



► Nr. VO/2024/13360  
öffentlich

Lübeck, 10.06.2024

## Antwort -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:  
5.651 - Gebäudemanagement

Bearbeitung: Frank Graap (E-Mail: frank.graap@luebeck.de Telefon: 122-6260)

### Antwort auf Anfrage des AM Bernhard Simon (CDU) im Hauptausschuss am 14.05.2024 (VO/2024/13237) zu "Nachnutzung des ehemaligen Cafe Maret"

#### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
17.06.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.07.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

#### Anlass:

Antwort auf Anfrage des AM Bernhard Simon (CDU) im Hauptausschuss am 14.05.2024 (VO/2024/13237) zu "Nachnutzung des ehemaligen Cafe Maret":

*Der lokalen Presse war zu entnehmen, dass die Ausschreibung der Stadt zur Nachnutzung der Räume des ehemaligen Café Maret auf starke Nachfrage getroffen ist und neue Betreiber für die Räume gefunden wurden.*

*In diesem Zusammenhang wird der Bürgermeister um schriftliche Beantwortung der folgenden Fragen gebeten:*

- Wie lautete der Ausschreibungstext? Wo und wann wurde die Ausschreibung veröffentlicht?*
- Welche Interessenten haben sich mit welchen Konzepten beworben?*
- Nach welchem Schema wurden die Interessenten und ihre Konzepte bewertet und welche Rangfolgen haben sich daraus ergeben?*
- Stehen die Gewinner der Ausschreibung bereits in Geschäftsbeziehungen mit der Stadt oder städtischen Gesellschaften? Wenn ja, bitte näher ausführen.*
- Gegenüberstellung Miete/Pacht p.a. alt und neu, ebenso bitte für die Nebenkostenzahlungen (welche NK enthalten, Höhe der Zahlungen/Abschläge).*
- Welche Investitionen bzw. Renovierungen sind im Zusammenhang mit der Neuvergabe des Objektes erforderlich? Bitte außerdem Angaben zu Investitions- und/oder Kostenvolumen und wer die Beträge trägt.*

*Um Beantwortung der Fragen wird bis zur Sitzung des Hauptausschusses am 25. Juni 2024 gebeten.*

**Antwort:**

**Frage 1:**

***Wie lautete der Ausschreibungstext? Wo und wann wurde die Ausschreibung veröffentlicht?***

Antwort: Der Ausschreibungstext (Anlage 1) mit dem Titel „Interessenbekundungsverfahren Café / Bistro am Markt / Rathausof Lübeck“ wurde am 08.01.2024 auf der Homepage der Hansestadt Lübeck unter „Bekanntmachungen“ veröffentlicht. Die Bewerbungsfrist endete am 01.03.2024.

**Frage 2:**

***Welche Interessenten haben sich mit welchen Konzepten beworben?***

Antwort: Dem Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck wurden im Zeitraum vom 08.01. bis 01.03.2024 insgesamt 12 Bewerbungen übermittelt. Die Bewerbungsunterlagen beinhalten größtenteils auch Angaben zu persönlichen Vermögensverhältnissen der Bewerber:innen oder betriebliche Daten von bestehenden Gastronomiebetrieben, die bereits von Bewerber:innen geführt werden. In dem Zuge wurde seitens der Bewerber:innen Diskretion eingefordert, weshalb aus Gründen des Datenschutzes im Rahmen dieser Antwort keine weiteren Angaben gemacht werden können. Die Bewerbungskonzepte bestanden durchschnittlich aus ca. 15 Seiten, weshalb umfangreiches Material zur Auswertung zur Verfügung stand. Sofern der Wunsch besteht, die Konzepte en Detail einzusehen, kann dies im Rahmen einer Akteneinsicht ermöglicht werden.

