

Interessenbekundungsverfahren

zur saisonalen Nutzung und Bewirtschaftung der Außenanlage des Erika-Heß-Eisstadions

Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Mitte von Berlin
Schul- und Sportamt – Fachbereich Sport

1. Anlass und Ziel des Interessenbekundungsverfahrens

Das Bezirksamt Mitte von Berlin beabsichtigt, die Außenanlage des Erika-Heß-Eisstadions für die Wintersaison 2026/2027 zeitlich befristet zur eigenverantwortlichen Nutzung und Bewirtschaftung zu überlassen.

Mit dem vorliegenden Interessenbekundungsverfahren soll das bestehende Marktinteresse ermittelt und festgestellt werden, welche Interessentinnen und Interessenten in der Lage sind, die Außenanlage innerhalb des vorgesehenen Nutzungszeitraums zuverlässig zu betreiben.

Ziel ist eine sachgerechte, sichere und wirtschaftlich tragfähige Nutzung der Außenanlage unter Berücksichtigung der Funktion des Erika-Heß-Eisstadions als öffentliche Sportanlage.

Das Verfahren dient der Ermittlung geeigneter Interessentinnen und Interessenten und der Vorbereitung einer Entscheidung des Bezirksamts über die Überlassung der Außenanlage.

2. Gegenstand der Überlassung

Gegenstand des Verfahrens ist die saisonale Nutzung und Bewirtschaftung der Außenanlage des Erika-Heß-Eisstadions in Berlin-Wedding.

Die zur Nutzung überlassene Eisfläche beträgt ca. 1.800 m².

Das Bezirksamt stellt der Betreiberin bzw. dem Betreiber für die Dauer des vereinbarten Nutzungszeitraums folgende Flächen, Einrichtungen und Betriebsmittel zur Nutzung zur Verfügung:

- * die Außen- bzw. Eisfläche,
- * die für den Betrieb erforderlichen Eisbearbeitungsmaschinen und sonstigen vorhandenen technischen Betriebsmittel,
- * Strom,
- * Wasser,
- * die Nutzung der hierfür vorgesehenen Betriebs-, Neben- und Personalräume,
- * eine bestimmte Anzahl vorhandener Schließfächer,
- * die vorhandenen Außenwerbeflächen zur Nutzung,
- * vier Parkplätze.

Die überlassenen Flächen, Maschinen, technischen Einrichtungen und Betriebsmittel verbleiben im Eigentum des Landes Berlin und werden ausschließlich zur Nutzung im Rahmen des vereinbarten Betriebs der Außenanlage zur Verfügung gestellt.

Art und Umfang der konkret zur Verfügung gestellten Räume werden vor Beginn des Nutzungszeitraums festgelegt.

Die Überlassung des gesamten Erika-Heß-Eisstadions ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Andere wirtschaftliche Bereiche oder bereits anderweitig vertraglich gebundene Leistungen des Erika-Heß-Eisstadions sind ebenfalls nicht Bestandteil dieses Interessenbekundungsverfahrens.

Der derzeit anderweitig vertraglich gebundene Schlittschuhverleih ist für die Wintersaison 2026/2027 nicht Bestandteil der Überlassung.

Ab der Wintersaison 2027/2028 wird der Schlittschuhverleih ggf. Bestandteil des Nutzungs- und Bewirtschaftungsumfangs der Betreiberin bzw. des Betreibers der Außenanlage.

Die hierfür erforderlichen Flächen und vorhandenen betrieblichen Einrichtungen werden der Betreiberin bzw. dem Betreiber im Rahmen des Nutzungsverhältnisses zur Verfügung gestellt. Die konkreten betrieblichen, organisatorischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden im Nutzungsvertrag geregelt.

3. Beschreibung und Eigentumsverhältnisse

Die zur Nutzung vorgesehene Außenanlage befindet sich auf dem Gelände des Erika-Heß-Eisstadions, Müllerstraße 185, 13353 Berlin.

Die für dieses Verfahren zugrunde gelegte Fläche beträgt ca. 1.800 m².

Die Außenanlage wird während der Wintersaison als Eisfläche genutzt.

Die Fläche sowie die bereitgestellten Räume, Maschinen, technischen Einrichtungen und sonstigen Betriebsmittel verbleiben im Eigentum des Landes Berlin.

Durch die Überlassung werden keine Eigentumsrechte auf die Betreiberin bzw. den Betreiber übertragen.

4. Nutzungszeitraum und Verlängerungsoption

Die erstmalige Überlassung der Außenanlage erfolgt für die Wintersaison 2026/2027 für den Zeitraum vom 01. November 2026 bis zum 30. März 2027.

Nach ordnungsgemäßer Durchführung der Wintersaison 2026/2027 wird der Betreiberin bzw. dem Betreiber eine einmalige Option zur Fortsetzung des Nutzungsverhältnisses für vier weitere Wintersaisons bis einschließlich der Wintersaison 2030/2031 eingeräumt.

Voraussetzung für die Einräumung dieser Verlängerungsoption ist, dass die Betreiberin bzw. der Betreiber die wesentlichen vertraglichen Verpflichtungen während der Wintersaison 2026/2027 ordnungsgemäß erfüllt hat.

Gründe, die der Einräumung der Verlängerungsoption entgegenstehen können, sind insbesondere:

- * erhebliche oder wiederholte nicht fristgerechte Zahlung des Nutzungsentgelts,
- * nicht fristgerechte Zahlung des vereinbarten Anteils an den Kosten der Grundreinigung,
- * erhebliche oder wiederholte Verstöße gegen die vereinbarten Nutzungsbedingungen,
- * unsachgemäßer Umgang mit den vom Bezirksamt überlassenen Maschinen, technischen Betriebsmitteln, Räumen oder sonstigen Einrichtungen,
- * erhebliche Beschädigungen der überlassenen Einrichtungen oder Betriebsmittel, soweit diese dem Verantwortungsbereich der Betreiberin bzw. des Betreibers zuzurechnen sind,
- * sonstige erhebliche Verletzungen wesentlicher vertraglicher Pflichten.

Beabsichtigt das Bezirksamt aufgrund eines solchen Grundes, die Verlängerungsoption nicht einzuräumen, ist dies der Betreiberin bzw. dem Betreiber bis spätestens zum 30. Juni 2027 schriftlich unter Angabe der maßgeblichen Gründe mitzuteilen.

Erfolgt bis zum 30. Juni 2027 keine entsprechende Mitteilung des Bezirksamts, wird der Betreiberin bzw. dem Betreiber die Verlängerungsoption für die vier folgenden Wintersaisons 2027/2028 bis einschließlich 2030/2031 eingeräumt.

Die Betreiberin bzw. der Betreiber kann diese Option durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Bezirksamt bis spätestens zum 31. Juli 2027 ausüben.

Mit fristgerechter Ausübung der Option wird das Nutzungsverhältnis für die vier weiteren Wintersaisons fortgesetzt.

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt während der gesamten Vertragsdauer unberührt.

Nach Ablauf der Wintersaison 2030/2031 verlängert sich das Nutzungsverhältnis jeweils um eine weitere Wintersaison, sofern es nicht von einer der Vertragsparteien spätestens sechs Monate vor Beginn der nachfolgenden Wintersaison schriftlich gekündigt wird. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt.

5. Nutzungsentgelt

Für die Überlassung und Nutzung der Außenanlage wird ein monatliches flächenbezogenes Nutzungsentgelt erhoben.

