

URL: http://www.welt.de/wams_print/article2967657/Wie-soll-Tempelhof-genutzt-werden.html

Wie soll Tempelhof genutzt werden?

Von Das Gespräch Führt Katrin Schoelkopf 4. Januar 2009, 02:12 Uhr

Seit November ist die BIM GmbH für die Vermarktung des ehemaligen Flughafens zuständig. Das folgende Interview offenbart auch die Ratlosigkeit des Senats. Er hat kein tragfähiges Nutzungskonzept nach der überhasteten Schließung des Flughafens

Die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) hat am 1. November und im Auftrag des Bundes und des Landes Berlin das Management und die Vermarktung des defizitären Flughafens Tempelhof übernommen. Über das Nutzungskonzept sowie die Vermarktungschancen spricht hier BIM-Geschäftsführer Sven Lemiss.

Welt am Sonntag:

Herr Lemiss, Sie haben vor wenigen Wochen die Regie über den geschlossenen Flughafen übernommen. Besteht denn Interesse an Räumen und Flächen auf dem Flughafengelände?

Sven Lemiss:

Bis vor einem halben Jahr hatte ich gedacht, dass das Gezänk um den Flughafen die Marke kaputt gemacht hätte. Das Gegenteil aber ist der Fall. Der Veranstalter der Pyromusikale hat zum Beispiel mit der Marke für sein Event geworben. Ich glaube schon, dass der Konflikt dazu beigetragen hat, die Marke Tempelhof zu stärken. Selbst in Japan war die Schließung von Tempelhof den Zeitungen Schlagzeilen wert.

Die Pyromusikale im Juli, ein Riesenfeuerwerk mit Musik und mehr als 200 000 Zuschauern, ist der erste große Nutzungsvertrag, den Sie nach der Schließung des Flughafens abgeschlossen haben?

Lemiss:

Ja, das stimmt. Mit diesem Event wird auch das Alleinstellungsmerkmal des Areals deutlich. Europaweit findet sich keine andere Großstadt, wo man so etwas mitten in der Innenstadt machen kann.

Mit Großereignissen werden Sie sicher das Defizit schmälern können, doch langfristig und aus Sicht der Stadtplanung ist das keine Perspektive. Auch müssen sie aufpassen, dass Sie anderen Berliner Veranstaltungsorten nicht das Wasser abgraben ...

Lemiss:

Wir wollen mit bestehenden Standorten wie Waldbühne, O2 World oder Olympiastadion nicht konkurrieren. Ich bin davon überzeugt, dass wir Veranstaltungen nach Berlin holen können, für die es bisher keine geeigneten Orte gegeben hat, und dabei denke ich bei Weitem nicht nur an Rockkonzerte. Außerdem sind wir dabei, die Bestandsmieter wie zum Beispiel den Polizeipräsidenten in den Flächen zu konzentrieren, um möglichst ganze Bauteile für die Vermietung frei zu bekommen. Tempelhof wird nie ein dauerhafter Standort nur für Rockkonzerte

werden. Momentan führen wir Gespräche über Rock- und Popkonzerte auf dem Vorfeld des Flughafens. Aber für mehr als drei Konzerte würden wir sowieso wegen des Lärms keine Erlaubnis bekommen.

Der erste potenzielle Nutzer, der vom Senat im Zusammenhang mit der Schließung des Flughafens genannt wurde, war die Filmbetrieb Berlin Brandenburg GmbH (FBB) und Mehrheitsgesellschafterin der Studio Babelsberg AG. Sind die Studios noch ein Thema?

Lemiss:

Latent ja, aber konkret nicht. Momentan ist Babelsberg in den Hintergrund getreten.

Es gibt eine McKinsey-Studie im Auftrag der Studio Hamburg Gruppe, der auch die Studios in Adlershof gehören. Danach gibt es ausreichend Studioflächen in der Region. Keine gute Aussicht, oder?

Lemiss:

Es gibt für Tempelhof eine klare Ansage. Da es sich um eine defizitäre Liegenschaft handelt, ist es ein wesentliches Ziel, vom Defizit runterzukommen. Ganz klar: Tempelhof wird nicht der Ort für Subventionen. Das Land Berlin jedenfalls wird nicht als derjenige auftreten, der subventioniert. Das gilt auch für Pläne luftfahrtaffiner Verbände, die in Tempelhof ein Luftfahrtmuseum sehen wollen.

Wie hoch ist das Defizit, Finanzsenator Sarrazin sprach kürzlich von 9,6 Millionen Euro im Jahr?

Lemiss:

Das Defizit kann im schlechtesten Fall bis zu 14 Millionen Euro betragen, und die Mieteinnahmen von 5,5 Millionen Euro sind bereits gegengerechnet.

Können Sie das Defizit denn schmälern oder ausgleichen, so wie der Finanzsenator kürzlich meinte?

Lemiss:

Mit Sicherheit wird sich die Einnahmeseite verbessern. Das ist aber eine langfristige Entwicklung. In den nächsten Jahren werden wir deutlich im Minus bleiben. Aber langfristig werden wir ein positives Ergebnis erzielen können. Allerdings darf man dann die nötigen Investitionen für den Sanierungsstau nicht mit reinrechnen.

Zunächst also bleibt der Ex-Flughafen ein Minusgeschäft?

Lemiss:

Ja, erst mal ja.

Bitte nennen Sie einen Zeitraum!

Lemiss:

Nein, das wäre unseriös. Man muss bedenken, dass der Denkmalschutz bei der Vermarktung hinderlich ist. Auch sind einige Gebäudeteile gar nicht fertiggestellt. Auch das ist nicht förderlich.

Was kostet es, Teile zu mieten?

Lemiss:

Bei der Haupthalle muss man mit 10 000 Euro pro Tag ohne Betriebskosten rechnen. Die Miete für das Restaurant beträgt 1800 Euro pro Tag. Es kommt aber auch immer ein bisschen auf die Art der Veranstaltung an. Büroflächen sind zwischen 5 und 12 Euro pro Quadratmeter zu mieten. Wir erstellen übrigens gerade ein Mietwertgutachten.

Wie viel Fläche ist denn aktuell überhaupt vermietet?

Lemiss:

Von den insgesamt 285 000 Quadratmetern Fläche sind nur 200 000, also zwei Drittel, vermietbar. Davon wiederum sind 97 000 Quadratmeter vermietet.

Langfristig, so plant es die Senatsbaudirektorin, sollen auf dem Flughafengelände Wohnquartiere, ein Landschaftspark und im Gebäude Raum für die Kreativwirtschaft entstehen. Geplant ist eine internationale Bauausstellung mit internationaler Gartenbauausstellung. Müssen Sie da nicht aufpassen, dass die Vermietung und Vermarktung nicht zu beliebig läuft und das Konzept der Senatsbaudirektorin konterkariert?

Lemiss:

Nach meiner Einschätzung wird es nicht einen Investor geben, der alles allein entwickelt. Einen weißen Ritter wird es nicht geben. Der "Call for Ideas" (siehe Kasten) wird auch nicht diesen Investor bringen. Das Gebäude wird aber immer ein historischer Bezugspunkt für die Freifläche sein. Sobald aber das Gelände vollständig Berlin gehört, wird man darüber nachdenken, ob es einen Entwickler geben wird, der das ganze Projekt führt, damit alles aus einer Hand entwickelt werden kann.

Sie sind jetzt auch für Führungen durch das Flughafengebäude zuständig. Wie werden die angenommen?

Lemiss:

Wir haben die Mitarbeiter der Flughafengesellschaft, die die Führungen angeboten haben, übernommen. Die Führungen laufen sehr gut. Der Run darauf ist groß. Wir können im Monat für 1400 Besucher Führungen anbieten. Wir werden dies noch professionalisieren und auf unserer Internetseite das Onlinebuchen anbieten. Seit dem 22. Dezember haben wir auch ein Büro auf dem Flughafen, im bisherigen Terminal für die Allgemeine Luftfahrt, dem GAT. Dort wird es dann auch Tickets für die Führungen geben. Anmelden kann man sich unter der Berliner Telefonnummer 901 66 14 84. Tickets kosten 12 Euro, ermäßigt 8 Euro und für Kinder 6 Euro.

Wann wird denn der Flughafenzaun geöffnet und das Gelände für die Berliner zugänglich gemacht? Aus dem Haus der Stadtentwicklungssenatorin hieß es, Anfang 2009 könnte der Zaun kontrolliert geöffnet werden.

Lemiss:

Kontrolliert ist dann aber auch sehr wichtig. Einfach nur mal aufzumachen geht nicht. Das ist ein zu großes Risiko und auch ein Kostenfaktor. Wir müssen unserer Betriebssicherungspflicht schließlich nachkommen. Gegenwärtig ist unsere Kostenstruktur so angelegt, dass das Gelände nicht frei zugänglich wird. Ein Öffnen würde dauerhaft monatlich eine fünfstellige Summe kosten. Wir überlegen aber, beispielsweise im Jahr 2009 Führungen mit Fahrzeugen über das Gelände anzubieten.
