

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und
Wohnen
- II B -

Berlin, den 25. November 2024
Telefon 9(0)173 - 4820
holger.lippmann@senstadt.berlin.de

1844 B

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

Ausrichtung und Perspektiven der Tempelhof Projekt GmbH

57. Sitzung des Hauptausschusses am 14.02.2024

Schreiben SenStadt - II B - vom 21.12.2023, rote Nr.1380

65. Sitzung des Hauptausschusses am 04.09.2024

Zwischenbericht SenStadt - II B - vom 17.07.2024, rote Nr.1844

Kapitel 1220 - Städtebau und Projekte -

Titel 54082 - Maßnahmen zur Entwicklung des ehemaligen Flughafens Tempelhof -

Ansatz 2024:	26.500.000,00 €
Ansatz 2025:	26.500.000,00 €
Ist 2023:	25.143.000,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 29.10.2024):	15.000.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2024:	40.000.000,00 €
davon gesperrt gem. §1 Abs. 2 HG 24/25*	30.844.860,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2025:	35.000.000,00 €
davon gesperrt gem. §1 Abs. 2 HG 24/25	35.000.000,00 €

Kapitel 1220 - Städtebau und Projekte -

Titel 89364 - Zuschüsse für Maßnahmen zur Entwicklung des ehemaligen Flughafens
Tempelhof -

Ansatz 2024:	11.000.000,00 €
Ansatz 2025:	11.000.000,00 €
Ist 2023:	9.600.000,00 €
Verfügungsbeschränkungen 2024:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand 29.10.2024):	4.300.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2024:	16.000.000,00 €
davon gesperrt gern. § 1 Abs. 2 HG 24/25*	10.383.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2025:	17.000.000,00 €
davon gesperrt gern. § 1 Abs. 2 HG 24/25	17.000.000,00 €

Kapitel 9810 - Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt (SIWA)
 Titel 83051 - Zuwendungen an die Tempelhof Projekt GmbH für Bau- und
 Unterhaltungsmaßnahmen auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens
 Tempelhof

abgelaufenes Haushaltsjahr:	116.900.000,00 €
laufendes Haushaltsjahr (fortgeschriebenes Soll):	69.740.947,66 €
kommendes Haushaltsjahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushaltjahre:	47.159.052,34 €
Verfügungsbeschränkungen:	62.895.947,66 €
Aktuelles Ist (Stand 29.10.2024):	6.845.000,00 €

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„SenStadt wird gebeten, dem Hauptausschuss zum 30.07.2024 in einem Folgebericht zu erläutern, welche Neuentwicklungen, Ausrichtungen und Perspektiven es für die Tempelhof Projekt GmbH unter Berücksichtigung der aktuellen Aufgaben gibt.“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Rolle der Gesellschaft

Die Gesellschaft wurde 2011 mit der Aufgabe der Entwicklung des gesamten Tempelhofer Feldes einschließlich des Flughafengebäudes gegründet. Mit dem Volksentscheid 2014, der zur Nichtbebauung des Tempelhofer Feldes führte, veränderte sich diese

Aufgabe erheblich. In der Folge des Tempelhofer-Feld-Gesetzes ist die Zuständigkeit für das Tempelhofer Feld auf die Grün Berlin GmbH übergegangen, die Gesellschaft war damit auf das Gebäude und die zugehörige Liegenschaft beschränkt.

Nach dem aktuellen Gesellschaftsvertrag, der zuletzt im Jahr 2020 geändert wurde, hat die Gesellschaft folgende Aufgaben:

- a) Die Übernahme der Entwicklungsaufgaben und die denkmalgerechte Sanierung für eine öffentliche Nutzung des Flughafengebäudes Tempelhof für kulturelle, touristische, kreativwirtschaftliche, experimentelle und Verwaltungszwecke sowie die Koordination und Steuerung der Nutzung des Flughafengebäudes
- b) der Betrieb von Einrichtungen und das Durchführen von Veranstaltungen
- c) die Förderung von nachfrage- und bedarfsgerechten Ansiedlungen und Veranstaltungen
- d) der Betrieb eines Hoch-, Mittel- und Niederspannungsnetzes

Diese Aufgabenstellung macht deutlich, dass Entwicklung, Sanierung und Nutzung parallel erfolgen sollen, was zu erheblichen Zielkonflikten führt. Nicht aus dem Gesellschaftszweck allein ergeben sich die konkreten wie vielfältigen Anforderungen der Stadtgesellschaft an die Liegenschaft, ob dies das Bedürfnis nach Kulturflächen ist oder die Anforderungen sind, die sich aus steigenden Zahlen an geflüchteten Menschen und Asylsuchenden für Berlin ergeben.

