



Tempelhof Projekt Gesellschaft mit beschränkter Haftung,  
Berlin

## Lagebericht für das Geschäftsjahr vom

**1. Januar bis zum 31. Dezember 2022**

### Darstellung des Geschäftsverlaufs

#### 1.1 Verträge / Aufgabenfelder

Grundlegendes Ziel für die Entwicklungsaufgabe seit 01.01.2015 ist die Konversion des Gebäudes mit seinem Grundstück von einem ehemaligen Flughafen zu einer neuen, zeitgemäßen Nutzung unter Berücksichtigung der stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischen Ziele des Landes Berlin. In die Koalitionsvereinbarung vom 21. Dezember 2021 des Senats von Berlin wurde aufgenommen, dass die Bestandsnutzungen am ehemaligen Flughafen Tempelhof sukzessive gesichert werden sollen. Zudem können ohne einer Zielstruktur vorzugreifen rechtlich zulässige Zwischennutzungen, die keine erheblichen Baumaßnahmen erfordern sowie anderweitig finanziert und verantwortet werden, zugelassen werden.

„Der Flughafen Tempelhof in seiner heutigen Form wurde zwischen 1936 und 1941 nach den Plänen von Ernst Sagebiel gebaut. **Das größte Baudenkmal Europas** steht für die monumentale Selbstinszenierung der Nationalsozialisten, ist durch die Luftbrücke von 1948/49 aber auch zu einem Symbol der Freiheit geworden. Die bauliche Anlage setzt sich zusammen aus der Ellipse des Flugfeldes und dem gewaltigen Gebäudekomplex. Dieser besteht aus einer Abfolge symmetrischer Bauteile: Ein von zwei Bürotrakten flankierter Ehrenhof; die Empfangs- und Abfertigungshalle; Transitbereiche und der 1230 Meter lange Bogen der Hangars. Der Flughafen Tempelhof ist einzigartig. Zumindest innerhalb Europas wurde in den 1930er Jahren keine andere Anlage dieser Größenordnung errichtet. 2011 erhielt das Gebäude die Auszeichnung: Wahrzeichen der Ingenieurbaukunst. Die Bauarbeiten konnten wegen des Zweiten Weltkriegs nicht zu Ende geführt werden. Heute noch sind die 13 Treppentürme, die als Aufgänge zu der geplanten Dachtribüne für mehr als 80 000 Zuschauer gedacht waren, im Rohbauzustand. Am 9. Juli 1951 begann im späteren General Aviation Terminal (GAT) offiziell der zivile Luftverkehr in Tempelhof. Die Haupthalle im Flughafengebäude erhielt ihr heutiges Aussehen im Jahr 1962.“

1995 wurde der Flughafen Tempelhof unter Denkmalschutz gestellt und im Oktober 2008 für den Flugbetrieb geschlossen.

Mit dem **Senatsbeschluss „Vision 2030+“** vom 11.08.2020 ging eine Richtungsentscheidung des Senats für die zukünftige Nutzung des Flughafengebäudes und eine **Anpassung des Gesellschaftsvertrages** einher. So wurde die Durchführung von Veranstaltungen der Gesellschaft mit dem Senatsbeschluss möglich gemacht. Mit der neuen Veranstaltungsreihe THFx zu unterschiedlichen Themen rund um den Flughafen wurde diesbezüglich ein erster Meilenstein gesetzt. Die Gesellschaft soll auch den Betrieb der Öffnungsprojekte, des Informations- und

Besucherzentrums CHECK-IN, des THF Tower mit Dachterrasse und Ausstellungsflächen und der Geschichtsgalerie (bauliche Fertigstellung des 1. Bauabschnitts nach jetzigem Stand: 2027) übernehmen, mit der Erstellung eines Betriebs- und Nutzungskonzeptes für den Tower werden hierfür Grundlagen gelegt.

Die grundlegende politische Zielsetzung, die mit dem Senatsbeschluss zur Entwicklung des Flughafens Tempelhofs geschaffen wurde, braucht in den nächsten Jahren eine Präzisierung, die partizipativ entwickelt werden sollte. Für die professionelle und verbindliche Umsetzung und Verfeinerung der Vision 2030+ und insbesondere zur Bewältigung der kurz- und mittelfristig anstehenden Aufgaben der Sanierung der vermieteten Büroflächen wird die Gesellschaft einen deutlichen Kompetenz- und Ressourcenaufwuchs benötigen. .

Eine Grundsanierung des Großprojektes ist unumgänglich, wenn eine Schließung vermieden werden soll. Die Gesellschaft bereitet sich vor auf einen Wechsel von partiellen Teilprojekten hin zu einer Gesamtsanierung des Großprojektes. Diese ist Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit und die übergangsweise baurechtliche Duldung der genutzten Flächen.

Der Entwicklungs- und Bewirtschaftungsauftrag der Gesellschaft für das Gebäude des Flughafens Tempelhof nebst Freiflächen ist im **Managementvertrag** mit dem Land Berlin, vertreten durch die für Stadtentwicklung zuständige Senatsverwaltung, in der Neufassung vom 12.09.2014 definiert und hatte eine Laufzeit bis 31.12.2021. Eine weitere Verlängerung bis zum 31.12.2023 folgte. Gemäß Umlaufbeschluss des Aufsichtsrates im Dezember 2022 / Januar 2023 wurde der Managementvertrag in der Fassung nochmals vom 12.09.2014 bis zum 31.12.2028 verlängert. Ziel ist es aber, diesen Managementvertrag deutlich vor Ende der Laufzeit aufzuheben und durch eine novellierte Fassung zu ersetzen. Im Rahmen des Organisationsprojektes Wilson wurde im IV. Quartal des Berichtsjahres mit der Überarbeitung/Novellierung des Managementvertrages begonnen. Ein erster Diskussionsentwurf soll bereits im I. Quartal 2023 vorliegen.

## 1.2 Aufgabenerfüllung

Nach § 6 Abs. 10 des mit dem Land Berlin geschlossenen Managementvertrages definiert der Auftraggeber mit dem Auftragnehmer jährliche Zielstellungen und legt nachvollziehbare Kriterien für die Beurteilung der Leistung fest. Diese Zielvereinbarung ist auf der Grundlage der Zielerreichung auch die Basis für die im Managementvertrag festgelegte Bonus-Malus-Regelung. Die weitere Grundlage für die Aufgabenerfüllung bilden die jährlichen, mit dem Auftraggeber und den weiteren Gremien abzustimmenden bzw. zu genehmigenden Wirtschaftspläne mit der Mehrjahresplanung.

