

MANAGEMENTVERTRAG
für das Entwicklungsprojekt
Gebäude des ehemaligen Zentralflughafen Tempelhof

zwischen

dem **Land Berlin**, vertreten durch die
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt,
Am Kölnischen Park 3

10179 Berlin

– Im Folgenden „Auftraggeber“ genannt –

und der

Tempelhof Projekt GmbH,
vertreten durch den Geschäftsführer Gerhard W. Steindorf
Columbladamm 10/Gebäude D2

12101 Berlin

– Im Folgenden „Auftragnehmer“ genannt –

Inhalt:

Präambel	2
§ 1 Gegenstand und Grundlagen des Vertrages	3
§ 2 Allgemeine Pflichten des Auftragnehmers	6
§ 3 Aufgaben des Auftragnehmers	8
§ 4 Rechnungslegung und Abrechnung von Maßnahmen	11
§ 5 Aufgaben und Pflichten des Auftraggebers	12
§ 6 Vergütung	12
§ 7 Urheberrecht	14
§ 8 Versicherung des Auftragnehmers, Haftung und Verjährung	15
§ 9 Vertragsdauer, Kündigung und Anpassungsmöglichkeiten	15
§ 10 Pflichten bei Beendigung des Vertrages	16
§ 11 Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen, Ergänzungen	17

Präambel

Das Land Berlin ist Eigentümer des ehemaligen Flughafens Berlin – Tempelhof.

Nach der Schließung des Flughafens entschied Berlin, das Gelände sowie das Gebäude für eine künftige neue Nutzung zu entwickeln.

Aufgrund der Größe und der Bedeutung des Areals, der damit verbundenen zu koordinierenden Tätigkeiten sowie der Lage im Schnittpunkt dreier Bezirke wurde die Fläche des ehemaligen Flughafens am 6. Dezember 2007 durch das Abgeordnetenhaus von Berlin als Gebiet von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 AG BauGB und gemäß § 10 b Abs. 1 NatSchG Berlin festgestellt. Durch Senatsbeschluss vom 30. März 2010 wurde das Gebiet um eine Fläche südlich der Ringbahn erweitert.

Im Jahr 2009 beauftragte das Land Berlin die Adlershof Projekt GmbH mit der Erarbeitung des Entwicklungsleitbildes sowie eines Gesamtentwicklungsplanes für das Gebiet des ehemaligen Flughafens, der späteren „Tempelhofer Freiheit“.

Auf die Vorlage dieser Unterlagen folgte die Entscheidung, zum 1. Januar 2011 ein neues Unternehmen, die Tempelhof Projekt GmbH, zu gründen und mit der Umsetzung des entwickelten Planes unter Berücksichtigung des Leitbildes zu betrauen.

Gegenstand des Managementvertrages vom 17./21. Dezember 2010 sind die gesamtheitlichen Entwicklungsaufgaben zur Nachnutzung des ehemaligen Flughafens Tempelhof ist. Diese auf die Tempelhof Projekt GmbH übertragene Aufgabe umfasste die Entwicklung der Freifläche und des Flughafengebäudes sowie die Bewirtschaftung des Gebäudes.

Im Ergebnis des Volksentscheldes vom 25. Mai 2014 trat am 25. Juni 2014 das „Gesetz zum Erhalt des Tempelhofer Feldes (ThF-Gesetz)“ (GVBl. 2014, 190) in Kraft. Danach soll das Feld in seinem derzeitigen Zustand erhalten bleiben, eine Bebauung ist ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund entfällt ein Teil der Aufgabe des Auftragnehmers, nämlich die Entwicklung der Freifläche. Die Entwicklung und Bewirtschaftung des Flughafengebäudes obliegen weiterhin dem Auftragnehmer.

Die Aufgabenbeschreibung dieser Aufgabe wurde (entsprechend § 3 Ziff. 3.1.1 des Managementvertrages vom 17./21. Dezember 2010) ergänzt.

§ 1

Gegenstand und Grundlagen des Vertrages

- (1) Bei dem Vertragsgebiet handelt es sich um das mit dem Gebäude des ehemaligen Zentralflughafens Tempelhof bebaute Grundstück sowie die angrenzenden landeseigenen Flächen, die außerhalb des Geltungsbereiches des ThF-Gesetzes liegen. Es ist der nördliche Teil des Gebiets „außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung“. Das Vertragsgebiet ist in den beigefügten Lageplänen (Anlagen 1 und 2) umgrenzt, die Bestandteil dieses Vertrages sind.
- (2) Mit dem vorliegenden Vertrag wird das bisherige Vertragsverhältnis zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer in der Weise fortgesetzt, dass die Entwicklungsaufgabe für das ehemalige Flughafengebäude unverändert Inhalt der Aufgabe sind, alle Regelungen, die mit der Entwicklung der Freifläche im Zusammenhang standen, sind entfernt.

Mit rechtsverbindlicher Unterzeichnung dieses Vertrages wird der bisher gültige Managementvertrag vom 17./21. Dezember 2010 mit Wirkung zum 31. Dezember 2014 aufgehoben.

- (3) Die grundlegenden Zielvorgaben für die Aufgabe sind:
 1. Konversion des Gebäudes mit seinem Grundstück von einem ehemaligen Flughafen zu einer neuen, zeitgemäßen Nutzung unter Berücksichtigung der stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischen Ziele des Landes Berlin.
 2. Entwickeln und Umsetzen von Konzeptionen, die der Einzigartigkeit des Objektes, seiner besonderen Stellung in der deutschen Hauptstadt sowie dem Standort und seiner Umgebung angemessen sind.
 3. Das Gebäude soll mit seinen Nutzungen wirtschaftlich autark werden und zur Wirtschaftsentwicklung von Berlin Beiträge leisten.