**Frage 3:**

***Nach welchem Schema wurden die Interessenten und ihre Konzepte bewertet und welche Rangfolgen haben sich daraus ergeben?***

Antwort: Entsprechend des Ausschreibungstextes erfolgte die Auswertung anhand einer Bewertungsmatrix. Hierbei wurde die kulturelle Innovation (25%) in Verbindung mit der gastronomischen Nachhaltigkeit des Konzepts (20%), der gebotene Mietpreis (20%), die betriebswirtschaftliche Konzeption (20%), sowie die Geschäftserfahrung des Bewerbers (15%) bewertet.

Nach Abschluss der Auswertung ergab sich eine Rangfolge (Anlage 2) mit dem Ergebnis, dass die gemeinschaftliche Bewerbung von Katharina Boye, Holger Schubert und Jan-Hinrich Gottwald insgesamt 91 von maximal möglichen 100 Punkten erreicht hat und somit in der Gesamtschau die stärkste Bewerbung abgegeben hat. Aufgrund erforderlicher Diskretion werden die weiteren Bewerber:innen in der Anlage 2 nicht namentlich genannt.

**Frage 4:**

***Stehen die Gewinner der Ausschreibung bereits in Geschäftsbeziehungen mit der Stadt oder städtischen Gesellschaften? Wenn ja, bitte näher ausführen.***

Antwort: Katharina Boye, Holger Schubert und Jan-Hinrich Gottwald betreiben bereits mehrere Gastronomiebetriebe in Lübeck. Hierzu kann folgendes ausgeführt werden:

- 1.) Soulmates I-Scream: Konditorei und Eisdiele in der Fleischhauerstraße 61, Jan-Hinrich Gottwald:  
Keine direkte Geschäftsbeziehung zur Stadt oder städtischen Gesellschaften. Wiederkehrende vertragliche Vereinbarungen zwischen HL und Geschäftsführung gibt es lediglich hinsichtlich der Sondernutzung der Außengastronomie.
- 2.) Kaffeehaus Lübeck: Konditorei, Kaffeerösterei und Café in der Huxstraße 35, von Katharina Boye und Holger Schubert:  
Keine direkte Geschäftsbeziehung zur Stadt oder städtischen Gesellschaften. Wiederkehrende vertragliche Vereinbarungen zwischen HL und Geschäftsführung gibt es lediglich hinsichtlich der Sondernutzung der Außengastronomie.
- 3.) Café Fräulein Brömse: Konditorei/Café am Spielhof des Europäischen Hansemuseums Lübeck, Katharina Boye und Holger Schubert:  
Keine direkte Beziehung zur Stadt oder städtischen Gesellschaften. Die Hansestadt Lübeck hat im Jahr 2012 einen Vertrag über die Einräumung eines Nießbrauchs zu Gunsten der Europäischen Hansemuseum gGmbH geschlossen. Die vertragliche Vereinbarung zwischen der Europäischen Hansemuseum gGmbH und der Geschäftsführung des Cafés erfolgte ohne Beteiligung der HL oder städtischer Gesellschaften.
- 4.) Kaffeehäuschen im Schulgarten: Café/Bistro im Schulgarten, Katharina Boye und Holger Schubert:  
Keine direkte Beziehung zur Stadt oder städtischen Gesellschaften. Der Bereich 5.660 – Stadtgrün und Verkehr hat im Jahr 2018 einen Nutzungsvertrag mit dem Verein „Förderung des Lübecker Schulgartens e.V.“ geschlossen, der beinhaltet, dass dem Verein der Betrieb eines Cafés ermöglicht. Die vertragliche Vereinbarung zwischen dem Verein und der Geschäftsführung des Cafés erfolgte ohne Beteiligung der HL oder städtischer Gesellschaften.
- 5.) Café Curie: Café/Bistro in der Universität Lübeck, Katharina Boye und Holger Schubert:  
Keine Beziehung zur Stadt oder städtischen Gesellschaften.

Darüber hinaus schlossen die Bewerber:innen in den vergangenen Jahren mehrere temporäre Vereinbarungen mit der Kulturstiftung und der Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (LTM) um bei den Veranstaltungen „HanseKulturFestival“ und der Lübecker Museumsnacht vertreten zu sein.

#### **Frage 5:**

***Gegenüberstellung Miete/Pacht p.a. alt und neu, ebenso bitte für die Nebenkostenzahlungen (welche NK enthalten, Höhe der Zahlungen/Abschläge)***

Antwort: Aufgrund der vertraglichen Regelungen mit den neuen Mietern ist hinsichtlich der Grundmiete im Laufe der Mietzeit mit einer Ertragssteigerung von bis zu 10% gegenüber den Vormietern zu erwarten. Die monatliche Nebenvorauszahlung beläuft sich, wie beim Vorgänger auf einen Betrag von 460,00 €. Enthalten sind jegliche Kosten im Sinne von § 2 der aktuellen Betriebskostenverordnung BetrKV (Anlage 3). Zu den sonstigen Betriebskosten (Siehe in Anlage 3, § 2 Nr. 17) gehören die Reinigung der Dachrinnen und die Wartung der technischen Einrichtungen (unter anderem Heizung, Gaswarnanlage, Wasseraufbereitungsanlage, Hebeanlagen, Druckhaltesystem, brandschutztechnische Einrichtungen, Rauchwarnmelder, Lüftungsanlagen) Zu den Betriebskosten zählen nicht die Aufwendungen für die Lieferung von Wasser, Strom, sowie Müllgebühren. Es ist Sache der Mieterin, mit den Versorgungs- und Entsorgungsunternehmen entsprechende Verträge abzuschließen.

Da die Vormieterin mit dem Ansatz der monatlichen Nebenkostenvorauszahlung bisher auskömmlich war, bestand kein Grund die Nebenkostenvorauszahlung zu erhöhen. Dieses geschieht erst, wenn feststellbar ist, dass die Vorauszahlung die entstehenden Nebenkosten nicht mehr decken kann. Entsprechende vertragliche Vereinbarung ermöglichen es dem GMHL in solchen Fällen die Nebenkostenvorauszahlung anzupassen.

### **Frage 6**

***Welche Investitionen bzw. Renovierungen sind im Zusammenhang mit der Neuvergabe des Objektes erforderlich? Bitte außerdem Angaben zu Investitions- und/oder Kostenvolumen und wer die Beträge trägt.***

Antwort: Gemäß der Ausschreibung ist vorgesehen, dass die Flächen ohne Kücheneinbauten und ohne beweglichem Inventar vermietet werden. Für die mieterseits eingebrachten Kücheneinbauten stellt die Hansestadt Lübeck entsprechende Anschlüsse für Wasser und die Elektrik her. Mieterspezifische Umbauten sowie sämtliche notwendige Ausstattungen sind mieterseitig selbst zu organisieren und zu finanzieren. Das GMHL wird die Fläche vor Mietbeginn renovieren. Hierzu zählen gemäß der Ausschreibung neben Malerarbeiten auch ein neuer Bodenbelag, der in enger Absprache mit dem/der Mieter:in geplant und verlegt wird, sowie die Instandsetzung von Fliesen in Küche und Sanitäranlagen.

Nach dem Auszug des Café Maret hat der Objektservice des GMHL weiteren Handlungsbedarf aufgrund von baulichen Mängeln identifiziert, die vor einem Neubezug zwingend beseitigt werden müssen. Hierzu zählen Mängel an der Elektroanlage und der Trinkwasserleitungen. Darüber hinaus sind im Keller Schadstoffe festgestellt worden, die zu beseitigen sind. Aufgrund des ganzjährigen Betriebs des Café Maret konnten bisher keine so detaillierten technischen Prüfungen durchgeführt werden, sodass diese erst in der Leerstandsphase identifiziert werden konnten. Insgesamt ergeben sich für das GMHL folgende Kosten (brutto):

Elektrik:	63.000,00 €
Heizung/Sanitär:	42.000,00 €
Schadstoffsanierung:	26.250,00 €
Maler:	15.000,00 €
Bodenbelagsarbeiten:	15.000,00 €
Fliesen/Maurer:	13.000,00 €
Statische Beratung:	1.500,00 €
<b>Gesamtkosten:</b>	<b>175.750,00 €</b>

Unabhängig von dem Mieterwechsel war der Austausch der Fenster in der Fläche bereits seit längerer Zeit vorgesehen, konnte jedoch nicht realisiert werden, da hierfür der Geschäftsbetrieb des Vormieters kurzzeitig hätte unterbrochen werden müssen, was mieterseitig abgelehnt worden ist. Somit wird der Fensteraustausch während der Leerstandsphase nachgeholt, steht aber nicht im Zusammenhang mit der Neuvermietung. Die anfallenden Kosten für den Fensteraustausch betragen ca. 60.000 €.

Mieterseitig werden Investitionen in Höhe von ca. 250.000 € in die Küchen- und Lüftungstechnik, sowie in das Inventar vorgenommen.

**Anlagen:**

Anlage 1: Ausschreibungstext

Anlage 2: Auswertung

Anlage 3: Aktuell gültige Betriebskostenverordnung BetrKV

Senatorin Joanna Hagen

## Anlage 1

# **Interessenbekundungsverfahren Café / Bistro am Markt / Rathaushof Lübeck**

Die Hansestadt Lübeck sucht ab dem 01.06.2024 eine:n

## **Mieter:in für ein Café/Bistro**

### **Standort**

Markt 14-17, 23552 Lübeck

### **Standortbeschreibung**

Das Café/Bistro befindet sich in der Lübecker Innenstadt, in direkter Nachbarschaft zum historischen Rathaus, der Marienkirche sowie am zentralen Marktplatz (nähe Kohlmarkt). Neben den touristischen Anlaufpunkten profitiert die angebotene Mietfläche durch die Nähe zur Haupteinkaufsstraße „Breite Straße“ und einer idealen Erreichbarkeit innerhalb des Stadtzentrums. Die exponierte Lage mit hoher Passanten-Frequenz direkt am historischen Marktplatz bietet eine ausgezeichnete Voraussetzung zum erfolgreichen Führen eines stadtbekanntes gastronomischen Gewerbes.

### **Was wir bieten**

Eine etablierte Gastronomiefläche mit großer Schaufensterfront in bester Lage auf der Lübecker Altstadtinsel.

Die Erdgeschossfläche mit Küche und Gasträumen beträgt ca. 170m<sup>2</sup>. Die Toilettenanlagen befinden sich im Untergeschoss und sind über eine zentrale Treppe erreichbar. Hier befinden sich auch großzügige Lagerflächen (ca. 100m<sup>2</sup>). Für die Außengastronomie besteht die Möglichkeit, direkt vor dem Geschäft auf dem Marktplatz, exklusive Flächen zu nutzen.

### **Was wir erwarten**

Als Mieter:in wird eine empathische Persönlichkeit gesucht, die das Café/Bistro zuverlässig und erfolgreich betreibt, die mit dem eigenverantwortlichen Verkauf von qualitativ hochwertigen Produkten das Ziel der Belebung des Marktplatzes unterstützt und vor dem Hintergrund der touristischen Frequenz die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich steigert. Gewünscht sind hochwertige Produkte auch mit touristischem Schwerpunkt, im Idealfall mit regionalem Bezug. Wünschenswert sind Erfahrungen und Vorkenntnisse im gastronomischen Gewerbe.

## **Wichtige Mietbedingungen**

### **Öffnungszeiten**

Der Betrieb ist mit einer Kernöffnungszeit von 09:00 - 18:00 Uhr ganzjährig zu gewährleisten. Darüberhinausgehende Öffnungszeiten sind möglich.

### **Angebote**

Interessierte sollten ein ansprechendes Angebot an Speisen und Getränken mit möglichst lokalem Bezug führen und das kulturelle, touristische Umfeld berücksichtigen. Getränkedosen, Kunststoffdosen und Kunststoffflaschen sowie Einweggeschirr dürfen nicht zum Verkauf angeboten werden.

### **Ausstattung**

Die Flächen werden ohne Kücheneinbauten und ohne beweglichem Inventar vermietet. Für die mieterseits eingebrachten Kücheneinbauten stellt die Hansestadt Lübeck entsprechende Anschlüsse für Wasser und die Elektrik her. Mieterspezifische Umbauten sowie sämtliche notwendige Ausstattungen sind mieterseitig selbst zu organisieren und zu finanzieren.

Die Vermieterin wird die Fläche vor Mietbeginn renovieren. Hierzu zählen neben Malerarbeiten auch ein neuer Bodenbelag, der in enger Absprache mit dem/der Mieter:in geplant und verlegt wird, sowie die Instandsetzung von Fliesen.

### **Außenflächen**

Für die Nutzung der Außenflächen ist beim Bereich Stadtgrün und Verkehr der Hansestadt Lübeck selbstständig eine gebührenpflichtige, wegerechtliche Sondernutzungserlaubnis einzuholen. Auch hierfür gelten dann mindestens die Kernöffnungszeiten, sofern die Witterung und die Jahreszeit den Betrieb zulassen.

Es dürfen keine Aufsteller, Werbefahnen, bunte Mülleimer, mobile Fahrradständer mit Werbung und dergleichen aufgestellt werden. An der Fassade dürfen keine zusätzlichen Objekte befestigt werden.

Gestalterische Aspekte der Außendarstellung und Möblierung werden durch den/die Mieter:in mit der Hansestadt Lübeck abgestimmt und sind genehmigen zu lassen. Die Vorgaben der Denkmalpflege, sowie die Werbeanlagensatzung der Hansestadt Lübeck sind einzuhalten.

### **Erschließung und Stellplätze**

Dem Café/Bistro werden keine eigenen Stellplätze zugeordnet. Ersatzweise können die im öffentlichen Raum vorhandenen Fahrrad- und PKW-Stellplätze genutzt werden. Eine kurzzeitige Anlieferung/Versorgung erfolgt über die Straße Weiter Krambuden. Es ist eine gute Erreichbarkeit durch die zentralen Buslinien der Haltestellen „Kohlmarkt“ und „Schüsselbuden“ sichergestellt.

### **Müllentsorgung und Reinigung**

Abfälle sind möglichst zu vermeiden, verbleibende Rohstoffe sind getrennt zu sammeln und eigenständig zu entsorgen. Die ausreichende Pflege und Reinigung des Außenbereichs, welches anhand eines Lageplans genau definiert wird, ist eine mieterseitige Aufgabe.

### **Sonnenschutz**

An der Fassade ist ein Sonnenschutz in Form einer denkmalgeschützten Markise angebracht, welche gesamtheitlich aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen unveränderbar ist. Zusätzlich können auch werbefreie Sonnenschirme aufgestellt werden.

### **Werbung**

Die Werbeanlagensetzung der Hansestadt Lübeck ist zu berücksichtigen. Darüber hinaus darf an, auf und vor dem Gebäude keine Werbung angebracht werden.

### **Bauunterhaltung**

Das Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck ist für die Instandhaltung und Instandsetzung der Mietsache in Dach und Fach, einschließlich der zentralen Haustechnik, verantwortlich. Die ordnungsgemäße Innenunterhaltung und Instandsetzung, einschließlich der Schönheitsreparaturen, ist Mietersache.

### **Umbaumaßnahmen / Sanierung des Rathaushofes**

In den kommenden Jahren (nicht vor 2026) wird das Rathaus und die Gebäude um die Rathaushof saniert, Für die Zeit der Sanierung der Mietfläche werden individuelle mietvertragliche Vereinbarungen getroffen.

### **Mietkaution**

Mit Abschluss des Mietvertrags ist eine Mietsicherheit in Höhe von 5.000,00 € zu hinterlegen.

### **Mietzeit**

Die Mietzeit beträgt zunächst 5 Jahre und kann bei Optionsausübung zweimal um jeweils weitere 5 Jahre verlängert werden.

### **Nebenkosten**

Der/Die Mieter:in hat sämtliche Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung (z.B. Strom, Wasser/Abwasser, Wärme, Grundsteuern) zu tragen. Die Abfallbeseitigung ist eigenständig zu regeln und zu zahlen. Die entsprechende Anmeldung hat der/die Mieter:in vor Aufnahme des Betriebes bei den zuständigen Stellen vorzunehmen und der Vermieterin vorzulegen.

Der/Die Mieter:in hat alle für den Mietgegenstand erforderlichen Genehmigungen und notwendigen Versicherungen nachzuweisen und trägt alle Steuern, Abgaben und Umlagen, welche den gewerblichen Betrieb und die eigene Person betreffen.

Die Betriebskosten werden von der Hansestadt Lübeck als Vermieterin verauslagt und im Rahmen einer jährlich zu erstellenden Betriebs- und Heizkostenabrechnung mit

dem/der Mieter:in abgerechnet. Hierfür hat der/die Mieter:in eine monatliche Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung an die Vermieterin zu entrichten. Die genaue Höhe der Vorauszahlung ist noch festzulegen.

Der/Die Mieter:in muss den Besitz einer Betriebshaftpflichtversicherung nachweisen. Außerdem ist für das eingebrachte Inventar eine Glas-, Feuer-, Einbruch- und Diebstahlversicherung abzuschließen.

## **Bewerbungsverfahren**

### **Verfahren, Termine, Fristen**

Interessent:innen sind aufgefordert, eine konzeptionelle Vorstellung unter Beachtung der oben beschriebenen Rahmenbedingungen einzureichen, die zudem die nachfolgenden Punkte beinhalten muss:

1. Gebotene Kaltmiete

2. Betriebskonzept

- Öffnungszeiten (diese können natürlich länger als die Kernöffnungszeiten sein)
- Personaleinsatz
- Menü/Ausrichtung/Sortiment
- Ausstattung/Möblierung (innen)
- Nachweis der Wirtschaftlichkeit für die angestrebte Festvertragslaufzeit
- Darstellung des Bewerbers (Erfahrung, Befähigung, Referenzen, Bonität, u. ä.)

Das vollständig, nur digital einzureichende Konzept muss spätestens bis einschließlich **01.03.2024** an die E-Mailadresse des Gebäudemanagements der Hansestadt Lübeck ([gebaeudemanagement@luebeck.de](mailto:gebaeudemanagement@luebeck.de)) unter folgendem Betreff versendet worden sein:

**Konzept Café/Bistro + Ein Projektname + Name + Anschrift**

Maßgebend ist hierbei das Eingangsdatum beim Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck. Zulässige Formate für die elektronische Form sind das Adobe PDF-Format und Anwendungen des MS-Office Pakets ab 2007. Wenn möglich, sollten alle Informationen in einer PDF-Datei verschickt werden. Sollte der Anhang zu groß zum Verschicken in einer E-Mail sein, können auch mehrere E-Mails gesendet werden. Dies muss dann in den E-Mails nachvollziehbar gemacht werden (z.B. mit dem Hinweis „E-Mail 1 von 3“ am Anfang des E-Mailtextes).

Das Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck (GMHL) als Betreuerin des Interessenbekundungsverfahrens behält sich nach der Sichtung vor, mit Interessierten, Verhandlungen über die eingereichten Konzepte sowie die gebotenen Mietpreise zu führen und die Vorlage eines erweiterten polizeilichen Führungszeugnisses einzufordern.

Die finale Vergabeentscheidung trifft der Bürgermeister der Hansestadt Lübeck in Abstimmung mit dem städtischen Bereich 5.651 - Gebäudemanagement. Anhand einer Bewertungsmatrix werden primär die kulturelle Innovation (25%) in Verbindung mit der gastronomischen Nachhaltigkeit des Konzepts (20%), der gebotene Mietpreis (20%), die betriebswirtschaftliche Konzeption (20%), sowie die Geschäftserfahrung des Bewerbers (15%) bewertet.

Das Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck wird die Bewerbungsunterlagen vertraulich behandeln. Eine Erstattung der Kosten, die den Bewerber:innen durch die Bearbeitung dieses Interessenbekundungsverfahrens entstehen, ist ausgeschlossen.

### **Haftungsausschluss**

Alle Angaben beruhen auf den vorhandenen Planungsgrundlagen und Bestandsermittlungen und sind nach bestem Wissen und Gewissen getroffen. Aufgrund der weiteren Konkretisierung der Planung und einem zunehmenden Detaillierungsgrad können sich ggfs. Änderungen zu diesem Planungsstand ergeben.

Sollten Sie Fragen zu dieser Ausschreibung haben, melden Sie sich bitte bei den oben genannten Ansprechpartnern Herrn Ewert oder Herrn Graap.

### **Adressat**

Hansestadt Lübeck  
Fachbereich 5 – Planen und Bauen  
5.651 - Gebäudemanagement  
Mühlendamm 14  
23552 Lübeck

**Anlage 2**

Bewerber:innen	Firmierung	Kulturelle Innovation (25%)	Konzept/Nachhaltigkeit (20%)	Mietpreis (20%)	Betriebswirtschaftl. Konzeption (20 %)	Geschäftserfahrung (15%)	Gesamtpunkte (100%)	Rang
Boye/Schubert/Gottwald	Café Union	25	19	19	13	15	91	1
Mitbewerber 1	xxx	25	19	18	13	14	89	2
Mitbewerber 2	xxx	20	19	11	11	15	76	3
Mitbewerber 3	xxx	10	18	17	12	14	71	4
Mitbewerber 4	xxx	25	19	6	12	8	70	5
Mitbewerber 5	xxx	10	10	20	12	12	64	6
Mitbewerber 6	xxx	13	11	13	12	13	62	7
Mitbewerber 7	xxx	25	0	14	15	0	54	8
Mitbewerber 8	xxx	10	10	18	11	0	49	9
Mitbewerber 9	xxx	8	5	20	0	0	33	10
Mitbewerber 10	xxx	12	9	5	5	0	31	11
Mitbewerber 11	xxx	25	0	0	0	0	25	12

## Anlage 3

**Bundesgesetzblatt, Jahrgang 2003, Teil I, Nr. 56,**  
**ausgegeben zu Bonn am 27. November 2003**

**Verordnung**  
**zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten**  
**und zur Änderung anderer Verordnungen**  
**vom 25. November 2003**

Nach **§ 1 Abs. 1 BetrKV** sind Betriebskosten, die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

Nach **§ 1 Abs. 2 BetrKV** gehören **nicht** zu den Betriebskosten:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten der Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um durch die Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

**Aufstellung der Betriebskosten**

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. **die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks**,  
hierzu gehört namentlich die Grundsteuer,
2. **die Kosten der Wasserversorgung**,  
hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe,
3. **die Kosten der Entwässerung**,  
hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe,
4. **die Kosten**
  - a) **des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage**,  
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung,  
oder
  - b) **des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage**,  
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums,  
oder
  - c) **der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a**,  
hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a,  
oder
  - d) **der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten**,  
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die

Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz,

**5. die Kosten**

**a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,**

hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a,

oder

**b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a,**

hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a,

oder

**c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,**

hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft,

**6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,**

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

**7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges,**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage,

**8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,**

zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung,

**9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,**

zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs,

**10. die Kosten der Gartenpflege,**

hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen,

**11. die Kosten der Beleuchtung,**

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen,

**12. die Kosten der Schornsteinreinigung,**

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind,

**13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,**

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug,

**14. die Kosten für den Hauswart,**

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden,

**15. die Kosten**

**a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,

oder

**b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,**

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse,

**16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,**

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

**17. sonstige Betriebskosten,**

Hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.