

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und
Wohnen
- II B -

Berlin, den 20.03.2025

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

1844 D

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:

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

73. Sitzung des Hauptausschusses am 05. März 2025
Bericht SenStadt – II B – vom 17. Februar 2025, rote Nr. 1844 C

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: 01.03.2025):	4.000.000,00 €
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: 01.03.2025):	1.000.000,00 €
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 €
kommendes Haushaltsjahr:	0,00 €
Ist der abgelaufenen Haushaltsjahre:	56.104.052,34 €
Verfügungsbeschränkungen:	56.795.947,66 €
Aktuelles Ist (Stand 20.02.2025):	4.000.000,00 €

Der Hauptausschuss hat in seiner 67. Sitzung Folgendes beschlossen:

„Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen kündigt an, dem Büro des Hauptausschusses bis Freitag, 15.11.2024, 12.00 Uhr, Fragen zum Flughafenareal in Tempelhof nachzureichen, die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen schriftlich beantwortet werden sollen (eilvernehmlich).

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat folgende Fragen m.d.B. um Beantwortung bis zum 31.03.2025 eingereicht:

1. Wie ist der aktuelle Stand bzgl. der Verhandlungen zur Mieterhöhung der Mietflächen für die Polizei?
2. Wie wird sichergestellt, dass die durch Torhaus Berlin e. V. vorgenommene energetische Sanierung in das Gesamtkonzept der Sanierung passt? Welche Abstimmungen erfolgen hier mit dem Torhaus Berlin e. V.?
3. Das Gesamtvolumen der Sanierung umfasst rd. 950 Mio. Euro auf Preisbasis von 2023, wie sieht die derzeitige Kostenentwicklung aus? Wie ist der aktuelle Stand zur Senatsvorlage, welche sich im August in der Abstimmung zwischen Senat und Gesellschaft befand?
4. Die Gesamtkosten der technischen Infrastruktur wurden auf 236 Mio. Euro festgesetzt, im DHH 24/25 wurden jedoch nur 11 Mio. Euro pro Jahr veranschlagt. Wie sieht es mit der Finanzierung der technischen Infrastruktur vor dem Hintergrund der Haushaltslage aus?

5. Was sind die Mängel bzgl. der Betriebs- und Verkehrssicherheit, welche Ende 2023 festgestellt worden, im Einzelnen? Welche Kosten sind mit der Abstellung der Mängel verbunden und bis wann sollen diese behoben sein?
6. Welche Haftungsrisiken bestehen derzeit für das Land Berlin durch die Mängel im Einzelnen und wie sind diese für das mögliche Eintreten eines Schadensfalls abgesichert?
7. Was sind die Ergebnisse der Kinderbeteiligung im Juni 2024 und der beiden Dialogverfahren im September 2024 zum weiteren Umgang mit dem Tempelhofer Feld?
8. Wie werden die Ergebnisse des Dialogverfahrens im startenden Ideenwettbewerb berücksichtigt? Sind damit schon Vorstellungen, welcher der Senat bzgl. der Bebauung des Feldes hatte, obsolet? Wie erfolgt eine weitere Einbeziehung der Stadtbevölkerung während des Ideenwettbewerbs? Inwiefern werden die angrenzenden Bezirke in das Verfahren mit einbezogen?“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

1. „Wie ist der aktuelle Stand bzgl. der Verhandlungen zur Mieterhöhung der Mietflächen für die Polizei?“

Antwort zu Frage 1:

Die Tempelhof Projekt GmbH (THP) hat zum 01.01.2024 als Vermieterin für fünf der sieben bestehenden Gewerbemietverträge der Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) als Mieterin am Standort Flughafen Tempelhof die Indexierung geltend gemacht. Eine in den Verträgen festgeschriebene Wertsicherungsklausel sieht vor, dass der Mietpreis angepasst wird, sobald der vereinbarte Indexwert (Verbraucherpreisindex) um mehr als 10 % erhöht ist. Zuletzt wurde im Jahr 2007 die Indexierung durchgesetzt. Die BIM hat das von der Tempelhof Projekt GmbH geltend gemachte Mietanpassungsverlangen zurückgewiesen, sodass eine politische Klärung notwendig war.

