

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Berlin, den 17.02.2025

Wohnen

- II B -

Telefon 9(0)173 - 4820
holger.lippmann@senstadt.berlin.de

1844 C

An den

Vorsitzenden des Hauptausschusses

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

Flughafenareal in Tempelhof (Planungen und Entwicklungen) inklusive des Flughafengebäudes

Rote Nummern seit Ende 2020:

83. Sitzung des Hauptausschusses am 2. Dezember 2020

Bericht SenStadtWohn - II B 12 - vom 11. Mai 2020, rote Nr. 1391 M

Bericht SenStadtWohn - II B - vom 30. Juni 2020, rote Nr. 1391 O

Bericht SenStadtWohn - II B - vom 29. Juli 2020, rote Nr. 1391 P

Bericht SenStadtWohn - ZF 14 - vom 23. November 2020, rote Nr. 3282

84. Sitzung des Hauptausschusses am 20. Januar 2021

Zwischenbericht SenStadtWohn - II B - vom 4. Januar 2021, rote Nr. 1391 Q

86. Sitzung des Hauptausschusses am 3. März 2021

2. Zwischenbericht SenStadtWohn - II B - vom 23. Februar 2021, rote Nr. 1391 S

Bericht SenStadtWohn - II B 12 - vom 07. Januar 2021, rote Nr. 1391 R

90. Sitzung des Hauptausschusses am 12. Mai 2021

Bericht SenStadtWohn - II B - vom 31. März 2021, rote Nr. 1391 T

92. Sitzung des Hauptausschusses am 09. Juni 2021

Zwischenbericht SenStadtWohn - II B 12 - vom 31. Mai 2021, rote Nr. 1391 U

93. Sitzung des Hauptausschusses am 11. August 2021

Zwischenbericht SenStadtWohn - II B - vom 17. Juni 2021, rote Nr. 1391 V

Zwischenbericht SenStadtWohn - II B - vom 27. Juni 2021, rote Nr. 1391 X

2. Sitzung des Hauptausschusses am 08. Dezember 2021

Bericht SenStadtWohn - II B - vom 06. Juli 2021, rote Nr. 1391 W

Bericht SenStadtWohn - II B - vom 13. Juli 2021, rote Nr. 1391 Y

Bericht SenStadtWohn - II B - vom 03. August 2021, rote Nr. 1391 Z

23. Sitzung des Hauptausschusses am 31. August 2022

Zwischenbericht SenSBW - II B - vom 21. Juni 2022, rote Nr. 0050 C

25. Sitzung des Hauptausschusses am 12. Oktober 2022

Bericht SenSBW - II B - vom 30.08.2022, rote Nr. 0050 E

36. Sitzung des Hauptausschusses am 17. Mai 2023

Bericht SenSBW - II B - vom 27. Januar 2023, rote Nr. 0050 F

38. Sitzung des Hauptausschusses am 21. Juni 2023

Zwischenbericht SenSBW - II B - vom 07. Juni 2023, rote Nr. 0050 G

39. Sitzung des Hauptausschusses am 30. August 2023

Zwischenbericht SenStadt - II B - vom 23. Juni 2023, rote Nr. 0050 H

47. Sitzung des Hauptausschusses am 18. Oktober 2023

Bericht SenStadt - II B - vom 02. August 2023, rote Nr. 0050 I

Bericht Senat von Berlin - SBW II B - vom 22. August 2023, rote Nr. 0050 J

40. Sitzung des Abgeordnetenhauses vom 14. Dezember 2023

Drucksache Nr. 19/1350 (B.109) - Auflagen zum Haushalt 2024/2025

57. Sitzung des Hauptausschusses am 14. Februar 2024

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

64. Sitzung des Hauptausschusses am 26. Juni 2024

Zwischenbericht SenStadt - II B - vom 17. Juni 2024, rote Nr. 1781

65. Sitzung des Hauptausschusses am 04. September 2024
 Zwischenbericht SenStadt - II B - vom 17. Juli 2024, rote Nr. 1844

67. Sitzung des Hauptausschusses am 13. November 2024
 Bericht Senat von Berlin - Stadt II B - vom 06. August 2024, rote Nr. 1781 A

68. Sitzung des Hauptausschusses am 27. November 2024
 2. Zwischenbericht SenStadt - II B - vom 18. November 2024, rote Nr. 1844 A

71. Sitzung des Hauptausschusses am 22. Januar 2025
 Bericht SenStadt - II B - vom 25. November 2024, rote Nr. 1844 B

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 2024:	27.300.000,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 10.01.2025):	0,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2025:	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 2024:	11.000.000,00	€
Verfügungsbeschränkungen:	0,00	€
Aktuelles Ist (Stand 10.01.2025):	0,00	€
Verpflichtungsermächtigungen 2025:	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 -

Gesamtkosten:	116.900.000,00 €
laufendes Haushaltsjahr (fortgeschriebenes Soll):	60.795.947,66 €
kommandes Haushaltsjahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushaltsjahre:	56.104.052,34 €
Verfügungsbeschränkungen:	60.795.947,66 €
Aktuelles Ist (Stand 14.01.2025):	0,00 €

Der Hauptausschuss hat in seiner 67. Sitzung Folgendes beschlossen:

„SenStadt wird gebeten, dem Hauptausschuss einen aktualisierten Kosten- und Zeitplan für die Büroflächensanierung im Kopfbau West des Flughafenareals in Tempelhof aufzuliefern und darzustellen, ob es alternative Überlegungen zur Herangehensweise für die gebäudeübergreifende Sanierung der Infrastruktur gibt.“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Zur Büroflächensanierung im Kopfbau West:

Für die Büroflächensanierung der Ebenen 2 bis 5 im Kopfbau West des Flughafens Tempelhof mit einer Nettoraumfläche von ca. 2.000 Quadratmetern wird mit der behördlichen Abnahme der Büroflächen am 16.05.2025 gerechnet. Auch wenn die Ebenen 3 und 5 bereits früher fertig gestellt werden, sind diese dennoch im Zusammenhang mit den Ebenen 2 und 4 zu betrachten. Für die Ebenen 2 und 4 wird die Baugenehmigungen Ende Januar 2025 erwartet.

Die Kosten des Ausbaus der Flächen betragen voraussichtlich 1.759.405,53 € brutto, was 879,70 € brutto pro Quadratmeter Nettoraumfläche entspricht.

Der Kostenplan für den Aufbau der Ebenen 2 bis 5 beinhaltet die öffentliche Beauftragung des Generalplaners „MetaGrey“, Dienstleistungen wie den Ausbau der Büroflächen insgesamt, des Brandschutznachweiserstellers, die Tischler- und Schreinerarbeiten sowie

die prognostizierte Beauftragung von Prüf-Sachverständigen, -Ingenieure der TGA Elektro, Heizung, Sanitär und Lüftung.

Zur gebäudeübergreifenden Sanierung der Infrastruktur:

Die Tempelhof Projekt GmbH hat in den vergangenen Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen, um die Grundlagenuntersuchungen zum Zustand der Immobilie zu einem Abschluss zu bringen. Es wurde deutlich, dass ein über 80 Jahre andauernder Investitionsstau vorliegt, da 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 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.

Derzeit sind weite Teile des Flughafengebäudes nicht oder nur sehr eingeschränkt nutzbar. Vor einer weitergehenden Nutzung ist eine Reihe von grundlegenden Sanierungen im Gebäude erforderlich, die sowohl die technische Infrastruktur als auch den Brandschutz des Gebäudes sowie das Stahltragwerk betreffen und insoweit in einem ganzheitlichen Ansatz durchgeführt werden müssen. Bis zu einer grundlegenden Sanierung kann die Nutzung in ihrem derzeitigen Umfang nur durch erhebliche Kompensationsmaßnahmen gewährleistet werden. Dies betrifft etwa die Notwendigkeit der Vorhaltung einer Betriebsfeuerwehr oder regelmäßiger Bauwerksprüfungen am gesamten Gebäude. Diese Kompensationsmaßnahmen werden Jahr für Jahr intensiver und damit auch kostenträchtiger. Die besondere historische und ingenieurtechnisch bedeutende Bausubstanz macht die baulichen Herausforderungen nochmals komplexer. Diese sehr unbefriedigende bauliche Lage kontrastiert mit der – ebenfalls durchaus berechtigten – Erwartung der Stadtgesellschaft an eine möglichst intensive Nutzung des Gebäudes.

Hierfür sind die zur Verfügung stehenden Landesmittel jedoch nicht ausreichend, so dass eine Priorisierung der Projekte erfolgen muss. Dabei versteht sich von selbst, dass die Projekte, die dem Erhalt der bestehenden Nutzungen und der Betriebssicherheit dienen, priorisiert werden. Daher hat die Gesellschaft bei der Verwendung der SIWA-Mittel betriebsnotwendige Maßnahmen aufgenommen, wie beispielsweise die Sanierung des Hauptverteilers Telekommunikation für den Gesamtstandort THF und die Gewährleistung der elektrischen Versorgung des Gesamtareals, die damit vorerst für ca. 10 Jahre sichergestellt werden.

Daneben sollen jedoch weiterhin auch die zentralen Projekte, welche die Grundlage für die Sanierung des Gebäudes darstellen, vorangetrieben werden. Dies betrifft insbesondere das Projekt zur Sanierung und Ertüchtigung des Stahltragwerks, zumal auch hier bereits Nutzungseinschränkungen aus statischen Gründen im Bereich des überdachten Vorfelds drohen. Daneben stellt das Projekt Technische Infrastruktur 2030 das zentrale Projekt zur Transformation des Gebäudes im Sinne des Klimaschutzes dar, weshalb auch hier ein Schwerpunkt der Bearbeitung liegt.

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. Denn eine der zentralen Herausforderungen bei der Entwicklung der Liegenschaft ist die Abwägung von und Vermittlung zwischen Themen, die eine hohe Fachlichkeit erfordern. Ebendiese Fachlichkeit wird ergänzt durch kreative und innovative Lösungsansätze in einem multidisziplinären Rahmen.

Weiterhin befasst sich die Gesellschaft - einschließlich des Aufsichtsrats - mit Möglichkeiten der alternativen Finanzierung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen. Wie mit Bericht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vom 25. November 2024 (rote Nr. 1844 B) bereits mitgeteilt, sind die dahingehenden Überlegungen zwischen den beteiligten Senatsverwaltungen noch nicht abgeschlossen.

In Vertretung

Alexander Slotty
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen