

Tempelhof Projekt Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin

Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

1. 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 der Koalitionsvereinbarung des Senats von Berlin wurde aufgenommen, dass das Flughafengebäude in öffentlicher Hand bleibt und für kulturelle, kreativwirtschaftliche und öffentliche Nutzungen hergerichtet werden soll. Das Nutzungskonzept ist partizipativ zu entwickeln. Gebäudeteile sind für Events zu nutzen. Ein Ort des Gedenkens soll möglich gemacht werden.

Am 11.08.2020 wurde als Richtungsentscheidung des Senats die Vision 2030+ der Tempelhof Projekt GmbH beschlossen. Dieses Konzept ist ein flexibler Rahmen, der bereits getroffene Setzungen mit Überlegungen für eine zukunftsweisende Nutzung des Flughafengebäudes auf der Grundlage der Richtlinien der Regierungspolitik.

Ein erfolgreiches Projekt braucht eine klare politische Zielsetzung. Diese Zielsetzung wird mit diesem Senatsbeschluss geschaffen. Für die professionelle und verbindliche Umsetzung 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.

Der Senatsbeschluss beinhaltet auch die **Anpassung des Gesellschaftsvertrages** der Tempelhof Projekt GmbH. Die Satzung der Gesellschaft wurde in § 2 Gesellschaftszweck, § 8 Aufsichtsrat und § 7 Zustimmungspflichtige Geschäfte zur Umsetzung des strategischen Entwicklungskonzeptes für das Flughafengebäude Tempelhof angepasst, um das politische Leitbild der Entwicklung und die notwendigen Aufgabenerweiterungen zu verankern. Der Auftrag zur Flüchtlingsunterbringung und Versorgung wurde für die Gesellschaft aus der Satzung gestrichen, da diese zum 31.12.2019 beendet wurde. Der Schwerpunkt des Auftrags und der Tätigkeit der Gesellschaft soll mit der Neufassung klar auf die Sanierung des Flughafengebäudes ausgerichtet werden. Mit der Fertigstellung der ersten Öffnungsprojekte, des Informations- und Besucherzentrums CHECK IN Anfang 2020, des Tower THF mit Dachterrasse und Ausstellungsflächen Mitte 2022 und des 1. Bauabschnitts der Geschichtsgalerie 2025 soll die Gesellschaft auch den Betrieb der Einrichtungen übernehmen. Die Durchführung von Veranstaltungen soll für die Gesellschaft möglich gemacht, aber mittels Zustimmungsvorbehalt durch den Aufsichtsrat gesteuert werden.

Gegenstand des Unternehmens ist gemäß § 2 des **Gesellschaftsvertrages**

- 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.
- Der Betrieb von Einrichtungen und das Durchführen von Veranstaltungen.
- Die Förderung von nachfrage- und bedarfsgerechten Ansiedlungen und Veranstaltungen.
- Der Betrieb eines Hoch-, Mittel-, und Niederspannungsnetzes.

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 zum 31.12.2020. Mit Vereinbarung vom 12.02.2020 / 20.02.2020 wurde der Vertrag zunächst um 1 Jahr, bis zum 31.12.2021 verlängert. Grund hierfür waren die im Berichtsjahr durchgeführten Untersuchungen über eine mögliche Änderung der Gesellschaftsstruktur, in der die Entwicklungs-, Bewirtschaftungs- und Managementaufgabe durchgeführt werden. Die Gesellschaft hatte hierfür die BDO AG vertraglich gebunden. Unter Einbeziehung der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Wohnen, Finanzen sowie Wirtschaft, Energie und Betriebe wurden in Workshops die Alternativen untersucht. Im Ergebnis wurde das bisherige Geschäftsbesorgungsmodell bestätigt. Allerdings erging die Empfehlung, dieses über den Managementvertrag ggf. mit einer Rahmenvereinbarung zu optimieren bzw. effizienter zu gestalten. Die Abstimmungen mit dem Auftraggeber dazu konnten noch nicht abgeschlossen werden. Daher wurde der bestehende Managementvertrag mit Nachtrag vom 07.01.2021 / 02.02.2021 um 2 weitere Jahre, bis zum 31.12.2023 verlängert.

Der Auftrag an die BDO AG beinhaltete auch eine Untersuchung bzw. Begründung gemäß § 65 LHO. Es sollte untersucht und begründet werden, dass nach dem Volksentscheid im Jahr 2014, der die Aufgabe der Randbebauung des Tempelhofer Feldes zu Folge hatte, noch ein wichtiges Interesse des Landes Berlins an der Beteiligung bestand und weiterhin besteht. Im Juli 2020 wurde ein Prüfvermerk nach § 65 Abs. 1 Nr. 1 LHO von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen an die Senatsverwaltung für Finanzen eingereicht, der die Notwendigkeit des Fortbestandes der Gesellschaft unterstrich. Die Senatsverwaltung kam nach eingehender Prüfung des Vermerkes ebenfalls zu dieser Beurteilung und teilte dies am 05.10.2020 mit.

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 2020 erfüllt:

Entwicklung, Sanierung und Verwaltung des Gebäudes

Aufgabe der Tempelhof Projekt GmbH ist es, nach der Grundlagenerhebung für den gesamten Gebäudebestand eine schrittweise Sanierung des Gebäudes zu planen und umzusetzen. Aus wirtschaftlichen und technischen Gründen können am Standort nur gesamte Bauteile saniert werden. Eine Teilsanierung einzelner Ebenen wird nicht in Betracht gezogen. Für sämtliche Flächen muss eine Grundsanie- rung inkl. Ertüchtigung der Statik, Entwicklung eines Brandschutzkonzepts, Schadstoffbeseitigung und haus- technischer Modernisierung unter Beachtung des Denkmalschutzes durchgeführt werden. Die Sanie- rungsarbeiten haben in einigen Gebäudeteilen bereits begonnen (Kopfbau West) und werden in den nächsten Jahren fortgeführt. Der unberechenbare Gebäudezustand, insbesondere des Tragwerks, birgt dabei erhebliche Planungsrisiken. Daher müssen der Objekt- und Tragwerksplanung Bauteiluntersu- chungen vorangehen, die ihrerseits separat ausgeschrieben werden. Voraussetzung ist, dass Bauteil- untersuchungen während laufendem Betrieb erfolgen können.

Geplant ist die Grundsanie- rung von heute genutzten Flächen und der Ausbau von weiteren Flächen sowie parallel die Umsetzung von notwendigen Maßnahmen zur weiteren Veranstaltungsnutzung. Pa- rallel werden die begonnenen Öffnungs- und Förderprojekte fortgeführt und abgeschlossen, dies betrifft insbesondere das Projekt Tower THF im Kopfbau West und die Geschichtsgalerie. Im Gebäude ver- mietete Flächen werden bis zur Sanierung gesichert.

Projekte Planung und Bau

Büroflächenprojekt

In der Aufsichtsratssitzung am 05.12.2020 wurde die Gesellschaft mit der Planung bauteilweisen Sa- nierung und dem Ausbau von Büroflächen in den kommenden 15 Jahren beauftragt. Darüber hinaus wurde die Gesellschaft mit der Planung von Drehscheibenflächen für die Polizei beauftragt.

Für den Aufsatz und die Organisation des Büroflächenprojektes über 12 Gebäude wurden verschiedene Projektaufsatzmodelle überlegt. Mit dem Nutzer wurden die vorhandenen Flächen, sowie Zuordnungen, Grundlagen der Bedarfe etc. erarbeitet. Dieser Prozess wird erst 2021 mit einer zweiten Sitzung des Lenkungsausschusses abgeschlossen.

Klar wurde allerdings auch: Ein Großprojekt dieser Größenordnung führt die Gesellschaft in eine völlig andere Projektdimension, die sich in Organisation, Kompetenz, Aufstellung und Mittelverfügbarkeit dar- stellen muss. Daraus erwachsen weitere Projekte, die unter dem Projektcluster „Master Planer“ gefasst und dem Aufsichtsrat beschrieben sind. Ein Aufsatz dieses Projektes einschließlich dazugehörendem übergreifenden Projektsteuerers wird auf Grund der Personalsituation erst in 2022 durchgeführt werden können.

In 2021 wird die Abgabe der frühzeitigen Kostensicherheit gemäß ABAU avisiert.

Grundlagenermittlung

Im Bereich der **Grundlagenermittlungen** wurden weitere Bauteile statisch untersucht. Auf Grund von Personalengpässen beim Dienstleister und bei der Gesellschaft konnten die statischen Untersuchungen noch nicht abgeschlossen werden.

Die Baumaßnahme zur „Statische Ertüchtigung Halle BT B“, als eine Interimsmaßnahme bis zur statischen Sanierung BT B, wurde abgeschlossen. Bis dahin gesperrte Bereiche auf der Mietfläche der Empfangshalle konnten dann wieder geöffnet werden.

Tower / Kopfbau West

Am westlichen Kopfgebäude des Flughafens soll das Projekt „**Tower THF“ den Kopfbau West (KBW)** für die Öffentlichkeit barrierefrei zugänglich machen, den Zugangsbereich neu zu gestalten und eine begehbare Dachterrasse angrenzend an den ehemaligen Tower schaffen. Damit verbunden ist eine Grundinstandsetzung der Geschosse 2-5 mit verbleibendem Mieterausbau. Eine Verbindung zu den weiteren räumlich angrenzenden Projekten Geschichtsgalerie und AlliiertenMuseum wird räumlich berücksichtigt, kann aber nicht in der laufenden Maßnahme umgesetzt werden. Zunächst aber ist die Nutzung dieser Flächen als Drehscheibe für zu sanierende, vermietete Büroflächen geplant. Im Laufe des Berichtsjahres musste dem Rohbauunternehmen auf Grund von Terminverzug und Schlechtleistungen gekündigt werden. Die Neuausschreibung der Mängel- und Restleistung hält an. Die Einschränkungen aufgrund der Corona-Situation, hat besonders das Planungsteam, das in der Schweiz sitzt und daher teilweise nicht vor Ort sein konnte, in seiner Leistung beeinträchtigt. Die Ausführungstermine müssen über das komplette Projekt angepasst werden. Ein fester Terminplan liegt noch nicht vor.