Der Steuerungskreis Nachnutzung des Flughafens Tempelhof hat in seiner Sitzung am 05.11.2024, u.a. unter Teilnahme der Senatskanzlei, der Senatsverwaltung für Finanzen als Gesellschafter, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, der Senatsverwaltung für Inneres und Sport und der Tempelhof Projekt GmbH, entschieden, dass das Mieterhöhungsverlangen gegenüber der BIM vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltssituation des Landes aktuell nicht aufgelöst werden kann. Die

Senatsverwaltung für Finanzen hat in der Sitzung der Tempelhof Projekt GmbH ein Schreiben zugesichert, in dem sie erklärt, keine diesbezüglichen Haftungsansprüche gegenüber der Geschäftsführung der THP geltend zu machen, bis der Sachverhalt durch alle Beteiligten einvernehmlich geklärt wurde. Dieses Gesellschafterschreiben ist Ende Januar 2025 bei der THP eingegangen. Auf der Grundlage der noch ausstehenden Auflösung des Sachverhaltes entstanden in 2024 sowie in den Folgejahren perspektivisch Mietausfälle von mindestens 1.508.178 Euro p.a., die somit für den Betrieb des Flughafengebäudes und die Qualifizierung der Mietflächen nicht zur Verfügung stehen würden. Aktuell wird weiter an einer gemeinschaftlichen Lösung gearbeitet.

2. „Wie wird sichergestellt, dass die durch Torhaus Berlin e. V. vorgenommene energetische Sanierung in das Gesamtkonzept der Sanierung passt? Welche Abstimmungen erfolgen hier mit dem Torhaus Berlin e. V.?“

Antwort zu Frage 2:

Die energetische Innensanierung, die Fassadensanierung und die Wiederherstellung der Medienanschlüsse im Torhaus erfolgten von Beginn an in Kooperation und in enger Abstimmung zwischen der Tempelhof Projekt GmbH und dem Nutzer Torhaus Berlin e.V. Dies umfasste die bauliche wie technische Seite der Sanierung. Hierzu fanden regelmäßig Abstimmungstermine zwischen dem Nutzer und der Tempelhof Projekt GmbH statt, zudem wurden alle Aspekte der Innen- wie Außensanierung in der Denkmallroutine mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt.

3. „Das Gesamtvolumen der Sanierung umfasst rd. 950 Mio. Euro auf Preisbasis von 2023, wie sieht die derzeitige Kostenentwicklung aus? Wie ist der aktuelle Stand zur Senatsvorlage, welche sich im August in der Abstimmung zwischen Senat und Gesellschaft befand?“

Antwort zu Frage 3:

Eine Senatsvorlage für das Büroflächensanierungsprojekt, die unter den geänderten haushaltspolitischen Rahmenbedingungen neue Vorgaben für die Sanierung der Büroflächen des Flughafens Tempelhof schaffen soll, befindet sich noch in der Abstimmung zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und der Tempelhof Projekt GmbH.

Der Umfang der Sanierungsmaßnahmen soll in einem Sanierungskonzept neu festgelegt werden, so dass derzeit keine belastbaren Aussagen zur aktuellen Kostenentwicklung der Sanierung getroffen werden können.

Das Sanierungskonzept wird derzeit von der Tempelhof Projekt GmbH vorbereitet und dient der Festlegung von Art und Umfang der Sanierung, der Verifizierung der Gesamtkosten und der zeitlichen Realisierbarkeit.

Die endgültigen Entscheidungen über Umfang und Ausgestaltung der Sanierungsmaßnahmen und damit der Gesamtkosten hängen von der Fertigstellung dieses Sanierungskonzeptes und den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln ab.

4. „Die Gesamtkosten der technischen Infrastruktur wurden auf 236 Mio. Euro festgesetzt, im DHH 24/25 wurden jedoch nur 11 Mio. Euro pro Jahr veranschlagt. Wie sieht es mit der Finanzierung der technischen Infrastruktur vor dem Hintergrund der Haushaltslage aus?“

Antwort zu Frage 4:

Wie bereits im Fortschrittsbericht 2023 dargestellt, reichen die investiven Mittel nicht aus, um das Projekt Technische Infrastruktur 2030 umzusetzen, das Voraussetzung für weitere Sanierungsmaßnahmen ist. Derzeit ist die Finanzierung bis zur Erstellung der Bauplanungsunterlagen (BPU) finanziell gesichert. Die geprüften Bauplanungsunterlagen sind die Voraussetzung für eine Umsetzung, sobald die Verfügbarkeit investiver Mittel dies ermöglicht. Die Bauplanungsunterlagen sollen Ende 2025 zur Prüfung bei der Prüfinstanz der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen eingereicht werden. Mit der geprüften Bauplanungsunterlage besteht dann auch die Möglichkeit zu einer schrittweisen Umsetzung und zur Akquise möglicher Fördermittel.

5. „Was sind die Mängel bzgl. der Betriebs- und Verkehrssicherheit, welche Ende 2023 festgestellt worden, im Einzelnen? Welche Kosten sind mit der Abstellung der Mängel verbunden und bis wann sollen diese behoben sein?“

Antwort zu Frage 5:

Die Mängel an der Betriebs- und Verkehrssicherheit ergeben sich aus der jahrzehntelang unterlassenen Instandsetzung und Sanierung des Flughafengebäudes und betreffen insbesondere die technischen Anlagen, aber auch die laufende Sicherung der öffentlich zugänglichen Bereiche.

Eine Vielzahl von technischen Anlagen in den unterschiedlichen Gebäudeteilen haben ihren vorgesehenen Lebenszyklus bereits (teilweise erheblich) überschritten, so dass sie zum Teil akut von Ausfällen und Havarien bedroht sind. Eine umfassende Sanierung und Erneuerung der Anlagen insgesamt ist notwendig (und mit dem Projekt TI 2030 bereits in Planung), kann jedoch nicht aus den der Gesellschaft zur Verfügung stehenden Mitteln finanziert werden. Um den Betrieb des Gebäudes sowohl für die Dauermieter als auch für den Veranstaltungsbetrieb sicherzustellen, ist die Tempelhof Projekt GmbH gezwungen Kompensationsmaßnahmen vorzunehmen, die aus konsumtiven Mitteln finanziert werden. So wurden im Jahr 2023 etwa 1.600 Instandsetzungsaufträge am Standort ausgelöst, die jedoch eine grundlegende Sanierung nicht ersetzen. In 2023 betraf dies insbesondere Mängel an der Gebäudefassade, denen durch Nagelungen, dem Aufhängen von

Fangnetzen sowie Einzäunungen begegnet wurde. Im Bereich der Betriebssicherheit beinhalteten die Mängel vor allem Störungen des elektroakustischen Alarmierungssystems (ELA), der Brandmeldeanlagen, defekte Druckhaltungen an Heizungen sowie das Löschwassernetz am Standort. Diesen wurde im Rahmen des Brandschutzes durch Kompensationsmaßnahmen, insbesondere das Vorhalten einer Betriebsfeuerwehr sowie durch temporäre technische Einrichtungen, begegnet. Ein beauftragter Dienstleister für das Objektmanagement am Standort unterstützt die Gesellschaft bei der fortwährenden Abstellung aller Mängel.

6. „Welche Haftungsrisiken bestehen derzeit für das Land Berlin durch die Mängel im Einzelnen und wie sind diese für das mögliche Eintreten eines Schadensfalls abgesichert?“

Antwort zu Frage 6:

Es bestehen die allgemeinen Risiken, die sich aus dem Betrieb eines Gebäudes ergeben. Diese sind durch das hohe Alter der Gebäudestruktur und dem Zustand der technischen Anlagen erhöht, werden jedoch durch Kompensationsmaßnahmen, die den laufenden Betrieb des Flughafengebäudes sichern, reduziert. Die effektive Instandsetzung etwa beim Brandschutz, Tragwerk oder dem Infrastrukturprojekt TI 2030 sowie bei weiteren unbedingt betriebsnotwendigen Projekten, die die Haftungsrisiken aus dem Gebäudebetrieb sowie die laufenden Betriebskosten weiter reduzieren würden, übersteigen die der Gesellschaft zur Verfügung stehenden Mittel selbst bei einem optimalen Projektablauf.