Folgende Aufgaben wurden auf dieser Grundlage im Geschäftsjahr 2022 erfüllt:

## 1.2.1 Entwicklung, Sanierung und Verwaltung des Gebäudes

## 1.2.2 Projekte Planung und Bau

### Grundlagenprojekte und Denkmalschutz

Zur Grundlagenermittlung für die Sanierung und den Betrieb der Immobilie zählt auch die Erstellung eines Gesamtschadstoffgutachtens. Dazu wurden in 2021 in Abstimmung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zwei Schadstoffgutachter mit 3 Losen zur Erstellung der Gutachten beauftragt. Die Arbeiten konnten 2022 abgeschlossen werden. Aktuell erfolgt die Zusammenstellung einer Übersicht und die mit den sich daraus ergebenden Kosten für die Sanierung nach unterschiedlichen Varianten. Das Gutachten ist die Grundlage für die Verhandlung des Landes Berlin mit dem Bund über die Beteiligung des Bundes an den Schadstoffsanierungsmaßnahmen gemäß Kaufvertrag.

### Sanierung der Infrastruktur THF - Vorbereitende Maßnahmen TI 2030

- **Sanierung Löschwassernetz**

Zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Betriebes muss das Löschwassernetz mit dem am Standort befindlichen Wasserwerk instandgesetzt werden. Geplant war für 2022 die Fertigstellung des Wasserwerkes, aufgrund der vorläufigen Haushaltswirtschaft und überhöhter Angebote in der ersten Ausschreibung ergaben sich Verzögerungen. Ende 2022 konnte dann das Los 11 mit dem Austausch der Rohrleitungen im Wasserwerk beauftragt werden. Die Fertigstellung ist jetzt in 2023 geplant. Auch die landseitigen Rohrleitungen sowie die im Gebäude und auf dem Tempelhofer Feld bis hin zum Wasserwerk müssen saniert werden.

- **Sanierung Trinkwassernetz**

Auf Grund der geänderten Nutzung, des Alters und nicht genutzter Leistungsabschnitte ist es notwendig, das Trinkwassernetz zu erneuern. Zur Einhaltung der Hygienebestimmungen nach der Trinkwasserverordnung werden zurzeit kosten- und wasserintensive Spülrunden durchgeführt. Die Planung und Vorbereitung der Ausschreibung zur Ausführung der neuen Trinkwasserleitung konnte in 2022 abgeschlossen werden. Mit der Umsetzung der Maßnahme wird 2023 begonnen.

- **Sanierung technische Infrastruktur (TI 2030)**

Für das denkmalgeschützte Flughafengebäude Berlin Tempelhof wurde im Jahr 2022 die Vorplanung zur Realisierung einer nutzungsgerechten und zukunftssicheren Anlagentechnik für alle im Bauwerk einzusetzenden technischen zentralen Anlagen bzw. Anlagenteile der Kostengruppe 400 bis zu den Hauptverteilungen ausgeführt.

Bestandteil des Vorplanungsumfanges für alle Gewerke war die Verbindung modernster technischer Infrastruktur mit zukunftsfähiger Flexibilität, wirtschaftlichem Betrieb und hoher Versorgungssicherheit. Mittels der Nutzung urbaner Wärme- und Kältequellen sollen verschiedene Energieträger zur Versorgung des Gebäudes verwendet und eine Abhängigkeit von einzelnen Versorgern verringert werden. Die großen Parkplatzflächen sollen dazu beitragen, der größte E-Mobility-Standort Berlins zu werden. Hierfür sind

Anpassungen am Umspannwerk erforderlich. Durch die zentrale Lage, die vorhandenen Flächen und die Versorgungssicherheit ist der Standort Flughafen Tempelhof als Rückzugsmöglichkeit im Krisenfall durch eine geplante Vorrüstung für eine Leitstelle konzipiert.

Für das Projekt wurde die Vorplanungsunterlage (VPU (Leistungsstufe 1 gemäß ABau)) erstellt. Zuvor erfolgte die Vorstellung des VPU-Entwurfes in der Leistungsphase 2 in einem 2. PBA (Planungsbegleitender Ausschuss).

Die VPU befindet sich in der internen Prüfung und soll Anfang 2023 an SenSBW übergeben werden

- **Büroflächensanierung**

Die Gesellschaft wurde am 05.12.2019 durch den Aufsichtsrat mit der Planung der bauteilweisen Sanierung von zwölf Gebäuden beauftragt.

Auf Basis des Maßnahmenplans von 2019 und weiterer Abstimmungen mit dem Nutzer wurden Modelle für Organisation und Ablauf entwickelt. Kernelemente sind eine mehrphasige Abfolge der Baumaßnahmen nach Verfügbarmachung interimistischer Ausweichflächen (Drehscheiben), eine übergeordnete Planung auf Gesamtprojektebene sowie die Einbeziehung in eine Masterplanung auf Standortebeine (THF).

Diese übergeordneten planerischen Maßnahmen sollen sicherstellen, dass das Projekt-Sanierung Bürobauten synergetisch in die Gesamtentwicklung des Standortes integriert ist und trotz des außergewöhnlich langen Projektzeitraums konsistent und effizient geplant wird.

Unklar blieb zunächst die Frage, wie das Projekt angesichts seines Volumens von über € 750 Mio. und seiner Laufzeit von mindestens 15 Jahren mit den Vorgaben des Landeshaushaltsrechts, insbesondere mit den zeitlich begrenzten haushalterischen Planungssperioden, in Einklang gebracht werden kann.

Eine Klärung dieser Frage soll, nach einer Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Bauen und Wohnen im Januar 2022, durch eine Senatsvorlage gesucht werden. Nach interner Abstimmung eines ersten Entwurfs der Senatsvorlage im Sommer 2022 musste zwischen den Senatsverwaltungen zunächst die Festlegung erfolgen, dass das Sanierungsprojekt nicht als Bauunterhaltsmaßnahme, sondern als reguläre Baumaßnahme und damit vollumfänglich gemäß dem ABau-Prozess zu prüfen und zu genehmigen ist.

Für die Finanzierung ist eine Einzeletatisierung anzustreben, nach Zerlegung des Gesamtprojekts in Teilprojekte mit jeweils LHO-konformer Laufzeit.

In dem zum Ende des Jahres 2022 final überarbeiteten Entwurf zur Senatsvorlage wird darüber hinaus, entsprechend dem obigen Modell, ein den Teilprojekten teilweise vorausgehendes übergeordnetes Planungsprojekt „Sanierung Bürobauten“ beantragt, in dem Grundlagenermittlungen und erste Vorplanungsschritte übergreifend koordiniert werden sollen, sowie eine Masterplanung auf Standortebeine.

Die Planung für die Sanierung von Bauteil A1, dem ersten von vier Drehscheiben-Bauteilen, konnte im Sommer 2022 wieder aufgenommen werden. Exemplarisch und im kleinen Ausschnitt werden hier, beim Versuch der Planungsoptimierung zwischen polizeilichen Nutzerbedarfen und immanenten Bauwerksanforderungen, die Herausforderungen und künftigen Abstimmungsbedarfe deutlich und können frühzeitig in die Planungen des Gesamtprojektes einfließen.

Der finale Entwurf der Senatsvorlage ist zum Zeitpunkt dieses Berichts in erneuter Abstimmung auf Referatsebene der beteiligten Senatsverwaltungen.

- **Grundinstandsetzung Kopfbau West / Tower**

Die Fertigstellung der Maßnahme hat sich aufgrund unterschiedlicher Ursachen immer wieder verzögert. Der Rohbaufirma musste aufgrund von Bauausführungsmängeln gekündigt und die Mängelbeseitigungen sowie die Restarbeiten neu ausgeschrieben werden. Planungen waren ebenfalls zu überarbeiten und anzupassen. Darüber hinaus gab es Liefer- und Kapazitätsschwierigkeiten. Die Fortschritte auf der Baustelle sind inzwischen allerdings auch von außen sichtbar, das Gerüst ist abgebaut und das Dach des Treppenhauses ist geschlossen. Die von der Ausstellungsfläche zum Tower führende Wendeltreppe wurde denkmalgerecht saniert und in Szene gesetzt, ebenso die abgehängte Treppe im Haupttreppenhaus. Der Ausbau der Etagen 2 – 5 wurde erst verspätet in das Projekt Kopfbau West integriert. Der Ausbau der Etagen für eine Büronutzung ist so gut wie abgeschlossen. Ferner wurde für den Kopfbau West eine eigene Trafo-Station eingebaut.

Die Eröffnung ist für den Sommer 2023 vorgesehen - nach erfolgreichem Inbetriebnahmeprozess.

- **Geschichtsgalerie**

Die Geschichtsgalerie bildet die Klammer für eine umfangreiche Öffnung des Gebäudes. Das Projekt soll nach derzeitigem Terminplan auf dem Dach des Gebäudes ab 2027 eine Ausstellungsfläche zur Verfügung stellen. Im November 2021 erfolgte der Planungseinstieg in die Leistungsphase 3 zur Erstellung der BPU (Bauplanungsunterlage). Es ist beabsichtigt, die BPU im III. Quartal 2023 zur Prüfung an den Auftraggeber einzureichen. Die Abstimmungen zu den identifizierten Schnittstellen und deren Projekten schreiten stetig voran. Ebenso erfolgt eine enge Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz, um auch hier Planungs- und Kostensicherheit zu erlangen. Die Ausstellungsplanung hat zum Ende 2022 ihre Arbeit aufgenommen, ebenfalls mit dem Ziel, die Kostensicherheit zur BPU weiter zu festigen. Abstimmungen zur weiteren Finanzierung haben mit den beteiligten Senatsverwaltungen begonnen.

- **Sanierung Dächer**

Beim Projekt Betondeckensanierung 1. BA, Hangare 5-7 wurden die Aufträge mit den vier Gewerkeleuten im November 2022 erteilt. Die Baumaßnahme soll in der 1. KW 2023 beginnen. Die Fertigstellung ist für Ende 2024 geplant

Das Projekt Dach- und Betondeckensanierung, Überdachtes Vorfeld A1+A2+Hangar 1 befindet sich derzeit in der LP 6. Der Beginn des Vergabeverfahrens ist für das Q2/2023 geplant.

Das Projekt Sanierung Turmdächer befindet sich aktuell in der Vorplanung, dabei wurde festgestellt, dass die Bestandsdecken stark geschädigt sind und ebenfalls saniert werden müssen. Hier wird derzeit geklärt, wie die Auftragsverweiterung vergabekonform durchgeführt werden und die Mehrkosten in der Mehrjahresplanung abgebildet werden können.

Aufgrund des generell hohen Schädigungsgrads der Dächer musste die TP damit anfangen, großflächig Notabdichtungsmaßnahmen durchzuführen. Dies betraf aktuell die Dächer des Vordachs BT-C sowie K2.

- **Herstellung Brandschutz Hangardächer (HBH)**

Im Projekt HBH werden die Hangars und die überdachten Vorfelder mit einer Druckluft-schaumlöschanlage sowie einem Rauchansaugsystem (RAS) ausgestattet. Dies ermöglicht brandschutzseitig die Nutzung dieser Bereiche und des Daches für z.B. Events und Ausstellungen. In 2021 wurden die technischen Konzepte ausgearbeitet, Kosten ermittelt und eine Vorplanung erstellt. Die Vorplanungsunterlage wurde in 2022 finalisiert und wird im ersten I. Quartal 2023 an SenSBW zur Prüfung eingereicht.

- **Stahltragwerk, Korrosionsschutz**

Im Berichtsjahr wurden gravierende Schäden am Stahltragwerk der Hangars und des überdachten Vorfelds festgestellt. Insbesondere im Bereich des Flugsteigs treten erhöhte Undichtigkeiten im Dach auf, der Korrosionsschutz blättert an vielen Stellen ab, einzelne Lager sind defekt und manche Träger weisen Stegbeulen auf. Eine Sanierung des Stahltragwerkes im Bereich des Flugsteiges ist somit unaufschiebbar. Die Verkehrssicherheit ist bei einer Lufttemperatur unter  $-18^{\circ}$  und über  $41^{\circ}$  nicht mehr gegeben. Ein Sachverständigengutachten hinsichtlich des Korrosionsschutzes sagt aus, dass dieser kurzfristig im Bereich des Flugsteigs saniert werden muss, da sonst mit weiterer Korrosion zu rechnen und Einschränkungen in der Tragfähigkeit die Folge sein werden. Die Planungen für die Sanierung sollen 2023 beginnen.

- **Maßnahmen zur Erfüllung der Betriebs- und Verkehrssicherungspflicht**

Im Rahmen der Betriebs- und Verkehrssicherungspflicht wurde die in 2021 begonnene Überprüfung der Fassaden fortgeführt. Auch hier waren wieder diverse Sicherungsmaßnahmen mit Schutznetzen notwendig, die in ein regelmäßiges Kontrollsystem eingebunden sind. Im Eingangsbereich der Empfangshalle wurde die Zwischendecke entfernt und Sicherungsmaßnahmen für die darunter liegende Konstruktion durchgeführt. Weitere Sicherungsmaßnahmen sind an den seitlichen Bereichen notwendig.

Die regelmäßige Innen- und Außenkontrollen zur Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Betriebes wurden gewerkeübergreifend auf den Prüfstand gestellt und auf Grund von Gefährdungsbeurteilungen optimiert.

Leider müssen die Spülrunden der Trinkwasserleitungen, auf Grund der Verzögerung der Neuinstallation, auch in 2023 im gleichen Umfang fortgeführt werden. Kleinere Einsparungen konnten durch teilweise Stilllegungen erreicht werden. Im Bereich der Regen- und Abwasserleitungen wurden die Sanierungsarbeiten auf der Landseite begonnen.