Geschichtsgalerie

Die **Geschichtsgalerie** bildet die Klammer für eine umfangreiche Öffnung des Gebäudes. Für das Projekt, welches als Ausstellungsfläche auf dem Dach des Gebäudes ab 2025 zur Verfügung stehen soll.

Die Planungen wurden in 2019 bis zur Leistungsphase 2 durchgeführt. Im Berichtsjahr wurde die Freigabe der Vorplanungsunterlage (VPU) erreicht. Durch die weitergehende Planung, insbesondere die erforderliche Erschließung und Entfluchtung über die nicht ausgebauten großen Treppentürme, ergab sich auch eine deutliche Kostensteigerung für das Projekt. Um die Budgetgrenzen einzuhalten, wurde eine Umsetzung in drei Bauabschnitten festgelegt. Zunächst soll ein 1. Bauabschnitt realisiert werden. Beantragt wurde allerdings, die Planungsmittel für den 2. und 3. Bauabschnitt bis hin zur Bauplanungsunterlage (BPU) mit der Planung des 1. Bauabschnittes parallel umzusetzen.

Besucherzentrum

Das ehemalige Revuetheater im Bauteil C wurde zu einem **Besucherzentrum CHECK-IN** ausgebaut. Nach Durchführung von Restarbeiten wurde das Besucherzentrum am 14.02.2020 eröffnet. Das neue Besucher- und Informationszentrum bietet Besuchern an allen Tagen Informationen zum Standort und zur Geschichte, bietet Wechselausstellungen und ist Startpunkt der Führungen.

Dächer

Auf der Grundlage eines im Jahr 2018 durchgeführten **Dachscans** liegt inzwischen ein Prioritätenplan für die Sanierung vor. Die natürliche Materiallebensdauer der über 100 Einzeldachflächen ist vielfach überschritten. Im Berichtsjahr wurden die Maßnahmen an den Dächern K1 und BT C abgeschlossen. Die Planung des 3., Bauabschnitts der Hangar-Dachsanierung (H 1, A1, A2) wurde fortgesetzt, ebenso wie mit der Betondeckensanierung der Hangars 2-7. Die VPU's zu beiden Projekten wurden intern im 4-Augenprinzip geprüft und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen eingereicht. Mit Datum vom 22.07.2020 wurde der Bedarf von der Senatsverwaltung bestätigt. Die Abgabe der BPU war

für 10/2020 terminiert. Auf Grund von Ausführungsbedenken seitens des Denkmalschutzes ist die weitere Planung jedoch bis zur Ausführungsfreigabe anhand eines 1:1 Musters gestoppt worden. Die Muster wurden in 12/20 errichtet. Wegen des Corona-Lockdown seitens der Denkmalbeteiligten verzögert sich jedoch die Freigabe durch das LDA/UDA auf unbestimmte Zeit.

TI 2030

Für die Erneuerung der gesamten **technischen Infrastruktur (TI 2030)** wurde eine Fördermittelskizze für ein kommunales Klimaschutz-Modellprojekt des Bundes eingereicht. Weitere Anträge zum Wärmenetz sind in Bearbeitung. Das Bedarfsprogramm für das Projekt TI 2030 wurde eingereicht und freigegeben. Die Ausschreibungsunterlagen für die Planung werden erarbeitet, die Ausschreibung der Fachplanungen soll im 1. Halbjahr 2021 veröffentlicht werden.

Sanierung Löschwassernetz

Zur Sicherstellung seines ordnungsgemäßen Betriebes muss das Löschwassernetz mit dem am Standort befindlichen Wasserwerk instandgesetzt werden. Mit der Maßnahme wurde im Berichtsjahr begonnen. Die Umsetzung ist bis 2023 geplant. Im ersten Schritt wurden die drei Tiefbrunnen und fünf Löschwasserpumpen repariert und saniert. Ein weiterer Bauabschnitt ist die Sanierung der Löschwasserleitung inklusive der Hydranten unter dem luftseitigen Vorfeld. Danach sollen dann die Rohrleitungen landseitig, im Gebäude, auf dem Tempelhofer Feld und im Wasserwerk saniert, die Elektrotechnik ertüchtigt und eine Gebäudeautomation eingebaut werden.

Technisches-, infrastrukturelles und kaufmännisches Facility Management

Im 2. Halbjahr 2020 wurden nach EU-weiteren Ausschreibungen folgende Dienstleistungen neu vergeben:

Los 3: Glasreinigung

Los 7: Schädlingsbekämpfung

Die Startup-Phase wurde bis zum Jahresende beendet; der Dienstleisterwechsel wurde erfolgreich durchgeführt.

Der operativer Netzbetrieb zur Sicherstellung der Betreiberverantwortung wurde in Zusammenarbeit mit dem technischen Dienstleister für die Immobilie bis zum 31.12.2020 sichergestellt.

In 2019 wurde zur Sicherstellung der Trinkwasserverordnung ein Spülplan aufgestellt. Dieses verursacht zusätzliche Wasserkosten. Um in diesem Bereich die angestrebte Nachhaltigkeit umzusetzen, wurde eine Ausschreibung zur Planung und Erneuerung der Trinkwasserversorgung in 2020 erstellt, welche dann 2021 umgesetzt werden soll.

Zur Sicherstellung des Brandschutzes wurden weitere Instandsetzungen, wie die Sanierung der Löschwassernetze, sowie die Fortschreibung der Dokumentation und Kennzeichnungspflicht durchgeführt.

Im Rahmen der Verkehrssicherungspflichten finden regelmäßige Begehungen in allen Flächen und der Fassade des gesamten Objektes statt. Für die Sicherung der Fassade wurden in 2020 umfangreiche Sicherungsmaßnahmen, wie das Entfernen von losen Fassadenteilen und das Nageln von Fassadenplatten, veranlasst, welche auch noch in 2021 weiterlaufen werden.

Die Qualität und das äußere Erscheinungsbild konnten durch die neuen infrastrukturellen Dienstleister weiter gesteigert werden. Im Bereich der Sicherheit sind keine besonderen Vorfälle aufgetreten.

Im Bereich des kaufmännischen Managements wurden die Flächen-Stammdaten umfangreich aufbereitet, um die Grundlagen für die rechtssichere Betriebskostenabrechnung zu legen. In 2021 werden dann die Betriebskostenabrechnungen nicht mehr über einen externen Dienstleister erfolgen, sondern über das eigene SAP-System.

Stromnetzbetrieb nach § 4 Energiewirtschaftsgesetz

Auf dem Gelände des Flughafens Tempelhof wird ein Hoch-, Mittel- und Niederspannungsnetz durch die Tempelhof Projekt GmbH im Auftrag des Landes Berlin betrieben. Für dieses auf dem Flughafen-gelände genutzte Stromnetz muss der Betrieb gemäß § 4 EnWG beantragt und durch die Energieauf-sichtsbehörde bei der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe genehmigt werden. Mit der Erweiterung des Gesellschaftszwecks wird die Grundlage dafür geschaffen, dass die Gesellschaft das Netz rechtskonform betreiben kann. Es ist nicht vorgesehen, dass die Gesellschaft dafür in vollem Umfang eigene Kompetenzen schafft, sondern insbesondere die vorhandene Kompetenz des Landes-betriebes Berlin Energie nutzt, der die Betriebsführung übernehmen soll. Das beinhaltet auch die Fort-setzung des Antragsverfahrens nach § 4 EnWG. Der dafür erforderliche Pachtvertrag mit Berlin Energie wurde im Dezember 2020 mit Wirkung zum 01.01.2021 abgeschlossen.

CIZ THF - Zentrales Impfzentrum Flughafen Tempelhof

Im Zuge der bundesweit groß angelegten Impfschutzkampagne gegen das Corona Virus wurden inner-halb eines Monats im Dezember in Berlin 6 zentrale Impfzentren errichtet, eines davon in Hangar 4 des Flughafens Tempelhof. Trotz weitestgehender Fertigstellung musste der geplante Starttermin des Impf-zentrums vor Weihnachten verschoben werden, weil der Bund keine ausreichenden Impfstoffmengen zur Verfügung stellen konnte. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung hatte das Impfzentrum seinen Betrieb aufgenommen.

Veranstaltungsbereich

Das Veranstaltungsjahr 2020 wurde maßgeblich durch die weltweit grassierende Corona Pandemie be-stimmt. Bereits im Frühling wurden in Deutschland, und somit auch am Flughafen Tempelhof, alle Ver-anstaltungen im Rahmen von sogenannten Lockdowns abgesagt, auch weil nur durch massive gesetz-lich verordnete Kontaktverbote die Verbreitung des Virus aufgehalten werden konnte. Durch die fehlende Aussicht auf ein schnelles Ende der Pandemie und die sich daraus ergebenden Planungsun-sicherheiten, wurden Veranstaltungen zunächst in den Herbst, im späteren Verlauf des Jahres dann in das nächste Jahr verschoben. Einige Veranstaltungen haben dennoch stattgefunden, wie etwa die For-mula E unter Ausschluss der Öffentlichkeit oder die Kunstmesse Positions auf einer sehr großzügig bemessenen Fläche, um den Besuchern auch die Möglichkeit zur Einhaltung die Hygienevorschriften zu geben. Ein besonderes Momentum auch für die weitere Entwicklung des Flughafen Tempelhof war die Ausstellung „Living the City“ vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat. Über einen Zeitraum von drei Monaten konnte die allgemeine Öffentlichkeit diese Ausstellung frei zugänglich in der Haupthalle besuchen. Leider musste diese Ausstellung Corona-bedingt vorzeitig geschlossen werden.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft für das Land Berlin Einnahmen 1,2 Mio. € (*im Vorjahr 1.8 Mio. €*). Der Flughafen bleibt ein sehr nachgefragter Standort für Großveranstaltungen, in Pandemiezeiten je-doch nur unter der Voraussetzung, dass in der Bevölkerung ein hinreichender Schutz gegen eine An-steckung gegeben ist, entweder durch Impfschutz oder durch praktikable Schnelltestmöglichkeiten.