Für das Gebäude besteht eine Haftpflichtversicherung mit einem versicherten Risiko in Höhe von 20 Mio. Euro für Personen-, Sach- und Vermögensschäden pauschal, 2-fach maximiert, eine industrielle Sachversicherung (Feuer-, Wasser-, Hagelschäden u. ä.) mit einem versicherten Risiko von 1.054.193.854 Euro (das versicherte Risiko wird jährlich angepasst). Ferner besteht eine Bauleistungsversicherung für alle Schäden, die durch Bautätigkeiten entstehen. Alle Ausstellungen im Gebäude und auf dem Gelände sind noch einmal gesondert versichert. Die möglichen Risiken sind somit auskömmlich für „Alltagsschäden“ abgesichert.

7. „Was sind die Ergebnisse der Kinderbeteiligung im Juni 2024 und der beiden Dialogverfahren im September 2024 zum weiteren Umgang mit dem Tempelhofer Feld?“

Antwort zu Frage 7:

Die Einladungen für die Beteiligungsworkshops wurden flächendeckend und auf drei Kommunikationskanälen kommuniziert. Es wurden über 300 Schulen und 100 Jugendeinrichtungen aus ganz Berlin direkt angeschrieben. Von 15 angebotenen Workshops an zehn Terminen zwischen dem 8. und dem 25. Juli 2024 wurden 13 Workshops gebucht, jedoch zwei Workshops durch die Lehrkräfte wieder storniert. Somit wurden insgesamt elf Beteiligungsworkshops mit Teilnahme von 198 Kindern und Jugendlichen aus 15 Schulen und Freizeiteinrichtungen und sechs Berliner Bezirken (Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln, Reinickendorf, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg) umgesetzt. Acht der 15 Schulen waren Gymnasien bzw. Oberschulen, die restlichen sieben waren Grundschulen beziehungsweise Freizeiteinrichtungen. Sieben der elf Beteiligungsworkshops richteten sich an Jugendliche (119 Teilnehmende) und vier an Kinder (79 Teilnehmende). Die Workshopgruppen bestanden jeweils aus zehn bis 30 Kindern beziehungsweise Jugendlichen im Alter von sechs Jahren bis 19 Jahren.

Die ausführlichen Ergebnisberichte der Kinder- und Jugendbeteiligung sowie der ersten beiden Dialogwerkstätten im September 2024 sind auf der Internetseite des Dialogprozesses öffentlich abrufbar unter: <https://thf-dialog.berlin.de/feldbibliothek>

8. „Wie werden die Ergebnisse des Dialogverfahrens im startenden Ideenwettbewerb berücksichtigt? Sind damit schon Vorstellungen, welcher der Senat bzgl. der Bebauung des Feldes hatte, obsolet? Wie erfolgt eine weitere Einbeziehung der Stadtbevölkerung während des Ideenwettbewerbs? Inwiefern werden die angrenzenden Bezirke in das Verfahren mit einbezogen?“

Antwort zu Frage 8:

Die Ergebnisse der Dialogwerkstätten bilden eine der Säulen der Auslobung des Ideenwettbewerbs. Da das ThF-Gesetz jegliche Planung für das Tempelhofer Feld untersagt, hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen keine Pläne entwickelt, die obsolet werden könnten. Beim Ideenwettbewerb handelt es sich um ein RPW-Verfahren (=Richtlinie für Planungswettbewerbe), in dem Vertreterinnen und Vertreter der Dialogwerkstätten im Preisgericht (5 stimmberechtigte Sachpreisrichtende + 5 Stellvertretende) mitwirken, die aus der Mitte der Dialogwerkstatt gewählt wurden. Die angrenzenden Bezirke sind in der Rolle als Sachverständige in den Ideenwettbewerb einbezogen.

In Vertretung

Kahlfeldt

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen