mitwirkung der Stadt eingetragenen worden sind. Der Löschungsantrag bzw. die Löschungsbewilligung gilt auch zu Gunsten Dritter, wenn im Zuge der privatrechtlichen Neuordnung der Grundstücke die Bildung der neuen Baugrundstücke grundbuchamtlich vollzogen worden soll.

§ 7a

Wege-, Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte

(1) Soweit die gemäß § 4 an die Stadt zu übertragenen Grundstücke von Einrichtungen oder Wege- und Nutzungsrechten Dritter - insbesondere öffentlicher Versorgungsunternehmen (Fernwärmeleitungen, Strom-, Wasser-, Gas-, und Fernmeldeanlagen, Verkehrsbetriebe usw.), der Arcor AG & Co., des Bundeseisenbahnvermögens, der DB AG und mit dieser verbundene Unternehmen und/oder der Vivico Real Estate GmbH berührt wird, für die die aurelis zur Sicherung von Rechten bei Eigentumsübertragung verpflichtet ist, wird die Stadt auf Verlangen der Träger dieser Einrichtungen zu deren Gunsten entschädigungsfrei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten i. S. d. §§ 1090 ff. BGB oder Grunddienstbarkeiten i. S. d. §§ 1018 ff. BGB – je nach Anspruch des Berechtigten – zur Sicherung des

Anlagenfortbestandes und -betriebes einräumen. Die jeweilige Dienstbarkeit kann Dritten zur Ausübung überlassen werden. Die Verpflichtung der Stadt besteht bis zum 28.02.2013 und nur, wenn der jeweils Berechtigte die Kosten der Eintragung übernimmt.

(2) Solche Dienstbarkeiten sind im Grundbuch an rangsicherer Stelle, d.h. im Rang vor sämtlichen Verwertungsrechten (Reallasten und Grundpfandrechten), diesbezüglichen Vormerkungen und Auflassungsvormerkungen einzutragen. Die Stadt hat Grundpfandrechtsgläubiger sowie Berechtigte von in Zukunft eingetragenen Rechten in Abteilung II des Grundbuchs, soweit diese nicht in der heutigen Urkunde und nicht aufgrund der Verpflichtung aus diesem § 7a bestellt werden, zum Rangrücktritt hinter die einzuräumenden Dienstbarkeiten zu verpflichten.

(3) Die Stadt trägt sämtliche Kosten einer nach Übernahme der Erschließungsanlagen erforderlichen Verlegung oder Änderung der o.g. Einrichtungen, soweit sie sie auch veranlasst hat.

§ 8

Altlasten und Verunreinigungen

(1) aurelis verpflichtet sich, bis zur Übernahme der Abtretungsflächen die im Bereich der Abtretungsflächen eventuell auftretenden oder festgestellten Altlasten (auch Kriegsaltlasten) und Bodenverunreinigungen auf eigene Kosten nach dem Bundesbodenschutzgesetz zu beseitigen bzw. zu sanieren, wenn aufgrund einer Gefährdungsabschätzung feststeht, dass eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung (insbesondere für die Schutzgüter Grundwasser, Boden und menschliche Gesundheit) vorliegt und zur Wahrung des Wohls der Allgemeinheit Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Im Hinblick auf vorgefundene Kriegsaltlasten trägt aurelis die Kosten, soweit nicht der Freistaat Bayern oder der Bund die Kosten der Entsorgung übernimmt.

(2) Die Beseitigung von eventuell gefundenem Auffüllmaterial beim Aushub ist abfallrechtlich mit dem Ordnungsamt der Stadt Fürth abzuklären.

(2a) Die vorhandenen Kupferschlackensteine sind auf erhöhte Radioaktivität zu prüfen und ggf. fachgerecht zu entsorgen (Entsorgungsnachweis).

(3) Die Stadt ist von sämtlichen Kosten, die aurelis für die Durchführung von Maßnahmen nach den vorstehenden Absätzen 1- 3 und nachfolgendem Absatz 4 - kosten des begleitenden Gutachters - zu tragen, freizustellen.

(4) Durch das Büro ifb Eigenschenk wurden Bodenuntersuchungen auf dem Areal durchgeführt und mit den Berichten vom 30.11.2009 und 23.06.2010 dokumentiert:

Im Punkt 6 Schlussfolgerungen des Gutachtens Nr. 11.09.1572-2 des Büros ifb Eigenschenk vom 30.11.2009 wurde folgendes Ergebnis festgestellt:

„Mit den durchgeführten Untersuchungen wurden wie schon bei den früheren Untersuchungen das übliche Schadstoffinventar bei ehemaliger Bahnnutzung festgestellt. Die Sickerwasserprognose ergibt, dass keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser erkennbar ist. Damit kann die fachliche

Einschätzung des Sanierungsmanagements der DB AG vom 15.05.2008 bestätigt werden, dass durch die Belastungen keine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser gegeben ist.“

In Abstimmung mit der Stadt Fürth wurden im Juni 2010 ergänzende Untersuchungen auf den Abtretungsflächen durchgeführt. Die Ergebnisse sind in dem Gutachten von ifb Eigenschenk vom 23.06.2010 dargestellt und liegen der Stadt vor. Die Untersuchungen bestätigen die früheren Aussagen, dass keine Gefährdung des Grundwassers vorliegt.

aurelis wird die Baumaßnahme durch einen Gutachter, zugelassen nach §18 BBodSchG, begleiten lassen, die Vorgaben aus den vorgenannten Gutachten vom 30.11.2009 und 23.06.2010 beachten und im Übrigen nach den entsprechenden einschlägigen Vorschriften handeln.

(5) Erfüllt **aurelis** vorgenannte Verpflichtungen, wird die **Stadt Fürth** von **aurelis**, der DB AG oder einem mit der DB AG nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen keine weitergehenden Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen wegen Verunreinigungen an den von ihr übernommenen Erschließungsanlagen verlangen.

(6) Die **Stadt Fürth** stellt **aurelis**, die DB AG oder ein mit ihr nach § 15 AktG verbundenes Unternehmen und die Bundesrepublik Deutschland – das Bundeseisenbahnvermögen – zum Zeitpunkt der Übernahme der Erschließungsfläche von Forderungen frei, die von Dritten, ganz gleich aus welchem Rechtsgrund, aufgrund von Verunreinigungen von Bodenmaterial gegen **aurelis**, die DB AG oder ein mit ihr nach § 15 AktG verbundenes Unternehmen und die Bundesrepublik Deutschland – das Bundeseisenbahnvermögen – geltend gemacht werden. Etwaige Ausgleichsansprüche der **Stadt Fürth** gegenüber den Freigestellten, insbesondere nach § 24 Abs. 2 BBodSchG, sind ausgeschlossen.

§ 9 Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für die aurelis ergebenden Verpflichtungen leistet sie Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft (Vertragserfüllungsbürgschaft). Die Bürgschaft ist 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.

(2) Die Bürgschaftssumme für die Vertragserfüllungsbürgschaft gemäß Absatz 1 beträgt 250.000,00 €.

(3) Die Bürgschaftsurkunden enthalten folgende Erklärung des Bürgen: Der Bürge übernimmt für die aurelis die selbstschuldnerische Bürgschaft nach deutschem Recht. Auf die Einreden der Anfechtung und der Aufrechnung sowie der Vorklage gemäß §§ 770, 771 BGB wird verzichtet. Die Bürgschaft ist unbefristet

und erlischt mit der Rückgabe der Bürgschaftsurkunde an den Bürgen. Gerichtsstand ist Fürth.

Es sind die in Anlage 5 u. 6 beigegeführten Bürgschaftsvordrucke zu verwenden.

(4) Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der aurelis ist die Stadt berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen die aurelis für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der aurelis ist die Stadt berechtigt, noch ausstehende Arbeiten zur Erfüllung dieses Vertrages zu Vergeben und aus der Bürgschaft zu befriedigen.

Die Urkunden der Vertragserfüllungsbürgschaft werden nach Erfüllung der in Abs. 1 bezeichneten Verpflichtungen und Übergabe der Mängelansprüchebürgschaften an aurelis zurückgegeben. aurelis ist berechtigt, anstelle dieser Bürgschaften Mängelansprüchebürgschaften der ausführenden Bauunternehmer zu übergeben, soweit in diesen Bürgschaften die Möglichkeit zur Abtretung an die Stadt Fürth ausdrücklich vorgesehen ist. Daneben haftet aurelis als Gesamtschuldner.

Teil B

- Erschließung -

§ 10

Erschließung

(1) Die Stadt überträgt nach § 124 Baugesetzbuch (BauGB) die Erschließung des Gebietes (siehe Plan Anlage 1) auf aurelis.

§ 11

Zuständigkeit für Erschließungsmaßnahmen; Ausführungsfrist und Kosten

(1) aurelis verpflichtet sich zur Planung und Herstellung der aus der Anlage 2 ersichtlichen Erschließungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst und auf ihre Kosten. In diesem Zusammenhang wird auf die als Anlage 3 u. 4 beigegeführten zusätzlichen technischen Vertragsbedingungen hingewiesen.

Darüber hinaus verpflichtet sich aurelis zur Wiederherstellung der öffentlichen Wege, soweit diese bei der Durchführung der vorgenannten Maßnahmen in Anspruch genommen werden mussten. Der Zustand der Wege wird vor Beginn der Baumaßnahmen zum Zwecke der Beweissicherung gemeinsam dokumentiert.

Bei den Erschließungsanlagen handelt es sich um

- eine Straßenfläche (Erschließungsfläche im Bereich Einmündung Luisenstr.) ohne Zugang Luisentunnel,
- die Anpassung der Lichtsignalanlage an der Luisenstraße an die geänderten Bedingungen

- einen Park- und Grünstreifen entlang der Gebhardtstraße und
- einen Gehweg entlang der Gebhardtstraße, ohne U-Bahn Zugang
- Anpassung und Umbau der baulichen Anlagen (z. B. Bordsteine, Gehwege usw.) der Kreuzung / Einmündung Gebhardt- / Luisenstraße für die Belange der Rollstuhlfahrer, Blinden- und Sehbehinderten gemäß Entwurf DIN 32984 (Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung bzw. der zum Ausführungszeitpunkt gültigen DIN).

(2) aurelis wird die in Anlage 2 dargestellten Erschließungsanlagen einschließlich der damit verbundenen Anpassungs- und Umbaumaßnahmen innerhalb von zehn Monaten herstellen, nachdem das in § 24 geregelte Rücktrittsrecht erloschen ist und auf mindestens 50 % der Flächen des Gesamtareals (von Einmündung Luisenstraße bis Kreuzung Ritterstraße), von ca. 6.900 m², mit der Bebauung begonnen wurde.

Provisorische Maßnahmen im Bereich des künftigen Parkstreifens und des Gehweges werden nach Bedarf durch aurelis nach Abstimmung mit der Stadt durchgeführt.

(3) Der aurelis wird durch die Stadt Fürth gestattet, die Erschließungsanlagen gem. den Bestimmungen dieses Vertrages soweit sie sich auf städtischen Flächen befinden, dort ohne über diesen Vertrag hinausgehende weitere Genehmigungen herzustellen.

(4) Der Wechsel des Erschließungsträgers bedarf der Zustimmung der Stadt. Dies gilt auch, wenn Teile der Erschließung durch einen anderen Träger errichtet werden sollten. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass hierdurch die Durchführung des Vorhabens gefährdet ist.

(5) aurelis trägt allein die Kosten der erstmaligen Herstellung der in Anlage 2 dargestellten Erschließungsanlagen (Gehweg, Park- und Grünstreifen) einschließlich der damit verbundenen Anpassungs- und Umbaumaßnahmen.

(6) Die Realisierung des Zugangs zur U-Bahn und zum Luisentunnel erfolgt durch die Stadt. Die Übernahme aller damit verbundenen Kosten erfolgt durch die Stadt. Die Übertragung der für die Realisierung des Zugangs zur U-Bahn und zum Luisentunnel erforderlichen Flächen erfolgt unentgeltlich.

Bei einer zeitgleichen Realisierung des Zugangs zur U-Bahn und/oder zum Luisentunnel und der Erschließungsmaßnahmen der aurelis sind die Bauzeitenpläne aufeinander abzustimmen. aurelis wird der Stadt die im anliegenden Lageplan (Anlage 1) mit blau dargestellte Fläche (Breite 1,5 m) für die Dauer der Durchführung der Bauarbeiten unentgeltlich zur Verfügung stellen, um es der Stadt zu ermöglichen, ihre Baustelleneinrichtung unterzubringen, soweit und solange die Nutzung nicht etwaigen eigenen Nutzungsabsichten der aurelis entgegensteht. Nutzt die Stadt die Fläche dergestalt, trägt sie für die Dauer der Nutzung die Verkehrssicherungspflicht. Verlangt aurelis die Räumung der Fläche unter Berufung auf entgegenstehende Nutzungszwecke von der Stadt zurück, ist diese verpflichtet, die Fläche mit einer Frist von drei Monaten, gerechnet ab dem Zeitpunkt des Zugangs des Räumungsverlangens, zu räumen.

(7) Die Hinweise der infra fürth GmbH zu den Versorgungsleitungen gem. Anlagen 9 und 10 sind zu beachten.

§ 12

Art und Umfang der Erschließungsmaßnahmen

(1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst folgende - nach Maßgabe der von der Stadt freigegebenen Ausbauplanungen - auszuführenden Maßnahmen:

- a) die Freilegung der Erschließungsflächen,
- b) die Herstellung der Straßen- und Wegeflächen entsprechend der Anlage 2 einschließlich der Straßenentwässerung (soweit notwendig) und der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz einschließlich der damit verbundenen Anpassungs- und Umbaumaßnahmen.
- c) die Herstellung der Baumscheiben im Bereich der Verkehrsanlagen einschließlich Bepflanzung,
- d) die Herstellung der erforderlichen Markierungs- und Beschilderungsarbeiten gemäß Anordnung der zuständigen Behörden.
- e) Anpassung und Umbau der baulichen Anlagen (z. B. Bordsteine, Gehwege usw.) der Kreuzung / Einmündung Gebhardt- / Luisenstraße für die Belange der Rollstuhlfahrer, Blinden- und Sehbehinderten gemäß Entwurf DIN 32984 (Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung bzw. der zum Ausführungszeitpunkt gültigen DIN).

(2) aurelis hat die notwendigen baurechtlichen-, wasserrechtlichen- sowie sonstigen Genehmigungen bzw. Zustimmungen – soweit erforderlich - vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.

§ 13

Planung und Ausschreibungen

(1) aurelis verpflichtet sich, Bauleistungen nur nach Ausschreibung auf der Grundlage der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), der EU-Richtlinien, der Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) ausführen zu lassen, soweit diese zum Zeitpunkt einer Ausschreibung anzuwenden sind.

Die Auftragsvergabe bedarf der Zustimmung der Stadt.

(2) Mit der Planung, der Ausschreibung und der Vergabe der Erschließungsanlagen gemäß § 11 beauftragt die aurelis jeweils ein leistungsfähiges, qualifiziertes, kundiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Planung bietet (entsprechende Referenzen sind vorzulegen). Die Ausbaustandards (Regelquerschnitte, technische Vorschriften und Vertragsbedingungen, sämtliche Richtlinien für den Straßenbau, Materialien etc.) und weitere einzuhaltende Richtlinien (RAS-LP 4, Ausführungsstandards für Baumpflanzungen usw.) werden von der Stadt vorgegeben. Der Abschluss der Ingenieurverträge zwischen aurelis einerseits und dem jeweiligen Ingenieurbüro andererseits muss im Einvernehmen mit der Stadt erfolgen. Die Vergabe der Leistungen an Dritte zur Erfüllung der Erschließung aus § 11 ist im Einvernehmen mit der Stadt durchzuführen.

- (3) Sondervorschläge sind vor Auftragserteilung mit der Stadt abzuklären.
- (4) Die Bauüberwachung hat durch erfahrene und fachkundige Ingenieurbüros zu erfolgen.
- (5) Gegebenenfalls muss seitens und auf Kosten von aurelis ein Koordinator gem. Baustellenverordnung bestellt werden.
- (6) aurelis stellt außerdem sicher, dass die „Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung – Baustell V)“, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt (BGBl.) I Nr. 35 vom 18.06.1998, beachtet und vollzogen wird.
- (7) Die Ausführungspläne sind vor Erstellung der Ausschreibungsunterlagen von der Stadt freizugeben. Das Leistungsverzeichnis ist 14 Werktage vor Einleitung des Ausschreibungsverfahrens der Stadt zur Freigabe vorzulegen.

§ 14 Baudurchführung

- (1) Mit der Bauausführung der Erschließungsanlagen gemäß § 11 beauftragt aurelis jeweils ein leistungsfähiges, qualifiziertes Unternehmen im Einvernehmen mit der Stadt.

Die Leistungsfähigkeit und die Qualifikation ist gem. den Vorgaben des § 6 Nr. 3 a-i VOB/A in der zum jeweiligen Zeitpunkt der Beauftragung geltenden Fassung zu belegen.

Ausführende Unternehmen sind von aurelis zur Hingabe von Mängelansprüchebürgschaften in Höhe von 5 % der Schlussrechnungssumme (brutto) der von ihnen jeweils ausgeführten Leistungen der Erschließungsmaßnahme zu verpflichten.

aurelis haftet als Gesamtschuldner mit.

- (2) aurelis hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass soweit notwendig, die Versorgungseinrichtungen für das Vertragsgebiet (z. B. Telekomkabel, Strom-, Gas-, Fernwärme, und Wasserleitung) so rechtzeitig und auf seine Kosten in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertiggestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Die Verlegung von Kabeln muss unterirdisch, d. h. unterhalb des Straßen- und Wegeoberbaues erfolgen.

- (3) Der Baubeginn und das Bauende für sämtliche Erschließungsmaßnahmen 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.

Die Kostenübernahme beauftragter Dritter erfolgt durch aurelis

- (4) Vor Baubeginn findet ein gemeinsamer Ortstermin mit aurelis, der bauausführenden Firma, dem Grünflächenamt und dem Tiefbauamt statt.

(5) aurelis hat auf Verlangen der Stadt und in Gegenwart eines Vertreters 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.

(6) aurelis verpflichtet sich, Stoffe oder Bauteile, die diesem Vertrag nicht entsprechen, innerhalb einer von der Stadt bestimmten, angemessenen Frist zu entfernen.

(7) Die Ausführung hat nach den in den Anlagen 2 bis 5 festgelegten Standards zu erfolgen. Sie entsprechen Standards vergleichbarer städtischer Maßnahmen.

(8) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung der Erschließungsanlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und auf den Grundstücken wieder zu verwenden. Seine Verbringung und Verwertung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt. Auf das Bundesbodenschutzgesetz wird hingewiesen.

§ 15

Abnahme und Gewährleistung

(1) aurelis übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zur Zeit der Abnahme nach VOB/B, in der zum jeweiligen Zeitpunkt des jeweiligen Bauvertragsabschlusses geltenden Ausgabe, 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 in der zum jeweiligen Zeitpunkt des jeweiligen Bauvertragsabschlusses geltenden Fassung. Sie beginnt mit der Abnahme der einzelnen mangelfreien Erschließungsanlagen durch die Stadt.

(3) aurelis 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) Der Anzeige sind die erforderlichen Nachweise über Prüfergebnisse, die nach den anerkannten Regeln der Technik üblich und erforderlich sind, beizufügen. Erfolgt dieser Nachweis nicht, setzt die Stadt aurelis eine angemessene Nachfrist zur Beibringung. Nach dem erfolglosen Verstreichen der Frist ist die Stadt zur Einholung der Nachweise auf Kosten der aurelis berechtigt.

Die Erschließungsanlagen sind von der Stadt und aurelis gemeinsam abzunehmen. Die einzelnen Erschließungsanlagen werden erst nach ihrer jeweils vollständigen Erstellung abgenommen. Eine Abnahme von Teilleistungen wird nicht vorgenommen, mit Ausnahme der Erschließungsanlagen, die im Laufe der weiteren Arbeiten nicht mehr geprüft werden können. In diesem Fall kann die Stadt jederzeit technische Teilabnahmen verlangen. Diese Teilabnahmen ersetzen die förmliche Abnahme gemäß Absatz 3 nicht.

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 die aurelis auf seine Kosten zu beseitigen. Im Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, die Mängel auf Kosten der aurelis beseitigen zu lassen. Wird die erste, kostenfreie Abnahme wegen wesentlicher Mängel abgelehnt, kann für jede weitere Abnahme ein Entgelt von 250,-- € gefordert werden. Dies gilt auch, wenn aurelis oder ein von ihr beauftragter Vertreter beim Abnahmetermin nicht erscheint.

(5) Im Anschluss an die Abnahme hat aurelis der Stadt die vom Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtige Schlussrechnung mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne (in Papierform und EDV-gerecht auf Datenträger, bezüglich der Entwässerungseinrichtungen nach Maßgabe des Teils D) zu übergeben. Die Schlussrechnungen sind so aufzugliedern, dass die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen zu ersehen sind.—Im Falle einer pauschalen Beauftragung der ausführenden Firmen, erhält die Stadt Fürth ein Auftrags-LV inkl. Darstellung der einzelnen Positionen und Massen. Die Gliederung dieses LVs wird mit der Stadt Fürth im Zuge der Kontrolle der Ausschreibung abgestimmt.

(6) aurelis ist verpflichtet, nach erfolgter Abnahme und Beseitigung etwaiger, anlässlich der Abnahme vorbehaltenen Mängel, sämtliche – auch künftige - Gewährleistungsansprüche gegen etwaige Nachunternehmer sowie alle damit zusammenhängende Rechte an die Stadt abzutreten. Die Stadt ist verpflichtet, die Abtretung anzunehmen. Gleichzeitig ermächtigt sie aurelis, Gewährleistungsansprüche im eigenen Namen und auf eigene Rechnung gegenüber den Nachunternehmern fristgerecht durchzusetzen.

Die Verpflichtungen von aurelis gem. § 9 Abs. 4 bleiben unberührt.

aurelis ist verpflichtet, der Stadt die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Mängelhaftungsbürgschaften im Zuge der Abtretung zu übergeben.

§ 16

Verkehrssicherungspflicht

(1) aurelis übernimmt die Verkehrssicherungspflicht im Vertragsgebiet von Beginn der Maßnahmen an bis zur Übernahme der jeweils an die die Stadt übergebene Erschließungsanlage. In diesem Zeitraum sind allen mit dem Bau, der Unterhaltung und Verkehrssicherung der Straßen und Wege zusammenhängenden Aufgaben i. S. des Art. 9 und Art. 51 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) durch aurelis vorzunehmen. Für die öffentlichen Straßen gelten die gesetzlichen Regelungen.

(2) aurelis haftet bis zur Übernahme der mangelfreien Anlagen durch die Stadt für jeden Schaden an den Erschließungsanlagen und für alle Schäden – aus welchem Rechtsgrund auch immer – von ihr oder ihrer Bediensteten, Mitglieder oder von ihr beauftragten Dritter, die in Zusammenhang mit dem Bau und der Nutzung der Erschließungsanlagen stehen. Er stellt die Stadt Fürth insoweit auch von allen Haftungsansprüchen frei. Darüber hinaus haftet aurelis für solche Schäden, die

infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden.

(3) aurelis hat der Stadt mit der Anzeige des beabsichtigten Baubeginns das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung für Personenschäden i. H. v. 3 Mio. € und Sachschäden i. H. v. 1 Mio. € jeweils pro Versicherungsfall nachzuweisen.

§ 17

Erschließungsbeiträge, Sondernutzungsgebühren

(1) aurelis erbringt auf eigene Kosten aufgrund dieses Vertrages alle Erschließungsleistungen, die nach §§ 123 ff. BauGB von Erschließungsbeiträgen erfasst sein können, sowie weitere in diesem Vertrag genannte Leistungen, die nicht unter §§ 123 ff. BauGB fallen.. Der Stadt werden daher keine diesbezüglichen Aufwendungen entstehen. Zwischen ihr und aurelis besteht Einigkeit, dass die Stadt für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen gem. diesem Vertrag weder vom Vorhabensträger noch von deren Rechtsnachfolgern Erschließungsbeiträge fordern wird, soweit ihr keine Aufwendungen entstanden sind.

(2) Sollten für die Herstellung der Verkehrsflächen, die nach dem Ausbau an die Stadt Fürth übertragen werden, Sondernutzungsgebühren anfallen werden diese auf 0,00 Euro gesetzt.

Sollte jedoch für die Bebauung der privaten Grundstücke öffentliche Verkehrsfläche in Anspruch genommen werden müssen, werden seitens der Stadt Fürth Sondernutzungsgebühren erhoben.

§ 18

Besondere Anforderungen an Straßenplanung

(1) Der Aufbau der Straßen wird nach RStO 01, Tafel 1, Zeile 1, Bauklasse V, wie folgt festgelegt:

	4 cm	Splitmastixasphalt SMA 11S mit Zusatzmittel für temperaturabgesenkten Asphalt
	10 cm	Asphalttragschicht
min.	36 cm	Frostschuttschicht 0/45
min.	50 cm	Gesamtoberbau

(2) Der Aufbau des Parkstreifens wird nach RStO 01, Tafel 3, Zeile 4, Bauklasse V wie folgt festgelegt:

	10 cm	Betonverbundpflaster (grau)
	3 cm	Pflasterbett aus Hartgesteinsplit 0/5
	10 cm	Asphalttragschicht AC 32 TN *
min.	27 cm	Frostschuttschicht 0/45
min.	50 cm	Gesamtoberbau

Die Wasserdurchlässigkeit ist durch einen ca. 10 cm breiten Schlitz aus Frostschutzschicht zu gewährleisten.

Der Parkstreifen beinhaltet auch die Anlage der Baumscheiben und die Pflanzung der Bäume entsprechend.

(3) Der Aufbau der Gehwege wird nach RStO 01, Tafel 7, Zeile 1, Pflasterdecke wie folgt festgelegt:

	8 cm	Gehwegplatten 25/25 (grau)
	3 cm	Pflasterbett aus Hartgesteinsplitt 0/5
min.	29 cm	Frostschutzschicht 0/45
min.	40 cm	Gesamtaufbau

Randeinfassungen Straße:

Granitbordstein B 6 14/25 (Kanten maschinell gestockt), mit Einzeiler
Granitgroßpflaster

Randeinfassungen Gehwege:

Tiefbordstein T 10/30 bzw. T8/20

(4) Die Herstellung der Straßenbeschilderung, soweit straßenverkehrsrechtlich notwendig und angeordnet, hat aurelis im Einvernehmen mit der Stadt auf seine Kosten zu veranlassen. aurelis verpflichtet sich dazu, die verkehrsrechtlichen Maßnahmen (Regelung des ruhenden Verkehrs) mindestens 4 Wochen vor Inbetriebnahme der Verkehrsanlagen beim Straßenverkehrsamt, Schwabacher Straße 170, 90763 Fürth zu beantragen.

Die Straßenbeschilderung ist außerhalb des Gehweges zu platzieren.

§ 19

Übernahme der Erschließungsanlagen, Grünflächen und Straßen

(1) Im Anschluss an die Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen übernimmt die Stadt diese unverzüglich in ihr Eigentum. Besitz, Nutzungen, Unterhaltslast und Verkehrssicherungspflicht gehen zu diesem Zeitpunkt auf die Stadt über.

(2) Für sämtliche Erschließungsanlagen sind entsprechende Unterlagen gem. §11 dieses Vertrages vorzulegen. Sie werden Eigentum der Stadt.

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

(4) Bei der Pflanzung von Bäumen sind die Ausführungsstandards für Baumpflanzungen zu beachten (Anlage 5). Die Baumarten und Pflanzarbeiten sind mit dem Grünflächenamt der Stadt abzustimmen.

(5) Die Verlegung von Leitungen im Bereich von geplanten Baumpflanzstandorten ist zu unterlassen, ggf. sind die Anordnungen der Stadt bzw. des Leitungsträgers zu beachten und die notwendigen Schutzvorkehrungen zu Lasten von aurelis zu treffen.

(6) Die aurelis erklärt sich bereit, die Baumscheiben mit den entsprechenden Bäumen nach deren Herstellung und Abnahme kostenfrei an die Stadt Fürth zu übergeben.

(7) Vor Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt sind erforderlich:

- a) Vermessung
- b) Die Übergabe von Bestandsplänen der Erschließungsanlage im Gauß-Krüger-Koordinatensystem in zweifacher Ausfertigung im DXF-Format und als Plotfile an die Stadt.
Der Bestandsplan für die Verkehrsanlagen (mit Entwässerungseinrichtungen) enthält:
 - Lagebestimmung (x, y nach Gauß-Krüger-Koordinaten) und Höhenkoordinaten (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 (Anlage4)
- d) ggfs. abzuleitende Ansprüche, z.B. nach der ZTV-Asphalt bzw. ZTV-T etc. z.B. bei hinzunehmenden Mindereinbaustärken, sind in jedem Fall der Stadt als Ausgleich für erhöhte Unterhaltsaufwendungen zu übertragen.

Teil C

- Sonstige Vereinbarungen -

§ 20

Rahmenbedingungen für eine Bebauung vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens

(1) Für den betreffenden Bereich wurde durch den Stadtrat der Stadt Fürth mit Beschluss vom 12.12.07 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

(2) Zur Realisierung einer Bebauung vor dem Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist es aurelis freigestellt, Baurecht gem. § 34 BauGB zu erwirken. Hierzu wurde von aurelis ein Antrag auf Bauvorbescheid gem. BayBO gestellt.

(3) Die Stadt erklärt gegenüber aurelis und deren Rechtsnachfolger, dass die Erschließung der in der Anlage 1 dargestellten Grundstücke unter der Voraussetzung der Herstellung der in § 11 genannten Erschließungsmaßnahmen, im Sinne von § 34 BauGB und Art. 4 Abs. 1 Nr. der BayBO gesichert ist.

(4) Von der Stadt werden folgende Nutzungen für den Vertragsbereich als städtebaulich vertretbar angesehen:

- Büro /Dienstleistung
- Gewerbe
- MVZ (Medizinisches Versorgungszentrum)
- Parken
- Hotel (Sonstiges)
- Einzelhandel (zwei Verkaufseinheiten mit max. 700 m² Verkaufsfläche je Einheit nicht zentrenrelevant entsprechend der Fürther Liste)

(5) Von der Stadt wird für den Vertragsbereich das in der Anlage 9 dargestellte Maß der baulichen Nutzung als städtebaulich unproblematisch angesehen.

(6) In dem Antrag auf Vorbescheid (Anlage11) wird auf das Ergebnis des Lärmschutzgutachtens verwiesen.

(7) Die v. g. Erklärung steht unter dem Vorbehalt der Freistellung der in Anlage 1 bezeichneten Flächen von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz.

§ 21 Lärmschutz

(1) Von der im Süden an die Flächen der aurelis angrenzenden Flächen der DB AG geht eine Lärmbelastung aus. Durch die geplante Neubebauung wird die bestehende Wohnbebauung nördlich der Gebhardtstraße vor dem Bahnlärm geschützt. Um den Umfang von zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen zu untersuchen, wurde ein Lärmschutzgutachten von Möhler und Partner, Augsburg, erarbeitet. Das Ergebnis des Lärmgutachtens wurde im Antrag auf Vorbescheid umgesetzt. Im östlichen Bereich der Bebauung (ab Höhe Pickertstraße) soll die Bebauung entweder durchgehend sein oder die Öffnung der Gebäude zu den Schienen mit einer Lärmschutzanlage von mind. 7 m Höhe geschlossen werden. Die Lärmschutzmaßnahmen sind zwischen den jeweils benachbarten Grundstückseigentümern abzustimmen.

(2) aurelis wird diese Verpflichtung mit jeweiligen Weitergabeverpflichtungen an die Käufer der Grundstücke in den jeweiligen Kaufverträgen weitergeben.

(3) Die Lärmschutzmaßnahmen werden bauabschnittsweise in zeitlich unterschiedlichen Bauphasen errichtet. Die endgültige Fertigstellung richtet sich nach der Gesamtentwicklung der Maßnahme.

§ 22 Rücktrittsrecht

(1) Beide Parteien sind zum Rücktritt aus diesem Vertrag berechtigt, wenn das Eisenbahnbundesamt es ablehnt, die in § 1 Abs. 1 bezeichneten Flächen gemäß § 23 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz von Bahnbetriebszwecken freizustellen oder das Eisenbahnbundesamt bis zum Ablauf des 31.12.2010 keine Entscheidung über die Freistellung gefällt hat und /oder aurelis die Teilfläche aus dem Grundstück Flur Nr.1109/5, derzeit im Eigentum des Bundeseisenbahnvermögens nicht erworben hat.

(2) Jede Partei ist berechtigt, die jeweils andere Partei schriftlich mit Einschreiben-Rückschein zur Erklärung des Rücktrittes aufzufordern, sobald das Rücktrittsrecht nach Abs. 1 entstanden ist. Erklärt die zur Erklärung des Rücktritts aufgeforderte Partei diesen nicht innerhalb von vier Wochen nach Zugang der Aufforderung, erlischt das in Abs. 1 bezeichnete Rücktrittsrecht für beide Parteien.

§ 23 Kosten und Steuern

(1) Die Kosten der notariellen Beurkundung und des grundbuchamtlichen Vollzuges, eine evtl. anfallende Grunderwerbsteuer sowie die Kosten einer evtl. Lastenfreistellung trägt aurelis.

(2) Die Vermessungskosten sind in § 5 Abs. 2 geregelt.

§ 24 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 Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen.

§ 25 Wirksamwerden

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

Fürth,

Nürnberg,

STADT FÜRTH

aurelis Estate GmbH