Daneben wendet sich die Gesellschaft im Auftrag des Landes neuen Aufgaben zu. So unterstützt die Gesellschaft etwa aktuell die Senatsverwaltung aktiv bei der Durchführung der Dialogwerkstätten zum Tempelhofer Feld. Auch hinsichtlich der geplanten Internationalen Bauausstellung (IBA) ergeben sich potentielle Synergieeffekte.

Situation des Gebäudes

In den vergangenen Jahren hat die Gesellschaft erhebliche Anstrengungen unternommen, um die Grundlagenuntersuchungen zum Zustand der Immobilie zu einem Abschluss zu bringen. Heute ist deutlich, dass ein über 80 Jahre andauernder Investitionsstau vorliegt, der sich daraus ergeben hat, dass das Gebäude über die Jahre weitgehend nur als Provisorium, zunächst durch die Nationalsozialisten als Flugzeugwerft, durch die Alliierten als Air Base und zuletzt zivil als Flughafen, genutzt worden ist. Dieser Investitionsstau macht grundlegende Sanierungen und eine initiale Investition erforderlich. Mit den in den letzten Jahren erfolgten Untersuchungen ist nun erstmals ein Kenntnisstand zum Gebäudezustand erreicht, der Grundlage für realistische Planungen und Umsetzungen sein kann.

Nutzungen und ihre Herausforderungen

Derzeit sind weite Teile des Flughafengebäudes nicht oder nur sehr eingeschränkt nutzbar. Vor einer weitergehenden Nutzung ist eine Reihe von sehr grundlegenden Sanierungen im Gebäude erforderlich, die sowohl die technische Infrastruktur als auch die Statik des Gebäudes betreffen und in einem ganzheitlichen Ansatz durchgeführt werden müssen.

Bis zu einer grundlegenden Sanierung kann die Nutzung in ihrem derzeitigen Umfang - vor allem Büronutzungen auf der Landseite und Veranstaltungsnutzungen auf der Luftseite - nur durch umfangreiche Kompensationsmaßnahmen gewährleistet werden. Dies betrifft etwa die Notwendigkeit der Vorhaltung einer Betriebsfeuerwehr oder regelmäßige Bauwerksprüfungen am gesamten Gebäude. Diese Kompensationsmaßnahmen werden Jahr für Jahr intensiver und damit auch kostenträchtiger. Die besondere historisch- und ingenieurtechnisch bedeutende Bausubstanz - die einen umfassenden Denkmalschutz rechtfertigen - macht die baulichen Herausforderungen nochmals komplexer. Diese sehr unbefriedigende bauliche Lage kontrastiert mit der berechtigen Erwartung der Stadtgesellschaft an eine möglichst intensive Nutzung des Gebäudes.

Hinsichtlich der zukünftigen Nutzung des Gebäudes ist die 2020 vom Senat beschlossene Vision 2030+ Richtschnur der Gesellschaft. Diese sieht neben den Verwaltungs- und Büronutzungen die Entwicklung eines Quartiers für Kultur und Kreativwirtschaft einschließlich Flächen für dauerhafte und temporäre Kulturnutzungen vor. Die seit 2015 in unterschiedlicher Form und Intensität erfolgende Nutzung für die Unterbringung Geflüchteter steht als singulärer Beitrag zur Minderung der akuten Notlage daneben.

Der Flughafen Tempelhof besteht zudem nicht nur aus dem eigentlichen Flughafengebäude, sondern verfügt auch über einen etwa 48 ha großen Außenbereich, der die eigentliche Schnittstelle zu dem umliegenden öffentlichen Raum bildet. Die gesamte Liegenschaft kann darüber hinaus nicht ohne die Einbindung des Tempelhofer Feldes gedacht werden.

Kulturelle Dimension

Kaum ein Ort tritt so sehr als Mikrokosmos des vergangenen Jahrhunderts hervor, wie der Flughafen Tempelhof. Mit der Luftbrücke wurde der von den Nationalsozialisten geprägte Ort, zu einem Ort für Solidarität und Humanität.

Die Befassung mit der Standortgeschichte ist tragendes Element der Gegenwart und künftigen Entwicklung des Flughafens. Flughafengebäude und Flugfeld werden dabei als untrennbare Einheit verstanden, deren weltbekannte historische und kulturelle Bedeutsamkeit einander ergänzt und befördert. Die dauerhafte Übernahme für alle erinnerungskulturellen Belange des Standortes geht weit über eine reine Immobilienverwaltung hinaus. Aus dieser Verantwortung resultiert zudem ein Bildungs- und Vermittlungsauftrag.

Zentrale Ziele dabei sind:

- die Markierung historischer Spuren,
- die didaktische Aufarbeitung der Standortgeschichte und
- die Entwicklung von Bildungs- und Vermittlungsangeboten.

Diesem Auftrag, der sich aus dem Senatsbeschluss von August 2020 ergibt, wonach es der Gesellschaft gestattet ist, eigene Einrichtungen zu betreiben und Eigenveranstaltungen durchzuführen, wird die Gesellschaft dadurch gerecht, dass sie das Besucherzentrum Check-In (seit Februar 2020) und die Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche THF Tower (seit Juni 2023) betreibt und in Kooperation mit dem

Museumsdienst und visitBerlin die Gebäudeführungen am Standort durchführt. Auch dies bedarf enger Abstimmung im Hinblick auf parallel stattfindende Baumaßnahmen und vermietete Flächen. Außerdem verantwortet die Gesellschaft die Entwicklung und Etablierung eines eigenen, strategischen Programmangebots, das darauf abzielt den Standort kontinuierlich weiter zu öffnen.

Das öffentliche Interesse am Flughafengebäude zeigt sich insbesondere in der hohen Resonanz auf bishergige und aktuelle Formate und Veranstaltungen. Die Angebote machen den historischen und kulturellen Mehrwert für die Stadt sichtbar und zahlen auf eine Entwicklung THFs zu einem modernen, sozialen und inklusiven Ort für Kunst, Kultur, Tourismus und Wirtschaft langfristig ein.

Die aktuellen Angebote umfassen die Konzeption und Umsetzung von Ausstellungen, Veranstaltungen, Publikationen und Gebäudeführungen.

Geflüchtetenunterbringung

Nach dem Beschluss des Senats im November 2022 temporär Geflüchtete in THF unterzubringen, wurden die benötigten Flächen immer wieder erweitert: Im Oktober 2024 leben am Flughafen Tempelhof knapp 2.700 geflüchtete Menschen in Containern, darunter gut 1.400 im Bereich der Hangars und 1.000 im Containerdorf auf dem Tempelhofer Feld sowie etwa 300 auf dem Parkplatz des Flughafens am Columbiadamm.

Die Notunterbringung von Geflüchteten hat Auswirkungen auf die Gesellschaft. Bei Großveranstaltungen, wie beispielsweise Konzerten oder bei anderen Großveranstaltungen wie das Formel-E-Rennen, der Marathon Expo oder der Velo, ist deren Durchführung nur mit einem ausreichenden räumlichen und akustischen Abstand sowie kostenintensiven Umplanungen möglich.

Durch die intensive Nutzung für Geflüchtete ist THF zugleich zu einem zentralen Ort der Solidarität in Berlin geworden. Soziale Nutzungen, die sich in diesem Kontext am Standort niedergelassen haben, werden durch die Gesellschaft unterstützt.

Operativer Tagesbetrieb

Der operative Tagesbetrieb des Gebäudes unterscheidet sich dabei entscheidend vom Tagesbetrieb in anderen landeseigenen Liegenschaften, weil neben sehr unterschiedlichen Nutzungen die kulturellen Angebote und die laufenden Sanierungsmaßnahmen regelmäßig in Ausgleich zu bringen sind. Die Neu-/Weiter-Entwicklung und Sanierung des Gebäudes erfolgt im laufenden Betrieb und ist mithin immer eine Operation am offenen Herzen.

Insbesondere die regelmäßig stattfindenden Großveranstaltungen am Standort führen zu aufwändigen Abstimmungen zu den jeweils zur Verfügung stehenden Flächen und betrieblichen Fragen.

Die Aufgaben der Gesellschaft lassen sich deshalb nicht mit den Aufgaben anderer landeseigener Gesellschaften vergleichen, da völlig unterschiedliche und teils konkurrierende Anforderungen in Abgleich zu bringen sind und gleichzeitig schon angesichts der Größe des Objekts im Stadtraum, Möglichkeiten zu einer möglichst weitreichenden Öffnung gefunden werden müssen. Die Aufgaben gehen über das reine Gebäudemanagement deutlich hinaus. Allein im Bereich des Dauervermietungsgeschäfts, das insbesondere Verwaltungseinheiten (Polizei, SenMVKU) betrifft, gibt es Überschneidungen mit anderen landeseigenen Gesellschaften, die sich dem Betrieb von Immobilien widmen.

Neuentwicklungen und Ausrichtung der Gesellschaft

Bereits in den vergangenen Monaten hat eine sukzessive Neuausrichtung der Tätigkeiten der Gesellschaft begonnen.

So sollen zukünftig durch sogenannte **Einstiegsnutzungen**, also niedrigschwellige Nutzungen, die auch ohne umfassende Sanierungsmaßnahmen möglich sind - und insbesondere auch im Außenraum stattfinden können - kurzfristig temporäre Nutzungen am Standort ermöglicht werden, die zu einer Belebung beitragen. Ein Beispiel hierfür ist die im Sommer 2024 erstmals erprobte Nutzung der Freiflächen am Kopfbau West für einen Biergarten.

Das begonnene **Gesamtentwicklungskonzept** hat zum Ziel, für einzelne Bauteiltypen konkrete Rahmenbedingungen zu entwickeln, um potentiellen Nutzern für eine eigene Sanierung Rahmenbedingungen an die Hand geben zu können, die den Besonderheiten des Gebäudes Rechnung tragen und Aspekte wie Nachhaltigkeit, Denkmalschutz oder Brandschutz berücksichtigen.

Ein darauf aufbauendes **Sanierungskonzept** zur strategischen Abwägung von potentiellen Baukosten mit definierten Qualitäten und einer achtsamen Bestandsumnutzung sowie -Ertüchtigung hat zum Ziel, die gegebenen Potentiale gegenüber den Baukosten und dem Aufwand von Neubauten zu heben und bei zukünftigen Planungen von Bauteilsanierungen umzusetzen.

Für die **Aktivierung von Flächen** wird konkret mit Organisationen gesprochen, die Sanierungsmaßnahmen in einzelnen Gebäudeteilen selbst umsetzen können, um Gebäudeteile schneller in Nutzung bringen zu können. Sofern diese Maßnahmen langfristig dem Gebäude zugutekommen, wird aktuell geprüft, diese Investitionen Dritter über eine Reduktion von Mietzahlungen zu kompensieren.

Zur **Verbesserung der Einnahmesituation** der Gesellschaft findet derzeit eine Anpassung der Mieteinnahmen an die Marktverhältnisse statt, sei es durch die Nutzung von bestehenden Indexklauseln oder die Anpassung von Mieten nach dem BGB. Parallel werden systematisch Flächenpotentiale für eine schnelle Aktivierung eruiert.

Hinsichtlich der **Verbesserung der baulichen Situation** konzentriert sich die Gesellschaft aktuell auf Grundlagenprojekte für Betriebssicherheit und nachhaltige Anlagen- und

Gebäudetechnik, konkret auf das Stahltragwerk und die technische Infrastruktur, sowie auf die sukzessive und systematische Aktivierung von Flächen nach dem „best-first“-Ansatz. Die Projektentwicklung soll dabei auch alternative Prozesse und Techniken an einzelnen Bauteilen erproben, um – im Sinne eines Reallabors – alle modernen Möglichkeiten auszuschöpfen, den wertvollen Gebäudebestand nachhaltig zu erfüchten.

Mit Blick auf die weitere Stärkung des **Bildungs- und Tourismusorts** sind zahlreiche Kooperationen mit Kulturinstitutionen geplant, um die zwischenzeitlich hervorragenden Programmflächen in eine noch bessere Nutzung zu bringen. Insbesondere im Rahmen der Großveranstaltungen ist zudem geplant, die touristischen Angebote am Standort stärker zu bewerben und damit ebenfalls Deckungsbeiträge für den Standort zu erzielen.