4. Als Baudenkmal und -ensemble sowie als Wahrzeichen der Ingenieurbaukunst ist das Gebäude ein wichtiges baukulturelles Erbe, diesem Umstand muss durch behutsame Weiterentwicklung und dem Denkmal gerecht werdende Eingriffe Rechnung getragen werden.
 5. Die öffentliche Wahrnehmung und der Zugang der Öffentlichkeit sollen verbessert werden.
 6. In dem Gebäude soll die respektvolle Erinnerung an die Geschichte sichtbar werden.
 7. Bei der Sanierung und Erneuerung der Technischen Gebäudeausrüstung sind die Energie- und Klimaziele von Berlin mit umwelt- und ressourcenschonenden Maßnahmen zu beachten.
 8. Das Gebäude soll für seine neue Bestimmung nach den Prinzipien größtmöglicher Wirtschaftlichkeit entwickelt und bewirtschaftet werden.
 9. Vernetzung des Gebäudequartiers mit seinem Umfeld der anliegenden Bezirke im Hinblick auf die Stadtstruktur sowie das kulturelle, wirtschaftliche und soziale Umfeld.
- (4) Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Entwicklung des Vertragsgegenstandes über die Laufzeit dieses Vertrages hinausgehen wird. Dessen ungeachtet erstreckt sich dieser Vertrag bis zum 31. Dezember 2020.
- (5) Die fachliche Führung, die Kontrolle über die Tätigkeitsausübung des Auftragnehmers sowie die alleinige Koordination der Meinungsbildung und das Herbeiführen der Entscheidungen innerhalb der Verwaltung Berlins obliegen ausschließlich dem Auftraggeber, vertreten durch Abt. II. Ressortübergreifende Richtungsentscheidungen wie auch ebensolche Entscheidungen über den Kosten- und Finanzierungsplan, die Terminplanung sowie die Entgegennahme von Berichten hierüber sind dem Aufsichtsrat der Gesellschaft des Auftragnehmers vorbehalten. Entscheidungsbefugnisse des Abgeordnetenhauses bleiben unberührt.

Die Abteilung II der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ist die ständige Kontaktstelle des Auftragnehmers zur Verwaltung Berlins. Sie hat die Aufgabe im Zusammenwirken mit dem Auftragnehmer unter Beachtung des Ressortprinzips die Tätigkeit aller beteiligten Dienststellen und Gremien Berlins mit Bezug auf die verfolgten Ziele zu koordinieren und das Entwicklungsgeschehen dadurch koordiniert und effektiv zu gestalten, sowie erforderliche Entscheidungen und Beschlüsse Berlins zügig herbeizuführen.

- (6) Für die Erfüllung seiner Aufgaben schafft der Auftragnehmer eine geeignete Organisationsstruktur, beschäftigt das dafür benötigte Personal und baut es ggf. weiter auf. Grundlage dafür ist der zuvor zwischen den Vertragsparteien abgestimmte Wirtschaftsplan nebst Stellenplan. Der Auftragnehmer ist bei den Entscheidungen über die Organisationsstruktur des Projektes, wie auch der personellen Besetzung grundsätzlich frei und insoweit nicht an Weisungen des Auftraggebers gebunden. Es bedarf jedoch des Einvernehmens mit

dem Auftraggeber über die Besetzung der Stellen leitender Angestellter des Auftragnehmers.

- (7) Der Auftragnehmer ist bei der Erfüllung seiner Aufgaben im Namen und auf Rechnung des Landes Berlin tätig. Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer entsprechende Vollmachten aus.
- (8) Zur Durchführung seiner Aufgaben erhält der Auftragnehmer neben den Personal- und Sachkosten auf Grundlage des Wirtschaftsplans Zuschüsse für die Gebäudebewirtschaftung und Dritteleistungen im Zusammenhang mit der Verwaltung von Landesvermögen, sofern diese nicht durch Einnahmen gedeckt werden. Einnahmen aus der entsprechenden Tätigkeit verbleiben treuhänderisch beim Auftragnehmer und sind vorrangig vor Zuschüssen aus dem Landeshaushalt einzusetzen.
- (9) Jeweils bis zum 28.02., 30.05., 30.08. und 30.11. eines Jahres fordert der Auftragnehmer im erforderlichen Umfang schriftlich Abschlagszahlungen an. Zusätzliche Abforderungen sind bei Bedarf möglich. In diesem Zusammenhang ist darzustellen, in welchem Umfang bisher Mittelabflüsse erfolgt sind und in welchem Umfang Mittelabflüsse bis einschließlich einen Monat nach der jeweils nächsten Mittelabforderung erwartet werden. Die Anforderung der Abschlagszahlung ist zu erläutern. Aufgrund der mit der Prognose verbundenen Unsicherheiten kann mit der Abschlagszahlung ein pauschaler Zuschlag von bis zu 10 % abgerufen werden.
- (10) Der Auftraggeber entscheidet auf Grundlage der Anforderung der Abschlagszahlung einschließlich der vorgelegten Unterlagen, ob nicht verwendete Mittel an den Landeshaushalt zurück zu erstatten sind oder für den aktuellen Mittelabruf verwendet werden dürfen. Entsprechendes gilt bei Einnahmeüberschüssen. Die haushaltsrechtlichen Regelungen zur Übertragung von Haushaltsmitteln bleiben unberührt.
- (11) Es ist vorgesehen, dass dem Auftragnehmer die zur Erfüllung seiner Aufgaben benötigten Finanzmittel als Treuhandvermögen übertragen werden. Das Treuhandvermögen ist unerlässliche Voraussetzung für die wirtschaftlichste Entwicklung und Bewirtschaftung des Gebäudes.

Die Grundstücke bleiben im Eigentum Berlins. Es bedarf zu allen Grundstücksgeschäften, z.B. zur Bestellung eines Erbbaurechts, der Einwilligung Berlins. Die Einwilligung kann für gleichartige Geschäfte im Voraus erteilt und von der Einhaltung von bestimmten Bedingungen abhängig gemacht werden. Die Kontrollrechte und Entwicklungsvorbehalte des Parlaments – insbesondere gemäß § 64 LHO – bleiben unberührt.

Voraussetzung für die Errichtung des Treuhandvermögens ist ein entsprechender Beschluss des Abgeordnetenhauses von Berlin. Der Auftraggeber wird alles in seinen Kräften Stehende tun, um diesen Beschluss herbeizuführen.

- (12) Der Auftragnehmer übt für Berlin die Verkehrssicherungspflicht aus. Eine Delegation an geeignete Dritte ist zulässig.

- (13) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die komplexen Aufgaben des Auftragnehmers nur auf der Grundlage vertrauensvoller Zusammenarbeit und gegenseitig klar definierter Zielsetzungen und Verantwortlichkeiten erfolgreich durchgeführt werden kann. Der Auftraggeber wird sein Weisungsrecht in diesem Rahmen ausüben.
- (14) Die Regelungen der Landeshaushaltsordnung sowie die entsprechenden Ausführungsvorschriften bleiben unberührt.

§ 2

Allgemeine Pflichten des Auftragnehmers

- (1) Der Auftragnehmer führt die ihm übertragenen Aufgaben auf Grundlage der mit dem Auftraggeber abgeschlossenen Zielvereinbarung (siehe § 6 Abs. 10) selbständig und in eigener Verantwortung durch. Er ist jedoch an die Weisungen des Auftraggebers gebunden. Als Weisungen gelten nur solche Anordnungen, die der Auftraggeber schriftlich erlässt.
- (2) Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber regelmäßig über den jeweiligen Stand und wesentliche Ergebnisse der Gebäudeentwicklung und -bewirtschaftung zu unterrichten. Berlin und dem Rechnungshof ist auf Verlangen jede erbetene Auskunft unverzüglich zu erteilen und Einsicht in die Unterlagen und Akten zu gewähren, die mit dem Auftrag im Zusammenhang stehen.
- (3) Der Auftragnehmer wird die ihm übertragenen Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes (§ 43 GmbHG) erfüllen und die allgemein anerkannten Regeln der Technik einhalten. Bei seiner Tätigkeit wird er die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit beachten. Er hat das geltende Recht, insbesondere die mit der Bewilligung öffentlicher Mittel verbundenen Bedingungen und Auflagen, einzuhalten.

Der Auftragnehmer wird umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen der Gebäude, die der Steigerung oder nachhaltigen Sicherung von Mieterträgen dienen, nur auf Grundlage vorheriger Kosten-Nutzen-Analysen mit vorheriger Zustimmung des Auftraggebers durchführen. Die Einwilligung für Maßnahmen, die zur Abwehr einer drohenden Gefahr erforderlich sind, wird hiermit erteilt.

- (4) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die ihm übertragenen Aufgaben in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber durchzuführen und ihn zu beraten.
- (5) Der Auftragnehmer ist berechtigt, Leistungen an leistungsfähige Dritte zu vergeben.

Die Vergabe soll nach den jeweils gültigen Vergabevorschriften, der Landeshaushaltsordnung Berlins, deren Ausführungsvorschriften sowie den gesetzlichen Honorarordnungen (z.B. HOAI) erfolgen.

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, bei Vergabe von Leistungen an Dritte, die aus diesem Vertrag resultierenden Verpflichtungen gegenüber Berlin uneingeschränkt auf diese Dritte

zu übertragen. Dies betrifft insbesondere Vergabevorschriften, Anwendung der Preisrichtlinien, Datenschutzbestimmungen, Rechnungshof-Informationspflicht usw.

Der Auftraggeber behält sich vor, bestimmte Verträge, insbesondere solche, die über die Laufzeit dieses Vertrages hinausgehen, selbst zu schließen.

- (6) Bis zum 30.09. eines jeden Jahres hat der Auftragnehmer in zeitlicher und inhaltlicher Abstimmung mit dem Auftraggeber einen Wirtschaftsplan für das Folgejahr aufzustellen und dem Auftraggeber sowie der Senatsverwaltung für Finanzen vor Einbringung in den Aufsichtsrat zur Zustimmung vorzulegen. In Jahren mit Haushaltsplanberatungen ist ein Entwurf bereits zum 30.06. vorzulegen. Spätestens zu jedem Halbjahresende ist der Wirtschaftsplan zu überarbeiten und fortzuschreiben.

- (7) Jeweils bis zum 28.02., 30.05. 30.08. und 30.11. eines Jahres ist der Wirtschaftsplan fortzuschreiben, Abweichungen sind zu erläutern. Eine Zustimmung gilt als erteilt, wenn der Auftraggeber nicht innerhalb von höchstens vier Wochen ablehnt oder die Frist in Abstimmung mit dem Auftragnehmer verlängert wird. Die Rechte des Geschäftsführers, des Aufsichtsrats und der Senatsverwaltung für Finanzen bleiben unberührt.

Darüber hinaus ist darzustellen, in welchem finanziellen Umfang Aufträge für das laufende Jahr erteilt wurden und Ausschreibungen erfolgt sind. Die voraussichtlichen Mittelabflüsse aufgrund der eingegangenen Bindungen sind auch für Folgejahre abzubilden.

- (8) Zusammen mit der Aufstellung des Wirtschaftsplans ist ein Kosten- und Finanzierungsplan mit allen Ausgaben und Einnahmen für die folgenden 5 Jahre aufzustellen und jährlich fortzuschreiben.
- (9) Der Auftragnehmer wird beim Abschluss von Verträgen mit Dritten eine Befristung bzw. eine Kündigungsmöglichkeit vereinbaren, die maximal der restlichen Laufzeit dieses Vertrages entspricht. Verträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Auftraggebers. Dies gilt auch für Verträge unterhalb einer Laufzeit von einem Jahr mit der Option einer Verlängerung.
- (10) Die Parteien sind sich darüber einig, dass der Auftragnehmer alle Verträge im Namen und für Rechnung des Landes Berlin schließt. Er verpflichtet sich, etwaige ungerechtfertigte Forderungen, die auf der Grundlage dieser Verträge von Dritten erhoben werden, abzuwehren. Der Auftraggeber verpflichtet sich, dem Auftragnehmer die dadurch entstehenden Prozess- und Personalkosten sowie Auslagen zu erstatten, soweit die Rechtsverteidigung im Einvernehmen mit ihm, dem Auftraggeber, erfolgt. Der Auftraggeber unterstützt den Auftragnehmer bei der Rechtsverteidigung.
- (11) Außer bei vorheriger schriftlicher Einwilligung des Auftraggebers darf der Auftragnehmer nicht für Rechnung Dritter tätig werden.
- (12) Der Auftragnehmer wird sich um das Einwerben und das Ausschöpfen aller wirtschaftlich erreichbaren Fördermittel bemühen.

- (13) Der Auftragnehmer wird den Auftraggeber regelmäßig über Vermarktungsstrategien und -ergebnisse unterrichten.
- (14) Der Auftragnehmer unterhält seine Büroräume im ehemaligen Flughafengebäude in Tempelhof.

Der Auftraggeber stellt sicher, dass geeignete Räumlichkeiten für das Personal des Auftragnehmers, für Besprechungen und die Projektorganisation mietfrei zur Verfügung gestellt werden. Der Auftragnehmer trägt die Betriebskosten.

- (15) Soweit im Sinne dieses Vertrages Zustimmungen/Einwilligungen Berlins zu Tätigkeiten des Auftragnehmers verlangt werden, können diese auch generell oder für bestimmte Fälle, für die gesamte erforderliche Ausführungszeit der Maßnahme im Voraus angefordert und erteilt werden.
- (16) Der Auftragnehmer sichert zu, dass er die ihm bekannt gewordenen Daten ausschließlich im Rahmen der Weisungen des Auftraggebers und zur Erfüllung der in diesem Vertrag genannten Bestimmungen verwendet. Er verpflichtet sich, das Berliner Datenschutzgesetz vom 1. November 1990 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten und unterwirft sich der Kontrolle des Berliner Beauftragten für Datenschutz und Informationsfreiheit. Die Weitergabe von Daten an andere Personen oder Firmen ist nur zulässig, wenn es zur Erfüllung der vertraglichen Leistungen zwingend notwendig ist. Unter dieser Bedingung stimmt der Auftraggeber bereits jetzt zu. Darüber hinaus ist die Weitergabe personenbezogener Daten nur zulässig, wenn der oder die Betroffene über den Zweck der Übermittlung informiert worden ist und schriftlich zugestimmt hat. In diesen Fällen ist die empfangende Stelle darauf zu verpflichten, die Bestimmungen des Berliner Datenschutzgesetzes ebenfalls einzuhalten. Nach Abschluss der vertraglichen Leistungen sind alle dem Datenschutz unterliegenden Daten an den Auftraggeber zu übergeben; es dürfen keinerlei Kopien oder Duplikate bei dem Auftragnehmer verbleiben. Der Auftraggeber hat das Recht, sich jederzeit in den Geschäftsräumen des Auftragnehmers von der Einhaltung des Datenschutzes zu überzeugen.
- (17) Der Auftragnehmer wird über alle ihm bei seiner Tätigkeit bekannt gewordenen Vorgänge gegenüber unberechtigten Dritten Stillschweigen bewahren; dies gilt auch nach Beendigung dieses Vertrages.
Er wird die nicht für die Öffentlichkeit bestimmten Unterlagen und Daten, die er von Berlin erhält und die er bei der Durchführung der Maßnahmen erlangt, vertraulich behandeln und nur im Einvernehmen mit Berlin an Dritte weitergeben. Dies gilt auch nach Beendigung dieses Vertrages.

§ 3

Aufgaben des Auftragnehmers

Dem Auftragnehmer obliegen insbesondere folgende Aufgaben, die er in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber gemäß den zeitlichen Vorgaben bearbeiten wird:

(a) Thematische Weiterentwicklung der Konversion

- Darstellung der bestehenden Situation
- Entwicklung wirtschaftlicher Clusterbildung und möglicher Profile der Nutzung
- Weiterentwicklung und Umsetzung des Konzeptes mit einem Business-Plan für den Veranstaltungsort (Eventlocation), Prüfen und Abstimmen erfolgsversprechende Kooperationen mit der Messe Berlin GmbH und der Olympiastadion Berlin GmbH (siehe auch (f))
- Identifizieren und Umsetzen geeigneter Konzepte für Wirtschafts-Cluster in Abstimmung mit der Wirtschaftsverwaltung und der Wirtschaftsförderung Berlin
- Pflege der Bestands-Mietverhältnisse
- Akquisition neuer Mieter
- Vorbereitung und Unterstützung der Investition des Alliiertenmuseums
- Flächenbelegungskonzept unter Berücksichtigung der Konsolidierung der Flächen bestehender Mieter
- Weitere Attraktivierung des Produktes „Veranstaltungsort“ (siehe auch (f))
- Mitwirkung bei der Konversion von Grundstücken im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Gebäudeentwicklung auf Anforderung des Auftraggebers

(b) Aufstellen eines Investitions- und Finanzierungskonzepts

- Planung künftiger Investitionen, korrespondierend mit den zur Verfügung stehenden Finanzmitteln
- Hochrechnung von Investitionskosten im Zusammenhang mit der Vermietung und Bewirtschaftung des Gebäudes, der Instandhaltung und der Modernisierung
- Einwerben, Beantragen, Einsatzverwendung, Controlling und Abrechnung von Fördermitteln; Beratung und Unterstützung Berlins in der Entwicklung zutreffender Finanzierungsaspekte
- Aufbau der Kosten- und Finanzierungsplanung sowie deren regelmäßige Fortschreibung, unterteilt in Maßnahmen der Bewirtschaftung (einschließlich Instandhaltung), der Instandsetzung (Sanierung) sowie der Modernisierung von Flächen zum Herstellen der Vermietungsfähigkeit
- Erstellung, Fortschreibung und Kontrolle der jährlichen Wirtschaftspläne
- Unterstützung des Auftraggebers bei der Anmeldung der erforderlichen Finanzierungsmittel Berlins für die Entwicklung und Bewirtschaftung des Gebäudes
- Erstellen regelmäßiger Berichte; Art und Umfang des Berichtswesens ist mit dem Auftraggeber abzustimmen, z. B. Quartalsberichte über die Durchführung des Wirtschaftsplans, Verwaltungsstrategien, Zwischennutzungsberichte, Vermietungsberichte
- Abrechnung der Gesamtinvestition nach Einzelmaßnahmen am Ende der Entwicklungszeit
- Bildung und Verwaltung von separaten Finanzkreisläufen im Wirtschaftsplan, z. B. für Betrieb gewerblicher Art sowie Dauervermietung

(c) Baudenkmal

- Alle Maßnahmen zur Konzeption, zur Planung und Umsetzung, die das Baudenkmal betreffen, sind nicht nur mit dem Auftraggeber, sondern insbesondere mit der Denkmalbehörde abzustimmen.

- Erarbeiten eines Denkmalpflegeplans, aus dem sich Handlungsleitlinien für mögliche Eingriffe ableiten.
- Auf Anforderung Bericht(e) an den Landesdenkmalrat.
- Wenn vom Auftraggeber angefordert: Einbezug eines ausgewählten Planungsbüros als Gestaltungsberater.

(d) Geschichte des Ortes

- Auf Anforderung des Auftraggebers Teilnahme an dem „Runden Tisch-Gedenken“
- Angemessene Berücksichtigung der jüngeren Geschichte durch Unterstützung bei archäologischen Grabungen, öffentliche Information (Stelen) und „Gedenkort“.
- Konzeption, Planung und Umsetzung eines Geschichtsortes im Gebäude (z. B. Galerie auf dem Dach)

(e) Öffentlichkeit

- Konzept und Planung prozessbegleitender Öffentlichkeitsarbeit in enger Abstimmung mit den fachlich zutreffenden Stellen des Auftraggebers
- Änderung der Markenbildung, Fortentwicklung der Adressbildung „THF“
- Angemessenes Standort-Marketing, Verbesserung der öffentlichen Wahrnehmung des Projektes, gezieltes Marketing in Übereinstimmung mit dem Nutzungskonzept
- Nach Abstimmung mit dem Auftraggeber: Teilnahme an Messen und ähnlichen Veranstaltungen zur Bewerbung und Vermarktung der Immobilie
- Redaktion und Organisation verschiedener Veröffentlichungen über das Gebäude, im Zusammenhang mit historischen Bezügen, mit der Darstellung der Gegenwart und mit Zukunfts-Projektionen
- Bearbeitung und Beantwortung von Anfragen aus der Öffentlichkeit und dem politischen Raum
- Informationen und Veranstaltungen für Presse und Öffentlichkeit
- Aufbau, Pflege und Hosting einer Standort-Website (Homepage)
- Organisieren von öffentlichen, geführten Touren durch das Gebäude

(f) Veranstaltungs-Location

- Verstärkung und Verbesserung des Veranstaltungsgeschäfts nach dem aufgestellten Business-Plan und unter Berücksichtigung des Umfeldes und der rechtlichen Rahmenbedingungen
- Beobachtung des Marktes für nationale und internationale Events, Konzepte und Durchführung geeigneter Marketing-Maßnahmen
- Verbesserung und Weiterentwicklung des Produkts „Eventlocation“
- Abstimmen der Geschäftsstrategie und auch von Veranstaltungen im Einzelfall mit anderen Unternehmungen Berlins (Messe, Olympiagelände)
- Veranlassen aller erforderlicher Maßnahmen zur Gewährleistung eines betriebssicheren Veranstaltungsortes
- Mitwirkungen bei Konzeption, Planung und Umsetzung einer genehmigten Versammlungsstätte.

(g) Property-Management: Optimierung der Gewerbeflächenvermietung, Reduzierung des Defizitausgleichs, Inwertsetzung der Immobilie

- Erarbeiten eines langfristigen Investitions- und Instandhaltungsplanes einschließlich seiner Durchführung
- Vorschlag für die Abstimmung eines Verkehrsmanagement-Plans, resultierend aus der Vermieter-Funktion
- Beratung des Auftraggebers zu allen mit dem Gebäude im Zusammenhang stehenden Fragen
- Leistung der „technisch drängenden“ und der „wirtschaftlich gebotenen“ Handlungsbedarfe, Entwicklung einer daraus abgeleiteten Handlungsstrategie für Instandhaltung und Instandsetzung (Sanierung)
- Planvolle Instandhaltung des Gebäudes zur Sicherung der Gebäudesubstanz und Erhaltung der Vermietbarkeit
- Verantwortlicher Betrieb des Gebäudes sowie Betriebs- und Verkehrssicherheit
- Einsetzen, Kontrollieren und Steuern eines fachlich qualifizierten, externen Facility-Managements
- Betreuung der Bestandsmieter, Kontrolle und Steuerung der extern vergebenen Mietvertragsverwaltung
- Erstellen und Umsetzen eines Versorgungskonzeptes (Gesamtenergiekonzept) unter Berücksichtigung energetischer und ökologischer Nachhaltigkeit, für Wärme- und Stromversorgung, ebenso für Telekommunikation
- Erarbeiten eines Konzeptes für die Erneuerung bzw. Ertüchtigung der Technischen Gebäudeausrüstung

(h) **Baumanagement**

- Steuerung und Veranlassung von Planung und Ausführung aller im verabschiedeten Wirtschaftsplan vorgesehenen Baumaßnahmen
- Gefahrenabwehr
- Konzepte für notwendige Sanierung in Abhängigkeit gleichzeitiger Benutzung
- Veranlassung und Überwachung von Planungsmaßnahmen, Berechnungen und Gutachten zum Gebäudebestand (z. B. Statik) und für einen Bauantrag mit dem Ziel der Genehmigung als dauerhafte Versammlungsstätte

§ 4

Rechnungslegung und Abrechnung von Maßnahmen

- (1) Der Auftragnehmer hat nach Abschluss der Maßnahmen gegenüber dem Auftraggeber Rechenschaft über seine Tätigkeit und die ordnungsgemäße Verwendung der Finanzmittel abzulegen. Bei Beendigung der Aufgaben hat er die restlichen Mittel auf das Land Berlin zurück zu übertragen.

Die Endabrechnung der Maßnahmen bildet projektscharf alle Zu- und Abflüsse der Finanzmittel ab. Im Abschlussbericht ist der Nachweis einer zweckentsprechenden Mittelverwendung und Angemessenheit der Maßnahmen zu führen.

Bei Maßnahmen, die mit Drittmitteln gefördert werden, ist eine den Anforderungen der Fördermittelgeber bzw. den Förderbestimmungen entsprechende projektscharfe Abrechnung mit Verwendungsnachweis erforderlich.

Die Notwendigkeit und Schlüssigkeit der Zahlungen belegenden Materialien und Belege sind nachvollziehbar und prüffähig aufzubereiten. Sie müssen einer Prüfung des Rechnungshofes von Berlin gerecht werden.

Zur Schlussrechnungslegung i.S. der Endabrechnung der Maßnahmen erhält der Auftragnehmer vom Auftraggeber zuvor abgestimmte schriftliche Vorgaben.

- (2) Über das für die Gebäudeentwicklung und –bewirtschaftung vom Land Berlin überlassene Teilvermögen hat der Auftragnehmer jährlich einen Prüfbericht durch einen Wirtschaftsprüfer anfertigen zu lassen.

§ 5

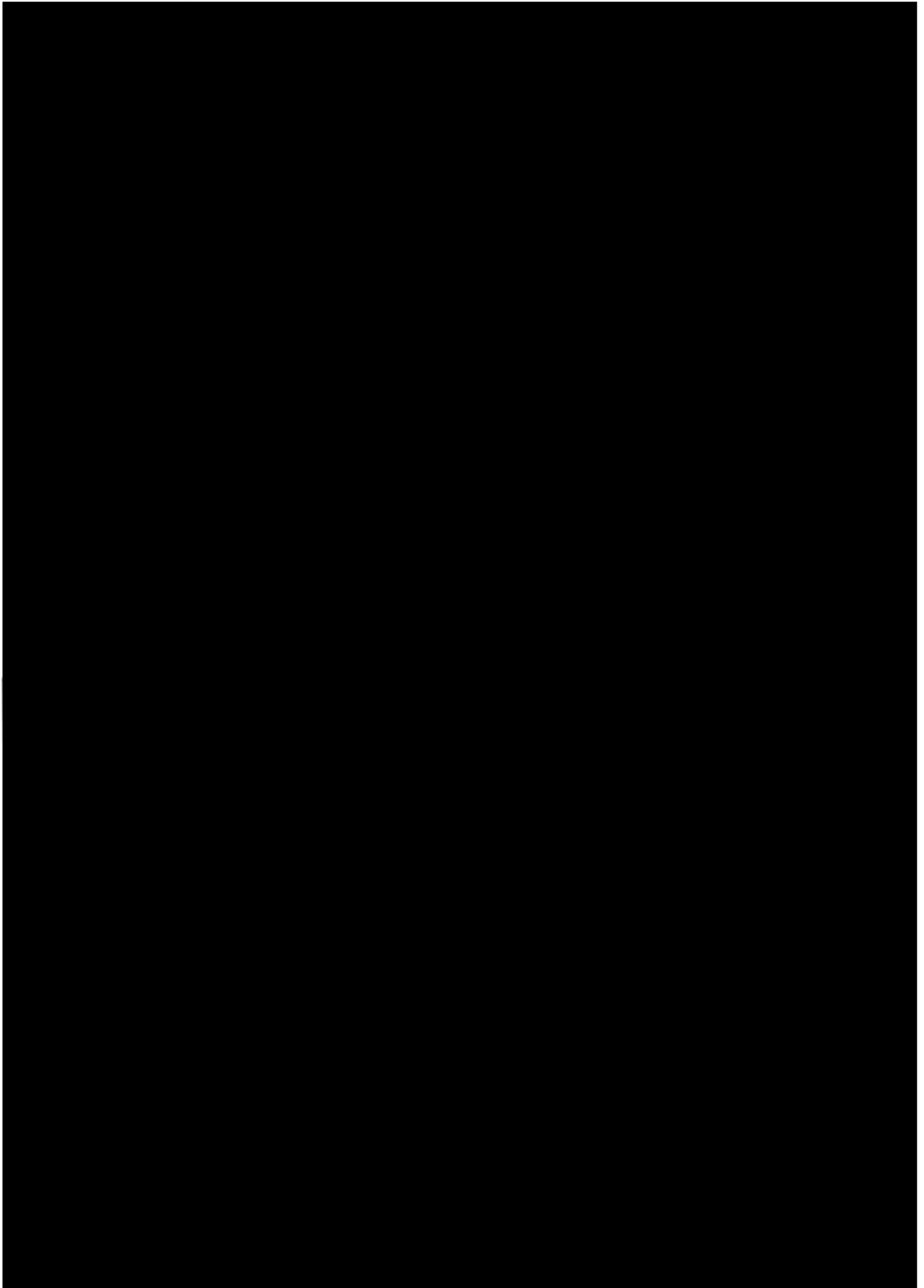
Aufgaben und Pflichten des Auftraggebers

- (1) Bei der Durchführung der Aufgaben wird der Auftraggeber den Auftragnehmer nach Kräften unterstützen. Der Auftraggeber wird hierzu jeweils rechtzeitig die nach dem vereinbarten Plan notwendigen planungs- und haushaltsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Die Entscheidungen des Parlaments als Plangeber sowie Haushaltsgesetzgeber bleiben unberührt bzw. werden Grundlage der Festschreibung der Planungen.
- (2) Der Auftraggeber wird
 - dem Auftragnehmer die zur Erfüllung seines Auftrages erforderlichen Unterlagen und Informationen (z.B. Pläne, Bestandskarten u.ä.) kostenfrei überlassen,
 - dem Auftragnehmer alle bereits vorliegenden Untersuchungen, Gutachten, Studien und Planungen, zu der Entwicklungsaufgabe zur Verfügung stellen
 - den Auftragnehmer über alle für die Gebäudeentwicklung und –bewirtschaftung wesentlichen Planungsabsichten und über alle mit der Entwicklungs- und Planungsabsicht in Zusammenhang stehenden amtlichen Veröffentlichungen und sonstigen Verlautbarungen möglichst frühzeitig unterrichten.
- (3) Der Auftraggeber wird den Auftragnehmer vor allen zur Durchführung der Entwicklung einzuleitenden Maßnahmen rechtzeitig hören und seine Stellungnahme bei den zu treffenden Entscheidungen einbeziehen.
- (4) Der Auftraggeber wird erforderliche Vollmachten und sonstige Erklärungen zeitgerecht abgeben.

§ 6

Vergütung

- (1) Der Auftragnehmer erhält für seine nach diesem Vertrag zu erbringenden Leistungen eine seinen Unternehmensaufwand deckende Vergütung.



§ 7
Urheberrecht

- (1) Berlin darf die vom Auftragnehmer gefertigten Unterlagen auch ohne dessen Mitwirkung nutzen.

- (2) Der Auftraggeber wird jedoch den Auftragnehmer vor wesentlichen Veränderungen eines nach dem Urheberrecht geschützten Werkes anhören.
- (3) Urheberrechtlich geschützte Unterlagen dürfen nur mit Zustimmung beider Vertragsparteien veröffentlicht werden. Bei der Veröffentlichung sind beide Vertragsparteien anzugeben.

§ 8

Versicherung des Auftragnehmers, Haftung und Verjährung

- (1) Der Auftragnehmer verpflichtet sich, zur Deckung der Risiken aus der Tätigkeit als Dienstleister aus diesem Managementvertrag eine Betriebshaftpflichtversicherung mit Deckungssummen pro Schadensfall für Personen- und Sachschäden in Höhe von jeweils 1 Mio. € abzuschließen und während der Laufzeit dieses Vertrages aufrecht zu erhalten. Der Abschluss des Versicherungsvertrages ist dem Auftraggeber auf Verlangen nachzuweisen.
- (2) Der Auftragnehmer haftet gegenüber dem Auftraggeber bei der Erfüllung der nach diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen nach Maßgabe der Bestimmungen des BGB, wobei die Haftung mit Ausnahme von Fällen vorsätzlicher und grob fahrlässiger Schadensverursachung auf die versicherungsvertraglich abgedeckten Deckungssummen begrenzt ist.
- (3) Ansprüche des Auftraggebers gegenüber dem Auftragnehmer verjähren spätestens in 3 Jahren nach Vertragsbeendigung. Hat der Auftragnehmer einen Rückgriffsanspruch gegen einen Dritten, der einer kürzeren Verjährungsfrist unterliegt, so kann er diese Frist einreden, sofern sich der Dritte auf sie wirksam beruft.
- (4) Die Verjährungsfrist beginnt mit der Beendigung dieses Vertrages.