### **1.2.3 Technisches-, infrastrukturelles und kaufmännisches Facility Management**

Im Berichtsjahr wurde die Qualität der Dienstleistungen weiter gesteigert und damit auch ein gutes Erscheinungsbild der Immobilie erreicht. In diesem Rahmen wurde ein 560 Meter langes Teilstück der ehemaligen Sicherheitsanlage am Columbiadamm - vom Pfortnerhaus bis zum Kopfbau Ost - zurückgebaut. Der Zaun stammt noch aus der Flugbetriebszeit des Flughafens. Die Maßnahme gibt dem Gelände eine offenere Wirkung und erhöht die Zugänglichkeit. Ein besonderes Augenmerk lag 2022 auf der Energieoptimierung. So wurden zum Beispiel die Leuchtkörper an den Hangars und Gebäudeteil A1 denkmalgerecht auf LED umgestellt. Auch im Bereich der Wärmerversorgung wurden durch diverse Maßnahmen die Heizkosten teilweise bis zu 30% reduziert.

Im kaufmännischen Gebäudemanagement wurde weiter an der Verbesserung und Optimierung der Betriebskostenabrechnung, Vertragsverwaltung und SAP-Datenpflege gearbeitet. Insgesamt konnte ein stabiler Betrieb sichergestellt werden.

- **Stromnetzbetrieb nach § 4 Energiewirtschaftsgesetz – Pachtvertrag mit Berlin Energie**

Auf dem Gelände des Flughafens Tempelhof wird ein Hoch-, Mittel- und Niederspannungsnetz durch die Tempelhof Projekt GmbH im Auftrag des Landes Berlin betrieben. Der in 2021 begonnene Zähleraustausch und die damit verbundene Erstellung eines Messstellenkonzeptes konnten aufgrund von personellen Engpässen durch die Berlin Energie nicht abgeschlossen werden. Dieses ist jetzt für das II. Quartal 2023 geplant. Für die Sanierung des Umspannwerkes wurde mit der Planung des Austausches des 110 KV Trafos begonnen. Auf Grund von derzeitigen langen Lieferzeiten ist nicht mit einer Ausführung vor 2024 zu rechnen. Notwendige Wartungstätigkeiten zur Sicherstellung des Betriebes des Mittelspannungsnetzes wurden umgesetzt.

- **Flüchtlingsunterbringung**

Um ausreichend Unterbringungsplätze für die anhaltend hohe Zahl der täglich in Berlin ankommenden Geflüchteten zu schaffen, beschloss der Berliner Senat Ende vergangenen Jahres die kurzfristige Schaffung von großflächigen Unterkunftsplätzen. Am 14. November 2022 fiel die Standortentscheidung für den Flughafen Tempelhof.

In nur 16 Tagen wurde die neue Flüchtlingsnotunterkunft (FNU) im Hangar 2 und 3 eingerichtet und am 22. Dezember 2022 eröffnet. Die besonderen Herausforderungen der Demontage von in den Hangars befindlichen Stellwänden und einer notwendigen Schadstoffreinigung wurden in Zusammenarbeit mit dem Krisenstab der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales (SenIAS), dem zuständigen Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) und der am Aufbau beteiligten Unternehmen bewältigt.

#### 1.2.4 Standortmanagement

- **Veranstaltungen**

Im Jahr 2022 fand der Veranstaltungsbetrieb wieder größtenteils uneingeschränkt statt. Dies spiegelte sich eindeutig in den Einnahmen wider. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Netto- Mieteinnahmen um 56%. und zum Jahresabschluss betrugen die **Mieteinnahmen knapp 1.7 Mio €**.

Der Flughafen blieb auch während der Corona Pandemie ein gefragter Ort für Großveranstaltungen und mit Lockerung der Infektionsschutzverordnung während des Jahres 2022 konnten viele wiederkehrende Veranstaltungen in gewohnter Form stattfinden.

Die bestehenden und geplanten Bauarbeiten am Standort haben dazu geführt, dass im Vertrieb das Augenmerk auf die freie Fläche vom Vorfeld gelegt wurde und somit auch neue Formate etabliert werden konnten.

- **Betrieb Besucherzentrum**

Aufgrund des Infektionsgeschehens musste das Besucherzentrum **ab dem 18. Januar 2022 geschlossen und konnte erst am 1. April wieder geöffnet werden.**

Trotz Schließung des Besucherzentrums bot Berlin Kompakt auch im Januar und Februar weiterhin Gebäudeführungen an. Im Februar endete die Zusammenarbeit mit Berlin Kompakt. Im März pausierte das Führungsgeschäft, um die Prozesse und Strukturen für die Abwicklung zu implementieren und erste Testläufe zu starten. Ab April wurden die Führungen durch die Tempelhof Projekt GmbH in Kooperation mit Kulturprojekte Berlin, Museumsdienst und Visit Berlin durchgeführt. Gemeinsam mit dem Museumsdienst arbeitet die Tempelhof Projekt GmbH an der Erweiterung des Führungsangebots. Die erste neue Führung wird eine historische Erkundung des Gebäudes entlang der sichtbaren und unsichtbaren NS-Vergangenheit sein. Für das neue Führungsformat zur NS-Vergangenheit des Flughafens wurden inhaltliche Schwerpunkte erarbeitet sowie die Streckenführung geplant. In einem weiteren Schritt wurde das Konzept durch fachkundige Guides vom Museumsdienst finalisiert und ist seit Dezember als Gruppenbuchung verfügbar. Als nächste Erweiterung ist eine Führung über die drei Flugzeuge des Technikmuseums geplant. Im Besucherzentrum fanden außerdem regelmäßig vom Standortmanagement organisierte **Abendveranstaltungen der Reihen THFxGeschichte und THFxImpulse** statt. Diese boten weitere interessante Einblicke in die Geschichte des Flughafens sowie zu Zukunftsthemen.

- **Vorbereitung Betrieb Tower THF**

Im Januar 2022 fand ein Kick-off mit Verantwortlichen aus allen Unternehmensbereichen statt. Im Anschluss daran wurden Arbeitsgruppen gebildet und ein Zeit- und Maßnahmenplan erarbeitet. Im Laufe des ersten Halbjahres musste die ursprüngliche Planung für eine stufenweise Eröffnung von Tower THF ab Herbst 2022 aus baulichen Gründen verworfen werden.

Der Eröffnungstermin für die Öffentlichkeit wurde auf Mitte Mai 2023 festgelegt. Im Regelbetrieb bietet der Tower THF Berliner\*innen und Tourist\*innen ein niedrigschwelliges Angebot. Der Eintritt soll kostenpflichtig sein.

Die Schwerpunkte der programmatischen Arbeit lagen in der Konzeption, Gestaltung sowie der betrieblichen Vorbereitung der Bilderausstellung, die im Mai 2023 eröffnet werden soll. Hierfür wurde nach einer Ausschreibung ein Dienstleister beauftragt, mit dem in Abstimmung mit SenSBW die Ausstellung entwickelt wird.

Die **Eröffnungsausstellung** greift dabei die Ideen und Konzepte auf, die für die Entwicklung und Gestaltung des Gebäudes und des Feldes in den vergangenen Jahren seit Beendigung des Flugbetriebes erdacht, erarbeitet und imaginiert wurden.

Neben der programmatischen Arbeit innerhalb des Bereichs Standortmanagement stehen die bereichsübergreifenden Tätigkeiten an der Schnittstelle zwischen Planen und Bauen, Facility Management und Standortmanagement, um ein hochgradig attraktives Besuchererlebnis und einen gut funktionierenden Betrieb am Standort Flughafen Tempelhof umzusetzen.

Im 4. Quartal 2022 sind die baulichen und technischen Installationen für den Ausbau des THF Tower im Kopfbau West des Flughafens Tempelhof weitgehend abgeschlossen worden.



- **Auftrag von der Stiftung Topographie des Terrors Runder Tisch Gedenkort**

Im Auftrag der Stiftung Topographie des Terrors hat die Tempelhof Projekt GmbH die Umsetzung der erinnerungskulturellen Aufgaben übernommen.

Dazu hat die Tempelhof Projekt GmbH einen Zwischenbericht im März 2022 vorgelegt. Der Bericht gibt einen Nachweis zum Übergabestand der beauftragten Projekte, einen Überblick über unsere Aktivitäten seit Übernahme der Aufgabe sowie einen Ausblick auf das weitere Vorgehen.

Nach dem gelungenen Auftakt der Veranstaltungsreihe **THFxGESCHICHTE** in 2021 wurden die Veranstaltungen zur Standortgeschichte in 2022 fortgesetzt. Das Interesse der Besucher\*innen und die Resonanz der Vortragenden, selbst unter herausfordernden Corona-Bedingungen, zeigen, wie wichtig diese Reihe zu historischen Themen des Standortes ist.

Am 23. Juni 2022 tagte der Runde Tisch zur „**Historische Markierung Tempelhofer Feld**“.

Basierend auf den Vorarbeiten aus 2021, hat sich eine digitale Darstellung der nationalsozialistischen Entwicklung des Flughafens anstatt einer physischen als die Vorzugsvariante herausgestellt. Hierfür wurde die Vergabe der Leistung zur Entwicklung einer App, die anhand einer 3D-Visualisierung des Standorts in dessen NS-Geschichte einführt, vorbereitet. Die ausgeschriebene Leistung umfasste die Erstellung historischer Informationen, die 3D-Modellierung des Flughafengeländes zwischen 1933 und 1945 sowie die Programmierung einer App zur Darstellung dieser Inhalte. Den Zuschlag erhielt ein Bieter, dessen eingereichtes Konzept den hohen Ansprüchen einer geschichtswissenschaftlichen Darstellung der NS-Zeit gerecht wird und das durch seinen niedrigschwelligen Vermittlungsansatz überzeugte. Die Entwicklung der App erfolgte mit Unterstützung einer wissenschaftlichen Beratung. Seit Januar 23 wird diese im Besucherzentrum präsentiert. Das erinnerungskulturelle Angebot am Flughafen wurde damit um ein neues hochwertiges Angebot erweitert.

- **Temporäre Gestaltung am Erinnerungsort KZ Columbia**

Der Wettbewerb „**Temporäre Gestaltung am Erinnerungsort KZ Columbia, Flughafen Tempelhof**“ endete mit der Prämierung einer Arbeitsgemeinschaft. Nach Schaffung der vertraglichen Grundlagen – TP schloss dazu einen Flächenüberlassungsvertrag mit der Stiftung Topographie des Terrors – begann die Arbeitsgemeinschaft mit der Entwurfsplanung. Unter anderem durch die Pandemie verursachte Verzögerungen im Bereich der Materialbeschaffung, durch Kostensteigerungen durch Umplanungen der Konstruktion, gab es zeitliche Verschiebungen bei der Realisierung des künstlerischen Vorhabens.

SenSBW und TP unterstützen die Stiftung Topographie des Terrors bei der Ermittlung von Lösungsmöglichkeiten. Es ist aktuell geplant, die Steuerung der Maßnahmenumsetzung der Gesellschaft zu übertragen.

- **Historisches Archiv**

Für das historische Archiv stand das I. Quartal 2022 ganz unter dem Motto **Öffentlichkeitsarbeit**. Primäres Ziel war es dabei, zunächst ein klares Profil für das Archiv zu entwickeln, sich auf einen Namen festzulegen und seine Existenz einer breiten Öffentlichkeit bekannt zu machen. Zu diesem Zweck wurde zunächst eine Internetseite eingerichtet, anhand derer sich Interessierte einen ersten Überblick über den Bestand des Archivs machen können. Außerdem bietet die Internetseite nun auch die Möglichkeit, sich mit eigenen Recherche- und Forschungsanliegen an das Archiv wenden zu können.

Darüber hinaus wurde das Archiv in Form eines öffentlichen **Vortrags in der Reihe THFxGESCHICHTE** im Detail vorgestellt.

Während sich die Archivarbeit im ersten Quartal des Jahres ganz auf die Öffentlichkeit fokussierte, konzentrierte sie sich im zweiten Quartal stärker auf die **Optimierung der TP-internen Archivnutzung**. In Zusammenarbeit mit den Bereichen Planung und Bau und Facilitymanagement wurde der Bedarf an digitalisierten Beständen und Recherchemöglichkeiten erfasst und potentielle Bestandserfassungs- und Recherchertools gemeinsam getestet.

Für den **Aufbau eines öffentlich zugänglichen Archivs** wurden ebenfalls Maßnahmen angestoßen, die in langfristig zu erwartende Erfolge einzahlen. Im Verlauf des Jahres 2022 konnte das Archiv bislang 39 unterschiedliche Besucher\*innen verzeichnen. Einzelne Forscher\*innen mit konkreten Rechercheanliegen nutzten das Archiv und den neu eingerichteten Recherche-arbeitsplatz in regelmäßigen Abständen. Außerdem nahmen insgesamt drei Studierendengruppen der Universitäten in Hamburg, Trier und Dessau das Angebot einer Archivführung wahr. Diese Resonanz verdeutlicht die Attraktivität des Archivs Flughafen Tempelhof als Gedächtnis des Ortes und das Interesse am Umgang mit den Originalquellen dieses besonderen baukulturellen Erbes. Um den Archivbestand für den internen Gebrauch nutzbar zu machen, wurde eine öffentliche Ausschreibung zur Digitalisierung vorbereitet. Dazu wird es mittelfristig nötig sein, die zu erzeugenden Digitalisate in eine professionelle Archivsoftware zu überführen, die eine Recherche ermöglicht, die dem Bedarf der genannten Unternehmensbereiche entspricht.