Perspektiven

Um der aktuellen und absehbaren Haushaltssituation des Landes Berlin Rechnung zu tragen, sind Alternativen zu einer rein aus dem Haushalt finanzierten Entwicklung zu prüfen. Dabei sind bei den unterschiedlichen Ansätzen die Vor- und Nachteile für das Land Berlin präzise abzuwägen und in die Entscheidung einzustellen. Dabei muss neben der wirtschaftlichen Situation auch die betriebliche Funktion des Gebäudes beachtet werden. Die derzeitige Situation als vollständig landeseigene Gesellschaft ermöglicht die Flexibilität etwa bei der Geflüchtetenunterbringung.

Baumaßnahmen an einem Denkmalobjekt lassen sich nur sehr bedingt jahresscharrf planen, weshalb in den letzten Jahren häufig eigentlich zur Verfügung stehende Mittel nicht verausgabt werden konnten. Um eine Kontinuität in der Sanierung zu erreichen, die zudem massiv kostensenkend wirken würde, wäre eine überjährige Finanzierung der Maßnahmen vorteilhaft, so wie bei den aus SIWA finanzierten Maßnahmen, die jedoch voraussichtlich im Jahr 2027 verausgabt sein werden. Modelle, die diese Flexibilität in der Mittelverausgabung ermöglichen, sollen in die anstehenden Perspektivbetrachtungen einbezogen werden.

Neben diesem Aspekt, der die Finanzierung aus öffentlichen Mitteln betrifft, sollten angesichts der Haushaltslage jedoch auch Perspektiven eruiert werden, die die Einbeziehung privaten Kapitals ermöglichen.

Dabei kommen folgende Modelle in Betracht:

- Einzelne Gebäudeteile könnten durch die Einbeziehung Privater in die Sanierung über langlaufende Miet- oder Erbbaurechtsverträge oder in öffentlich privater Partnerschaft saniert und in Nutzung gebracht werden. Dies käme insbesondere für Gebäudeteile in Betracht, die nur wenige Schnittstellen zum Gebäudekomplex haben (zum Beispiel H2rund, G2, oder Kopfbau Ost).
- Eine weitere Variante ist die Einbeziehung Privater in die Finanzierung der Sanierung einzelner Infrastrukturen. Hier könnte beispielsweise eine eigene Gesellschaft in öffentlich privater Partnerschaft für die technische Transformation des Gebäudes gegründet werden, die die Sanierung der technischen Infrastrukturen übernimmt und über die Nutzungszeit

refinanziert wird. Im Bereich der Energieeffizienz könnte dies zudem über contractingartige Modelle erfolgen.

Darüber hinaus erarbeiten SenFin und SenStadt im Rahmen alternativer Finanzierungsmodelle eine Strategie zur Stärkung des Eigenkapitals.

Auf einer niedrigschwelligeren Ebene wäre als Perspektive für die Gesellschaft die Erbringung einzelner Tätigkeiten der Gesellschaft in **Kooperationen** möglich. Dabei sollten vorrangig Kooperationen mit landeseigenen Gesellschaften eruiert werden, wie zum Beispiel:

- mit der **BIM** bei der Verwaltung bestehender Büroflächen, insbesondere im Bereich der Bewirtschaftung und der Optimierung von Büroflächen
- mit der **Messe Berlin** bei der Vermarktung der Veranstaltungsflächen und der Umsetzung von Veranstaltungen
- mit **Berlin Partner** bei der Ansiedlung von neuen Mietern, sofern entsprechende Flächen zur Verfügung stehen
- mit **Visit Berlin** bei der Vermarktung der Besucher- und Programm-Angebote und Gebäudeführungen, wobei hier auf die bestehende Zusammenarbeit aufgesetzt werden könnte

In diesem Zusammenhang erfolgt auch die Prüfung einer möglichen Zusammenführung der Tempelhof Projekt GmbH mit der BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH. Die Senatsverwaltung für Finanzen hat gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und der Senatskanzlei eine Arbeitsgruppe zur Untersuchung einer organisationsrechtlichen Gesamtbetrachtung gebildet, ob durch Zusammenführung eine Steigerung der zentralen Aspekte wie Finanzierung, Synergieeffekte und Effizienz erreicht werden könnte. Die Untersuchungen sind noch nicht abgeschlossen und werden einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Parallel zu den Gesprächen auf Verwaltungsebene laufen Gespräche zu einer verstärkten Zusammenarbeit der beiden Gesellschaften auf Arbeits- wie Geschäftsführungsebene.

In Vertretung

Prof. Petra Kahlfeldt

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen