2016.BSS.000109

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Bern Arena Stadion AG: Leistungsvertrag 2021 – 2025 betreffend öffentlicher Eislauf auf dem Areal der PostFinance-Arena; Verpflichtungskredit

1. Ausgangslage

Historie der BASAG

2001: Die Sportbetriebe Bern AG, welche den Betrieb der Eis- und Wasseranlagen in der Stadt Bern sicherstellt und zu 100 % im Eigentum der Stadt war, wird liquidiert. Das Sportamt der Stadt Bern übernimmt die Aufgaben der Sportbetriebe Bern AG. Einzige Ausnahme bildet der öffentliche Eislauf auf der vorderen Allmend. Die damit zusammenhängenden Aufgaben werden von der Bern Arena Stadion AG (BASAG) wahrgenommen.

2002: Seit April 2002 bestehen Leistungsverträge zwischen der Stadt Bern und der BASAG betreffend den öffentlichen Eislauf. Die Abgeltung an die BASAG aus den Leistungsverträgen beträgt in den Jahren 2002 bis 2007 zwischen 1 Mio. und 1.1 Mio. Franken. In den beiden Saisons, während denen die Arena totalsaniert wird und kein öffentlicher Eislauf durchgeführt werden kann (2007/2008 und 2008/2009), wird die Abgeltung substantiell reduziert. Seit 2009 beträgt die Höhe der Abgeltung unverändert 1.076 Mio. Franken pro Betriebsjahr.

2007 – 2009: Das Eisstadion in Bern wird gesamtsaniert und umgebaut. Im Vorfeld der Sanierung verkauft die BASAG das Stadion (Baurecht) zum vollen Buchwert von 12.4 Mio. Franken an das Immobilienunternehmen Swiss Prime Site (SPS). Daran ist die Bedingung von SPS geknüpft, dass die BASAG, die sich zu 72 % im Eigentum der Stadt Bern befindet, als langjährige Mieterin auftritt. Auch verlangt die SPS, dass die BASAG für den Betrieb und das Facility Management der Arena zuständig sein müsse. Seither ist die BASAG für den Betrieb der gesamten Anlage verantwortlich. Diese umfasst die PostFinance-Arena, die Trainingshalle und das Aussen-Eisfeld. Die BASAG hat im Rahmen eines Unterauftrags zuerst die Bernexpo AG, aktuell die Post Immobilien Management und Services AG (IMS) mit den Arbeiten im öffentlichen Eislauf mandatiert.

2011: Die BASAG überträgt das Betriebsmandat von der Bernexpo AG an die InfraPost AG (später Post Immobilien Management und Service AG). Die InfraPost AG übernahm die bisherigen Mitarbeitenden. Die BASAG selber hat nie Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer beschäftigt.

2014: Mit Stadtratsbeschluss (SRB) 2014-18 vom 30. Januar 2014 genehmigt der Stadtrat den Leistungsvertrag mit der BASAG für die Jahre 2013 – 2015. Gleichentags wird die Motion «Kommission für Soziales, Bildung und Kultur SBK (Pascal Rub, FDP/Lea Kusano, SP): Leistungsvertrag mit BASAG» eingereicht. Die Motion fordert, die Situation rund um die Miet- und Auftragsverhältnisse bei der BASAG müsse entflochten und die Finanzströme transparent ausgewiesen werden. Zudem müsse dem Stadtrat über die geplante Areal-Entwicklung ein Zwischenergebnis sowie ein Businessplan für die BASAG präsentiert werden.

2015: In der Stadtratssitzung vom 26. Februar 2015 erklärt der Stadtrat die Motion SBK als Richtlinie erheblich (SRB Nr. 2015-122). In der Stadtratssitzung vom 17. September 2015 nimmt der Stadtrat Kenntnis vom Begründungsbericht zur Motion SBK.

