

Antwort

der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Daniela Wagner, Agnes Krumwiede, Lisa Paus, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN – Drucksache 17/3768 –

Das Ensemble der alten Eisfabrik in Berlin-Mitte und die Unternehmenspraxis der TLG IMMOBILIEN GmbH

Vorbemerkung der Fragesteller

Die Eisfabrik in Berlin-Mitte der Norddeutschen Eiswerke AG wurde 1896 errichtet und ist eine der ältesten noch erhaltenen Eisfabriken in Deutschland. Erst 1995 wurde der Betrieb eingestellt. Obwohl das Ensemble der Eisfabrik, bestehend aus einer zwei Höfe umfassende Wohn- und Fabrikanlage mit drei Kühlhäusern sowie das Kessel- und Maschinenhaus, unter Denkmalschutz steht, sollen die Kühlhäuser abgerissen werden. Besitzer dieses denkmalgeschützten Ensembles ist heute zum Teil die bundeseigene TLG IMMOBILIEN GmbH. Diese wurde 1991 als Tochterunternehmen der Treuhandgesellschaft gegründet, 1995 wurde das Unternehmen unter dem Namen TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft von der Bundesrepublik Deutschland übernommen, in 2002 erfolgte die Umbenennung des Unternehmens in TLG IMMOBILIEN GmbH. Das Unternehmen ist auf den Verkauf von Immobilien und Grundstücken in Berlin, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen spezialisiert und am Investitionsprojekt „Mediaspree“ des Landes Berlin beteiligt.

Ein Teil des Ensembles der Eisfabrik in Berlin-Mitte ist von der TLG IMMOBILIEN GmbH bereits 2008 an einen Investor aus Bochum veräußert worden. Dieser Investor hat Interesse am restlichen Ensemble der Eisfabrik bekundet und für alle Gebäude der ehemaligen Eisfabrik ein kulturelles Nutzungskonzept vorgelegt. Sein Team hat mit dem Radialsystem V auf der gegenüberliegenden Spreeseite bewiesen, dass es neue Kulturstandorte erfolgreich entwickeln und etablieren kann. Die bundeseigene TLG IMMOBILIEN GmbH hat das Kaufangebot jedoch ausgeschlagen. Stattdessen wurde am 18. Oktober 2010 mit dem Abriss der Kühlhäuser begonnen (vgl. den Artikel „Die letzte Szene – Kunst und Subkultur in Not“ in DER TAGESSPIEGEL vom 23. Oktober 2010), ohne dass ein Plan für eine Folgebebauung und daher auch keine Baugenehmigung vorliegt. Die wahrscheinliche Bebauung durch Luxuswohneinheiten würde eine kulturelle Nutzung der verbleibenden Gebäude der Eisfabrik erheblich gefährden.

Neben der Eisfabrik sind derzeit mehrere Berliner Kultureinrichtungen aufgrund von kommerziellen Interessen ihrer Vermieter in ihrer Existenz bedroht. Doch gerade für die Stadt Berlin sind solche Orte der (Sub-)Kultur ein wichtiger Standortfaktor. Im Jahr 2009 erzielten Bund und Hauptstadt nach eigenen Angaben zusammen 1,85 Mrd. Euro an Steuereinnahmen durch den Tourismus. Insgesamt wurden in Berlin fast 8 Mrd. Euro auf diesem Gebiet umgesetzt. Laut Aussage der „Berlin Tourismus Marketing GmbH“ ist die Hälfte aller Touristen unter 40 Jahre alt, ein Drittel sogar unter 30. Dieses Publikum interessiert sich hauptsächlich für Kultur. Kunst und Wirtschaftlichkeit ziehen beim Erhalt von gefährdeten Kulturprojekten wie der Eisfabrik also an einem Strang.

1. Wie hat die TLG IMMOBILIEN GmbH es begründet, den Verkauf des restlichen Ensembles der Eisfabrik an den Investor aus Bochum zu verweigern (siehe Artikel in DER TAGESSPIEGEL vom 23. Oktober 2010)?

