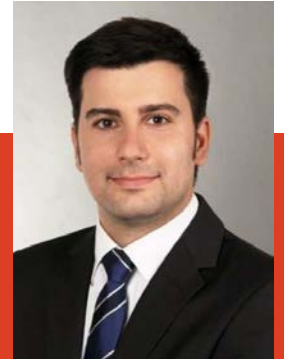


Raum für die wachsende Stadt schaffen! Transparenz, Effizienz und Nicht-Diskriminierung bei der Berliner Immobiliengesellschaft (BIM)

Ein Interview mit Leif-Holden Dimitriadis, Berliner Immobiliengesellschaft (BIM)



Die Berliner Immobiliengesellschaft (BIM) ist für über 5.000 landeseigene Immobilien verantwortlich und kümmert sich im Auftrag des Landes um die Vermietung, Bewirtschaftung, Optimierung und den Verkauf von Immobilien in der ganzen Stadt. Im schriftlichen Interview zum Thema „Vergabe und Transparenz bei der Berliner Immobiliengesellschaft“ erläutert Leif-Holden Dimitriadis die Arbeitsweise und Struktur der BIM und im speziellen seinen Arbeitsbereich.

Was macht eigentlich die BIM und wie drücken sich Ihre Aktivitäten in Zahlen aus?

Die BIM GmbH ist eine hundertprozentige Tochtergesellschaft des Landes Berlin. Im Auftrag des Senats kümmern wir uns um rund 5.000 öffentliche Gebäude verteilt auf eine Gebäudefläche von rund 4,7 Millionen Quadratmetern Nettoraumfläche. Zu den Gebäuden zählen Verwaltungen, Polizei und Feuerwehr, Oberstufenzentren, Justiz- und Vollzugsanstalten, Kulturimmobilien und vieles mehr. Dabei sind wir für Vermietung, Bewirtschaftung, bauliche Unterhaltung, Grundstücksoptimierung und -qualifizierung aber auch für den An- und Verkauf landeseigener Liegenschaften verantwortlich.

Wie fügt sich das BIM-Portfolio in das gute Regierungs- und Verwaltungshandeln des Landes Berlin ein?

Als Tochtergesellschaft des Land Berlin untersteht die BIM GmbH der Verantwortung der Senatsverwaltung für Finanzen. In deren Auftrag kümmern wir uns um drei verschiedene Immobilienvermögen. Im Sondervermögen Immobilien des Landes Berlin (SILB) sind das die in Frage eins bereits genannten Immobilientypen. Im sogenannten Sondervermögen für Daseinsvorsorge (SODA) sind alle Grundstücke, die das Land Berlin für die Zukunft sichern will. Immobilien die nicht vom Land benötigt werden, sind im Treuhandvermögen (THV). Wir beraten die Politik und Verwaltung transparent, wie und für was die Gebäude am besten genutzt werden sollten und setzen die politischen Entscheidungen dahingehend um.

Was machen Sie konkret bei der BIM?

Ich arbeite bei der BIM GmbH als Jurist im Bereich Einkauf. In dieser Funktion führe und begleite ich Ausschreibungen unter Beachtung des öffentlichen Vergaberechts. Des Weiteren unterstütze ich unsere Bedarfsträger bei der Erstellung vergaberechtskonformer Leistungsbeschreibungen und entwerfe Vertragsmuster für Bau-, Dienst und freiberufliche Leistungen.

Was sind die wichtigsten vergaberechtlichen Maximen im Einkauf? Geben Sie bitte einige Beispiele dazu!

Der öffentliche Auftraggeber hat qua Gesetz sechs Vergaberechts-Maxime zu beachten: der Wettbewerbsgrundsatz, das Transparenzgebot, der Gleichbehandlungsgrundsatz, die Berücksichtigung mittelständiger Interessen, der Grundsatz der Bietereignung und der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit.

Als Beispiel für den Gleichbehandlungsgrundsatz mag die Projektantenproblematik herhalten. Ein Projektant ist ein Unternehmen, das schon vor der Ausschreibung des öffentlichen Auftraggebers an dem Projekt beteiligt war, zum Beispiel durch eine Vorleistung oder Beratung. In solchen Fällen hat der Auftraggeber – um dem Gleichbehandlungsgrundsatz zu genügen – sicherzustellen, dass der Wettbewerb nicht verfälscht wird und muss den Informationsvorsprung des Projektanten ausgleichen. Dies geschieht, indem er die für den Vorspruch maßgeblichen Erkenntnisse und Informationen in den Vergabeunterlagen allen Bietern zugänglich macht.

Welche Rolle spielt der Mittelstand in der Vergabe? Warum sollen dessen Interessen Berücksichtigung finden?

Die Stärkung des Mittelstandes ist eines der wesentlichen politischen Ziele, welche auch mit Hilfe des Vergaberechts umgesetzt werden soll. Mit der Vergaberechtsreform im Jahre 2009 und der Verankerung des Gebots mittelständische Interessen zu berücksichtigen, hat die Vergaberechtsmaxime eine erhebliche Aufwertung erfahren. Sie ist zu einem Grundsatz erhoben worden, der für alle Vergaben des öffentlichen Auftraggebers gilt. Die unter Berücksichtigung dieser Maxime ausgeschriebenen Vergaben sollen die strukturellen Nachteile kleinerer gegenüber größeren Unternehmen minimieren und so zu einer Chancengleichheit und zu einem stärkeren Wettbewerb beitragen.

Wie kann der Einkaufsprozess noch transparenter, effizienter und wirtschaftlicher gestaltet werden? (z.B. Nutzung neuer Technologien)

Seit geraumer Zeit schreiben wir den Großteil unserer Vergaben auf digitalem Wege aus. Die Vorteile, die sich daraus ergeben, liegen auf der Hand. Der Einkaufsprozess ist transparenter. Durch eine digitale Aufzeichnung der einzelnen Vergabeschritte und der Angebotseingänge lässt sich auch im Nachhinein erkennen, ob der Ablauf der Vergabe den gesetzlichen Anforderungen genügt hat. Des Weiteren fallen die Unwägbarkeiten, welche sich aus der postalischen Zustellung der Angebote ergibt, weg.

Sicherlich gibt es noch ein Steigerungspotential. So ist BIM (Building Information Modeling) in aller Munde. Inwiefern diese digital optimierte Methode der Planung und Ausführung bei der Sanierung und der Restaurierung von Bestandsbauten sinnvoll ist, muss jedoch die Zukunft zeigen.

Wie sieht die langfristige Planung für Berlin als Beispiel für eine wachsende Metropole aus?

Mit der transparenten Liegenschaftspolitik die seit 2013 in Berlin umgesetzt wird, wird eine langfristige, strategische Ausrichtung der Stadtentwicklung verfolgt. Um zukünftige Bedürfnisse der Stadt zu decken, wird schon jetzt auf eine nachhaltige Entwicklung von Grundstücken gesetzt, das heißt unter anderem, das Grundstücke nicht mehr an den Höchstbietenden abgegeben werden, sondern an Bieter mit dem besten Nachnutzungskonzept. Kulturelle, soziale, wirtschafts- und umweltpolitische Interessen müssen gleichermaßen gefördert werden, um so die Attraktivität eines Standorts zu stärken und einen Mehrwert für die Stadt zu schaffen, die sogenannte Stadttrendite. Auch wird zunehmend die Zivilgesellschaft mit eingebunden. So gibt es Initiativen und runde Tische wo sich Berliner Bürger*innen einbringen können.

© Europäische Akademie Berlin e.V., 2018
Der Artikel gibt die Auffassung des Autors wieder.

Kontakt

Europäische Akademie Berlin e.V.
Bismarckallee 46/48
14193 Berlin
+49 30 8959510
eab@eab-berlin.eu
www.eab-berlin.eu