Der Begründungsbericht stellt fest, dass eine grundlegende Veränderung der rechtlichen und vertraglichen Übereinkünfte im Umfeld der PostFinance-Arena nicht sinnvoll ist: Der beschriebene Prozess in Zusammenhang mit dem Verkauf und der Sanierung des Eisstadions in den Jahren 2007 – 2009 war die einzig mögliche Variante, die Totalsanierung der heutigen PostFinance-Arena ohne Investitionsverpflichtungen der Stadt Bern realisieren zu können.

In der gleichen Sitzung vom 17. September 2015 (SRB Nr. 2015-369) genehmigte der Stadtrat den Verpflichtungskredit im Zusammenhang mit dem Leistungsvertrag für die Jahre 2015 – 2017 mit der Auflage, dass der Gemeinderat der Kommission für Soziales, Bildung und Kultur (SBK) bis im Januar 2017 eine Option zur Umsetzung der Richtlinienmotion der SBK betreffend Leistungsvertrag mit BASAG vom 30. Januar 2014 unterbreitet.

2017: Mit Schreiben vom Februar 2017 zuhanden der SBK nimmt der Gemeinderat zu den Möglichkeiten einer Umsetzung der Richtlinienmotion Stellung (siehe Beilage). Die von den Motionärinnen und Motionären geforderte Entflechtung der Struktur ist höchstens partiell möglich. Die aufgezeigte Entflechtungs-Option würde indessen zu keiner verbesserten Situation führen. Im Schreiben an die SBK wird zudem festgehalten, dass die effektiven Aufwendungen der BASAG im Zusammenhang mit dem öffentlichen Eislauf die von der Stadt gewährten 1.076 Mio. Franken übersteigen (Vollkostenrechnung inkl. Mietzins, Betriebs- und Stromkosten, Unterhalt, Abschreibungen etc.). Eine indirekte Subventionierung des professionellen Betriebs der SCB Eishockey AG kann deshalb ausgeschlossen werden.

Im Dezember 2017 erfolgte eine Überprüfung des Leistungsvertrags mit der BASAG durch das Finanzinspektorat, welches aufgrund des positiven Prüfungsresultats zum Schluss kam, dass keine Leistungsstörung gemäss Artikel 7 UeV vorliegt.

Die Organisationsstruktur der BASAG ist komplex. In seinem Bericht vom Februar 2017 zuhanden der SBK hat der Gemeinderat die Struktur dargestellt und aufgezeigt, dass und warum es sich für die Stadt als vorteilhaft erwiesen hatte, die Struktur so zu etablieren: Dank des Einbezugs des Investors SPS Immobilien AG war es möglich, das Eisstadion 2009 zu sanieren und die Stadt von drohenden hohen Investitionen zu befreien. Die SPS hat die Übernahme des Stadions indessen an die Bedingung geknüpft, einen Mietvertrag mit einer Gesellschaft abzuschliessen, welche grossmehrheitlich durch die Stadt Bern gehalten wird. Mit der BASAG ist das gegeben: Die Stadt Bern hält 72 % des Aktienkapitals der BASAG und ist demzufolge Garantin für den Mietzins, den die BASAG der SPS zu leisten hat. Der aktuelle Mietvertrag zwischen der BASAG und der SPS Immobilien AG läuft noch bis 2029.

Entwicklung der Leistungen und Abgeltungen seit 2002

Bezüglich der Leistungsverträge mit der BASAG ist festzuhalten, dass die Leistungen, die durch die BASAG zu erbringen sind, seit 2009 deutlich erweitert wurden:

- Bei der Totalsanierung der Arena in den Jahren 2007 – 2009 wurde eine Trainingshalle erstellt, welche zu 50 % dem öffentlichen Eislauf zur Verfügung steht. Das heisst: Seit 2009 steht in der Stadt Bern ein halbes zusätzliches Feld für den öffentlichen Eislauf zur Verfügung, welches von der BASAG unterhalten wird.
- In Zusammenhang mit der Eisstrategie der Stadt Bern hat die BASAG im Hinblick auf die Saison 2014/2015 das Aussenfeld von einem Publikumsfeld in ein Eishockeyfeld umgewandelt. So kann dieses Feld nicht nur für den allgemeinen öffentlichen Eislauf, sondern auch für das Breitensport-Eishockey genutzt werden. Die Kosten für diesen Umbau beliefen sich für die BASAG auf ca. Fr. 500 000.00. Diese Investitionen müssen seither durch die BASAG amortisiert werden.

