

**Motion Kommission für Soziales, Bildung und Kultur SBK (Pascal Rub, FDP/Lea Kusano, SP): Leistungsvertrag mit BASAG; Begründungsbericht**

Am 26. Februar 2015 hat der Stadtrat mit SRB 2015-122 folgende Motion Kommission für Soziales, Bildung und Kultur SBK im Sinne einer Richtlinie erheblich erklärt:

*Forderungen*

1. Die Situation rund um die Miet- und Auftragsverhältnisse bei der BASAG sind zu entflechten. Für den öffentlichen Eislauf ist ein Leistungsvertrag mit der effektiven Leistungserbringerin abzuschliessen. Dieser Leistungsvertrag hat den üblichen Standards zu genügen und soll im Falle eines Nichterreichens auch Entschädigungskürzungen möglich machen.
2. Die Leistungsverträge sind so abzuschliessen, dass die Finanzströme transparent ausgewiesen werden, eine indirekte Subvention des professionellen Eishockeys (SCB) ist damit auszuschliessen.
3. Dem Stadtrat ist bis Ende 2014 einen Zwischenstand über die geplante Areal-Entwicklung und einen Businessplan für die BASAG vorzulegen. Darin soll als Szenario aufgezeigt werden, wie in Zukunft auf die Mittlerrolle der Stadt zwischen Eigentümerschaft und Nutzerschaft verzichtet werden kann.

*Begründung*

Die heutige Konstellation ist viel zu kompliziert. Als das Eisstadion letztmals saniert wurde, wünschte der Investor (SPS) eine solvente Mieterschaft. Anstelle des SCB ist deshalb die BASAG als Mieterin eingesprungen, welche ihrerseits das Stadion wiederum dem SCB weitervermietet. Dadurch wurde defakto eine Staatsgarantie begründet.

Der Vertrag betreffend öffentlicher Eislauf auf dem Areal der PostFinance-Arena, den die Stadt Bern mit der BASAG abgeschlossen hat, gleicht mehr einer Defizitgarantie als einem Leistungsvertrag. Die im Leistungsvertrag der Vorperiode zugesagten Leistungen wurden nur teilweise erfüllt. Eine Reduktion der Entschädigung ist nicht erfolgt. Bereits der Versuch einer Entschädigungsreduktion scheiterte, weil durch die fehlenden Einnahmen bei der BASAG die Hauptaktionärin – die Stadt Bern – zu Sanierungsmassnahmen bei ihrer Beteiligung gezwungen worden wäre. Der Gemeinderat hat deshalb auf eine Reduktion der Entschädigung verzichtet und muss für die dadurch entstehenden Mehrausgaben nun einen Nachkredit beantragen.

Weiter verkompliziert wird die Konstellation dadurch, dass die BASAG die Leistungen für den öffentlichen Eislauf nicht selbst erbringt, sondern bei Dritten einkauft. Während des abgelaufenen Leistungsvertrages wurde die Leistungserbringung von der Bern expo zur infraPost gewechselt.

Die Unzufriedenheit betreffend Komplexität und Sachzwängen wird weder vom Gemeinderat, von der Verwaltung noch von der Betreiberorganisation bestritten. Der Handlungsbedarf ist erkannt.

Bern, 30. Januar 2014

*Erstunterzeichnende: Pascal Rub, Lea Kusano*

*Mitunterzeichnende: Lea Bill, Sandra Ryser, Roland Jakob, Martin Schneider, Katharina Altas, Lukas Gutzwiller*