Finanzierung

Die Finanzierung der Bewirtschaftung und Entwicklung des Flughafens Tempelhof erfolgt über Zuschüsse aus dem Landeshaushalt, Kapitel 1220, Titel 58042 (konsumtiv) und Titel 89364 (investiv). Im Doppelhaushalt 2020 / 2021 wurden dafür insgesamt 32 Mio. € / Jahr eingestellt. Darüber hinaus wurden Finanzmittel aus dem Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt mit Nachhaltigkeitsfonds (SIWA IV) in Höhe von 131,9 Mio. € im I. Quartal 2018 bewilligt. Damit sollen umfangreiche Sanierungsprojekte bzw. Baumaßnahmen realisiert werden. Die Mittel wurden in der 2. SIWA Revision am 09.04.2020 um 15 Mio. € auf 116,9 Mio. € gekürzt.

Die Gesellschaft hatte für das Folgeprogramm SIWA V Ende 2018 einen weiteren Antrag über Finanzmittel in Höhe von ca. 120 Mio. € gestellt. Neben weiteren baulichen Maßnahmen sollte mit diesen Mitteln vorrangig die Erneuerung der technischen Infrastruktur (TI 2030) finanziert werden. Die Gesellschaft hat aus diesem Sondervermögen zunächst nur 2 Mio. € für erste Planungsmittel für das Projekt erhalten. Diese zugesagten Mittel wurden in der Hauptausschusssitzung vom 23.11.2020 für das Projekt gestrichen. Grund hierfür waren die Projektgesamtkosten von 130 Mio. €, gemäß geprüften Bedarfprogramm. Da es keine weiteren Zuführungen aus dem Landeshaushalt in das SIWA mehr geben wird, kann eine geschlossene Gesamtfinanzierung des Projektes aus dem SIWA nicht mehr dargestellt werden. Eine Finanzierung aus dem Kernhaushalt für dieses Projekt wird derzeit angestrebt. Zusätzlich dazu sollen Fördermittel akquiriert werden. Am 03.07.2020 hat die Gesellschaft auf einen Antrag vom 09.03.2020 eine Fördermittelzusage in Höhe von 368.000 € aus der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze - Förderbekanntmachung zu den Modellvorhaben Wärmenetzsysteme 4.0 erhalten. Bereits im Vorjahr wurde zudem für das Projekt eine Projektskizze im Förderaufruf für investive Kommunale Klimaschutz-Modellprojekte im Rahmen der Nationale Klimaschutzinitiative (NKI) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit eingereicht. Im Rahmen dieses Programms können Fördermittel von maximal 10 Mio. € akquiriert werden. Die eingereichte Projektskizze wurde vom Programmträger positiv bewertet. Mit Schreiben vom 20.03.2020 wurde die Gesellschaft aufgefordert einen Projektantrag zu stellen. Am 15.06.2020 wurde der Antrag eingereicht. Aus Sicht der Gesellschaft könnte sich die nicht geschlossene Finanzierung des Gesamtprojektes negativ auf die Antragsbearbeitung auswirken.

Weitere Fördermittel in Höhe von 981 T€ wurden im Berichtsjahr bei der DKBL-Stiftung für die Basisausstellung im Tower (Kopfbau West) beantragt. Leider war dieser Antrag nicht erfolgreich. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung lag die Ablehnung der Stiftung vor.

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 den Hangar-Dächern akquiriert.

1.3 Vergütung des Landes Berlin an die Gesellschaft

Zur Deckung ihres Unternehmensaufwandes erhält die Gesellschaft vom Auftraggeber eine Vergütung auf der Grundlage von festgelegten Pauschalen. 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

Darüber hinaus wird der Gesellschaft, in Abstimmung mit dem Auftraggeber, für projektbezogene Dienstleistungen die Gehälter erstattet.

Die Vergütung ist so bemessen, dass die Gesellschaft neben der Deckung des Unternehmensaufwandes eine angemessene Risikovorsorge schaffen kann.

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 2018 wurde der Gesellschaft mit Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen am 21.05.2019 die Erfüllung der Zielvorgaben in Höhe von 104 % bestätigt. Mit Schreiben vom 09.03.2020 wurde der Gesellschaft für das Jahr 2019 eine Zielerreichung von 105 % bescheinigt.

1.4 Organisationstruktur

Die neue Organisationsstruktur der Gesellschaft gliedert sich in folgende Bereiche:

- Geschäftsführung / Stab
- Planung und Bau
- Facility-Management
- Nutzungsmanagement
- 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.