Die mit der Leistung verbundenen Kosten sind demzufolge seit 2009 angestiegen. Die Abgeltung gemäss Leistungsverträgen hingegen ist seit 2009 gleich hoch.

Arealentwicklung
Bezüglich Arealentwicklung gilt es festzuhalten, dass für die Sportstadt Bern die Vordere Allmend von grosser Bedeutung ist. Die Stadt Bern hat eine lange, erfolgreiche Eissport-Tradition. Der SCB, dem es seit Jahren gelingt, eine der grössten Eishallen Europas zu füllen, ist eine der stärksten Sportmarken der Schweiz. Und die Trainingshalle und das Aussenfeld sind für den Breitensport von grosser Wichtigkeit und Bestandteil der gemeinderätlichen Eisstrategie vom 30. Oktober 2013. Eine weitere Entwicklung des Areals könnte dazu beitragen, den Standort und somit den Betrieb des Stadions, der Trainingshalle und des Aussenfelds langfristig zu sichern und wirtschaftliche Risiken zu vermindern. Dieser Prozess muss darum mit einer längerfristigen Optik angegangen werden. Im Moment besteht noch keine Klarheit bezüglich der Weiterentwicklung des Areals und deren allfälligen Konsequenzen für den weiteren Betrieb der Bern Arena.

Finanzielle Situation der BASAG
Die finanzielle Situation der BASAG ist nach wie vor angespannt. Dank den Erträgen aus dem Namensrecht vermochte sie im Geschäftsjahr 2018/19 erstmals seit langem einen Gewinn auszuweisen (rund Fr. 150 000.00) und so das strukturelle Defizit zu beheben. Auch im Geschäftsjahr 2019/2020 wies die BASAG einen Gewinn aus (rund Fr. 20 000.00). Aufgrund der Höhe des Verlustvortrags von derzeit rund 1.375 Mio. Franken geht die BASAG davon aus, dass sie für den Abbau des Verlustvortrags rund 10 Jahre braucht.

Die Saison 2019/20 konnte im Bereich des öffentlichen Eislaufs ordnungsgemäss durchgeführt und abgeschlossen werden. In der Saison 2020/21 ist nun jedoch aufgrund der Pandemievorschriften der öffentliche Eislauf praktisch zusammengebrochen. Um Kosten und Energie zu sparen hat IMS, der seitens der BASAG beauftragte Betreiber der Eisfelder im Perimeter der PostFinance-Arena, in Absprache mit der BASAG und dem Sportamt das Eis auf dem Aussenfeld abgetaut. Während demzufolge ein Teil der Kosten eingespart werden kann, wird einnahmeseitig ein wesentlicher Teil der Erträge gegenüber den Vorjahren wegfallen. Die Auswirkungen können zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht mit Zahlen ausgewiesen werden. Sollte wegen der aktuellen oder künftigen Pandemien während mehrerer Saisons der öffentliche Eislauf ganz oder teilweise untersagt sein, hätte dies schwerwiegende finanzielle Auswirkungen auf den Betreiber IMS (und somit indirekt auch auf die BASAG), da wie geschildert die Einnahmen wegbrechen und diese nicht vollständig durch Kosteneinsparungen kompensiert werden können.

Hauptleistung der BASAG
Zur Erläuterung der Hauptleistung der BASAG wird nachfolgend Artikel 2 des Leistungsvertrags 2021 – 2025 aufgeführt:

Absatz 1:
Die AG stellt den Betrieb der Eisfelder (Aussen-Eisfeld und Trainingshalle) auf dem Areal der PostFinance-Arena für den öffentlichen Eislauf sicher. Die AG berücksichtigt dabei die Anliegen des Breitensports und des allgemeinen öffentlichen Eislaufs gleichermassen.

Absatz 2:
Das kombiniert nutzbare Aussen-Eisfeld (Eislauf und Eishockey) steht unter Berücksichtigung von Absatz 4 dem allgemeinen öffentlichen Eislauf und dem Breitensport zur Verfügung. Die Trainingshalle steht paritätisch dem öffentlichen Eislauf und der SCB Eishockey AG zur Verfügung.

Absatz 3:
Die AG verpflichtet sich, die Mindestöffnungszeiten (09.00 bis 22.00 Uhr, sonntags bis 18:00 Uhr) und die Saisondauer von mindestens 21 Wochen weiterzuführen (Saisoneröffnung am 1. Wochenende im Oktober für den Eishockeybetrieb in der Trainingshalle und am 4. Wochenende im Oktober für den allgemeinen öffentlichen Eislauf auf dem Aussenfeld. Saisonschluss frühestens am letzten Wochenende im Februar). Für die ersten drei Oktoberwochen wird der geplante Eishockeybetrieb auf dem Aussenfeld zu gleichen Konditionen in der Trainingshalle durchgeführt.

Absatz 4:
Die AG verpflichtet sich, das Aussen-Eisfeld weiterhin als kombiniertes Kunsteisfeld zu betreiben, auf dem sowohl allgemeiner öffentlicher Eislauf als auch Breitensport angeboten wird. Eine entsprechende Zahl an Garderoben ist dafür zur Verfügung zu stellen. Das Aussen-Eisfeld wird in der Regel tagsüber dem allgemeinen öffentlichen Eislauf und abends dem Eishockey zur Verfügung gestellt.

2. Erneuerung Leistungsvertrag 2021 – 2025

Am 31. August 2021 läuft der vierjährige Vertrag zwischen der Stadt Bern und der BASAG aus und muss erneuert werden. Angesichts der angespannten finanziellen Situation hat der Gemeinderat den Leistungsvertrag auf mögliche Einsparungen sorgfältig geprüft. Es wurde überprüft
- ob die Abgeltung reduziert und/oder
- die Dauer des Leistungsvertrags gekürzt werden kann.

Mit folgenden Resultaten:

Reduktion der Abgeltung
Bereits im Rahmen des Budgets 2014 hat der Gemeinderat unter anderem aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 2. Mai 2013 (SRB 165) prüfen lassen, ob eine Beendigung des Leistungsvertrags mit der BASAG oder eine Reduktion der Abgeltung machbar und sinnvoll ist. Im Zuge der Verhandlungen zum Leistungsvertrag 2021-2025 wurde die Möglichkeit einer Beitragskürzung erneut geprüft. Die Abklärungen haben ergeben, dass
- die Nichterneuerung des Leistungsvertrags das Ende der BASAG bedeuten,
- eine substanzielle Beitragskürzung die BASAG in ihrer Existenz bedrohen und das Angebot an nutzbarer Eisfläche für Eis-Sportvereine und Öffentlichkeit in der Stadt Bern über die Massen einschränken würde.

Die oben erwähnten Szenarien sind aus Sicht des Gemeinderats nicht im Interesse der Stadt Bern und deshalb nicht anzustreben. Die Stadt Bern ist aktuell und künftig darauf angewiesen, Aussenfeld und Trainingshalle der PostFinance-Arena weitgehend in bisherigem Umfang nutzen zu können. Nur so ist es ihr möglich, die zunehmende Nachfrage der Stadtberner Eis-Sportvereine nach Trainings- und Wettkampfzeiten sowie den Bedarf von Schulen und Öffentlichkeit (freier Eislauf) zu decken. Die Nachfrage der Eissportvereine kann bereits heute nicht vollumfänglich abgedeckt werden.

Nichtsdestotrotz soll angesichts der aktuell angespannten finanziellen Situation der Stadt Bern eine jährliche Beitragskürzung im Umfang von Fr. 30 000.00 vorgenommen werden. Die damit verbundene Leistungsreduktion auf Seiten BASAG soll so ausgestaltet werden, dass die Wintertrainings der Eis-Sportvereine gar nicht und der öffentliche Eislauf möglichst geringfügig eingeschränkt werden. Dies ist möglich, indem

- die Mindestöffnungszeit an den Sonntagen um drei Stunden verkürzt wird (bisherige Mindestöffnungszeit bis 21.00 Uhr, neu bis 18.00 Uhr wie auf den anderen städtischen Kunsteisbahnen),
- das Aussenfeld drei Wochen später als bisher eröffnet und eine Woche früher als bisher geschlossen wird (bisherige Eröffnung Aussenfeld am 1. Wochenende im Oktober, neu am 4. Wochenende im Oktober; bisherige Schliessung Aussenfeld am 1. Wochenende im März, neu am letzten Wochenende im Februar).

Während den ersten drei Oktoberwochen kann der Eishockeybetrieb, der zu dieser Zeit bis anhin auf dem Aussenfeld stattfand, zu den gleichen Konditionen in der Trainingshalle durchgeführt werden. Für die Stadtberner Eis-Sportvereine entstehen also keine Einschränkungen, hingegen muss SCB Future während diesen drei Wochen das Trainingspensum einschränken. Für die Öffentlichkeit verkürzt sich die Eislaufsaison durch diese Massnahme um insgesamt vier Wochen. Angesichts der (langfristig betrachteten) rückläufigen Nutzung der Kunsteisbahnen in der Stadt Bern durch die Öffentlichkeit und der erfahrungsgemäss sehr geringen Auslastung der Kunsteisbahn im Monat Oktober ist diese Einschränkung vertretbar. Zudem war es für den Betreiber (IMS) in den vergangenen Jahren aufgrund der herrschenden Temperaturen im Oktober jeweils sehr schwierig auf dem Aussenfeld Eis zu produzieren. Die Verkürzung der Saison ist darum auch ein Beitrag an eine möglichst energieeffiziente Nutzung des Aussenfelds.

Leistungsvertrag über vier Jahre
Der Leistungsvertrag soll erneut über vier Jahre abgeschlossen werden.

- Die Vertragsdauer von vier Jahren hat sich in der Vergangenheit bewährt.
- Eine Vertragsdauer von vier Jahren erhöht die Planungssicherheit aller Beteiligten und hilft, den beträchtlichen administrativen Aufwand zu reduzieren.
- Die Leistungen der BASAG und die daran gebundenen Abgeltungen wurden in der Vergangenheit mehrfach überprüft. Auch für die Verhandlungen zum Leistungsvertrag 2021 – 2025 wurde eine Leistungsüberprüfung vorgenommen. Das Prüfresultat war stets dasselbe: Dass eine substanzielle Reduktion der Abgeltungen nicht möglich ist, ohne die BASAG in ihrer Existenz zu gefährden.
- Wie bereits oben erwähnt, ist auch eine Umstrukturierung der BASAG in den nächsten Jahren nicht möglich. Es besteht eine Vereinbarung mit der Eigentümerin des Stadions, der Swiss Prime Site AG (SPS). Die SPS verlangt, dass die BASAG als langjährige Mieterin auftritt. Der Mietvertrag mit der SPS läuft entsprechend noch bis 2029.

In der Folge macht es Sinn, die Vertragsdauer wie in der Vergangenheit über vier Jahre laufen zu lassen.

3. Änderungen im Leistungsvertrag 2021 – 2025

Der Inhalt des vorliegenden Leistungsvertrags entspricht weitgehend dem Leistungsvertrag 2017 – 2021. Im Wesentlichen erfolgen Anpassungen

1. bei der Mindestöffnungszeit an Sonntagen
2. bei der Saisoneröffnung
3. beim Saisonschluss
4. bei der Vertragssumme (Abgeltung)

Diese Änderungen stehen in Zusammenhang mit der angestrebten Reduktion der Abgeltung. Des Weiteren werden einzelne redaktionelle Anpassungen und Präzisierungen vorgenommen. Im Nachfolgenden Punkt 4 werden alle Änderungen im Detail erläutert.

5. Erläuterung zu den einzelnen Änderungen im Leistungsvertrag 2021 – 2025

Art. 2 Hauptleistung, Absatz 3 und 4
Die Mindestöffnungszeit an Sonntagen wird um drei Stunden und die Saisondauer des Aussenfelds um vier Wochen verkürzt. Auf diese Weise wird die angestrebte Reduktion der Abgeltungen erreicht (Absatz 3). In Absatz 4 erfolgt eine redaktionelle Änderung zwecks Präzisierung der Aussage.

Art. 14 Abgeltung, Absatz 1
Die Gesamtsumme wird entsprechend den Änderungen gemäss Art. 2 Abs. 3 und 4 angepasst. Die Verkürzung der Mindestöffnungszeit am Sonntag und der Saisondauer führen zu einer Reduktion der Abgeltungen um jährlich Fr. 30 000.00 resp. um Fr. 120 000.00 über die gesamte Vertragslaufzeit.

Art. 25 Vertragsdauer
Die Jahreszahlen werden der neuen Vertragsperiode angepasst.

Art. 26 Genehmigung und Kreditvorbehalt
Die Unterschriftsberechtigte seitens der Bern Arena Stadion AG ist neu Barbara Hayoz, seit Dezember 2020 Präsidentin des Verwaltungsrats.

Anhang 1, Leistungsindikatoren und -standards
All diese Änderungen haben vor allem damit zu tun, dass das Aussenfeld gemäss der Eisstrategie der Stadt Bern vermehrt für das Eishockey und immer weniger für den freien Eislauf genutzt wird. Sie beruhen auf den Kennzahlen, welche die BASAG in ihrem Jahresbericht ausweist. Entsprechend sind alle Kennzahlen, die an den freien Eislauf gebunden sind, gegen unten und all jene, die an das Eishockey gebunden sind, gegen oben korrigiert worden. Zu einem geringen Mass hängen die Änderungen mit der Verkürzung der Saisondauer des Aussenfelds zusammen, die zu weniger Eintritten und Vermietungen führt.

- Einzelbillette (Erwachsene, Kinder, Studierende/Lehrlinge): Reduktion von 20 000 auf 15 000 Eintritte
- Eintritte mit Dauer- und 10er-Karten (ohne Eishockey): Reduktion von 5 000 auf 3 000 Eintritte
- Eintritte von Schulklassen: Reduktion von 4 000 auf 3 000 Eintritte
- Eintritte Eishockey (Breitensport und Nachwuchs): Erhöhung von 35 000 auf 45 000 Eintritte
- Einnahmen aus Schlittschuh-Vermietung: Reduktion von Fr. 65 000.00 auf Fr. 45 000.00
- Garderobeneinnahmen und Kästlivermietung: Reduktion von Fr. 12 000.00 auf Fr. 6 000.00
- Einnahmen aus Vermietung Eishockeyfelder an Vereine und Private: Erhöhung von Fr. 5 000.00 auf Fr. 50 000.00
- Nutzung des Aussenfelds für Eishockey (Montag bis Freitag): Verlängerung; ab 16:45 Uhr statt erst ab 17:00 Uhr

4. Abgeltung

Die Stadt vergütet die vereinbarten Leistungen für die Periode vom 1. September 2021 bis 31. August 2025 mit einem Pauschalbeitrag von 1.046 Mio. Franken pro Betriebsjahr, beziehungsweise 4.184 Mio. Franken für die ganze Laufzeit des Vertrags. Die AG hat keinen Rechtsanspruch auf eine Anpassung der Vergütung an die Teuerung. Überschüsse und Fehlbeträge sind zugunsten beziehungsweise gehen zulasten der AG.