## Bericht des Gemeinderats

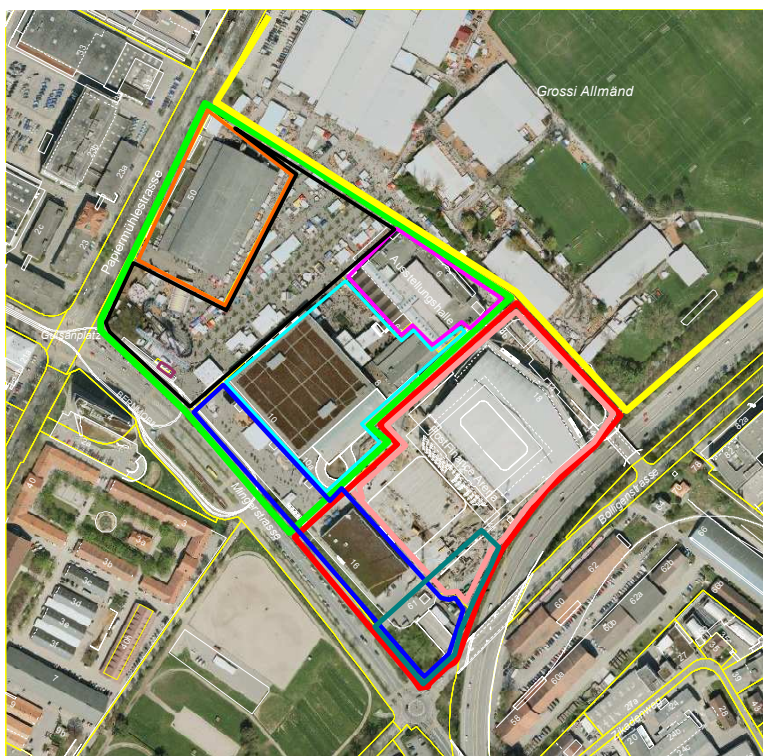
Die Motion beinhaltet u.a. die folgenden Forderungen:

- Die Situation rund um die Miet- und Auftragsverhältnisse bei der BASAG sei zu entflechten.
- Der Leistungsvertrag sei mit der effektiven Leistungserbringerin abzuschliessen.
- Die Finanzströme sollen transparent ausgewiesen werden, eine indirekte Subvention des SCB soll ausgeschlossen werden.
- Bis Ende 2014 soll ein Zwischenstand über die geplante Arealentwicklung und ein Businessplan für die BASAG vorgelegt werden; darin soll aufgezeigt werden, wie in Zukunft auf die Mittlerrolle der Stadt Bern verzichtet werden kann.

## Entwicklung vordere Allmend - Ausgangslage/Zielsetzung

Perimeter

| <u>Parzellen - Eigentum</u> |                            |
|-----------------------------|----------------------------|
| 3653                        | Stadt Bern - Fonds         |
| 2672                        | Burgergemeinde Bern        |
| 1924                        | Stadt Bern – Verwaltungsv. |
| <u>Baurechte</u>            |                            |
| 3730                        | Swiss Prime Site AG        |
| 4293                        | EWAG / CBA - MEG           |
| 4439                        | PostFinance AG             |
| 4292                        | Messepark Bern AG          |
| 3965                        | Messepark Bern AG          |
| 3659                        | Messepark Bern AG          |
| 3483                        | Messepark Bern AG          |
| 4347                        | Städt. Verkehrsbetr. Bern  |



Auf dem Situationsplan ist die Eigentumssituation des ganzen Perimeters um das Eisstadion aufgeführt. Im nachstehenden Bericht geht es jedoch explizit um die Entwicklung der Fondsparzelle Bern Gbbl.-Nr. 3653/4 (rot umrandet) sowie um die Bern Arena Stadion AG (BASAG). Grössere Entwicklungen sollten aber im Einklang mit allen Akteurinnen und Akteuren stattfinden.

Die Vordere Allmend mit der Fondsparzelle 3653/4 (rot umrandet) ist Teil der grossräumigen Planung für den Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Wankdorf. Der ESP setzt sich aus verschiedenen Teilgebieten zusammen und erfasst auch das Areal der Allmenden und des Messegeländes.

Mit diesem Bericht soll die Entwicklung des Eisstadions im Zusammenhang mit dem Verkauf und der Sanierung aufgezeigt werden wie auch die damit zusammenhängende wirtschaftliche Entwicklung inklusive der Verdichtung im Jahre 2012 mit dem Bau des neuen Hauptsitzes der PostFi-

nance AG. Zudem wird die Funktion der BASAG und deren Vorteile in der Vergangenheit wie auch heute dargestellt. Ein im Bericht gemachter Ausblick zeigt abschliessend das beabsichtigte Vorgehen in Bezug auf die geplante Verdichtung auf.