### 1.2.5 Finanzierung

Die Finanzierung der Bewirtschaftung und Entwicklung des Flughafens Tempelhof erfolgt über Zuschüsse aus dem Landeshaushalt, Kapitel 1220, Titel 54082 (konsumtiv) und Titel 89364 (investiv). Im Doppelhaushalt 2022 / 2023 wurden dafür insgesamt 35,7 Mio. € für 2022 und 32,5 Mio. € für 2023 eingestellt. Darüber hinaus wurden Finanzmittel aus dem Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt mit Nachhaltigkeitsfonds (SIWA IV) in Höhe von 116,9 Mio. € im I. Quartal 2018 bewilligt. Damit sollen umfangreiche Sanierungsprojekte bzw. Baumaßnahmen realisiert werden.

Darüber hinaus werden Fördermittel akquiriert.

- **Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW)**

Fördermittel aus dem Programm Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) sowie Bundesprogramm zur Förderung nationaler Projekte des Städtebaus wurden bereits in Vorjahren für die Realisierung der Geschichtsgalerie im Laubengang auf akquiriert. Mit Zuwendungsbescheid vom 20.08.2018, zuletzt geändert am 23.02.2023, wurden 11,25 Mio.€ Fördermittel bewilligt. Die GRW-Mittelbereitstellung zur Ausfinanzierung der in Aussicht gestellten maximalen Förderung von bis zu 19,5 Mio.€ soll mit Vorliegen der geprüften BPU und entsprechender Verpflichtungsermächtigungen erfolgen.

- **Fördermittel für die Planung und Realisierung des Vorhabens „Technische Infrastruktur 2030“**

Mittel aus der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze - Förderbekanntmachung zu den Modellvorhaben Wärmenetzsysteme 4.0 in Höhe von T€ 368 wurden 2021 bewilligt.

Der in 2020 eingereichte Förderantrag Technische Infrastruktur2030 („TI 2030–KlimaModell“) im Programm „kommunales Klimaschutz-Modellprojekt“ der „Nationalen Klimaschutzinitiative“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit befindet sich unverändert noch in der Antragsprüfung. Beantragt wurden Fördermittel in Höhe von 10 Mio. €. Anfang 2023 fanden Gespräche mit dem Projektträger Z.U.G. statt und es ist in Klärung, ob das Förderprojekt mit einer angepassten Laufzeit mit Abruf der Leistungsstufe 3 ab Mitte 2025 beginnen kann oder ob ein Rückzug und erneute Einreichung einer Projektskizze in 2024 erforderlich wird.

Der Förderantrag umfasst die Baumaßnahmen zur Kompletterneuerung der Technischen Infrastruktur. Ziel ist eine nachhaltige Gestaltung der Technischen Infrastruktur im Rahmen des künftigen Nutzungskonzeptes und der Klimaschutzziele Berlins (Erreichen einer CO2-Reduzierung der Emissionen um 95 % bis 2050 ggü. 1990).

Die Sanierung der Technische Infrastruktur (TI2030) ist Voraussetzung für die weitere Flächensanierung und für die Umsetzung und den Betrieb laufender Vorhaben am Standort. SenSBW hat einen Großteil der Gesamtkosten der Maßnahme TI2030 in die Erläuterungen des Entwurfs des Doppelhaushaltsplans 2022/2023 des Landes Berlin bei Kapitel 1220, Titel 89364 (Zuschüsse für Maßnahmen zur Entwicklung des ehemaligen Flughafens Tempelhof) abgebildet. Die verantwortlichen Senatsverwaltungen (SenSBW und SenFIN) bestätigten, dass somit die Finanzierung der Planung und Umsetzung dieser Maßnahmen nach derzeitigem Stand gesichert ist.

- **Weitere Förderanträge**

Im Dezember 2021 wurde für das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die Projektskizze „Gesamtplan und Transformation eines denkmalgeschützten Gebäudekomplexes in der Größe eines Stadtquartiers“ **beim Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR)** eingereicht. Eingebunden in ein Gesamtkonzept mit zivilgesellschaftlicher Begleitung soll die Grundlage für eine umfassende Grundsanierung des Flughafens Tempelhof und die Transformation eines denkmalgeschützten Gebäudekomplexes in der Größe eines Stadtquartiers geschaffen werden.

Die Projektskizze wurde nicht angenommen. Die Entscheidung wurde durch die Jury Anfang Juli 2022 getroffen.

Ende 2022 hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Bauen und Wohnen die Vorbereitungen für eine Teilnahme an einem **EU-Call zum Neuen Europäischen Bauhaus im Rahmen der European Urban Initiative – Innovative Action (EUI IA)** aufgenommen. In Partnerschaft mit der Tempelhof Projekt GmbH Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz, dem Landesdenkmalamt, der TU Berlin und der TU Braunschweig, Sally Below Cultural Affairs und Tentaja Soziale gGmbH wurde der Antrag „Open Heart Tempelhof“ erarbeitet und im Januar 2023 eingereicht. Im Rahmen des mehrjährigen Projektes sollen Szenarien für die nachhaltige Erhaltung und ko-kreative Nutzung von Kulturerbedenkmalern erforscht werden. Den Rahmen dafür schafft der innovative integrierte Managementansatz mit dem Ziel, eine kontinuierliche Transformation als Status quo zu betrachten.

### 1.3 Vergütung des Landes Berlin an die Gesellschaft

Zur Finanzierung ihres Unternehmensaufwandes erhält die Gesellschaft vom Auftraggeber eine Vergütung auf der Grundlage von festgelegten Pauschalen. Diese werden aus dem Kapitel 1220, Titel 54082 finanziert. Die Beträge setzen sich aus den festgelegten Personalkosten-Pauschalsätzen sowie einem Sachkostenzuschlag zusammen. Die Pauschalsätze sind in Gruppen auf folgende Mitarbeiterstruktur ausgerichtet:

- Geschäftsführer
- Leitende Mitarbeiter, Bereichsleiter
- Projektmitarbeiter, Projektmanager
- Büromitarbeiter

Die Vergütung ist so bemessen, dass die Gesellschaft neben der Deckung des Unternehmensaufwandes eine angemessene Risikovorsorge schaffen kann. Darüber hinaus wurden Gewinne erwirtschaftet, die seit 2022 an die Gesellschafter ausgeschüttet werden.

In Zusammenarbeit mit der Gesellschaft soll der Auftraggeber jährliche Zielstellungen für die jeweiligen organisatorischen Bereiche des Auftragnehmers definieren. Für die Beurteilung der Leistung sollen nachvollziehbare Kriterien festgelegt werden. Auf dieser Grundlage ist eine erfolgsabhängige Vergütung vereinbart worden, die bei einer Erfüllung von mehr als 100 % eine Bonuszahlung für die Gesellschaft von bis zu 6 % der jährlichen Vergütung vorsieht. Der Vertrag enthält darüber hinaus einen Malus bei Nichterfüllung der definierten Ziele.

Als Gesellschaft des Landes Berlin werden für die Tempelhof Projekt GmbH kurz- und langfristige fachpolitische Zielmarken definiert. Für das Jahr 2021 wurde der Gesellschaft mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 10.05.2022, unter Berücksichtigung der Beeinträchtigung durch die Corona-Pandemie, die Erfüllung der Zielvorgaben in Höhe von 105 % bestätigt.

### 1.4 Organisationstruktur

Die Organisationsstruktur der Gesellschaft gliedert sich bisher in folgende Bereiche:

- Geschäftsführung / Stab
- Planung und Bau
- Facility-Management
- Standortmanagement
- Kaufmännischer Bereich

Die Bereiche sind personell neben der Bereichsleitung mit Projektmanagern und Büromitarbeitern besetzt. Mit dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 hatte die Gesellschaft eine Erweiterung der Organisationsstruktur um den Bereich:

- Strategische Standortentwicklung beantragt.

Die Erweiterung der Organisationsstruktur und der Aufbau von Personalkapazitäten für die strategische Standortentwicklung wurde abgelehnt.

Der eingereichte Stellenplan für das Jahr 2022 sah einen Stellenaufwuchs von 89 auf 104 VZÄ vor. Genehmigt wurden 3 VZÄ im Bereich Standortmanagement, hier insbesondere für das Öffnungsprojekt Tower THF. Der weitere beantragte Stellenaufwuchs wurde abgelehnt.

#### **1.4.1 Organisationsprojekt „Wilson“**

Die mehrfachen Änderungen des Unternehmensgegenstandes der Gesellschaft und die Erweiterung der Unternehmensaufgaben erfordern eine grundsätzliche strategische Neuausrichtung des Unternehmens.

Die Gesellschaft trägt den Änderungen Rechnung mit dem Start der strategischen Neuausrichtung der Organisation unter dem Projektnamen „Wilson“. Hauptziele des Projekts sind:

- die Neuorganisation der Gesellschaft für eine ergebnisorientierte und effektive Realisierung der Aufgaben
- die Konzeption der Projektbestandteile und anschließende Transformation der Organisation.

Im Ergebnis entsteht eine transformierte Unternehmensorganisation, die optimal für die aktuellen und künftigen Aufgaben des Unternehmens aufgestellt ist.

Der Prozess wurde Anfang 2022 gestartet und befindet sich Mitte in der Durchführung:

- Die Gesamtstrategie 2030+ wurde weiterentwickelt.
- Eine neue Organisationsform, die auf die Wertschöpfung ausgerichtet ist und zugleich den umfangreichen und heterogenen Aufgaben durch eine Matrix-Organisation gerecht werden wird, wurde gefunden.
- Die Transformation der Organisation beginnt im Februar 2023 und soll im 2. Quartal abgeschlossen sein.

Nach Abschluss des Projektes wird die Gesellschaft vor weiteren Veränderungen, wie der Optimierung der Prozesslandschaft und weiteren Digitalisierungsvorhaben stehen.

## 2. Lage der Gesellschaft

### 2.1 Vermögenslage

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	247	7,7	227	6,3
Umlaufvermögen und sonstige Aktiva	2.946	92,3	3.364	93,7
Gesamtvermögen	3.193	100,0	3.591	100,0
Eigenkapital	2.187	68,5	2.369	66,0
Kurzfristiges Fremdkapital	1.006	31,5	1.222	34,0
Gesamtkapital	3.193	100,0	3.591	100,0

Die **Bilanzsumme** ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 398 auf T€ 3.193 gesunken. Der Anteil des **Anlagevermögens** ist von 6,3 % auf 7,7 % gestiegen. Das **Umlaufvermögen** sinkt gegenüber dem Vorjahr um T€ 418 auf T€ 2.946. Die Ursachen liegen im Wesentlichen im Abbau von Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen (T€ 677) und im Anstieg der flüssigen Mittel (T€ 259). Das bilanzielle **Eigenkapital** ist trotz des Jahresüberschusses (T€495) aufgrund der Ausschüttung des Jahresüberschusses (T€ 677) gesunken. Die Gesellschaft finanziert sich dennoch zu 68,5 % aus eigenen Mitteln. Die Quote ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen. Das **kurzfristige Fremdkapital** ist um T€ 216 gesunken. Im Wesentlichen ist die Reduzierung auf den Abbau des passiven Rechnungsabgrenzungsposten durch realisierte Umsätze (T€ 144) und aufgrund des Abbaus der Steuerrückstellung (T€ 269) zurückzuführen. Im Gegenzug ist eine Erhöhung der Personalkostenrückstellung aufgrund von geplanten Prämienzahlungen (T€ 138) und ein Anstieg der kurzfristigen Verbindlichkeiten (T€ 52) zu verzeichnen.

## 2.2 Ertragslage

	2022		2021	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	8.776	99,6	7.786	99,3
Übrige betriebliche Erträge	39	0,4	53	0,7
Gesamtleistung	8.815	100,0	7.839	100,0
	8.154	92,5	6.876	87,7
Betriebsergebnis	661	7,5	963	12,3
Neutrales Ergebnis	49		8	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-215		-294	
Jahresüberschuss	495		677	

Die Gesellschaft erzielt **Umsatzerlöse** aus der mit dem Land Berlin festgelegten Trägervergütung. Darüber hinaus hat die Gesellschaft Umsätze in Höhe von 144 T€ aus einem weiteren Auftrag erzielt. Die Umsatzerhöhung um T€ 990 ist im Wesentlichen auf den Aufbau der Personalkapazitäten zurückzuführen. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter (ohne Geschäftsführerin) hat sich von durchschnittlich 80 im Jahr 2021 auf 88 in 2022 erhöht. Daraus resultiert im Wesentlichen der Anstieg der Umsatzerlöse.

Die **betrieblichen Aufwendungen** beinhalten Personalkosten von T€ 5.889 (Vorjahr T€ 5.427), Kosten für Organisationsberatung T€ 524 (Vorjahr T€ 0), Kosten der Personalgestellung T€ 488 (Vorjahr T€ 282), Kosten der IT, Lizenzen T€ 341 (Vorjahr T€ 374), Raumkosten T€ 122 (Vorjahr T€ 115), Bürobedarf, Porto, Telefonkosten T€ 81 (Vorjahr T€ 61), Fortbildung T€ 16 (Vorjahr T€ 53), sonstige Fremdleistungen T€ 47 (Vorjahr T€ 47), Betriebsbedarf, Betriebsausstattung T€ 31 (Vorjahr T€ 44), Rechts- und Beratungskosten T€ 82 (Vorjahr T€ 39), Personalberatung und -beschaffung (Inserate) T€ 79 (Vorjahr T€ 65), Werbe-, Repräsentations- und Bewirtungskosten T€ 100 (Vorjahr T€ 65), Aufwendungen für Betriebsveranstaltungen und freiwillige soziale Aufwendungen T€ 30 (Vorjahr T€ 13), Jahresabschluss- und Prüfungskosten T€ 17 (Vorjahr T€ 28), sowie Gebühren, Beiträge und Versicherungen T€ 28 (Vorjahr T€ 25).

Darüber hinaus sind Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen in Höhe von T€ 233 (Vorjahr T€ 188) in den betrieblichen Aufwendungen enthalten.

Im **neutralen Ergebnis** werden periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 30 sowie aus der Auflösung von Rückstellungen T€ 19 ausgewiesen.

Der Aufwand für **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beläuft sich auf T€ 215 (Vorjahr T€ 294).

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein **Jahresüberschuss** von T€ 495 (Vorjahr T€ 677) erzielt. Damit übersteigt das Jahresergebnis die Prognose des Vorjahres um T€ 392.

### 2.3 Finanzlage

Die Finanzlage war stabil und die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft im gesamten Geschäftsjahr gegeben. Die Bankkonten wiesen zum Bilanzstichtag ein Guthaben von T€ 2.005 (Vorjahr T€ 1.746) aus. Kreditlinien waren nicht eingeräumt.

## 3. Chancen- Risiken- und Prognosebericht

### 3.1 Chancen und Risiken der Entwicklungsaufgabe

#### Chancen

Der besondere Charakter, die Magie des Gebäudes ist ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal. Der ganz besondere Charakter des Gebäudes zeigt sich:

Im Maßstab als einst flächengrößtes Gebäude der Welt, es ist nach wie vor eines der längsten Gebäude der Welt.

Durch-Die historische Bedeutung entfaltet sich im Spannungsfeld zwischen ideologisch belastetem Bauwerk, dessen Monumentalität für den Selbstdarstellungsanspruch des NS-Regimes steht und den historisch positiv belegten Erfahrungen der Luftbrücke.

Die ikonografische Form des Flughafens hat eine hohe Sichtbarkeit als prominenter Ort in der europäischen Geschichte.

Der Flughafen Tempelhof ist ein emotionaler und kultureller Identifikationsort als Tor zur Welt und ein Symbol für die Freiheit. Er ist ein Ort, der Perspektiven eröffnet auf die Weite und Offenheit inmitten einer Metropole.

Der Entwicklungsauftrag bedeutet eine Öffnung des Geländes und des Gebäudes für die Berliner Stadtgesellschaft. Derzeit ist das aufgrund der baulichen Situation einer sich deutlich verschlechternden Betriebssicherheit nicht möglich.

Aus der Besonderheit der Anlage und der Historie ergibt sich eine besondere Verpflichtung im Umgang mit dem Baudenkmal. Die Einzigartigkeit des Ortes verpflichtet in besonderem Maß zu einem achtsamen Umgang mit der Bausubstanz und einem reflektierten Herangehen an die Nutzung.

Das Flughafengebäude Tempelhof steht stellvertretend für stadtbildprägende Großarchitekturen des 20. Jahrhunderts und die damit verbundene zentrale Frage, wie solche Gebäude, die vor allem durch ihre Größe, ihre bauliche Substanz und auch durch ihren hohen kulturellen Identifikationswert anspruchsvoll sind, langfristig und klimagerecht erhalten werden können.

#### Risiken

Das Flughafengebäude wurde während der kriegsbedingten Mangelwirtschaft nie fertiggestellt. Der Erhalt und der Betrieb des außerdem Jahrzehnte auf Verschleiß genutzten, über 80 Jahre alten Flughafengebäudes mit extrem hohem Sanierungsstau ist eine ganz besondere Herausforderung mit hohen Betriebsrisiken.

Der hohe Sanierungsstau verursacht hohe Kosten für den Unterhalt eines nur teilgenutzten und auch nur teilweise nutzbaren Gebäudes. Der Ersatz defekter Bauteile und die generellen Erneuerungszyklen werden immer schneller. Die Tragwerksicherheit ist in wesentlichen Teilen, insbesondere beim weit auskragenden Flugsteigdach und in den Hangarhallen, extrem gefährdet. Sanierungen am Stahltragwerk dulden laut aktuellem Gutachten keinen weiteren Aufschub, um eine Sperrung für Nutzungen zu vermeiden.

Die Vorgabe, die Nutzungen, die größtenteils keine Bbaurechtliche Genehmigung haben, weiter sicherzustellen, erschwert die geplanten und dringend erforderlichen Sanierungsmaßnahmen



ganz erheblich. Weiter führt eine Sanierung dieser Größenordnung unter laufendem Betrieb zu einer Erhöhung der Komplexität, der Risiken und zu erheblichen Mehrkosten. Die baurechtliche Duldung der genutzten Flächen ist verbunden mit der Auflage, eine Grundsanierung zu beginnen. Dafür ist jedoch die Finanzierung nicht gesichert.

### **3.2 Auswirkungen der Corona-Krise auf die Bewirtschaftungsaufgabe der Gesellschaft**

Auf die Corona-Krise konnte 2020 schnell reagiert werden mit der Ausstattung für und Umsetzung von Mobilem Arbeiten. Ab 2021 / 2022 zeigten sich bei den Baumaßnahmen zunehmend größere Probleme durch Lieferengpässe und Personalmangel bei den Baufirmen und Ingenieurbüros. Die erhitzte Marktsituation verschärfte das Problem zusätzlich.

Bei der Personalgewinnung ist die gute Arbeitsmarktsituation und die seit Corona veränderte Erwartungshaltung an den Arbeitgeber eine Herausforderung.

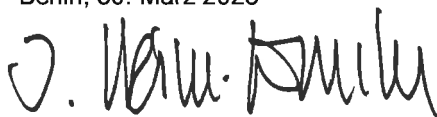
### **3.3 Bestandsgefährdende Risiken**

Risiken, die kurzfristig den Bestand des Unternehmens gefährden können, sind derzeit nicht erkennbar.

### **3.4 Prognosebericht**

Die Prognose für das Jahr 2023 weist unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit Umsatzerlöse in Höhe von T€ 9.957 und einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 282 aus. Die Prognosen bis 2027 gehen von konstant positiven Ergebnissen aus.

Berlin, 30. März 2023



Jutta Heim-Wenzler  
Geschäftsführerin