Ausweislich der von der TLG Immobilien GmbH (nachfolgend „TLG“) eingeholten Stellungnahme haben weder ein „Bochumer Investor“ noch andere Personen der TLG Kaufpreisangebote für den Erwerb der noch in ihrem Eigentum stehenden Flächen der Eisfabrik unterbreitet. Folglich konnte die TLG einen Verkauf nicht verweigern. Die anders lautende Darstellung in dem zitierten „TAGESSPIEGEL“-Artikel vom 23. Oktober 2010 sei unzutreffend. Richtig sei vielmehr Folgendes:

Die TLG habe zu keinem Zeitpunkt beabsichtigt, das gesamte Ensemble der Eisfabrik zu verkaufen. Ursprünglich habe die TLG die Gesamtliegenschaft selbst entwickeln wollen. Erst auf Wunsch der Stadt Berlin habe die TLG ihr Vorhaben geändert und die eigentliche ehemalige Eisfabrik (d. h. das denkmalgeschützte Maschinen- und Kesselhaus) als Ergebnis eines Bieterverfahrens an die Telamon Vermögensverwaltung OHG veräußert. Bei der Telamon Vermögensverwaltung OHG handele es sich um den in dem „TAGESSPIEGEL“-Artikel vom 23. Oktober 2010 genannten „Bochumer Investor“. Der Erwerber habe zugesagt, das Maschinen- und das Kesselhaus zu sanieren und zu kulturellen Zwecken zu nutzen. Das Ziel der TLG, die restlichen Grundstücksflächen im Bestand zu behalten und eine Eigenentwicklung inklusive teilweiser Neubebauungen durch die TLG durchführen zu wollen, sei der Telamon Vermögensverwaltung OHG zu jedem Zeitpunkt bekannt gewesen. Dies belegten u. a. kaufvertragliche Regelungen, in denen die Telamon Vermögensverwaltung OHG einer Neubebauung durch die TLG auf der Grundstücksteilfläche der abzureißenden Kühlhäuser bereits zum Zeitpunkt des Ankaufs zugestimmt habe. Das in dem „TAGESSPIEGEL“-Artikel vom 23. Oktober 2010 wiedergegebene Zitat des für die Telamon Vermögensverwaltung OHG tätigen Architekten Gerhard Spangenberg, wonach die von der TLG geplante Errichtung eines Neubaus die Nutzung der Eisfabrik zu kulturellen Zwecken gefährde, weil Musik und Publikumsverkehr die Nachbarn stören könnten, sei nach Auffassung der TLG nicht nachvollziehbar, zumal der Telamon Vermögensverwaltung OHG bei Erwerb die Nutzungsabsichten der TLG bekannt gewesen seien.

Der Verkauf einer Teilfläche an die Telamon Vermögensverwaltung OHG geschah seitens der TLG in der Erwartung, dass durch die von dem Telamon-Gesellschafter Prof. Thomas Durchlaub zugesagte zeitnahe Sanierung und kulturelle Nutzung der veräußerten Gebäudeteile Maschinen- und Kesselhaus eine Belebung des Standortes erfolge und einer wirtschaftlichen Entwicklung der Gesamtliegenschaft förderlich sei. Schon im Jahr 2008 habe Prof. Thomas Durchlaub mit seiner Kompetenz aus der Entwicklung des „Radialsystem V“ geworben.

Vorschläge bzw. Konzepte für eine kulturelle Nutzung des Gesamtareals respektive der abgerissenen Kühlhäuser seien weder von der Telamon Vermögensverwaltung OHG noch von anderer Seite an die TLG herangetragen worden.

Bezugnehmend auf einen Hinweis eines möglichen Interesses der Rundfunkorchester und Chöre GmbH (ROC) habe der Niederlassungsleiter der TLG, Jörg Robert Lammersen, am 21. Juni 2010 ein Telefonat mit Gernot Rehl, Geschäftsführer des ROC, geführt. Dieser habe zwar sein prinzipielles Interesse für den Gesamtstandort insbesondere in Kombination mit dem auf der anderen Uferseite befindlichen „Radialsystem“ signalisiert. Gernot Rehl sei aber nicht über die konkreten Probleme der Kühlhäuser (hohe Kontamination, geringe Deckenhöhe und kaum Belichtung) und die sich hieraus ergebenden wirtschaftlichen Kosten und Folgen informiert gewesen und habe in der Folgezeit kein weiteres Kaufinteresse bekundet.

