

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Michael Dietmann (CDU)

vom 27. September 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 28. September 2018)

zum Thema:

Strandbad Lübars, Ausschreibung des künftigen Betreibers

und **Antwort** vom 09. Oktober 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Okt. 2018)

Herrn Abgeordneten Michael Dietmann (CDU)

über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/16574

vom 27.09.2018

über Strandbad Lübars, Ausschreibung des künftigen Betreibers

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Warum haben die Berliner Bäderbetriebe (BBB) bei dem Verhandlungsverfahren auf einen Teilnahmewettbewerb verzichtet und auch keine Ausschreibung gewählt?

Zu 1.:

Die Berliner Bäder-Betriebe (BBB) sind als öffentliche Auftraggeberin gehalten, die Pachtverträge für die Strandbäder öffentlich auszuschreiben. Dies ist kürzlich geschehen. Die kompletten Vergabeunterlagen sind frei abrufbar.

Die BBB können frei entscheiden, ob der Ausschreibung ein Teilnahmewettbewerb vorgeschaltet wird oder nicht. In dem ausgeschriebenen Vergabeverfahren hat jede Bieterin bzw. jeder Bieter zu gleichen, transparenten Bedingungen die Möglichkeit, ein Angebot abzugeben.

2. Trifft ein Pressebericht zu, nach dem die BIM an dem Interessenbekundungsverfahren beteiligt sei? Wenn zutreffend, warum ist sie an dem Verfahren beteiligt und welches Entgelt erhält die BIM ggf. für ihre Dienstleistung von den BBB?

Zu 2.:

Nach Aussage der BBB ist die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) nicht an der Ausschreibung zur Verpachtung des Strandbades beteiligt.

3. Wie wird gewährleistet, dass das Auswahlverfahren, sofern nur im Verhandlungswege geführt, objektiven und nachprüfbaren Kriterien folgt? Gibt es seitens der BBB bereits einen Kriterienkatalog über die in der Ausschreibung dargestellte prozentuale Gewichtung hinaus?

Zu 3.:

Der gewählte Verhandlungsweg ist ein Ausschreibungsverfahren, welches der jeweiligen Bieterin bzw. dem jeweiligen Bieter eine hohe Flexibilität ermöglicht. Die Verhandlungen mit den Bieterinnen und Bieter, die unter Einhaltung der Vergabebedingungen ein Angebot abgeben, werden nach einem internen

Kriterienkatalog geführt, welcher für jede Bieterin bzw. jeden Bieter gleichermaßen gilt. Aufgrund der noch laufenden Ausschreibung sind die BBB gehalten, auf die veröffentlichte Gewichtung der Kriterien zu verweisen. Der interne Kriterienkatalog kann aus Gründen der Gleichbehandlung erst nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens kommuniziert werden.

4. Ist bei diesen Verhandlungen ggf. auch wieder die BIM beteiligt und warum?

Zu 4.:

Nach Aussage der BBB ist die BIM nicht an den Verhandlungen beteiligt.

5. In welchen wesentlichen Passagen weicht der den Ausschreibungsunterlagen beigefügte Unterpachtvertrag von dem jetzt gültigen Unterpachtvertrag ab; welche Passagen / Auflagen / Pflichten sind neu hinzugetreten?

Zu 5.:

Laut BBB orientiert sich das Muster des den Vergabeunterlagen beigefügten Unterpachtvertrages an dem Muster des vorherigen. Abweichungen ergeben sich aufgrund von Rechtsprechungsänderungen zum Gewerbepachtrecht und aus der aktuellen Bauzustandsanalyse.

6. Welche Investitions- oder Unterhaltungsleistungen haben die BBB in den letzten 5 Jahren im Strandbad Lübars erbracht?

Zu 6.:

Die BBB haben in den letzten fünf Jahren keine Investitions- oder Instandhaltungsleistungen erbracht, da diese dem Pächter obliegen.

7. Welche wesentlichen Ergebnisse hat die im Frühjahr durch die Firma KWL Ingenieure GmbH durchgeführte Bestandsaufnahme zur Beurteilung des Instandsetzungs- und Investitionsbedarfs ergeben und welche grob geschätzten Kosten wurden dafür ermittelt?

Zu 7.:

Laut BBB hat die Firma für Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der aufstehenden Gebäude sowie der Außenanlagen des Grundstücks Strandbad Lübars eine grobe Schätzung abgegeben und einen Instandsetzungs- und Investitionsbedarf in Höhe von 580.000 € (brutto) ermittelt.

8. Wie begründen die BBB angesichts der beabsichtigten Forderungen (baulich/finanziell) an einen neuen Pächter die Vergabe des Strandbades nur für die Dauer von 5 Jahren und weiteren 5 Jahren als Option? Wie sollen sich die geforderten Investitionen in diesem Zeitraum amortisieren und ist dies auch der übliche Zeitraum für entsprechende Abschreibungen, die die BBB in ihren Bädern zugrunde legt?

Zu 8.:

Nach Aussage der BBB stellt die Laufzeit des ausgeschriebenen Pachtvertrages eine für Gewerbepachtverträge übliche Laufzeit dar, welche bisher auch nicht von den Pächterinnen bzw. Pächtern beanstandet wurde. Sie ist vor dem Hintergrund der je Strandbad individuell zu betrachtenden baulichen Leistungen entsprechend jeweiliger Bauzustandsanalyse angemessen, zumal auch die Pachthöhe je Strandbad unter Berücksichtigung der dem jeweiligen Pächter auferlegten baulichen Leistungen kalkuliert wird. Es gibt hierzu keinen üblichen Zeitraum für Abschreibungen analog der von den BBB selbst betriebenen Hallen- und Sommerbäder. Diese sind mit den Grundstücken der Strandbäder nicht vergleichbar.

9. Ist das wörtliche Zitat des „Kommunikationschefs“ der BBB aus dem Tagesspiegel-Newsletter Reinickendorf vom 19.09.2018
„Grundsätzlich gilt für alle Strandbäder (außer dem Strandbad Wannsee) die politische Marschroute, dass sie nicht den Kern des Daseinsvorsorgeauftrages der Berliner Bäder-Betriebe ausmachen. Diesen Kern stellen in der Rangfolge zuerst die Hallenbäder dar (dort findet das obligatorische Schulschwimmen statt), dann die Sommerbäder und erst am Schluss die Strandbäder. So lange jedoch die Hallen- und Sommerbäder einen Sanierungsstau von über 100 Millionen Euro vor sich herschieben, ist an größere Investitionen in Strandbäder leider nicht zu denken.“
angesichts der in vielen Bereichen nicht abgerufenen Investitionsmitteln auch die bäder-politische Handlungsmaxime des Senats?

Zu 9.:

Gemäß dem Berliner Bäderkonzept 2025 dienen die Hallen- und Sommerbäder zur Erfüllung der öffentlichen Daseinsvorsorge und zur Gewährleistung der unentgeltlichen Nutzung durch Schulen, Vereine und Kindertagestätten im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben. Somit bilden die Hallen- und Sommerbäder den Kern des Daseinsvorsorgeauftrages der BBB.

Seit 2009 erfolgt die Verpachtung der Freibäder unter Übernahme von Instandhaltungsverpflichtungen durch die Pächterinnen und Pächter. Dieses Modell hat sich aus Sicht der BBB – aber auch für die Pächterinnen und Pächter – grundsätzlich bewährt und soll fortgeführt werden. Die Erfahrungen haben bestätigt, dass die Pächterinnen und Pächter bereit sind, Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen und Investitionen vorzunehmen, um die gepachteten Freibäder attraktiver zu machen und ganzjährige Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen.

10. Bedeutet die in der vorangegangenen Frage zitierte Prioritätensetzung, dass nach und nach alle Strandbäder schließen müssen, sobald der Investitionsbedarf ein Niveau überschritten hat, das sich aus dem normalen Betrieb nicht mehr erwirtschaften lässt?

Zu 10.:

Nein, das ist nicht zutreffend. Die BBB sind – auch im Hinblick auf das Berliner Bäderkonzept 2025 – gehalten, sämtliche Bäder geöffnet zu halten.

11. Oder bedeutet der Satz in der Einleitung zur Leistungsbeschreibung „Die BBB haben für die Planung, Errichtung, Betrieb, Unterhaltung und Verwaltung zu sorgen“, dass die BBB auch im Fall einer nicht erfolgenden Unterverpachtung den Betrieb des Strandbads Lübars als Pächter in jedem Fall selbst sicherstellen werden?

Zu 11.:

Dies ist zutreffend.

Berlin, den 09. Oktober 2018

In Vertretung

Aleksander Dzembitzki
Senatsverwaltung für Inneres und Sport