§ 9

Vertragsdauer, Kündigung und Anpassungsmöglichkeiten

- (1) Dieser Vertrag tritt mit Wirkung zum 1. Januar 2015 in Kraft. Er hat eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2020.
Bis zum 31. Dezember 2019 findet das operative Geschäft statt, das Jahr 2020 dient der Gesamtabrechnung und dem Abschluss der begonnenen Vermarktungsvorgänge.
- (2) Der Vertrag kann aus wichtigem Grund spätestens am dritten Werktag eines Monats frühestens für den Ablauf des übernächsten Monats (mit Ausnahme von Abs. 4) gekündigt werden. Die Kündigung bedarf der Schriftform (§ 126 BGB). Die elektronische Form wird ausgeschlossen (§ 127 BGB). Im Übrigen wird auf die Nachlaufzeit des § 10 Abs. 2 verwiesen.
- (3) Wichtige Gründe sind u.a.:

- Nichterfüllung der aufgrund dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen durch eine der Vertragsparteien trotz wiederholter Mahnung
 - Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Auftragnehmers oder Abweisung des Antrages auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse
 - Beendigung oder Aussetzung der Entwicklungsabsicht in größerem Umfang und damit Einschränkung oder auch gänzlicher Wegfall der Geschäftsgrundlage
 - Wegfall der Geschäftsgrundlage
- (4) In dem Fall, dass der Vertrag vom Auftraggeber wegen Aufgabe der Entwicklungsabsicht gekündigt wird, beträgt die Kündigungsfrist 6 Monate. Im Übrigen wird auf die Nachlaufzeit des § 10 Abs. 2 verwiesen.
- (5) Die Parteien sind sich darüber einig, dass jeweils nach 3 Jahren Vertragslaufzeit die Vertragsinhalte auf Aktualität überprüft werden und einvernehmlich Anpassungen (z.B. Veränderungen, Ergänzungen) vorgenommen werden können.
- (6) Die Aufgabenbeschreibung kann bei Erkennen geänderter oder erst zum gegebenen Zeitpunkt erkannter Anforderungen in gegenseitigem Einvernehmen geändert und ergänzt werden.
- (7) Im Fall der vorfristigen Vertragsbeendigung, z.B. durch Kündigung, werden sich Auftraggeber und Auftragnehmer über die Modalitäten der Erledigung nachlaufender Aufgaben, der Dokumentation und der Abrechnung verständigen. Da die Gesellschaft des Auftragnehmers ausschließlich für die Entwicklung dieses Vertragsgegenstandes eingesetzt ist und Erträge ausschließlich aus Personalstellung für dieses Projekt resultieren, ist die Finanzierung der zum vertragsgemäßen Projektabschluss notwendigen Leistungen aus dem Projektbudget erforderlich.

§ 10

Pflichten bei Beendigung des Vertrages

- (1) Ausgehend von der Beendigung des operativen Geschäfts am 31. Dezember 2019 (siehe auch § 9 Abs. 1) hat der Auftragnehmer einen Abschlussbericht und eine vorläufige Gesamtabrechnung bis spätestens 31. Dezember 2020 über die von ihm durchgeführten bzw. beendeten Maßnahmen und den Bestand des vorgesehenen Treuhandvermögens dem Auftraggeber in prüffähiger Ausfertigung vorzulegen. Die Gesamtabrechnung hat den Anforderungen der Bewilligungsbehörde der Fördermittel zu genügen. Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber gegen schriftliche Bestätigung die zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie sonstige für ihn zweckdienliche Materialien zu übergeben. Er hat das Erlangte an Berlin herauszugeben und insbesondere nicht verbrauchte Finanzmittel auszusahlen.
- (2) Wird der vorliegende Vertrag vor Abschluss der Maßnahmen gekündigt, hat der Auftragnehmer die in Abs. 1 und 2 beschriebenen Aufgaben nach Vorgaben des Landes Berlin zu erledigen. Der Auftragnehmer erhält dafür im Rahmen einer den Vorgaben entsprechenden Personalzumessung die Vergütung nach § 8 dieses Vertrages. Bei Kündigung

aus wichtigem Grund wird eine Nachlaufzeit von einem halben Jahr vereinbart, um die gemäß Abs. 1 und 2 beschriebenen Aufgaben nach den Vorgaben des Landes Berlin zu erledigen.

§ 11

Gültigkeit des Vertrages, Ergänzungen

- (1) Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit des übrigen Vertrages nicht berührt. An die Stelle von unwirksamen Bestimmungen soll eine angemessene Regelung treten, die dem am nächsten kommt, was die Vertragsparteien nach ihrer wirtschaftlichen Zwecksetzung gewollt haben. Gleiches gilt im Falle einer Regelungslücke.
- (2) Sollten bei der Durchführung dieses Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen zu treffen. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für eine etwaige Änderung oder Abbedingung des Schriftformerfordernisses als solches.

Für den Auftraggeber,
das Land Berlin,
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
und Umwelt

Berlin, den 12.9.2014

R. Winkler

Für den Auftragnehmer,
Tempelhof Projekt GmbH

Berlin, den 12. September 2014

Heinrich

Anlagen:

1. Lageplan des Gebietes von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 AG BauGB und gemäß § 10 b Abs. 1 NatSchG Berlin + Vertragsgebiet
2. Lageplan des Vertragsgebietes