

## PRESSEMITTEILUNG

Norderstedt, 29. November 2022

---

### **Strandhaus-Vertrag – Stadtwerke Norderstedt verhindern Millionenverlust**

**Vom ehemaligen Badmanager und der Strandhaus Norderstedt GmbH ohne Kenntnis der Werkleitung verlängerter Vertrag blockiert Betrieb der beliebten Location. Angebot und Mediationswunsch des Pächters dient den eigenen Interessen. Wirtschaftlichkeit eines dauerhaften Betriebs ist nicht verhandelbare Voraussetzung.**

2014 haben die Stadtwerke Norderstedt einen öffentlich ausgeschriebenen Vertrag mit der Strandhaus Norderstedt GmbH geschlossen, mit dem gemeinsamen Ziel, das Strandhaus zu einer attraktiven Location für die Badegäste sowie öffentliche und private Veranstaltungen zu entwickeln und damit zu einer Bereicherung des öffentlichen Stadtparks Norderstedt. In den folgenden Jahren haben die Stadtwerke Norderstedt in das Strandhaus investiert und dem Pächter eine attraktiv ausgestattete Umgebung inklusive gastronomischer Einrichtung für das Angebot von Veranstaltungen zur Verfügung gestellt, damit dieser im Probetrieb ein Betriebs- und Veranstaltungskonzept entwickelt. Parallel zur Bewirtung der Badegäste wurden so erfolgreiche Formate wie Afterwork, Lesungen und Mottopartys präsentiert. Außerdem ist das Strandhaus zu einem beliebten Ziel für private Veranstaltungen geworden.

Während dieser Markterprobung wurde der Mietvertrag im Hinblick auf die Erprobung immer nur um ein Jahr verlängert. Dazu gab es weitere, nicht schriftlich dokumentierte, Vereinbarungen zwischen dem damaligen Verantwortlichen seitens der Stadtwerke Norderstedt, Ruud Swaen, und Aydin Farhadi von der Strandhaus Norderstedt GmbH. Diese Nebenvereinbarungen verpflichteten die Stadtwerke Norderstedt über den Mietvertrag hinaus zur Bereitstellung zusätzlicher Räume (Büro, Lager, Veranstaltungsflächen) und Einrichtungen (hochwertige Zelte, Mobiliar, Golf Carts). Im Jahr 2019 wurden Vorbereitungen getroffen, das Strandhaus aus einer Erprobung in einen dauerhaften Betrieb zu überführen. Zu diesem Zweck wurden Gespräche unter Beteiligung der Stadtwerke Norderstedt, Swaen und Farhadi geführt. Resultierend daraus wurden im Wirtschaftsplan 2020 der Stadtwerke Norderstedt 1,4 Millionen Euro eingestellt, um die Immobilie für einen ganzjährigen Betrieb zu ertüchtigen.

Des Weiteren musste für einen dauerhaften Betrieb des Strandhauses die Wirtschaftlichkeit des in der Praxis entwickelten Betriebs- und Veranstaltungskonzepts sichergestellt werden. Im Jahr **2019** überstiegen die Kosten für die Veranstaltungen die Einnahmen der Stadtwerke Norderstedt aus der regulären Pacht nach dem Mietvertrag und pauschalen Mieten für private Veranstaltungen. Daraus resultierte ein aus dem Rechnungswesen der Stadtwerke Norderstedt nachvollziehbarer **Verlust von 54.000 Euro**. Über eine Laufzeit von 28 Jahren wären dies bei ansonsten unveränderten Bedingungen mindestens **1,5 Millionen Euro**.

---

**Stadtwerke Norderstedt**

**Oliver Weiß | Unternehmenskommunikation**

Tel: 040 / 521 04 371

Mobil: 0151 / 171 08 371

E-Mail: [oweiss@stadtwerke-norderstedt.de](mailto:oweiss@stadtwerke-norderstedt.de)

Für ein langfristig tragbares Angebot ohne Provisorien wie Heizpilze und Baucontainer wären sowohl die für 2020 geplanten notwendigen Investitionen als auch ein, im aktuellen Wettbewerb begründetes, neues Pacht- und Dienstleistungsentgelt erforderlich gewesen.

Zu dieser notwendigen Neuregelung kam es jedoch nicht. Denn der im Mai 2020 zwischen dem ehemaligen Badmanager und der Strandhaus Norderstedt GmbH ohne Kenntnis der Werkleitung der Stadtwerke Norderstedt für die Dauer von bis zu 30 Jahren verlängerte Mietvertrag ist dafür nicht nur ungeeignet, sondern verhindert die Eröffnung des Strandhauses. Die in diesem Vertrag ausschließlich geregelte Bewirtung der Badegäste ist ohne die Durchführung öffentlicher und privater Veranstaltungen ist nach wiederholter Aussage des kaufmännischen Leiters des Strandhauses Christoph Clauß für ihn unwirtschaftlich. In seiner Beschlussbegründung vom 16.09.2021 kommt das Oberlandesgerichts Schleswig-Holstein aufgrund der Aussagen von Aydin Farhadi und Christoph Clauß gar zu dem Schluss, die gastronomische Versorgung der Strandbadgäste sei für sie „mehr oder minder ‚Lästiges Beiwerk‘ der Vertragsbeziehung“ (Seite 30). Für die Stadtwerke Norderstedt als Strandbadbetreiber und öffentliches Unternehmen steht aber gerade diese Pflicht gegenüber 39.000 Badegästen im Jahr 2019 im Mittelpunkt. Eine langfristige Vertragspartnerschaft ist vorrangig an einem allen Bürgerinnen und Bürgern zugänglichen öffentlichen Angebot auszurichten und nicht primär dem Geschäft mit geschlossenen Veranstaltungen.

Die nun von Christoph Clauß ins Spiel gebrachte Mediation wird den Zielkonflikt nicht auflösen können. Vergleichsvorschläge können auch während eines laufenden gerichtlichen Verfahrens verhandelt werden. Es gab nicht nur den Vorschlag der Strandhaus Norderstedt GmbH, sondern auch ein Angebot der Stadtwerke Norderstedt – aber eben keine Einigung.

Um den durch die umstrittene Verlängerung entstehenden Schaden von 1,5 Millionen Euro abzuwenden, mussten die Stadtwerke Norderstedt Anwalts- und Gerichtskosten von rund 290.000 Euro für die Anfechtung und Kündigung der Verlängerungsvereinbarung um bis zu 30 Jahre, sowie die am 01.07.2021 beim Landgericht Kiel eingereichte Räumungsklage aufwenden. Darin enthalten sind auch Rechtsanwaltskosten zur weitgehend erfolgreichen Abwehr von einstweiligen Verfügungsersuchen seitens der Strandhaus Norderstedt GmbH. Für die rechtliche Vertretung und Beratung im Vergabeverfahren sind zudem rund 210.000 Euro angefallen.

Der Versuch der Geschäftsleitung der Strandhaus Norderstedt GmbH, einen persönlichen Konflikt zu konstruieren, um andere Entscheidungsträger als die zuständige Werkleitung ihres Vertragspartners Stadtwerke Norderstedt für ihre wirtschaftlichen Ziele zu instrumentalisieren, ist durchsichtig. Die Werkleitung strebt eine rechtskräftige Entscheidung in der Sache an. Sie wird ihren kaufmännischen Grundsätzen folgend, ihre Pflichten aus dem, nach aktuellem Stand fortbestehenden Mietvertrag erfüllen. Nichts Anderes darf auch von der Strandhaus Norderstedt GmbH erwartet werden.

---

**Stadtwerke Norderstedt**

**Oliver Weiß | Unternehmenskommunikation**

Tel: 040 / 521 04 371

Mobil: 0151 / 171 08 371

E-Mail: [oweiss@stadtwerke-norderstedt.de](mailto:oweiss@stadtwerke-norderstedt.de)