Grund hierfür war auch die Anzahl der Personalkapazitäten von 5 Vollzeitstellen im Stab, die für die Aufgaben Strategische Standortentwicklung, Partizipation, Kommunikation mit Stakeholdermanagement und Multiprojektcontrolling zuständig sind. Die Bildung eines Bereiches für diese strategischen

Aufgaben ist daher zielführend. Die Gesellschaft hatte hierzu mit einem externen Dienstleister ein Organisationskonzept entwickelt und mit dem Antrag eingereicht. Das Organisationskonzept weist einen Stellenbedarf von 16 Vollzeitstellen (ohne Bereichsleiter) aus. Für einen ersten Personalaufwuchs wurden 12,5 Vollzeitstellen (inkl. Bereichsleiter) beantragt.

Ausgehend von 65,4 genehmigten Vollzeitstellen wurden für das Jahr 2020 88 Vollzeitstellen beantragt. Diesem Antrag ist die Senatsverwaltung für Finanzen in ihrem Schreiben vom 01.12.2019 nicht gefolgt.

Lediglich der erforderliche Stellenaufwuchs im Zusammenhang mit der Generalsanierung der an die öffentliche Verwaltung vermieteten Flächen wurde genehmigt.

Der Aufbau des Stellenplans wurde seit 2016 nach anerkannten Personalbemessungsverfahren ermittelt. Die Personalbemessungen für die Bereiche technisches und infrastrukturelles Facility Management wurde nach der AMEV (Arbeitskreis Maschinen- und Elektrotechnik staatlicher und kommunaler Verwaltungen), für den Bereich Planung und Bau nach der AHO (Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten nach Honorarordnung e.V.) und HOAI (Honorarordnung der Architekten und Ingenieure) durchgeführt. Die Querschnittsbereiche, Finanzen & Controlling, Vergaben & Einkauf, Recht, Kommunikation & Öffentlichkeitsarbeit sowie der Veranstaltungsbereich wurden aufgrund von Aufgabenfeldern über Funktionsanalysen plausibilisiert.

Der Gesellschafter forderte zur Plausibilisierung weiterer zusätzlicher Personalkapazitäten im Rahmen der Beantragung 2020 zunächst einen Nachweis über das mit dem Stellenaufwuchs seit 2016 Erreichte. Die Gesellschaft hat dieses dokumentiert und eingereicht. Mit Schreiben vom 10.06.2020 wurden der Gesellschaft von den 88 beantragten Vollzeitstellen 82 Vollzeitstellen genehmigt. Einer Erweiterung der Organisationsstruktur um den Bereich Strategische Standortentwicklung wurde nicht entsprochen. Der Stellenaufwuchs auf 82 Vollzeitstellen wurde noch unter dem Vorbehalt der Beurteilung des Prüfvermerkes nach § 65 LHO gestellt. Diese Beurteilung wurde im IV. Quartal 2020 abgeschlossen. Mit Schreiben vom 05.10.2020 teilte der Gesellschafter mit, dass nach positiver Beurteilung der § 65 LHO-Prüfung alle Vorbehalte zum Stellenaufwuchs aufgehoben seien.

Im August 2020 hat sich mit dem Senatsbeschluss der Unternehmensgegenstand der Tempelhof Projekt GmbH weiter konkretisiert und gefestigt. Aus der durchgeführten Grundlagenermittlung zum Gebäude leitet sich die Notwendigkeit ab, dass sich die Gesellschaft zukünftig von einzelnen Sanierungsmaßnahmen zu lösen und stattdessen Großbauprojekte durchzuführen hat. Um die neuen Aufgaben sowie den Paradigmenwechsel in den Bauprojekten effektiv erfüllen zu können, hat die Geschäftsführung das Mandat für das Projekt „Wilson“ erteilt. Ziel des Projekts ist eine transformierte Unternehmensorganisation, welche auf die aktuellen und künftigen Aufgaben des Unternehmens ausgerichtet ist. Im Ergebnis erlaubt es die neue Organisation der Führungsebene die gemeinsame Aufgabe ziel- und ergebnisorientiert effektiv zu realisieren. Weitere notwendige Arbeitsstrukturen werden im Programm „Start-Klar“ herbeigeführt, wodurch die zuvor aufgebauten effektiven Strukturen in der Effizienz gesteigert werden. Das Projekt befindet sich derzeit in der Ausschreibungsvorbereitung. Zur zeitlichen Projektplanung kann zum aktuellen Zeitpunkt noch keine valide Aussage getroffen werden.

2. Lage der Gesellschaft

2.1 Vermögenslage

	31.12.2020		31.12.2019	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	226	8,8	289	19,8
Umlaufvermögen und sonstige Aktiva	2.343	91,2	1.174	80,2
Gesamtvermögen	2.569	100,0	1.463	100,0
Eigenkapital	1.691	65,8	1.100	75,2
Kurzfristiges Fremdkapital	878	34,2	363	24,8
Gesamtkapital	2.569	100,0	1.463	100,0

Die **Bilanzsumme** ist gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.106 auf T€ 2.569 gestiegen. Der Anteil des Anlagevermögens ist von 19,8 % auf 8,8 % gesunken. Grund hierfür sind die geringen Investitionen in das Anlagevermögen im Geschäftsjahr. Geplante Investitionen in die IT-Infrastruktur wurden zunächst verschoben. Diese Investitionen werden ab 2022 nachgeholt, siehe 1.4, letzter Absatz.