### Historie - Eisstadion

Bereits sehr früh stand die Vordere Allmend im Zeichen des Eishockeysports. Ende der sechziger Jahre baute die Stadt Bern über der Zivilschutzanlage auf der Allmend ein offenes Eisstadion. Der Welteishockeyverband erklärte sich bereit, die Weltmeisterschaften 1971 an Bern zu vergeben, wenn dessen Stadion überdacht würde. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahre 1970 die Berner Ausstellungszentrum AG (heute Bern Arena Stadion AG [BASAG]) gegründet. Die Stimmberechtigten stimmten Ende 1969 der Einräumung eines Baurechts an die Berner Ausstellungszentrum AG zu. Ausserdem hiessen sie eine Beteiligung der Stadt am Aktienkapital derselben im Umfang von 1,5 Mio. Franken sowie ein Darlehen an die AG über 3,3 Mio. Franken gut. Die Stadt Bern war bereits damals die Mehrheitseigentümerin der heutigen BASAG. Nur so war es möglich, die Überdachung der Eisfläche sowie eine Stehrampe zu realisieren. Mit der neuen Eishalle wurde auch Berns Bedeutung für den nationalen Eishockeysport gestärkt.

Während der nächsten Jahrzehnte gehörten der BASAG das Dach und die Stehrampe. Der Rest des Stadions befand sich im Eigentum der Stadt Bern. Im Jahre 2001 übernahm dann die BASAG nach einer weiteren Volksabstimmung (Übertragung des Eisstadions Allmend vom Verwaltungsins Finanzvermögen sowie Verkauf des Stadtanteils an die Berner Ausstellungszentrum AG und Baurechterweiterung) von der Stadt Bern den Rest des Stadions inklusive Aussenfeld zum Preis von 6,6 Mio. Franken. Der Kaufpreis wurde wie folgt getilgt:

|   |     |           |
|---|-----|-----------|
| - Aktienzuteilung im Rahmen einer Kapitalerhöhung | Fr. | 3 375 000 |
| - Barzahlung                                      | Fr. | 225 000   |
| - Darlehen  | Fr. | 3 000 000 |

Ab diesem Zeitpunkt war die BASAG Eigentümerin des ganzen Stadions inklusive Aussenfeld (im Baurecht).

Trotz hoher jährlicher Investitionen in den Unterhalt der Anlage zeichnete sich bereits damals der Bedarf für eine Gesamtanierung des Stadions ab; es mussten Lösungen zur Finanzierung gesucht werden. Ab dem Jahr 2002 gab es stets Bemühungen für einen Neubau respektive eine Totalsanierung der bestehenden Arena. Die Projekte reichten von einem Neubau an einem anderen Standort über einen Neubau auf dem Perimeter bis hin zur Totalsanierung des bestehenden Eisstadions. Keines der Projekte fand jedoch die Zustimmung aller Beteiligten.

Der Sanierungsbedarf am bestehenden Stadion wurde unterdessen grösser und der BASAG lagen im Februar 2007 Kostenschätzungen für verschiedene Varianten inklusive Verbesserung der Fluchtwegsituation vor. Die Minimalvariante ging von Kosten von ca. 15 Mio. Franken aus, welche die BASAG nicht ohne die Unterstützung der Stadt hätte tragen können. Zudem hätte dieser Bau Flächeneinbussen im Gastrobereich und eine Verringerung der Zuschauerplätze um ca. 1 000 Plätze und damit verbunden wohl auch eine Forderung seitens des SCB auf Senkung des Mietzinses zur Folge gehabt. Erst im Hinblick auf die Kandidatur für die Eishockey-WM 2009 konnte eine realisierbare Lösung und mit der HSR als Totalunternehmerin und anschliessend mit der Swiss Prime Site AG (SPS AG) eine Investorin für die Totalsanierung gefunden werden.

Dies war die optimale Lösung sowohl für die Stadt Bern wie auch für die BASAG. Das Stadion (Baurecht) konnte zum Buchwert von 12,4 Mio. Franken an die Investorin SPS AG verkauft werden. Im Zuge der Sanierungsarbeiten wurden Investitionen in das Stadion und den Anbau in Höhe von über 100 Mio. Franken getätigt. Als Folge wurde anschliessend auf dem Areal auch noch der

PostFinance-Tower erstellt. Beide Investorinnen (SPS AG und PostFinance AG) haben ein Bau-recht des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds).

Anstelle des drohenden Sanierungsbedarfs von mindestens 15 Mio. Franken (u.a. mit einer damit einhergehenden Reduktion der nutzbaren Flächen) konnte die BASAG respektive mittelbar auch die Stadt Bern somit das Stadion zum vollen Buchwert verkaufen und im Rahmen der Totalsanie-rung mussten keine Investitionen getätigt werden. Bedingung der Investorin für die Übernahme des Stadions war jedoch, dass sie kein direktes Mietverhältnis mit dem Sportclub SCB Eishockey AG eingehen wollte. Vielmehr verlangte die SPS AG, dass die BASAG als zukünftige langjährige Mie-terin auftrete. Mit diesem Konstrukt und der dadurch verbundenen Mehrheitsbeteiligung der Stadt Bern (72 % des Aktienkapitals) sicherte sich die SPS AG ihre Investition.

Auch war es der SPS AG ein Anliegen, dass die BASAG weiterhin für den Betrieb und das Facility Management der Arena zuständig sei. Da die BASAG selber keine Mitarbeitenden beschäftigt, wurden diese Leistungen im Auftrag der BASAG durch die BERNEXPO AG (ehemals BEA) er-bracht. Im Jahr 2011 wurde dann der Betrieb auf die Post Immobilien Management und Services AG (zusammen mit den Mitarbeitenden) übertragen.

Rechtzeitig vor der Weltmeisterschaft im Jahre 2009 konnte das neu sanierte und in PostFinance-Arena umbenannte Stadion in Betrieb genommen werden. Der Hockeysport in Bern hatte und hat dadurch erneut Aufwind erhalten.

Die oben erwähnten Umstände im Zusammenhang mit dem Verkauf und der Sanierung des Eis-stadions sind für die Stadt Bern sehr positiv zu werten. Als einzige Ausgabe der Stadt resultierte das jährliche Entgelt für den öffentlichen Eislauf, welches bereits vorher entrichtet wurde. Nach der Sanierung konnte zudem zusätzlich die Trainingshalle zu 50 % für den öffentlichen Eislauf genutzt werden. Der Stadt stehen nun für das fast gleiche Entgelt wie vorher zwei neue Eisfelder sowie sanierte Anlagen zur Verfügung.

### **Leistungsvertrag Stadt Bern und BASAG**

Im Jahr 2002 fand eine Änderung im Bereich des Betriebs statt. Die Sportbetriebe Bern AG, eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Stadt Bern, welche bis dahin den Betrieb des Eissports (inklusive öffentlichen Eislauf) in der Stadt Bern garantierte, stellte auf den 1. Mai 2002 ihre Tätig-keit ein. Die Aktiven, die Passiven und die Angestelltenverhältnisse wurden auf das Sportamt der Stadt Bern übertragen, vorbehältlich derjenigen Aktiven und Angestelltenverhältnisse, welche mit der Bern Arena verbunden waren. Diese Aktiven wurden durch die BASAG übernommen, während die Angestelltenverhältnisse wie bereits erwähnt auf die damalige BEA übergingen, welche fortan den Betrieb im Auftrag der BASAG durchführte.

Ab diesem Zeitpunkt besteht zwischen der Stadt Bern und der BASAG ein Leistungsvertrag be-treffend die Durchführung des öffentlichen Eislaufs im Perimeter der Arena. Der erste Vertrag be-inhaltete ein Entgelt von 1,05 Mio. Franken. Die Entgelte aus dem Leistungsvertrag wurden in der Folge immer zwischen 1,0 Mio. und 1,1 Mio. Franken vereinbart bis hin zum Leistungsvertrag mit der Laufzeit vom 1. September 2009 bis am 31. August 2013 mit einem jährlichen Entgelt von 1,076 Mio. Franken.

Dieses Entgelt wurde dann im aktuell laufenden Leistungsvertrag fortgeführt. Für das gleiche Ent-gelt tätigte die BASAG im Jahre 2014 zusätzlich eine Investition für die Erstellung des Ausseneis-hockeyfelds. Sie war zu dieser Investition im Rahmen einer mittelfristigen Gesamtperspektive im Zusammenhang mit der Eisstrategie der Stadt Bern und einer möglichen Entwicklung bzw. eines möglichen Neubauprojekts im Bereich des Ausseneisfelds und der Curlinghalle bereit. Ohne diese

Gesamtperspektive hätte die Investition durch die BASAG aus finanziellen Gründen nicht beschlossen werden können.

Die Rechnung der BASAG weist als Folge daraus ein strukturelles Defizit auf. In den meisten Budgetpositionen sind heute keine Optimierungen möglich, so dass sich in den nächsten Jahren der Verlustvortrag der BASAG noch vergrössern wird.

Mittelfristig wird jedoch von den folgenden positiven Veränderungen der finanziellen Situation der BASAG ausgegangen:

- Ab dem 1. September 2018 stehen die Namensrechte am Stadion der BASAG zu und können durch sie vermarktet werden. Die entsprechenden Erträge werden dazu dienen, den aufgelaufenen Verlustvortrag abzubauen. Bis zu diesem Zeitpunkt liegen die Namensrechte bei der PostFinance AG.
- Mit der Weiterentwicklung des Areals (mögliches Neubauprojekt im Bereich Aussenfeld/Curlinghalle) sollte es auch möglich sein, die finanzielle Situation der BASAG zu verbessern.

Im Motionstext wird der Verdacht geäussert, dass die Stadt über die BASAG den SCB quersubventioniere. Dem ist nicht so. Der SCB bezahlt der BASAG für die Stadionnutzung, Logen und Zusatzanlässe ein Entgelt von ca. 3,1 Mio. Franken (zuzüglich Nebenkosten). Dies entspricht einem Marktpreis. Bei vielen anderen Eishallen in der Schweiz ist die öffentliche Hand dagegen direkt involviert.

Der Betrieb einer Kunsteisbahn ist teuer. Im jährlichen Entgelt von 1, 076 Mio. Franken sind nicht nur die Betriebskosten enthalten, sondern es sind auch die folgenden Kosten der BASAG damit abgedeckt:

- Mietzins für die durch den öffentlichen Eislauf genutzten Flächen und Räumlichkeiten
- Stromkosten und sämtliche Nebenkosten
- Unterhalts- und Servicearbeiten
- Versicherungen
- Abschreibungen auf den Mobilien und Fahrzeugen, welche für den öffentlichen Eislauf verwendet werden
- Abschreibungen aller Investitionen für das neue Eishockeyfeld.

Auch die von der Stadt selber betriebenen Kunsteisbahnen kosten die Stadt pro Jahr einen Betrag im ähnlichen Umfang, sofern eine Vollkostenrechnung (Personalkosten, Energie- und Nebenkosten, Sachkosten sowie Unterhalts- und Finanzierungskosten) gemacht wird.

Seit 2002 entrichtet die Stadt der BASAG praktisch immer das gleiche Entgelt für den öffentlichen Eislauf, dies obwohl

- das Stadion und alle Aussenanlagen in den Jahren 2007 bis 2009 saniert respektive neu erstellt wurden (demgegenüber hat sich das Entgelt seitens des SCB im sanierten Stadion gegenüber dem früheren Zustand mehr als verdoppelt).
- die BASAG nun zusätzlich die im Hinblick auf die Erstellung des Ausseneishockeyfelds getätigten Investitionen amortisieren muss.

#### **Wirtschaftliche Entwicklung - Fondsparzelle 3653/4**

Bereits mit der Abgabe des Eisstadions an die SPS AG und der Planung ZPP Mingerstrasse sowie der damit einhergehenden Abgabe im Baurecht an die PostFinance AG konnte die Wirtschaftlichkeit über die Fondsparzelle Bern Gbbl.-Nr. 3653/4 massiv verbessert werden.

Die Ertragssituation für den Fonds hat sich wie folgt entwickelt (Fondsparzelle 3653/4):

|               |   |     |                   |                       |
|---------------|---|-----|-------------------|-----------------------|
| Curlinghalle  | Curlingbahn Allmend AG                                      | Fr. | 25 379.00         |                       |
| Einstellhalle | Einstellhalle Wankdorf Allmend AG                           | Fr. | 54 785.00         |                       |
| Eisstadion    | BASAG <sup>1</sup>  | Fr. | <u>188 401.00</u> | Fr. 268 565.00        |
| + Eisstadion  | Jahr 2009 - Mehrertrag nach Abgabe im Baurecht an SPS AG    | Fr. |                   | 46 599.00             |
| + Hauptsitz   | Jahr 2012 - PostFinance AG                                  |     |                   | <u>Fr. 524 433.00</u> |
|               | Baurechtszins p.a. (Stichtag 2014) - Fondsgrundstück 3653/4 | Fr. |                   | 839 597.00            |
|               |   |     |                   | =====                 |

Je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Fondsparzelle 3653/4) konnte der Baurechtszins von Fr. 6.43/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Jahre 2007 auf Fr. 20.10/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nach der Abgabe des Eisstadions an die SPS AG und die PostFinance AG gesteigert werden.

Neben der erwähnten Steigerung des jährlichen Baurechtszinses konnten weitere einmalige Erträge zu Gunsten des Fonds erwirtschaftet werden:

- Überschuss aus Vorfinanzierung (Fonds) im Zusammenhang mit der Sanierung des Eisstadions von einem Einstellhallengeschoss mit anschliessendem Verkauf an die PostFinance AG. Fr. 289 400.00
- Ertrag aus Zwischennutzung des vorfinanzierten Einstellhallengeschosses. Fr. 160 000.00
- Entschädigung von HRS AG für die Exklusivität als Projektentwicklerin für den Hauptsitz der PostFinance AG. Fr. 100 000.00
- Den genannten Erträgen stand die Abgeltung des Planungsmehrwerts infolge der Umzonung des Areals ZPP Mingerstrasse an die hoheitliche Stadt gegenüber. Fr. 716 250.00

Zudem konnte die BASAG, wie bereits erwähnt, das Eisstadion zum Preis von 12,4 Mio. Franken an die SPS AG verkaufen. Mit der bisherigen Entwicklung der Vorderen Allmend wurden zudem über 1 000 Arbeitsplätze geschaffen.

Aufgrund erster Resultate aus einer im Jahre 2014 ausgearbeiteten Machbarkeitsstudie zu Bauvolumen und Baukosten kann davon ausgegangen werden (Umzonung vorausgesetzt), dass mit einer weiteren Verdichtung im Bereich des Ausseneisfelds und der Curlinghalle die wirtschaftliche Situation nochmals verbessert werden kann.

Die mögliche weitere Entwicklung soll auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie erfolgen. Erste Wirtschaftlichkeitsberechnungen haben aufgezeigt, dass die Finanzierung einer Erweiterung der Eisfläche kaum ohne Unterstützung durch Zusatznutzungen auskommen würde. Da durch die neuen Eisflächen das Erdgeschoss eines Neubaus bereits grossflächig belegt würde, drängt sich eine vertikale Anordnung der notwendigen Zusatznutzungen auf. Erschwerend kommt hinzu, dass bereits heute die gesamte Parzelle, bis knapp über das Grundwasser, zweigeschossig unterkellert und genutzt ist und daher sowohl für die Positionierung als auch Fundierung Einschränkungen aus dem Bestand bestehen.

Aufgrund vorliegender positiver Ergebnisse wird die Machbarkeitsstudie nun vertieft. Mit der Überarbeitung sollen die Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung städtebaulicher und wirtschaftlicher Überlegungen und mit Einbezug vorhandener Nutzungen aufgezeigt werden. Mit einer Verdichtung auf der Vorderen Allmend soll somit die Wirtschaftlichkeit mit ergänzenden Nutzungen

<sup>1</sup> Mit Beginn im Jahr 1970 war die Berner Ausstellungszentrum AG Baurechtsberechtigte. Der Baurechtszins entwickelte sich über die Jahre von Fr. 42 200.00 p.a. (Ausstellungsfläche und Eishockeyfeld) auf Fr. 188 401.00 mit der BASAG als Baurechtsberechtigte.

weiter verbessert und notwendige Eisflächen langfristig gesichert werden und damit auch mögliche Kooperationsmodelle mit Investorinnen und Investoren geprüft werden. Dies funktioniert bei der PostFinance-Arena bereits bestens. Dazu bedarf es einer Anpassung der Grundordnung.

Zusammen mit der Planungsbehörde gilt es nun, verschiedene Punkte zu klären. Insbesondere müssen die Themen Nutzungsmass, Nutzungsart wie auch die verkehrsmässige Erschliessung und Parkierung im Kontext mit der geltenden bzw. anzupassenden Grundordnung, aber auch den Vorgaben aus dem Richtplan ESP Wankdorf vertieft werden. Es muss aufgezeigt werden, wie der Betrieb während Veranstaltungen (Eishockeymatches, Messen, etc.) in Bezug auf Anlieferung, Zufahrt, Parkierung, Anbindung ans Quartier, etc. funktionieren soll. In diesem Zusammenhang gilt es die Lärmemissionen zu analysieren und ein mögliches Konfliktpotenzial mit bestehenden Nutzungen zu lokalisieren.

Nachstehendes Vorgehen ist geplant:

- Die vorliegende Machbarkeitsstudie bildet die Grundlage für die notwendige Vertiefungsarbeit.
- Zusammen mit der städtischen Planungsbehörde soll der Leistungsbeschreibung für die Überarbeitung definiert werden. Zudem soll das Vorgehen bezüglich Untersuchung der Themen Verkehr, Erschliessung und Parkierung sowie die geforderten Leistungen festgelegt werden.
- Parallel dazu werden die notwendigen Anpassungsarbeiten bezüglich dem Richtplan ESP Wankdorf angegangen.
- Liegen alle Grundlagen vor, soll beim Gemeinderat die Planung beantragt werden.

#### **Umbau der BASAG derzeit nicht angezeigt**

Das Entgelt für den Leistungsvertrag erschöpft sich nicht nur in einer Vergütung für die effektiven Betriebsleistungen. Wollte man beispielsweise den Leistungsvertrag direkt mit der Post Immobilien Management und Services AG als effektiver Leistungserbringerin abschliessen, müsste zusätzlich der BASAG ein Mietzins für die Nutzung der entsprechenden Flächen und für das Betriebsgebäude sowie ein Entgelt für die Nutzung der Eismaschinen und des weiteren Mobiliars (inkl. neue Banden, etc. auf dem Eishockeyfeld) entrichtet werden. Zudem müssten die Unterhaltsarbeiten, welche zurzeit die BASAG im Rahmen des öffentlichen Eislaufs tätigt (und auch mit dem Entgelt aus dem Leistungsvertrag abgegolten werden), neu auch durch die Stadt getragen oder entsprechend abgegolten werden. Dies würde die rechtlichen Verhältnisse für die Stadt Bern eher verkomplizieren als vereinfachen.

Zudem ist es nicht absehbar, dass die Investorin Swiss Prime Site AG auf die BASAG als Mieterin der PostFinance-Arena verzichten würde. Es scheint auch nicht realistisch, dass sich eine Drittpartei zur Verfügung stellen würde, welche die heutige Position der BASAG (Zwischenglied zwischen SPS AG und SCB im Mietverhältnis, Zwischenglied zwischen SPS AG und den Mietern betreffend Facility Management) einnehmen würde.

Eine grundlegende Veränderung der rechtlichen und vertraglichen Verhältnisse im Umfeld der PostFinance-Arena ist aus heutiger Sicht nicht sinnvoll.

#### **Fazit**

Der genannte Prozessverlauf im Zusammenhang mit dem Verkauf und der Sanierung des Eisstadions wie auch im Zusammenhang mit dem Leistungsvertrag für den Betrieb zwischen der Stadt Bern und der BASAG war die einzig sinnvolle Variante, um die Gesamtlösung der Totalsanierung der heutigen PostFinance-Arena ohne Investitionsverpflichtungen der Stadt realisieren zu können. Auch aus heutiger Sicht ist dieses Konstrukt positiv zu beurteilen.

Anders präsentiert sich die Ausgangslage im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Neubauprojekt im Bereich des Aussenfelds und der Curlinghalle. Im Rahmen einer solchen Realisierung gilt es, das heutige Konstrukt zu überprüfen und mögliche Optimierungen und Vereinfachungen im Bereich des öffentlichen Eislaufs und Eishockeys anzustreben.

Aus Sicht der Stadt gilt es zudem, die in diesem Bericht aufgezeigte wirtschaftliche Entwicklung mit der bereits getätigten Verdichtung im Zusammenhang mit der Realisierung des neuen Hauptsitzes für die PostFinance AG wie auch mit der zwischenzeitlich initiierten möglichen Entwicklung auf dem Perimeter des heutigen Ausseneisfeldes und der Curlinghalle positiv zu würdigen.

Bern, 22. April 2015

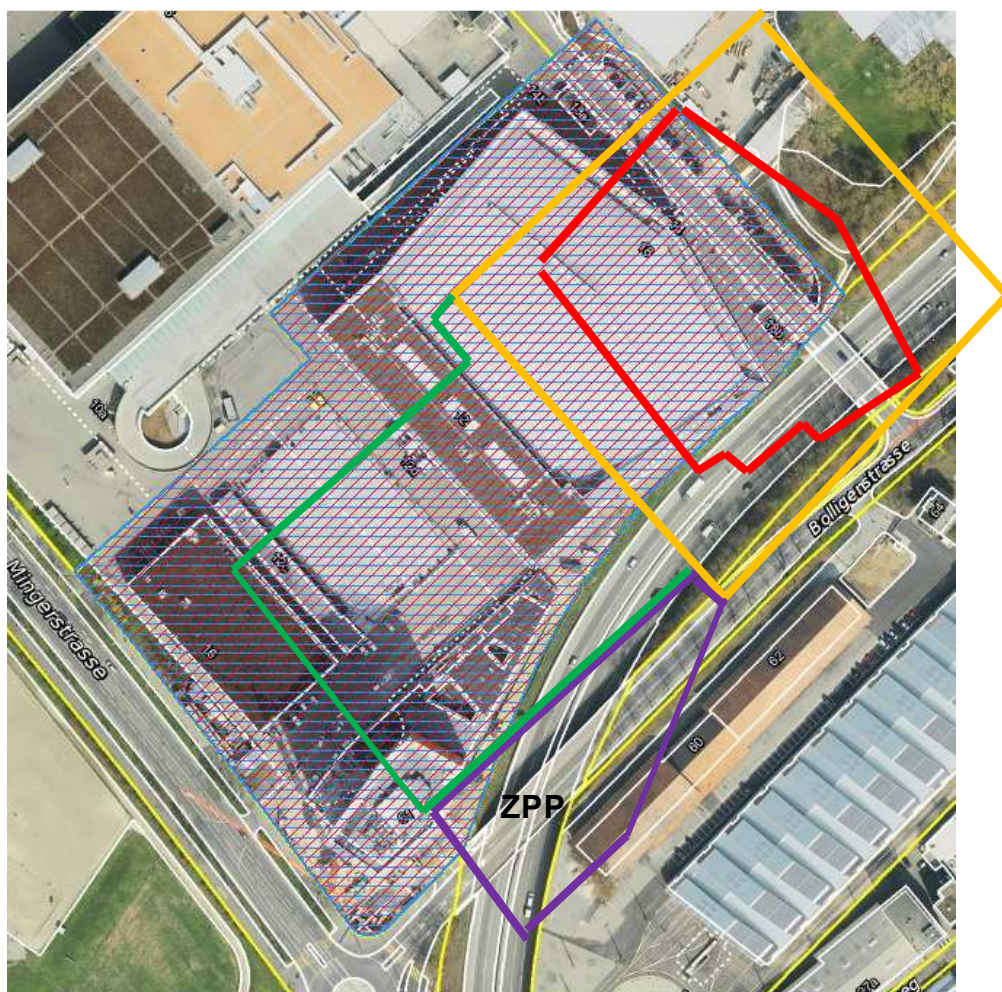
Der Gemeinderat

Beilage:

- Kennzahlenblatt



## Kennzahlenblatt



|   |                |  |
|---|----------------|--|
| Stadtkreis                                  |                | V  |
| Parzellen-Nummer                            |                | 3653   |
| Grundstückfläche Fondsgrundstück 3653/V     | m <sup>2</sup> | 41'765   |
| Nutzungszone                                | violett        | Dienstleistungszone (D)  |
|   | grün           | Freifläche B* (Zone für priv. Bauten + Anl. im allg. Int. FB*) |
|   | gelb           | Freifläche D* (Zone für priv. Bauten + Anl. im allg. Int. FD*) |
| Denkmalpflege                               | rot            | Arch. Wertvoll nach 1960                                       |
| Amtlicher Wert                              | CHF            | 33'478'070.00  |
| Buchwert                                    | CHF            | 17'942'312.00  |
| Bauklasse                                   |                | Festlegung der Bebauung mittels spezieller Vorschriften        |
| Bauklasse                                   |                | Zone im öffentlichen Interesse                                 |
| Empfindlichkeitsstufe                       |                | ES III   |
| Zone mit Planungspflicht                    |                | ja (Mingerstrasse, Nr. 245)                                    |
| Überbauungsordnung / Besondere Vorschriften |                | ja (Vordere Allmend, Nr. 246, genehmigt 15.4.2009)             |
| Verträge Präsidialdirektion                 |                | ja   |