Was die kulturelle Nutzung der Eisfabrik durch die Telamon Vermögensverwaltung OHG anbelange, so weist die TLG in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass die Telamon Vermögensverwaltung OHG bisher noch nicht einmal ihre Zusage eingehalten habe, das von ihr erworbene denkmalgeschützte Maschinen- und Kesselhaus für eine kulturelle Nutzung zu entwickeln. Sehr zum Bedauern der TLG habe die Telamon Vermögensverwaltung OHG bisher keine maßgebliche Investition in den Standort vorgenommen, sondern lediglich bautechnische Sicherungsmaßnahmen ergriffen, die den weiteren Verfall der Eisfabrik verhindern sollen. Da die Telamon Vermögensverwaltung OHG noch nicht einmal die von ihr erworbenen Teilflächen einer kulturellen Nutzung zugeführt habe, sei der Vorwurf, die TLG verhindere die kulturelle Nutzung der Eisfabrik, nicht berechtigt.

Die TLG weist in ihrer Stellungnahme ferner darauf hin, dass eine Nutzung der ehemaligen Kühlhäuser der Eisfabrik weder technisch umsetzbar noch wirtschaftlich darstellbar gewesen wäre. Die ehemaligen Kühlhäuser der Eisfabrik seien hochgradig mit Schadstoffen kontaminiert gewesen. Allein die Kosten für die Entsorgung der Altlasten überstiegen den Restwert der Gebäude. Unter anderem seien rund 1 700 m³ Teerkorkdämmung zu entsorgen gewesen. Das Mauerwerk sei so stark sulfatbelastet gewesen, dass es zu großen Teilen unter die Schadstoffklasse > Z2 (Sonderabfälle) einzustufen gewesen sei.

Die Deckenhöhe in den Kühlhäusern habe bei durchschnittlich 2,50 bis 2,60 Metern gelegen. Dies habe zusammen mit einem hohen Anteil an Stützen und tragenden Wänden sowie der nicht vorhandenen natürlichen Belichtung (es gab keine Fenster bei einer Raumtiefe von rund 33 Metern) aus baurechtlicher Sicht ausschließlich eine Nutzung als Lagerhalle zugelassen. Eine Genehmigung zur Öffnung von Fensterflächen in der Fassade hätte gleichfalls keine Lösung geboten, da die komplette Längsseite des Gebäudes zum Nachbargrundstück als Brandwand ausgebildet und hier keine Öffnungen zulässig gewesen seien.

2. Wie wird der Umstand bewertet, dass ein bundeseigenes Unternehmen sich weigert den Rest des Eisfabrik-Ensembles zu veräußern, obwohl der betreffende Käufer, der zudem ein kulturelles Nutzungskonzept für das Ensemble konzipiert hat, schon seit 2008 ein Viertel der Eisfabrik besitzt?

Da der TLG weder Kaufangebote für den Rest des Eisfabrik-Ensembles noch kulturelle Nutzungskonzepte für das Gesamtareal vorliegen, kann die Bundesregierung diese auch nicht bewerten.

3. Wie ist die Entscheidung zum Abriss eines Teils des unter Denkmalschutz stehenden Ensembles mit dem Denkmalschutz zu vereinbaren?

Auf dem Gelände der Eisfabrik werden die eigentliche Eisfabrik, das Fabrikgebäude und das Wohnhaus erhalten bleiben. Abgebrochen werden nur die ehemaligen Kühlhäuser. An ihrer Stelle soll ein Neubau errichtet werden, der sich

baulich in das Ensemble einfügt. Dabei hat sich die TLG die Entscheidung zum Abriss der Kühlhäuser nicht leicht gemacht. Die TLG hat im Vorfeld intensiv und umfassend unter Einbindung externer Spezialisten untersucht, ob ein Erhalt auch der Kühlhäuser möglich ist. So wurde u. a. ein Gutachten zur Wirtschaftlichkeit durch den hierauf spezialisierten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Bernhard Bischoff sowie zur Altlastenkontamination durch das Ingenieurbüro Alenco eingeholt. Letzteres ergab, dass das ehemalige Kühlhaus mit ca. 1 700 m³ Teerkorkdämmung und stark sulfatbelastetem Mauerwerk kontaminiert ist, deren Entsorgung den Restwert des Gebäudes bei Weitem übersteigt. Als Wirtschaftsunternehmen muss sich die TLG in ihren Entscheidungen von Wirtschaftlichkeitserwägungen leiten lassen. Diese haben den Ausschlag für die Entscheidung gegeben, die ehemaligen Kühlhäuser abzureißen. Die TLG hat ihre Entscheidung in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Denkmalschutzamt des Bezirksamtes Berlin-Mitte und dem Bezirksamt getroffen.

Die Altlastenentsorgung sowie der Abriss der Kühlhäuser sind mittlerweile (nahezu) abgeschlossen.