Das bilanzielle **Eigenkapital** hat sich durch den Jahresüberschuss (T€ 591) von T€ 1.100 auf T€ 1.691 erhöht. Die Gesellschaft finanziert sich somit zu 65,8 % aus eigenen Mitteln. Das kurzfristige Fremdkapital ist um T€ 515 gestiegen. Die Steigerung ist auf die Zuführungen zu den Rückstellungen, insbesondere für Ertragsteuer sowie auf die Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt aus Umsatzsteuern für die Monate November und Dezember 2020 zurückzuführen.

2.2 Ertragslage

	2020		2019	
	T€	%	T€	%
Umsatzerlöse	6.595	99,7	5.473	98,8
Übrige betriebliche Erträge	21	0,3	66	1,2
Gesamtleistung	6.616	100,0	5.539	100,0
Betriebliche Aufwendungen	5.813	87,9	5.273	95,2
Betriebsergebnis	803	12,1	266	4,8
Neutrales Ergebnis	45		36	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-257		-93	
Jahresüberschuss	591		209	

Die Gesellschaft erzielt **Umsatzerlöse** aus der mit dem Land Berlin festgelegten Trägervergütung. Die Umsatzerhöhung um T€ 1.122 (+20 %) ist im Wesentlichen auf den Aufbau der Personalkapazitäten zurückzuführen. Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter (ohne Geschäftsführerin) hat sich von 65 in 2019 auf 80 in 2020 erhöht.

Die betrieblichen Aufwendungen beinhalten Personalkosten von T€ 4.739 (Vorjahr T€ 4.101), Kosten der EDV T€ 317 (Vorjahr T€ 217), Kosten der Personalgestellung T€ 143 (Vorjahr T€ 210), Raumkosten T€ 115 (Vorjahr T€ 113), , Bürobedarf, Porto, Telefonkosten T€ 65 (Vorjahr T€ 74), Fortbildung T€ 37 (Vorjahr T€ 34), sonstige Fremdleistungen T€ 36 (Vorjahr T€ 54), Betriebsbedarf, Betriebsausrüstung T€ 28 (Vorjahr T€ 23), Rechts- und Beratungskosten T€ 27 (Vorjahr T€ 95), Personalbeschaffungskosten (Inserate) T€ 21 (Vorjahr T€ 20), Werbe-, Repräsentations- und Bewirtungskosten T€ 63 (Vorjahr T€ 33), Jahresabschluss- und Prüfungskosten T€ 26 (Vorjahr T€ 20) und Personalberatkosten (Headhunter) T€ 15 (Vorjahr T€ 43).

Im **neutralen Ergebnis** werden periodenfremde Erträge in Höhe von T€ 43 aus Betriebskostenerstattung 2018 sowie die Auflösung von Rückstellungen ausgewiesen.

Der Aufwand für **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** beläuft sich auf T€ 257 (Vorjahr T€ 92).

Im Geschäftsjahr 2020 wurde ein **Jahresüberschuss** von T€ 591 (Vorjahr T€ 209) erzielt. Damit übersteigt das Jahresergebnis die Prognose des Vorjahres um T€ 539.

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€ 374 (Vorjahr T€ 525) aus.

Kreditlinien waren nicht eingeräumt.

3. Chancen- Risiken- und Prognosebericht

3.1 Chancen und Risiken der Entwicklungsaufgabe

Die Gesellschaft ist ausschließlich in einem Projekt des Landes Berlin tätig. Die Gesellschaft nimmt nicht am Marktgeschehen teil.

Sowohl ihre Aufgabe, als auch die Honorierung sind im Managementvertrag vom 12.09.2014 geregelt. Chancen und Risiken leiten sich aus der Bewirtschaftungs- und Entwicklungsaufgabe.

Der Flughafen Tempelhof ist ein achtzig Jahre altes, einzigartiges Baudenkmal von monumentaler Größe mit großer historischer Bedeutung. Der baulich nie fertig gestellte Gebäudekomplex ist ein Spiegel der Berliner Geschichte – bis heute.

Die gesamte Konversion des städtebaulich und architektonisch bedeutenden Industriebaus in einmaliger Dimension gehört zu den vorrangigen Vorhaben der Stadt. Seine gesamtstädtische Bedeutung ist eine Besonderheit, die nicht nur in seiner Größe liegt, sondern in den Chancen und Potentialen, die mit seiner Entwicklung für die Stadt und auf internationaler Ebene verbunden sind.

Auch die Berlin Strategie verankert die wichtigen Themen, die ihren Fokus auf den Flughafen Tempelhof legen. Dazu gehören neue Impulse und Modelle der Sicherung von Flächen der sozialen Infrastruktur, von kostengünstigen Ateliers sowie von Proben- und Produktionsräumen. Der offene Austausch mit der anliegenden Bevölkerung und den Interessierten erhöht die Identifizierungsmöglichkeit und zahlt in das neue Feld der „Urbanen Praxis“ ressortübergreifend ein. Die Teilhabe am öffentlich geförderten kulturellen Angebot soll verbreitert und der Tourismus stadtverträglich und nachhaltig gestaltet werden.

Große Events, Messen und Kongresse tragen auf nationaler und internationaler Ebene zur Vernetzung und zum Dialog bei. Die dafür benötigte Infrastruktur ist eine Lebensader jeder Stadt.

Der Flugbetrieb wurde 2008 ohne ein Nachnutzungskonzept geschlossen. 2011 wurde eine Gesellschaft gegründet, die Tempelhof Projekt GmbH, die zunächst den Fokus ihrer Arbeit auf die Planung der Feldbebauung legen sollte.

Erst im Jahr 2018 konnte begonnen werden, Untersuchungen der Bausubstanz des Gebäudes durchzuführen. Diese legten einen unerwartet hohen Sanierungsbedarf offen. Die Substanz des Gebäudes ist in einem so schlechten Zustand, dass bauliche Maßnahmen zur Sanierung gebäudeübergreifend schnellstmöglich angegangen werden müssen, da sonst eine massive Kostenexplosion droht. Der Zustand vieler schon heute massiv sanierungsbedürftiger Flächen verschlechtert sich mit jedem Tag, so dass einige Flächen kurz- und mittelfristig einen kritischen Zustand erreichen werden, der eine Sanierung deutlich verteuert. Die Erarbeitung der Grundlagen für den jahrzehntelang auf Verschleiß genutzten Gebäudekomplex muss intensiv fortgesetzt werden. Dazu gehören Erkenntnisse zum Tragwerk, Brandschutz, zur technischen Infrastruktur, zu Schadstoffen und zum Denkmalschutz. Die erforderlichen Maßnahmen zum Erhalt des Gebäudes müssen erfasst, geplant und schrittweise angegangen werden. Für den Erhalt des Gebäudes sind alleinige Instandhaltungsmaßnahmen an einzelnen besonders bedürftigen Bauteilen nicht mehr ausreichend. Für die weitere und künftige Nutzung ist eine komplette Erneuerung der teilweise achtzig Jahre alten Ver- und Entsorgung (technische Infrastruktur) zwingende Voraussetzung.

Die ökonomische Chance der Gesellschaft ist mit der erfolgsabhängigen Vergütung im Managementvertrag (§ 7 Ziff. 12 bis 31.12.2014, § 6 Ziff. 10 ab 01.01.2015) mit maximal 6 % Bonifizierung für den Fall der Übererfüllung von Zielen gedeckelt. Für das Jahr 2019 hat die Gesellschaft für die Übererfüllung der vereinbarten Ziele in 2019 einen Bonus von 5 % erhalten.

Die Laufzeit des Managementvertrages vom 12.09.2014 wurde zum 31.12.2021 verlängert. Der Managementvertrag wurde mit Nachtrag vom 07.01./02.02.2021 um zwei weitere Jahre, bis zum 31.12.2023, verlängert.

Im Rahmen eines Beratungsauftrages wurden die künftige Gesellschaftsform und die Handlungsformen überprüft. Eine Prüfung nach § 65 LHO war ebenfalls Bestandteil des Auftrages. Im Ergebnis wurde die Gesellschaftsform bestätigt. Handlungsbedarf wurde bei fehlenden Regelungen zur Abstimmung mit dem Auftraggeber und dem Gesellschafter gesehen.

3.2 Auswirkungen der Corona-Krise auf die Bewirtschaftungsaufgabe der Gesellschaft

Das Veranstaltungsgeschäft war nahezu im gesamten Jahr 2020 durch die Pandemie beeinträchtigt. Nur wenige Veranstaltungen konnten durchgeführt werden (siehe 1.2). Diese Situation setzt sich in 2021 fort. Auch das Besucherzentrum CHECK IN musste Ende des Jahres wieder geschlossen werden.

Im Dauermietbereich sind die Mietstundungen, Mietausfälle in einem geringen Umfang zu verzeichnen.

In den Büroräumen der Gesellschaft wurde ein umfassendes Hygienekonzept umgesetzt; generell gilt die Maskenpflicht. Nur an den Arbeitsplätzen kann auf das Tragen eines Mund- Nasenschutzes verzichtet werden.

Ausnahmslos sind die Mitarbeiter aufgefordert, verstärkt im Homeoffice zu arbeiten. Bis auf wenige Ausnahmen ist das auch möglich. Die Mitarbeiter wurden mit der entsprechenden Technik ausgestattet.

3.3 Bestandsgefährdende Risiken

Risiken, die kurzfristig den Bestand des Unternehmens gefährden können, sind derzeit nicht erkennbar. Von einer Fortführung der Unternehmenstätigkeit über die Restlaufzeit des Managementvertrages hinaus (31.12.2023) wird derzeit ausgegangen.

3.4 Prognosebericht

Die Prognose für das Jahr 2021 weist unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit Umsatzerlöse in Höhe von T€ 8.182 einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 195 aus. Die Prognosen bis 2025 gehen von konstant positiven Ergebnissen aus.

Berlin, 31. März 2021

Jutta Heim-Wenzler
Geschäftsführerin