Der Berechnung werden folgende Werte zugrunde gelegt:

Nutzfläche: ca. 1.800 m²

Nutzungsentgelt: 9,00 Euro netto je m² und Monat

Hieraus ergibt sich bei einer Nutzfläche von 1.800 m²:

$1.800 \text{ m}^2 \times 9,00 \text{ Euro} = 16.200,00 \text{ Euro netto monatlich}$

Zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von derzeit 19 %:

Nutzungsentgelt netto: 16.200,00 Euro

Umsatzsteuer 19 %: 3.078,00 Euro

Gesamtbetrag brutto: 19.278,00 Euro monatlich

Mit dem Nutzungsentgelt sind die im Rahmen des vereinbarten Betriebs zur Verfügung gestellten Nutzungen abgegolten. Hierzu gehören insbesondere die Nutzung der Außen- bzw. Eisfläche, der bereitgestellten Eisbearbeitungsmaschinen und technischen Betriebsmittel, Strom und Wasser sowie die Nutzung der hierfür vorgesehenen Betriebs-, Neben- und Personalräume.

Eine gesonderte Abrechnung von Betriebs- und Nebenkosten erfolgt nicht.

Das Nutzungsentgelt ist monatlich im Voraus zu entrichten und muss spätestens am dritten Werktag des jeweiligen Nutzungsmonats auf dem vom Bezirksamt benannten Konto eingegangen sein.

Zusätzlich zum Nutzungsentgelt übernimmt die Betreiberin bzw. der Betreiber nach Beendigung des Nutzungszeitraums einen pauschalen Anteil an den Kosten der Grundreinigung in Höhe von 3.000,00 Euro brutto.

Der Betrag ist nach Beendigung des Nutzungszeitraums zum 30. März 2027 auf das vom Bezirksamt Mitte von Berlin benannte Konto zu überweisen.

6. Bereitstellung und Nutzung der Eisbearbeitungsmaschinen und technischen Betriebsmittel

Das Bezirksamt stellt der Betreiberin bzw. dem Betreiber die für die Pflege und Aufbereitung der Eisfläche erforderlichen Eisbearbeitungsmaschinen sowie die hierfür erforderlichen vorhandenen technischen Betriebsmittel in betriebsbereitem Zustand zur Nutzung zur Verfügung.

Die Eisbearbeitungsmaschinen und technischen Betriebsmittel verbleiben im Eigentum des Landes Berlin.

Die technische Betreuung und Kontrolle der bereitgestellten Maschinen verbleiben beim Bezirksamt. Dies umfasst insbesondere die technische Überwachung sowie die Organisation erforderlicher Wartungs-, Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen.

Die Bedienung der Eisbearbeitungsmaschinen und die laufende Aufbereitung der Eisfläche während des Betriebs werden durch hierfür vorgesehenes Personal der Betreiberin bzw. des Betreibers übernommen.

Vor Aufnahme dieser Tätigkeit führt das Bezirksamt eine Einweisung des vorgesehenen Personals in die Bedienung und den sicheren Umgang mit den bereitgestellten Eisbearbeitungsmaschinen durch.

Die Betreiberin bzw. der Betreiber stellt sicher, dass die Eisbearbeitungsmaschinen ausschließlich durch entsprechend eingewiesenen Personals bedient werden.

Festgestellte Schäden, technische Störungen oder sonstige Auffälligkeiten sind dem Bezirksamt unverzüglich mitzuteilen.

Eigenständige technische Veränderungen, Reparaturen oder sonstige Eingriffe an den bereitgestellten Maschinen durch die Betreiberin bzw. den Betreiber sind ohne vorherige Zustimmung des Bezirksamts nicht zulässig.

Nach Beendigung des Nutzungszeitraums werden die bereitgestellten Maschinen und technischen Betriebsmittel an das Bezirksamt zurückgegeben.

Die weiteren Einzelheiten zur Nutzung, technischen Betreuung, Übergabe und Rückgabe werden im Nutzungsvertrag geregelt.

7. Bereitstellung und Nutzung von Nebenräumen

Der Betreiberin bzw. dem Betreiber wird die Nutzung der für den Betrieb der Außenanlage vorgesehenen Räume des Erika-Heß-Eisstadions ermöglicht.

Hierbei kann es sich insbesondere um Betriebsräume, Lagerräume, technische Nebenräume und Personalräume handeln.

Die konkret zur Verfügung gestellten Räume und deren zulässiger Nutzungszweck werden vor Beginn des Nutzungszeitraums festgelegt.

Die Räume dürfen ausschließlich für die vereinbarten betrieblichen Zwecke genutzt werden.

Eine Überlassung, Untervermietung oder sonstige Weitergabe an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung des Bezirksamts.

Die zur Verfügung gestellten Räume sind pfleglich zu behandeln und nach Beendigung des Nutzungszeitraums in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben.

8. Personal

Die Betreiberin bzw. der Betreiber stellt das für den ordnungsgemäßen Betrieb der Außenanlage erforderliche Personal in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten bereit.

Hierzu gehören insbesondere:

- * Zugang und gegebenenfalls Kassenbereich,
- * Aufsicht auf der Außen- bzw. Eisfläche,
- * laufende Kontrolle des Betriebs,
- * Reinigung sowie Aufrechterhaltung von Ordnung und Sauberkeit,
- * Bedienung der Eisbearbeitungsmaschinen nach erfolgter Einweisung durch das Bezirksamt.

Die konkrete Personalplanung obliegt der Betreiberin bzw. dem Betreiber.

Die Betreiberin bzw. der Betreiber trägt für das eingesetzte Personal die Arbeitgeberverantwortung.

9. Organisation des Betriebs

Die Betreiberin bzw. der Betreiber organisiert die Nutzung und Bewirtschaftung der Außenanlage während des vereinbarten Nutzungszeitraums eigenverantwortlich.

Der Betrieb ist so zu organisieren, dass eine ordnungsgemäße, sichere und mit den öffentlichen und sportlichen Interessen des Bezirksamts vereinbare Nutzung der Außenanlage gewährleistet ist.

Die konkrete betriebliche Organisation obliegt der Betreiberin bzw. dem Betreiber im Rahmen der vertraglich vereinbarten Bedingungen.

10. Verkehrssicherung, Sicherheit und Ordnung

Die Betreiberin bzw. der Betreiber hat innerhalb des vertraglich übertragenen Verantwortungsbereichs einen sicheren und ordnungsgemäßen Betrieb der Außenanlage zu gewährleisten.

Hierzu gehören insbesondere:

- * regelmäßige Kontrolle der genutzten Bereiche,
- * Organisation eines sicheren Zugangs und Verlassens der Anlage,
- * Kontrolle der Eisfläche während des laufenden Betriebs,
- * Organisation einer angemessenen Aufsicht,
- * Festlegung von Abläufen für Notfälle,
- * Erkennen und Absichern von Gefahrenstellen,
- * unverzügliche Information des Bezirksamts bei sicherheitsrelevanten Ereignissen,
- * Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Anforderungen.

Die genaue Abgrenzung der Verkehrssicherungs- und Betreiberpflichten zwischen dem Bezirksamt und der Betreiberin bzw. dem Betreiber wird im Nutzungsvertrag festgelegt.

11. Reinigung, Pflege und Ordnung

Die Betreiberin bzw. der Betreiber hat im vereinbarten Umfang für einen ordnungsgemäßen, sauberen und gepflegten Zustand der genutzten Bereiche zu sorgen.

Hierzu gehört insbesondere die laufende Reinigung der genutzten Bereiche, die Beseitigung betriebsbedingter Verschmutzungen sowie die ordnungsgemäße Entsorgung betriebsbedingt anfallender Abfälle.

Die konkrete Aufgabenverteilung wird im Nutzungsvertrag festgelegt.

Der pauschale Anteil der Betreiberin bzw. des Betreibers an den Kosten der Grundreinigung nach Beendigung des Nutzungszeitraums beträgt gemäß § 5 3.000,00 Euro brutto.

12. Öffentliche und sportliche Nutzungsinteressen

Das Erika-Heß-Eisstadion ist eine öffentliche Sportanlage.

Die wirtschaftliche Nutzung der Außenanlage muss mit den sportlichen und sonstigen öffentlichen Nutzungsinteressen des Bezirksamts vereinbar sein.

Das Bezirksamt behält sich vor, innerhalb des vereinbarten Rahmens bestimmte Nutzungszeiten für öffentliche Zwecke oder bestimmte Nutzergruppen vorzusehen.

Hierzu können insbesondere Schulsport, Vereinssport, Kinder- und Jugendsport sowie weitere sportliche oder öffentliche Nutzungen des Bezirksamts gehören.

Die konkrete zeitliche und organisatorische Koordination erfolgt zwischen dem Bezirksamt und der Betreiberin bzw. dem Betreiber und wird im Nutzungsvertrag näher geregelt.

13. Eigene Betriebsmittel und Veränderungen an der Anlage

Zusätzliche Geräte, Ausstattungsgegenstände oder sonstige Betriebsmittel, die nicht durch das Bezirksamt bereitgestellt werden, sind grundsätzlich von der Betreiberin bzw. dem Betreiber selbst zu beschaffen und zu finanzieren.

Bauliche oder technische Veränderungen an der Außenanlage, an Gebäuden, Nebenräumen oder technischen Einrichtungen dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Bezirksamts vorgenommen werden.

Eigene Einrichtungen sind nach Beendigung des jeweiligen Nutzungszeitraums grundsätzlich auf Kosten der Betreiberin bzw. des Betreibers zu entfernen, soweit keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde.

14. Gesetzliche Anforderungen und Genehmigungen

Die Betreiberin bzw. der Betreiber ist verpflichtet, sämtliche für den eigenen Verantwortungsbereich geltenden gesetzlichen und behördlichen Anforderungen einzuhalten.

Soweit für die vorgesehene Tätigkeit Anzeigen, Erlaubnisse, Genehmigungen oder sonstige behördliche Zustimmungen erforderlich sind, sind diese rechtzeitig durch die Betreiberin bzw. den Betreiber einzuholen.

15. Versicherung und Haftung

Für die Dauer des Nutzungsverhältnisses ist ein dem Umfang und den Risiken des Betriebs angemessener Versicherungsschutz sicherzustellen.

Insbesondere ist eine ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung nachzuweisen.

Die Betreiberin bzw. der Betreiber haftet nach Maßgabe der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen für Schäden, die dem eigenen Verantwortungsbereich zuzurechnen sind.

16. Wirtschaftliche Eigenverantwortung

Der Betrieb der Außenanlage erfolgt auf eigene Rechnung und auf eigenes wirtschaftliches Risiko der Betreiberin bzw. des Betreibers.

Das Bezirksamt übernimmt keine Garantie für bestimmte Besucherzahlen, Umsätze oder Einnahmen.

17. Teilnahmevoraussetzungen und einzureichende Unterlagen

Teilnahmeberechtigt sind Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft.

Mit der Interessenbekundung sind folgende Unterlagen und Angaben einzureichen:

1. Gewerbeanmeldung,
2. aktueller Handelsregistrauszug,
3. Gesellschaftsvertrag,
4. Angaben zur Rechtsform des Unternehmens,
5. Anschrift und Kontaktdaten des Unternehmens,
6. Benennung einer verantwortlichen Ansprechperson,
7. Nachweis einer ausreichenden Betriebshaftpflichtversicherung bzw. eine verbindliche Erklärung über deren Abschluss spätestens vor Aufnahme des Betriebs.

18. Prüfung der Interessenbekundungen

Die eingegangenen Interessenbekundungen werden auf Vollständigkeit der gemäß § 17 geforderten Unterlagen sowie auf die Erfüllung der festgelegten Teilnahmevoraussetzungen geprüft.

Voraussetzung für die Berücksichtigung im Verfahren ist insbesondere:

- * die Rechtsform als Kapitalgesellschaft,
- * die Vorlage der Gewerbeanmeldung,
- * die Vorlage eines aktuellen Handelsregistrauszuges,
- * die Vorlage des Gesellschaftsvertrages,
- * die Angabe der Rechtsform sowie der Anschrift und Kontaktdaten des Unternehmens,
- * die Benennung einer verantwortlichen Ansprechperson,
- * der Nachweis einer ausreichenden Betriebshaftpflichtversicherung bzw. eine verbindliche Erklärung über deren Abschluss spätestens vor Aufnahme des Betriebs.

Neben der Vollständigkeit der gemäß Punkt 17 geforderten Unterlagen wird die wirtschaftliche und fachliche Leistungsfähigkeit der Bewerber geprüft.

Hierzu sind geeignete Unterlagen zum Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und Bonität vorzulegen.

Darüber hinaus ist eine mehrjährige einschlägige Erfahrung im eigenverantwortlichen Betrieb und in der Bewirtschaftung einer Eisbahn bzw. einer hinsichtlich Besucheraufkommen, Personalverantwortung und Betriebsorganisation vergleichbaren öffentlichen Sportanlage nachzuweisen. Entsprechende Referenzen sind mit der Interessenbekundung vorzulegen.

Das Bezirksamt behält sich vor, zur Klärung der eingereichten Unterlagen Rückfragen zu stellen und erforderlichenfalls ergänzende Unterlagen anzufordern.

19. Kontroll- und Prüfungsrechte des Bezirksamts

Das Bezirksamt behält sich während des Nutzungszeitraums angemessene Kontroll- und Prüfungsrechte vor.

Diese können sich insbesondere beziehen auf:

- * die vertragsgemäße Nutzung der Außenanlage,
- * den Zustand der überlassenen Flächen und Räume,
- * den ordnungsgemäßen Umgang mit Maschinen und Betriebsmitteln des Landes Berlin,
- * die Einhaltung vereinbarter Betriebs- und Sicherheitsanforderungen,
- * die Erfüllung der übernommenen Betreiberpflichten,
- * die Einhaltung vereinbarter öffentlicher Nutzungszeiten,
- * den Nachweis erforderlicher Versicherungen und Genehmigungen.

Die Betreiberin bzw. der Betreiber hat dem Bezirksamt im erforderlichen Umfang Zugang zu den überlassenen Bereichen zu ermöglichen.

Die Einzelheiten werden im Nutzungsvertrag geregelt.

20. Charakter des Interessenbekundungsverfahrens

Das Interessenbekundungsverfahren dient der Ermittlung des bestehenden Marktinteresses für die saisonale Nutzung und Bewirtschaftung der Außenanlage des Erika-Heß-Eisstadions.

Das Interessenbekundungsverfahren stellt kein Verfahren zur Vergabe eines öffentlichen Auftrags dar.

Die Teilnahme am Verfahren begründet keinen Anspruch auf Abschluss eines Nutzungs-, Miet- oder Betreibervertrages.

Das Bezirksamt behält sich insbesondere vor,

- * ergänzende Informationen und Unterlagen anzufordern,
- * Rückfragen zu den eingereichten Unterlagen zu stellen,
- * Gespräche mit Interessentinnen und Interessenten zu führen,
- * einzelne Rahmenbedingungen vor Abschluss eines Vertrages zu konkretisieren,
- * das Verfahren aus sachlichen Gründen zu ändern oder zu beenden,
- * von einer Überlassung der Außenanlage abzusehen.

Kosten, die im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Einreichung einer Interessenbekundung entstehen, werden nicht erstattet.

21. Einreichungsfrist und Kontakt

Die vollständige Interessenbekundung ist innerhalb von 14 Tagen ab Veröffentlichung einzureichen bei:

Bezirksamt Mitte von Berlin
Schul- und Sportamt – Fachbereich Sport
[Anschrift]

Ansprechpartner: Kevin Krüger
[E-Mail-Adresse]

Die konkrete Form der Einreichung wird im Rahmen der Veröffentlichung bekannt gegeben.

Bei einer Einreichung in Papierform ist der verschlossene Umschlag mit folgender Kennzeichnung zu versehen:

„Interessenbekundungsverfahren – Außenanlage Erika-Heß-Eisstadion – Wintersaison 2026/2027“