4. Wie ist die Entscheidung zum Abriss eines Teils des unter Denkmalschutz stehenden Ensembles mit der Unternehmensstrategie der erfolgreichen Bewirtschaftung des bestehenden Portfolios zu vereinbaren (laut TLG-Broschüre: Immobilienmarkt Ostdeutschland 2010)?

Die TLG ist nach Prüfung der baulichen Struktur, des Zustandes und der hochgradigen Belastung mit Schadstoffen und Altlasten zu dem Ergebnis gelangt, dass die Kühlhäuser für eine Umnutzung und Drittverwendung, insbesondere auch zu kulturellen Zwecken, nicht geeignet sind und nicht wirtschaftlich betrieben werden können.

5. Wie ist die Entscheidung zum Abriss eines Teils des unter Denkmalschutz stehenden Ensembles mit der Unternehmensstrategie der wertorientierten Verkäufe aus dem vorhandenen Bestand zu vereinbaren (laut TLG-Broschüre: Immobilienmarkt Ostdeutschland 2010)?

Da der TLG keine Kaufangebote für den Rest des Eisfabrik-Ensembles vorlagen, stellte sich die Frage eines Verkaufs auch nicht.

6. a) Wie passt die Weigerung der TLG IMMOBILIEN GmbH das restliche Ensemble der Eisfabrik zu veräußern zur Unternehmensstrategie der Eigenentwicklung weiterer Immobilien (laut TLG-Broschüre: Immobilienmarkt Ostdeutschland 2010 – Marktdaten der kreisfreien Städte und Berlin)?

Da der TLG keine Kaufangebote für den Rest des Eisfabrik-Ensembles vorlagen, konnte sie sich nicht weigern, diesen zu veräußern.

- b) Liegt seitens der TLG IMMOBILIEN GmbH ein Nutzungskonzept für das restliche Gelände der alten Eisfabrik vor, und wenn ja, mit welchen inhaltlichen Schwerpunkten?

Ja. Das Nutzungskonzept der TLG für das restliche Gelände der alten Eisfabrik sieht eine denkmalgerechte Sanierung des Wohnhauses und des Fabrikgebäudes und die Errichtung eines Neubaus auf der Fläche der ehemaligen Kühlhäuser vor. Geplant ist eine Mischnutzung, bestehend aus Lofts, Gewerbe, Büros und Wohnungen.

7. Wie werden die Entwicklungspotentiale des Areals seitens TLG IMMOBILIEN GmbH mit und ohne Kühlhäuser eingeschätzt?

Die TLG hat vor ihrer Entscheidung zum Abriss der Kühlhäuser eingehend die Entwicklungspotenziale auf dem Gelände der Eisfabrik mit und ohne Kühlhäuser unter Einwertung von Chancen und Risiken untersucht. Ergebnis ihrer Analyse war, dass nur im Falle eines Abrisses der Kühlhäuser das Objekt „Eisfabrik“ profitabel betrieben werden kann.

8. Befürwortet die Bundesregierung einen Abbruch der Abrissarbeiten, und ist sie bereit, ihren Einfluss dahingehend geltend zu machen?

Nein. Die unternehmerische Entscheidungskompetenz über Investitionsentscheidungen wie im Falle der Eisfabrik liegt in den Händen der Geschäftsführung der TLG. Die Bundesregierung hat keine Zweifel an der Richtigkeit dieser Entscheidung.

9. Wäre im Falle eines Abrisstoppes eine Rekonstruktion der bereits zerstörten Teile unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes sowie der gegebenen Fakten überhaupt möglich?

Nein.

10. Wird der zukünftige Bebauungsplan des Geländes – im Anschluss an den beabsichtigten Abriss – mit dem Nutzungsprofil der nachbarschaftlichen Gebäude abgestimmt werden?

Die TLG hat bereits vor Abriss der Kühlhäuser ihre Planungen für das Rest-Ensemble auf die nachbarschaftlichen Gebäude abgestimmt.

11. Welche Haltung hat die Bundesregierung zu einer kulturellen Nutzung des gesamten Geländes?

Die Frage einer kulturellen Nutzung des gesamten Geländes der Eisfabrik stellt sich der Bundesregierung nicht, weil der TLG weder Kaufangebote für den Rest des Eisfabrik-Ensembles noch kulturelle Nutzungskonzepte für das Gesamtareal unterbreitet worden sind.

