

# Archiv zum Volksentscheid 2014

Zugang zu den einzelnen Beiträgen im Archiv über diese Liste:

[Navigation überspringen](#)

- [Kampagnenzeitung](#)
- [Das plante der Senat](#)
- [Der Masterplan](#)
- [Die geplanten Baufelder](#)
- [Kosten: 620 Millionen Euro](#)
- [Kosten im Detail](#)
- [Die Zentral- und Landesbibliothek](#)
- **Das Flughafengebäude**
- [Das Gesetz](#)

-

## Das ehemalige Flughafengebäude

**So groß ist dieses Gebäude:**

Das denkmalgeschützte ehem. Flughafengebäude verfügt über ca. 300.000 qm Bruttogeschossfläche (Zum Vergleich: die Treptower Tower inklusive der drei Riegel umfassen ca. 100.000 qm BGF). Davon sind 70.000 qm Eventflächen und 135.000 qm Büro- und Gewerbeflächen. Die übrigen 100.000 qm betreffen die sehr weitläufigen Kellergeschosse, Toreinfahrten u. ä., die (bisher) nicht wirtschaftlich genutzt werden können, (gleichwohl aber unterhalten werden müssen). 17% der Gebäudefläche wurde noch nie ausgebaut, befindet sich also immer noch im Rohbauzustand. Ein Denkmalpflegeplan ist in Vorbereitung, mit der energetischen Sanierung soll ab 2012 begonnen werden.

Das ehemalige Vorfeld ist ca. 20 ha groß.

Aus alle dem ergibt sich eine Vielfalt an Verwertungsmöglichkeiten, die erst allmählich erschlossen werden. Noch steht für ein langfristiges Nutzungskonzept ein in sich schlüssiges und vom Abgeordnetenhaus Berlin verabschiedetes Leitbild aus.

Das derzeitige Vermietungskonzept hält an den langjährigen Mietern im Gebäude fest, öffnet sich jedoch gleichzeitig für neue Mieter und neuartige (Zwischen-) Nutzungen. Mit dieser Strategie konnte der jährliche Zuschuss vom Land Berlin in Höhe von vormals 10 Mio. EUR pro Jahr nach zwei Jahren bereits deutlich reduziert werden.

Die Berliner ImmobilienManagement (BIM) war vom Land Berlin mit der Vermietung des ehem. Flughafengebäudes incl. Vorfeld beauftragt worden und stand bei der Vermietung im engen Kontakt mit der Adlershof Projekt GmbH. Aus der Adlershof Projekt GmbH ging dann die Tempelhof Projekt GmbH hervor, die am 21.12.2010 mit dem Land Berlin einen Vertrag zur Entwicklung des Tempelhofer Felds incl. des Flughafengebäudes schloss. Das gesamte Tempelhofer Feld wird mithin seit 2011 von der Tempelhof Projekt GmbH im Auftrag des Berliner Senats und damit in Ausführung der Beschlüsse des Berliner Abgeordnetenhauses entwickelt. Aufgrund dieser Zusammenarbeit soll gewährleistet sein, dass die Wechselwirkungen zwischen den Anforderungen an die Freifläche und den Nutzungen im Gebäude berücksichtigt werden.

### **Mieter und Pächter im Flughafengebäude**

Von der rd. 200.000qm großen Bruttogeschossfläche sind derzeit 96.000 qm fest vermietet. Davon entfallen: - 55.000 qm an den Polizeipräsidenten Berlin - größere Flächen an die DEKRA und die Verkehrslenkung - viele kleinere Flächen an Werkstätten, einen Kindergarten, eine Tanzschule, Büros kleiner Selbständiger und weitere Dienstleister. Von den restlichen ca. 100.000 qm sind vermietet: - ca. 33.000 qm in Hangars an Event-/Messenutzungen - ca. 7.000 qm an Cafes, Catering- und Ausstattungsbetriebe, die in Verbindung mit den Event-/Messenutzungen stehen.

Um die Messeflächen in den Hangars überhaupt allgemein nutzbar zu machen, investierte die BIM bereits 5 Mio. EUR. Diese wurden für die Beheizbarkeit der Hangarflächen, die Verbindung der Hangars untereinander, in den Brandschutz und in die Realisierung von Flucht- und Rettungswege sowie die Beleuchtung und dem Rückbau überflüssigen und nicht charakteristischen Beiwerks aus der Zeit des Flugbetriebs investiert.

Somit sind ca. 65.000 qm noch nicht vermietet. Es handelt sich dabei in erster Linie um große zusammenhängende Flächen in Gebäudeteilen entlang des Columbiadamms und um kleinteilige Räumlichkeiten auf der Rückseite der Hangar-Gebäude.

Zu Zeiten des Flugbetriebs musste das Land Berlin jährlich 10 Mio. EUR Zuschuss zahlen. - 2008 - mit Ende des Flugbetriebs - reduzierten sich die Mieteinnahmen zunächst von 5,8 Mio. EUR auf 5 Mio. EUR, da flughafenbetriebsspezifische Mieter ihre Flächen kündigten. Das Worst Case-Szenario rechnete damals mit 14 Mio. EUR Defizit nach Einstellung des Flugbetriebes für 2009. Im Rahmen der Haushaltsplanung wurden als Defizit 11,8 Mio. EUR geplant. - 2009 konnte dieses Defizit durch erhöhte Mieteinnahmen und Gewinnung neuer Mieter, aber auch durch die Ausschreibung und Optimierung der operativen Bewirtschaftungsleistungen auf 8,6 Mio. EUR gesenkt werden.

### **Ein Gebäude mit Charme und Tücken**

Die Vermietbarkeit des denkmalgeschützten Gebäudes wird erschwert durch historisch bedingte Ausstattungsmängel und die notwendige Erfüllung moderner Baubestimmungen. Dennoch ist mit einem weiteren Abbau des Büroleerstandes zu rechnen. Das Flughafengebäude steht zu Recht unter Denkmalschutz, der bei allen Umbauten berücksichtigt werden muss. Ein nicht unbeachtliches Problem ist die Energieversorgung des nach der Fertigstellung 1941 für 2 Jahre flächengrößten Gebäudes der Welt. Der gesamte Gebäudekomplex wird von einer Heizzentrale versorgt, eine Regulierung der Wärmezufuhr für einzelner Gebäudeteile oder gar Raumgruppen war beim Bau des Gebäudes nur teilweise vorgesehen und ist durchgängig heute nur unter großem Kostenaufwand herzustellen. Die Wärmedämmung ist im gesamten Gebäudekomplex unbefriedigend. Das gesamte Areal verfügt über ein eigenes Stromnetz, das historisch mal sinnvoll gewesen sein mag, in heutiger Zeit aber nur Kosten produziert. Aus alledem ergibt sich die Notwendigkeit, ein Energiegesamt-konzept zu entwickeln u.a. mit dem Ziel, die Betriebskosten ?

und damit die Mietnebenkosten ? zu senken. Interessant ist hierbei das Einbeziehen von solar erzeugtem Strom auf den Dachflächen des Gebäudes. Eine Studie dazu wurde bereits erstellt. Weiterhin ergeben sich Baukosten und dadurch z. Zt. indirekt Einschränkung der Vermietbarkeit von bestimmten Flächen aus der Notwendigkeit zur Umsetzung von Brandschutzvorschriften, der Beachtung der Vorschriften der ArbeitsstättenchutzVO, der EnergieeinsparVO usw. Tempelhofer Form

### **Liebling der hippen Messeveranstalter**

Dennoch: Der Event-/Messestandort "Tempelhof" wird künftig weiter an Bedeutung gewinnen. Der Standort steht nicht in Konkurrenz mit der Berlin Messe, sondern scheint ein eigenständiges Profil zu gewinnen, dass in enger Kooperation mit der Messe Berlin weiterentwickelt wird und den Event- und Veranstaltungsstandort Berlin um einen "hippen, coolen" Veranstaltungsstandort ergänzt. Derzeit liegt die Auslastung des Event- und Messestandorts "Tempelhof" bei 24% (Messe Berlin 50%( geschätzt)). Als Veranstaltungen wurden bisher gewonnen: - CleanTech World, Modemesse Bread&Butter, Berlin Marathon, You-Messe (angemietet durch die Messe Berlin), Popcom (angemietet durch die Messe Berlin), Berlin Musik-Week ,Challenge Michellin, Design-Möbelmesse u. a. Der Standort vermittelt aufgrund der sehr einprägsamen ungewöhnlichen Architektur und Maßstäblichkeit ein prozesshaftes, cooles, spaceiges und somit unverwechselbares Image, das - laut Ausstellern und Besuchern ? ideal mit den oben aufgeführten Messen korrespondiert und die von den Ausstellern intendierten Botschaften zusätzlich unterstützt. Der ursprüngliche "Inhalt" des Gebäudes ("Flughafen") hingegen steht bereits schon jetzt nicht mehr im Mittelpunkt der Standortauswahl. Ausblick: Die Event-/Messenutzungen sind weiterhin "Zwischennutzungen" wenn auch mit einer Perspektive von 10 und mehr Jahren, solange, bis eine endgültige vom Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedete Lösung gefunden ist. Die Lösung kann festhalten an der bisherigen Event-/Messenutzung, kann aber auch andere Lösungsvarianten - dann allerdings mit den entsprechenden Baukosten - beinhalten.

### **Da geht noch was!**

Meldung vom 13. April 2011, Tagesspiegel:

"Tempelhof erwirtschaftet Überschüsse: Der stillgelegte Flughafen Tempelhof warf im vergangenen Jahr erstmals einen Gewinn ab. Eine drastische Senkung der laufenden Kosten und steigende Mieteinnahmen haben zu der positiven Entwicklung geführt. Während das Hauptgebäude einschließlich des Vorfelds 2009 noch acht Millionen Euro Verlust machte, wurde 2010 ein Überschuss von einer halben Million Euro erzielt. "Zum 1. April konnten wir der neu gegründeten Tempelhof Projekt GmbH ein weitgehend geordnetes Haus übergeben", sagte der Chef der landeseigenen Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), Sven Lemiss, am Dienstag. Bisher hatte die BIM die Immobilie bewirtschaftet. Eine drastische Senkung der laufenden Kosten und steigende Mieteinnahmen haben zu der positiven Entwicklung geführt. Nicht mehr benötigte Anlagen, etwa für die Feuerwehr, wurden stillgelegt. Von den 20 Hektar vermietbarer Fläche werden inzwischen 13 Hektar regelmäßig genutzt."

Dazu ist anzumerken, dass hier nur die Ergebnisse der Handelsbilanz wiedergeben wurden. Betrachtet man hingegen die Gewinn- und Verlustrechnung, schließt das Geschäftsjahr bei mehr als 3 Mio. Verlust ab, bedingt durch notwendige Investitionen in die Denkmal geschützte Altbausubstanz. Grundsätzlich lauert

hier ein Sanierungsvolumen im dreistelligen Millionenbereich. Wie das Finanzvolumen aufgebracht werden soll? Niemand weiß es!

Neue Mieter:

2012 bezieht die GRÜN Berlin GmbH mit im Flughafengebäude ihren neuen Firmensitz. Der monatliche Mehraufwand für Miete und Nutzung weiter Räume beträgt 7.083 EUR monatlich lt. Haushaltsplanentwurf 2012/13. Und nun die Frage: Wie hoch ist die monatliche Miete?