Vertrag

über die Sanierung des Gasometers auf dem EUREF-Campus

Zwischen

dem **Land Berlin**, vertreten durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, dieses vertreten durch Herrn Bezirksstadtrat Jörn Oltmann, Abteilung Stadtentwicklung und Bauen, John-F.-Kennedy-Platz, 10825 Berlin,

nachfolgend „Land Berlin" genannt,

und

der **Denkmalplus Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. Erste Berlin KG** (HRA 36927 B, AG Charlottenburg), vertreten durch die Denkmalplus Beteiligungsgesellschaft mbH (HRB 97350 B, AG Charlottenburg), diese vertreten durch den Geschäftsführer Herrn Reinhard Müller, geschäftsansässig EUREF-Campus 3, 10829 Berlin,

nachfolgend „Vorhabenträgerin" genannt,

gemeinsam auch „Vertragsparteien" genannt,

wird nachfolgende Vereinbarung über die Sanierung des Gasometers auf dem EUREF-Campus getroffen:

§ 1. Allgemeines. (1) [1]Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des Gasometers EUREF-Campus 17, Gemarkung Schöneberg, Flur 56, Flurstück 98, eingetragen im Grundbuch von Schöneberg Blatt 28744. [2]Die Vorhabenträgerin plant gemäß den zukünftigen Festsetzungen des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes 7-29 die Errichtung eines Bürogebäudes im Inneren der noch vorhandenen Teile des ehemaligen Niederdruck-Gasbehälters IV. [3]Die Vertragsparteien stimmen darin überein, dass die Existenz des „Gasometers" Voraussetzung für die geplante Bebauung ist.

kt

(2) Die noch vorhandenen Teile des ehemaligen Niederdruck-Gasbehälters IV (im Folgenden „**Denkmal**" genannt) stehen unter Denkmalschutz als Teil der wie folgt in der Berliner Denkmalliste eingetragenen Gesamtanlage:

> **09066707**
>
> **EUREF-Campus 3, 15, 15B, 16-25, Gaswerk Schöneberg**, 1890- 1951 mit Reglerhaus, 1898 von Schulz und Schlichting; Magazingebäude, 1890 von Schulz und Schlichting, 1898 Erweiterung; Kesselhaus mit Wasserturm, 1890-91 von Leonard Drory, Richard Cremer, Alfred Messel, Wasserturm-Aufstockung 1923-24; Schleusenhaus, um 1951; Niederdruckgasbehälter „Schöneberg IV" (Gerüst), 1908-10 von der BAMAG; Retortenhaus, 1889-91 von Leonard Drory, Richard Cremer, Alfred Messel, Umbau 1927-28; Schmiede, 1900 von Schulz und Schlichting, Erweiterung 1904 von P. Karchow (D) Torgauer Straße
>
> (TEM-SCH/SCHÖN-G)

(3) [1]Die Vertragsparteien sind übereinstimmend der Auffassung, dass das Denkmal sanierungsbedürftig ist. [2]Die Vertragsparteien stimmen ferner überein, dass eine wirtschaftliche bauliche Nutzung des Inneren des Denkmals die beste Möglichkeit ist, das Denkmal dauerhaft zu erhalten.

(4) [1]Für die Sanierung wurde bereits durch die Vorhabenträgerin ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 11 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln) gestellt, eingegangen beim Land Berlin am 24.02.2021 (Eingang letzter Unterlagen am 19.05.2021). [2]Dieser Antrag befindet sich in der Bearbeitung, eine Genehmigung, gegebenenfalls mit Nebenbestimmungen, erscheint nach derzeitigem Bearbeitungsstand als in Aussicht stehend. [3]Zur Konkretisierung der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen schließen das Land Berlin und die Vorhabenträgerin diesen Vertrag. [4]Ergänzend werden weitere Vereinbarungen zu Maßnahmen getroffen, die bei der Sanierung und der geplanten Neubebauung denkmalrechtliche Belange berühren.

§ 2. Anerkennung der Denkmaleigenschaft. (1) [1]Die Vorhabenträgerin erkennt die Denkmaleigenschaft des Denkmals unwiderruflich an. [2]Sie verzichtet auf die Erhebung einer verwaltungsgerichtlichen Feststellungklage mit dem Ziel der Leugnung der Denkmaleigenschaft sowie auf entsprechende Einwendungen im Rahmen zukünftiger Verwaltungsstreitverfahren gleich welcher Art, soweit das Ziel derartiger Einwendungen die Inzidentkontrolle der Denkmaleigenschaft ist.

KT

(2) Die Vorhabenträgerin verzichtet unwiderruflich auf den Einwand der Unwirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen aller Art an dem Denkmal. § 1 Abs. 3 Satz 2 dieser Vereinbarung bleibt unberührt.

§ 3. Durchführung der Sanierung. (1) [1]Die Vorhabenträgerin wird mit der Sanierung des Denkmals unverzüglich nach Bestandskraft der denkmalrechtlichen Genehmigung und zusätzlich unter der Bedingung der Feststellung und Anerkennung der Planreife nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sowie der gesetzlich nicht genannten, aber nach der Rechtsprechung erforderlichen materiellen Planreife durch die zuständigen Gremien des Bezirks (Bezirksamt, Bezirksverordnetenversammlung) beginnen und die Sanierung gemäß dem als **Anlage 1** zu diesem Vertrag beigefügten Zeitplan durchführen und abschließen. [2]Anlage 1 ist Bestandteil dieses Vertrages.

(2) [1]Zur Kontrolle der Einhaltung des Zeitplans legt die Vorhabenträgerin dem Land Berlin jeweils binnen eines Monats nach Abschluss eines jeden Bauabschnitts gemäß **Anlage 1** einen Bericht über die abgeschlossenen, in Arbeit befindlichen und unmittelbar bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen vor. [2]Für den Bericht genügt die Textform im Sinne des § 126b des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). [3]Für die Einhaltung der Frist ist der Zugang des Berichts beim Land Berlin maßgeblich. [4]Die Dokumentationspflicht nach § 11 Abs. 5 DSchG Bln bleibt unberührt.

(3) [1]Unabhängig von der Berichtspflicht nach Absatz 2 hat die Vorhabenträgerin dem Land Berlin Verzögerungen bei der Sanierung unverzüglich mitzuteilen und zu begründen. [2]Für die Mitteilung und Begründung genügt die Textform im Sinne des § 126b BGB.

(4) [1]Beruht eine Verzögerung der Sanierung auf einen Umstand, den die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat, so werden die Vertragsparteien den Zeitplan in **Anlage 1** angemessen anpassen. [2]Das Vertretenmüssen der Vorhabenträgerin richtet sich nach den allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen.

§ 4. Kontrollbefugnisse des Landes Berlin. (1) Die Vorhabenträgerin wird gemäß § 14 Abs. 1 DSchG Bln den Denkmalbehörden des Landes Berlin (Untere Denkmalschutzbehörde und Landesdenkmalamt) oder ihren Beauftragten auf Verlangen unverzüglich die erforderlichen Auskünfte erteilen und Unterlagen vorlegen.

kt

(2) Die Vorhabenträgerin wird es gemäß § 14 Abs. 2 Satz 1 DSchG Bln ermöglichen, dass die Beauftragten der Denkmalbehörden des Landes Berlin (Untere Denkmalschutzbehörde und Landesdenkmalamt) in Wahrnehmung der Aufgaben nach dem Denkmalschutzgesetz Berlin auf Verlangen das Grundstück und das Denkmal zu angemessener Tageszeit betreten können.

§ 5. Dauerhafter Erhalt des Denkmals, Monitoring. (1) Die Vorhabenträgerin wird das Denkmal dauerhaft erhalten; es wird auf § 1 Abs. 1 Satz 3 dieses Vertrages verwiesen.

(2) [1]Die Vorhabenträgerin wird dem Land Berlin alle 4 Jahre, beginnend ab dem vierten Jahr nach Abschluss der Sanierung, einen Bericht vorlegen, in dem der Zustand des Denkmals dokumentiert und gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen zum dauerhaften Erhalt des Denkmals aufgezeigt werden. [2]Der Bericht ist auf Kosten der Vorhabenträgerin zu erstellen durch Fachleute bzw. Sachverständige, die die zuständige Denkmalbehörde im Einvernehmen mit der Vorhabenträgerin bestimmt.

(3) [1]Gemäß dem Bericht erforderliche Sanierungsmaßnahmen wird die Vorhabenträgerin unverzüglich mit einem Zeitplan, der Bestandteil der Antragunterlagen ist, bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde beantragen und nach erfolgter Genehmigung unverzüglich gemäß dem Zeitplan durchführen. [2]§ 3 Abs. 4 dieses Vertrages gilt entsprechend.

(4) Die Erhaltungspflicht gemäß § 8 DSchG Bln bleibt unberührt.

(5) Solange die Vorhabenträgerin ihren vertraglichen Pflichten nach § 5 dieses Vertrages ordnungsgemäß nachkommt, sieht das Land Berlin von einer Anordnung der Erstellung eines Denkmalpflegeplanes gemäß § 8 Abs. 3 DSchG Bln ab.

§ 6. Sicherung des Denkmals während der Baumaßnahmen. (1) Die Vorhabenträgerin übergibt dem Land Berlin ein Konzept über die beabsichtigten Maßnahmen zur Sicherung des Denkmals während der Errichtung des Neubaus und stimmt dieses einvernehmlich vor Beginn der Neubaumaßnahmen mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde ab.

(2) [1]Die Vorhabenträgerin stellt sicher, dass im Falle der Bebauung im Inneren des Denkmals dieses weder beschädigt noch in sonstiger Weise in Mitleidenschaft gezogen wird. [2]Insbesondere ausgeschlossen ist die Nutzung des Denkmals für Zwecke der Baudurchführung des

Neubaus. Die Baudurchführung des Neubaus hat unter Einhaltung des Konzeptes gemäß Absatz 1 zu erfolgen.

§ 7. Verpflichtung des Landes Berlin. Das Land Berlin sichert zu, die Sanierung des Denkmals im Rahmen seiner personellen Ressourcen zu unterstützen.

§ 8. Rechtsnachfolge. (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei einem Verkauf des Denkmals und / oder jedweder Übertragung des Eigentums hieran, die Bestimmungen aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger in notarieller Form als echten Vertrag zugunsten des Landes Berlin im Sinne des § 328 BGB vollumfänglich zu übertragen mit der Maßgabe, dass diese wiederum ihre Rechtsnachfolger entsprechend verpflichten.

(2) [1]Die Vorhabenträgerin teilt dem Land Berlin die Rechtsnachfolge mit und weist dem Land Berlin die Pflichtenübertragung unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages oder sonstigen Übertragungsvertrages nach. [2]Die Vorhabenträgerin übergibt hierzu dem Land Berlin eine beglaubigte auszugsweise Abschrift des Kaufvertrages oder sonstigen Übertragungsvertrages.

§ 9. Verzicht auf finanzielle Leistungen des Landes Berlin. Die Vorhabenträgerin erhebt keinen Anspruch auf finanzielle Leistungen des Landes Berlin bei der Erfüllung ihrer Pflichten aus diesem Vertrag.

§ 10. Vertragsstrafen, Unterwerfung. (1) Verstößt die Vorhabenträgerin gegen ihre Verpflichtung aus § 3 Abs. 1 (Sanierung des Denkmals gemäß Zeitplan) dieses Vertrages, hat die Vorhabenträgerin dem Land Berlin für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 100.000 Euro (in Worten: einhunderttausend Euro) zu zahlen.

(2) Verstößt die Vorhabenträgerin gegen ihre Verpflichtung aus § 5 Abs. 2 Satz 1 (rechtzeitige Vorlage des Berichts) dieses Vertrages, hat die Vorhabenträgerin dem Land Berlin für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 10.000 Euro (in Worten: zehntausend Euro) zu zahlen.

(3) Führt die Vorhabenträgerin erforderliche Sanierungsmaßnahmen nach erfolgter Genehmigung nicht nach § 5 Abs. 3 dieses Vertrages gemäß dem Zeitplan durch, hat die Vorhabenträgerin dem Land Berlin für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 100.000 Euro (in Worten: einhunderttausend Euro) zu zahlen.

(4) Verstößt die Vorhabenträgerin gegen ihre Verpflichtung aus § 8 Abs. 1 (ordnungsgemäße Verpflichtung des Rechtsnachfolgers) dieses Vertrages, hat die Vorhabenträgerin dem Land Berlin für jeden Fall der Zuwiderhandlung eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 50.000 Euro (in Worten: fünfzigtausend Euro) zu zahlen.

(5) [1]Die Verwirkung der Vertragsstrafe sowie deren Höhe stellt das Land Berlin fest. [2] Das Land Berlin hat die einzelnen Vertragsstrafen aufgrund der konkreten Gegebenheiten im Einzelfall nach billigem Ermessen und dem Verhältnismäßigkeitsprinzip zu bestimmen. [3]§ 343 BGB bleibt unberührt. [4]Die Vertragsstrafe ist sofort mit Eintritt des Verstoßes zur Zahlung fällig. [5]Die Zahlung der Vertragsstrafe befreit nicht von der Einhaltung der jeweiligen Verpflichtung im Übrigen.

(6) Der Erwerber unterwirft sich bezüglich der Zahlung und der Durchsetzung der Vertragsstrafe nach den vorstehenden Absätzen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des § 8 des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung und des Verwaltungs-Vollstreckungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung in sein gesamtes Vermögen.

§ 11. Transparenzbestimmung. [1]Die Vertragsparteien sind sich des großen öffentlichen Interesses am Erhalt des Denkmals bewusst. [2]Beide Vertragsparteien sind deshalb berechtigt, diesen Vertrag jeder Person und auch der Öffentlichkeit auch im Internet zur Kenntnis zu bringen. [3]Auskunfts- und Akteneinsichtsrechte bleiben hiervon unberührt. [4]Die Vorhabenträgerin erklärt, dass dieser Vertrag keine Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse enthält.

§ 12. Schlussbestimmungen. (1) [1]Jede Änderung, Ergänzung oder Aufhebung dieses Vertrages bedarf der Schriftform. [2]Auf das Schriftformerfordernis kann nicht mündlich verzichtet werden. [3]Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. [4]§ 127 Abs. 2 Satz 1 BGB gilt nicht. [5]Auf § 57 Verwaltungsverfahrensgesetz i.V.m. § 1 Abs. 1 des Gesetzes über das Verfahren der Berliner Verwaltung wird hingewiesen.

kT

(2) [1]Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. [2]Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten städtebaulichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen. Den Vertragsparteien ist die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 24.09.2002, KZR 10/01, bekannt. Trotzdem ist es der ausdrückliche Wille der Vertragsparteien, dass durch diese Klausel nicht bloß die Beweislast umgekehrt werden soll, sondern § 139 BGB hiermit ausdrücklich abbedungen wird.

(3) [1]Erfüllungsort ist Berlin. [2]Für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Gerichtsstand Berlin vereinbart, soweit nicht gesetzlich zwingend etwas anderes bestimmt ist. [3]Für diesen Vertrag gilt deutsches Recht.

Berlin, 20.7.2021

Für das Land Berlin:

Jörn Oltmann

Stellvertretender Bezirksbürgermeister und

Stadtrat für Stadtentwicklung und Bauen

Berlin, 13.7.2021

Für die Vorhabenträgerin:

Karin Teichmann

bevollmächtigt durch den Geschäftsführer Reinhard Müller

BEZIRKSAMT TEMPELHOF-SCHÖNEBERG (Siegel) 88 BERLIN

WOLFF & MÜLLER

WOLFF & MÜLLER Hoch- und Industriebau GmbH & Co. KG
Zweigniederlassung Berlin
EUREF-Campus 10/11, 10829 Berlin
Telefon: 030 / 76582-0, Telefax 030 / 76582-299

Projekt
EUREF H17 Gasometer
DENKMALplus Beteiligungsgesellschaft mbH

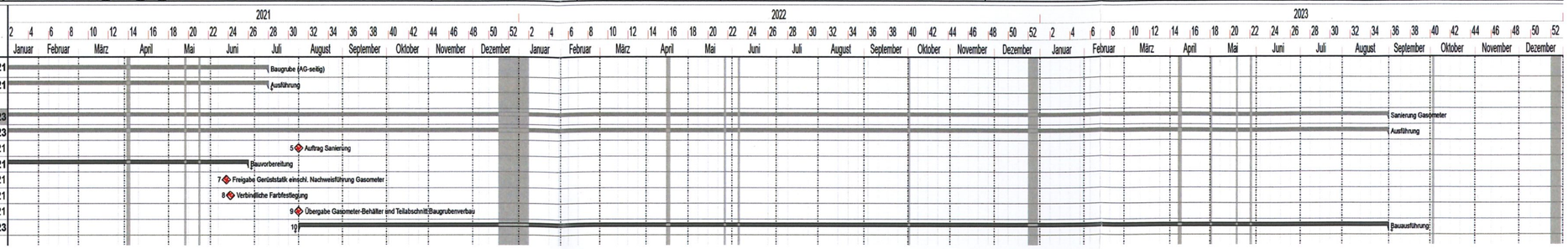
Planinhalt **Terminplan**

Plannummer	Index	Gezeichnet	Projektnummer
TP	k	Adolphi	
Datum	Datum	Geprüft	
	18.05.2021		

Verteiler:

Datum / Freigabe AG:

Nr.	Bezeichnung	Start	Dauer	Ende
1	**Baugrube (AG-seitig)**	**04.01.2021**	**131t**	**09.07.2021**
2	**Ausführung**	**04.01.2021**	**131t**	**09.07.2021**
3	**Sanierung Gasometer**	**07.12.2020**	**671t**	**31.08.2023**
4	**Ausführung**	**07.12.2020**	**671t**	**31.08.2023**
5	Auftrag Sanierung	30.07.2021		30.07.2021
6	**Bauvorbereitung**	**07.12.2020**	**131t**	**25.06.2021**
7	Freigabe Gerüststatik einschl. Nachweisführung Gasometer	11.06.2021		11.06.2021
8	Verbindliche Farbfestlegung	15.06.2021		15.06.2021
9	Übergabe Gasometer-Behälter und Teilabschnitt Baugrubenverbau	30.07.2021		30.07.2021
10	**Bauausführung**	**02.08.2021**	**515t**	**31.08.2023**



Anlage 1