5. Eigenfinanzierungsgrad

Die AG verpflichtet sich, Dritte zur Mitfinanzierung heranzuziehen und diese Möglichkeit bestmöglich auszuschöpfen. Der Eigenfinanzierungsgrad beträgt mindestens 25 % der Gesamtaufwendungen. Erreicht die AG den Eigenfinanzierungsgrad nicht, so ist die Stadt zur anteilmässigen Kürzung der Unterstützung berechtigt.

6. Leistungsindikatoren und Leistungsstandards

Die Leistungsindikatoren und -standards sind in Anhang 1 des Leistungsvertrags geregelt. Die Anpassungen sind unter Ziffer 4 «Erläuterung zu den einzelnen Änderungen» beschrieben.

7. Fakultatives Referendum

Aufgrund der Höhe des Verpflichtungskredits untersteht dieser gemäss Artikel 37 Buchstabe c GO dem fakultativen Referendum.

Antrag

Für die Abgeltung der Leistungen, welche die Bern Arena Stadion AG (BASAG) gestützt auf den Leistungsvertrag für die Periode vom 1. September 2021 bis am 31. August 2025 erbringt, wird ein Verpflichtungskredit von Fr. 4 184 000.00 bewilligt (zu Lasten der Laufenden Rechnung, Produktegruppe 380100, Betriebe Eis und Wasser).

Bern, 3. März 2021

Der Gemeinderat

Beilage:
- Leistungsvertrag 2021 – 2025 mit der Bern Arena Stadion AG
- Schreiben des Gemeinderats vom Februar 2017 an die Kommission für Soziales, Bildung und Kultur (SBK)

Leistungsvertrag 2021-2025

zwischen

der **Stadt Bern (Stadt)**, handelnd durch den Gemeinderat, vertreten durch die Direktion für Bildung, Soziales und Sport (BSS), Predigergasse 5, 3011 Bern

und

der **Bern Arena Stadion AG (AG)**, handelnd durch die statutarischen Organe, p. Adr. Amstutz Greuter Rechtsanwälte, Hallerstrasse 6, 3012 Bern

betreffend **öffentlichen Eislauf auf dem Areal der PostFinance-Arena**

gestützt auf

- Artikel 64 und 68 des Gemeindegesetzes vom 16. März 1998[1];
- Artikel 18 und 27 der Gemeindeordnung vom 3. Dezember 1998[2] der Stadt Bern;
- das Reglement vom 30. Januar 2003[3] für die Übertragung öffentlicher Aufgaben auf Dritte und den Abschluss von Leistungsverträgen;
- die Verordnung vom 7. Mai 2003[4] für die Übertragung öffentlicher Aufgaben auf Dritte und den Abschluss von Leistungsverträgen;
- das Sport- und Bewegungskonzept der Stadt Bern vom 2. Februar 2011
- die Eisstrategie der Stadt Bern vom 30. Oktober 2013

1 GG, BSG 170.11
2 GO, SSSB 101.1
3 Übertragungsreglement (UeR); SSSB 152.03
4 Übertragungsverordnung (UeV); SSSB 152.031

1. Kapitel: Leistungen und Pflichten der AG

Art. 1 Vertragsgegenstand

[1] Die AG betreibt eine Trainingshalle und ein Aussen-Eisfeld auf dem Areal der PostFinance-Arena. Die Stadt Bern unterstützt den Betrieb dieser Anlagen finanziell zur Förderung des öffentlichen Eislaufs.

[2] Als öffentlicher Eislauf gelten:
- Allgemeiner öffentlicher Eislauf: Alle Privatpersonen, welche die Anlage im Rahmen von Freizeittätigkeit nutzen, sowie Schulsport und Kursangebote.
- Breitensport: Mannschaften der Berner Eissportvereine (inkl. SCB Future), welche keinen Leistungs- oder Profisport betreiben, Plausch- und Firmenmannschaften und der Eiskunstlauf.

Art. 2 Hauptleistung

[1] Die AG stellt den Betrieb der Eisfelder (Aussen-Eisfeld und Trainingshalle) auf dem Areal der PostFinance-Arena für den öffentlichen Eislauf sicher. Die AG berücksichtigt dabei die Anliegen des Breitensports und des allgemeinen öffentlichen Eislaufs gleichermassen.

