

2. Nachtrag zum Übertragungsvertrag vom 25. Februar 2010 - UR-Nr. 16 Wz/2010 des Notars Ewald Weitz in Berlin - in der Fassung des 1. Nachtrags vom 23. April 2013 - UR-Nr. P 426/2013 der Notarin Sabine Popp in Potsdam

zwischen

1. **Sanierungsträger Potsdam GmbH**, handelnd als Treuhänderin der Landeshauptstadt Potsdam, vertreten durch den Geschäftsführer Bert Nicke und die Geschäftsführerin Sigrun Rabbe,
- nachfolgend „**Sanierungsträger**“ -
2. **Landeshauptstadt Potsdam**, vertreten durch die Oberbürgermeisterin Noosha Aubel,
- nachfolgend „**Landeshauptstadt**“ -
3. **Stiftung Garnisonkirche Potsdam**, vertreten durch die Vorstandsmitglieder Peter Leinemann, Martin Vogel und Dr. Jan Kingreen,
- nachfolgend „**Stiftung**“ -

(Sanierungsträger, Landeshauptstadt und Stiftung nachfolgend gemeinsam auch die „**Vertragsparteien**“)

Präambel

Die Vertragsparteien haben am 25. Februar 2010 zur UR-Nr. 16 Wz/2010 des Notars Ewald Weitz in Berlin einen Übertragungsvertrag geschlossen (nachfolgend „**Übertragungsvertrag**“). Gegenstand dieses Übertragungsvertrages war die Übertragung von Grundstücksflächen in Potsdam, Gemarkung Potsdam, Flur 25, insbesondere der Flurstücke 1651, 1564, 1654 und 1656, auf die Stiftung. Der Übertragungsvertrag enthielt insbesondere Regelungen zur Bauverpflichtung der Stiftung, zur bedingten Rückübertragungsverpflichtung, zur Rückauflassungsvormerkung, zum Überbau auf dem Flurstück 1656 sowie zur Nutzung bestehender Gebäudeteile.

Die Vertragsparteien haben am 23. April 2013 zur UR-Nr. P 426/2013 der Notarin Sabine Popp in Potsdam einen 1. Nachtrag zum vorgenannten Übertragungsvertrag geschlossen (nachfolgend „**1. Nachtrag**“). Gegenstand dieses 1. Nachtrags war insbesondere der Erwerb weiterer Grundstücks- und Teilflächen in Potsdam, Gemarkung Potsdam, Flur 25, u.a. aus den Flurstücken 1653, 1652, 1650, 1658, 1657 sowie des Flurstücks 1655. Die in § 3 des Übertragungsvertrags übernommene Bauverpflichtung einschließlich der bedingten Rückübertragungsverpflichtung wurde auf den Kaufgegenstand des 1. Nachtrags erstreckt.

Der im Übertragungsvertrag und im 1. Nachtrag beurkundete Kaufvertrag ist zwischenzeitlich eigentumsrechtlich vollzogen. Die vertragsgegenständlichen Teilflächen sind nach Abschluss des 1.

Nachtrags neu vermessen worden. Der grundbuchliche Vollzug der Grundstücksübertragungen und Grundstücksvereinigungen ist erfolgt.

Im Eigentum der Stiftung stehen nun die Flurstücke 1564, 1651, 1654, 1655, 1656 sowie die im Nachgang zur Übertragung aus dem Jahr 2013 neu gebildeten Flurstücke 1700, 1702, 1704, 1706, 1707 und 1708.

Auf dem Flurstück 1656 sowie auf dem Flurstück 1704 befindet sich weiterhin eine bestehende Bebauung, der sogenannte Bauteil B des ehemaligen Rechenzentrums (nachfolgend „**Rechenzentrum**“). Die Überbauung betrifft die Flurstücke 1656 mit 247 m² und 1704 mit 122 m² und erfolgte auf der Grundlage des Übertragungsvertrages bisher unentgeltlich.

Das Rechenzentrum wird von der Stiftung SPI Sozialpädagogisches Institut Berlin „Walter May“ (nachfolgend „**SPI**“) als Zentrum der Kunst, Start-up und Kreativwirtschaft zwischengenutzt. SPI tritt dabei als Betreiber auf und vermietet rd. 210 Einzelräume an Einzelpersonen/Nutzergemeinschaften oder Unternehmen, die jeweils im weiteren Sinne dem Bereich Kultur-, Start-up- und Kreativwirtschaft angehören.

Auf vertraglicher Ebene wird diese Nutzung des Rechenzentrums seit 2018 über einen Konzessionsvertrag zwischen dem Sanierungsträger und SPI geregelt. Darin überträgt der Sanierungsträger SPI das Nutzungs- und Vermietungsrecht sowie die Verkehrssicherungspflicht und Grundstücksbewirtschaftung.

Das Rechenzentrum bzw. die rd. 210 Einzelräume des Rechenzentrums werden aktuell von rd. 300 Einzel-Mieterinnen und Mietern genutzt (nachfolgend „**Mieter des RZ**“). Die Nutzung des Rechenzentrums durch die Mieter des RZ ist aktuell bis 31. Juli 2026 befristet, soll aber für einen Übergangszeitraum von rd. sieben Jahren bis spätestens 31. Juli 2033 fortgeführt werden.

Hintergrund des 7-Jahreszeitraums ist, dass eine Finanzierung des Rückbaus des Rechenzentrums aus Städtebaufördermitteln nur dann möglich ist, wenn dieser Rückbau bis spätestens 31. Dezember 2034 vollzogen ist. Angesichts des notwendigen zeitlichen Vorlaufs einer solchen Rückbaumaßnahme muss das Gebäude zum 31. Juli 2033 leer gezogen sein. Der Zeitraum zwischen dem 01. August 2033 und dem 31. Dezember 2034 wird für die Vorbereitung und Durchführung des Rückbaus - inklusive Artenschutzmaßnahmen sowie denkmalgerechter Sicherung des Mosaiks und der Herstellung des Stadtplatzes - benötigt.

Zur Absicherung des 7-Jahreszeitraums bis zum 31. Juli 2033 wurde am 01. Juli 2026 ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung mit u.a. folgendem Inhalt gefasst (26/SVV/...):

- Befristete planungsrechtliche Sicherung des Erhalts des gesamten Gebäudes und der Nutzung des Rechenzentrums bis 31. Juli 2033 und entsprechende Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt/Plantage“
- Nach dem Ende der Befristung Fortgeltung der Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans vor der 2. Änderung

- Fortgeltung der bestehenden Sanierungsziele „Rückbau Rechenzentrum und Herstellung Stadtplatz“ der Sanierungsmaßnahme „Potsdamer Mitte“

Die Stiftung hat den Turm der Garnisonkirche Potsdam im Jahr 2024 errichtet. Damit ist die in § 3 des Übertragungsvertrages sowie im 1. Nachtrag geregelte Bauverpflichtung erfüllt, sodass ein Rückübertragungsanspruch der Landeshauptstadt nach § 3 Abs. 2 des Übertragungsvertrages vom 25. Februar 2010 nicht mehr besteht.

Vor diesem Hintergrund vereinbaren die Vertragsparteien nachfolgenden 2. Nachtrag zum Übertragungsvertrag in der Fassung des 1. Nachtrags.

§ 1 Duldung der bestehenden Nutzung und Bebauung auf den Flurstücken 1656 und 1704

- (1) Die Stiftung duldet die auf den Flurstücken 1656 und 1704 ausgeübte Nutzung abweichend von § 5 Abs. 4 des Übertragungsvertrags und § 3 Abs. 3 des 1. Nachtrags bis zum Ablauf des 31. Juli 2033 bzw. bis zum Ende der Laufzeit des Konzessionsvertrags und die bestehende Bebauung (Rechenzentrum) abweichend von § 5 Abs. 5 des Übertragungsvertrags und § 3 Abs. 3 des 1. Nachtrags bis zum Ablauf des 31. Dezember 2034. Hinsichtlich der für den Überbau zukünftig zu zahlenden Nutzungsentschädigung wird auf § 3 dieses 2. Nachtrags verwiesen.
- (2) Die Duldung nach Abs. 1 umfasst nur den Fortbestand der bei Abschluss dieses 2. Nachtrags vorhandenen baulichen Anlagen in ihrem bestehenden baulichen Bestand und ihrer aktuellen Nutzung als Standort der Kultur-, Start-up- und Kreativwirtschaft und nach Maßgabe dieses 2. Nachtrags. Von der Duldung nach Abs. 1 sind auch bauliche Maßnahmen erfasst, die sich aus etwaigen Auflagen der zur nachträglichen Legalisierung des Rechenzentrums einzuholenden, befristeten Baugenehmigung ergeben oder die im Rahmen notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen ausgeführt werden.
- (3) Über Absatz 1 hinausgehende Erweiterungen, wesentliche bauliche Veränderungen oder Nutzungsänderungen der bestehenden Bebauung (Rechenzentrum) bedürfen der erneuten vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stiftung.
- (4) Die Duldung nach Abs. 1 endet mit Ablauf der in Absatz 1 genannten Fristen, ohne dass es einer gesonderten Erklärung bedarf.
- (5) Die Rechte der Stiftung aus dem Übertragungsvertrag, dem 1. Nachtrag und diesem 2. Nachtrag bleiben im Übrigen unberührt, soweit sie nicht durch die Duldung nach dieser Vorschrift ausdrücklich eingeschränkt werden.

§ 2 Konzessionsvertrag mit der Stiftung SPI

- (1) Die Stiftung stimmt der Nutzung des Rechenzentrums durch SPI nach Maßgabe dieses 2. Nachtrags zu, soweit diese Nutzung sich im Rahmen des der Stiftung bekannten Konzessionsvertrags in der Fassung des 4. Nachtrags bewegt und die in diesem 2. Nachtrag vereinbarte Duldung (31. Juli 2033) nicht überschreitet.

- (2) Die Zustimmung nach Absatz 1 beinhaltet auch die Zustimmung zu den zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses 2. Nachtrags bestehenden Mietverträgen über Flächen im Rechenzentrum mit Mietern des RZ sowie etwaige Neuvermietungen bis zum Ablauf des 31. Juli 2033. Abweichend von § 5 Abs. 4 des Übertragungsvertrags und § 3 Abs. 3 des 1. Nachtrags sind keine jeweiligen Einzelzustimmungen für die Mietverträge erforderlich.
- (3) Der Konzessionsvertrag darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Stiftung keine Rechte begründen, die über die in diesem 2. Nachtrag geregelte Duldung hinausgehen. Insbesondere darf der Konzessionsvertrag ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Stiftung keine Verlängerung des Konzessionszeitraums über den 31. Juli 2033 hinaus und keine Fortsetzung bestehender Mietverträge über den 31. Juli 2033 hinaus sowie für den Zeitraum zwischen 01. August 2033 und 31. Dezember 2034 keine Nutzung des Rechenzentrums vorsehen.

§ 3 Nutzungsentschädigung

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Sanierungsträger der Stiftung abweichend von § 5 Abs. 2 des Übertragungsvertrags und § 3 Abs. 3 des 1. Nachtrags für die Duldung der Nutzung des Rechenzentrums bzw. des Überbaus ab dem 01. August 2026 eine jährliche Nutzungsentschädigung in Höhe von EUR 46.108,- brutto schuldet. In Jahren mit einer nur anteiligen Nutzung schuldet der Sanierungsträger auch nur den jeweils anteiligen Betrag.
- (2) Die Nutzungsentschädigung wird jährlich zum Jahresende in Höhe von jeweils EUR 46.108,- brutto durch den Sanierungsträger gezahlt werden, also erstmals zum 31. Dezember 2026.
- (3) Die Zahlung der Nutzungsentschädigung endet mit Ablauf des Monats, in dem die Nutzung des Rechenzentrums durch die Mieter des Rechenzentrums vollständig beendet ist.

§ 4 Kooperation der Vertragsparteien

- (1) Die Vertragsparteien verpflichten sich, alle zur Durchführung dieses 2. Nachtrags erforderlichen Erklärungen abzugeben und etwa erforderliche Genehmigungen einzuholen oder an deren Einholung mitzuwirken.
- (2) Die Stiftung erklärt ihre grundsätzliche Zustimmung zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Neuer Markt / Plantage“ zur befristeten planungsrechtlichen Sicherung des Rechenzentrums bis 31. Juli 2033. Im Übrigen wird klargestellt, dass seitens der Stiftung sonstige (also nicht die bis zum 31. Juli 2033 befristete planungsrechtliche Sicherung des Rechenzentrums betreffende) Einwendungen hinsichtlich solcher Festsetzungen, die sich nachteilhaft auf das Grundstück der Stiftung auswirken können, nicht ausgeschlossen sind.
- (3) Im Hinblick auf künftige Bau- oder Rückbaumaßnahmen auf dem Rechenzentrumsgrundstück werden Sanierungsträger und Stiftung zu gegebener Zeit eine Nachbarvereinbarung abschließen, in der insbesondere die Rücksichtnahme auf die Belange der Stiftung, eine

Beweissicherung, Betretungsrechte sowie gegenseitige Informations- und Rücksichtnahmepflichten geregelt werden.

§ 5 Fortgeltung des Übertragungsvertrages/des 1. Nachtrags

- (1) Der Übertragungsvertrag und der 1. Nachtrag bleiben im Übrigen unverändert bestehen, soweit sie nicht durch diesen 2. Nachtrag ausdrücklich geändert, ergänzt, aufgehoben oder klargestellt werden.
- (2) Bei Widersprüchen zwischen dem Übertragungsvertrag, dem 1. Nachtrag und diesem 2. Nachtrag gehen die Regelungen dieses 2. Nachtrags vor.

§ 6 Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses 2. Nachtrags einschließlich der Aufhebung oder Änderung der Schriftformklausel selbst bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung oder eine strengere Form gesetzlich vorgeschrieben ist.
- (2) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses 2. Nachtrags unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Eine unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist durch eine solche wirksame und durchführbare Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung möglichst nahekommt. Entsprechendes gilt für etwaige Regelungslücken.

Ort, Datum: _____
Sanierungsträger Potsdam GmbH

(Bert Nicke, Sigrun Rabbe)

Ort, Datum: _____
Landeshauptstadt Potsdam

(Noosha Aubel)

Ort, Datum: _____
Stiftung Garnisonkirche

(Peter Leinemann, Martin Vogel, Dr. Jan Kingreen)