[2] Das kombiniert nutzbare Aussen-Eisfeld (Eislauf und Eishockey) steht unter Berücksichtigung von Absatz 4 dem allgemeinen öffentlichen Eislauf und dem Breitensport zur Verfügung. Die Trainingshalle steht paritätisch dem öffentlichen Eislauf und der SCB Eishockey AG zur Verfügung.

[3] Die AG verpflichtet sich, die Mindestöffnungszeiten (09.00 bis 22.00 Uhr, sonntags bis 18:00 Uhr) und die Saisondauer von mindestens 21 Wochen weiterzuführen (Saisoneröffnung am 1. Wochenende im Oktober für den Eishockeybetrieb in der Trainingshalle und am 4. Wochenende im Oktober für den allgemeinen öffentlichen Eislauf auf dem Aussenfeld. Saisonschluss frühestens am letzten Wochenende im Februar). Für die ersten drei Oktoberwochen wird der geplante Eishockeybetrieb auf dem Aussenfeld zu gleichen Konditionen in der Trainingshalle durchgeführt.

[4] Die AG verpflichtet sich, das Aussen-Eisfeld weiterhin als kombiniertes Kunsteisfeld zu betreiben, auf dem sowohl allgemeiner öffentlicher Eislauf als auch Breitensport angeboten wird. Eine entsprechende Zahl an Garderoben ist dafür zur Verfügung zu stellen. Das Aussen-Eisfeld wird in der Regel tagsüber dem allgemeinen öffentlichen Eislauf und abends dem Eishockey zur Verfügung gestellt.

[5] Umfang, Qualität und Wirkung der Leistung bestimmt sich nach den in Anhang 1 festgelegten Vorgaben.

Art. 3 Tarife und Kassensystem

[1] Sämtliche Einnahmen im Zusammenhang mit der Benutzung der Eisfelder (unter anderem Eintritte, Vermietung von Schlittschuhen, etc.) gehen an die AG.

[2] Für den öffentlichen Eislauf gelten die Tarife gemäss Ziffern 4.9 und 4.10 der Verordnung vom 14. März 2001 über die Entgelte für nicht hoheitliche Leistungen der Stadtverwaltung Bern.[5]

[3] Ausserhalb der Nutzungszeiten für den öffentlichen Eislauf sind die Tarife für die Trainingshalle nicht an die Entgelteverordnung gebunden. Die Kosten betreffend Spitzensport werden

[5] Entgelteverordnung (EV); SSSB 154.12

der SCB Eishockey AG durch die AG direkt in Rechnung gestellt und bilden nicht Bestandteil des vorliegenden Vertrags.

4 Das Kassensystem wird auf einem gemeinsamen Server betrieben. Die Kosten für gemeinsame Weiterentwicklungen des Kassensystems werden proportional aufgeteilt – und zwar zu Zweidritteln zulasten der Stadt Bern und zu einem Drittel zulasten der Betreiberin des Aussenfelds der PostFinance-Arena.

Art. 4 Nutzungszeiten und Reservationssystem

1 Die konkreten Nutzungszeiten der Trainingshalle für den öffentlichen Eislauf sind zwischen der SCB Eishockey AG und der Stadt separat zu vereinbaren.

2 Die jeweilige Nutzung und Eisbelegung wird durch die Parteien über das Reservationssystem des Sportamtes, welches der AG kostenfrei online zur Verfügung gestellt wird, transparent ausgewiesen.

3 In den Nutzungszeiten der Trainingshalle für den öffentlichen Eislauf und auf dem Aussen-Eisfeld kann das Sportamt in Absprache mit der AG und der SCB Future AG Dauer- und Matchbelegungen vornehmen. Die Parteien vereinbaren jeweils vor Beginn der Saison die Blockzeiten, in denen die Eishockeyfelder für Dauerbelegungen des Breitensports durch das Sportamt zur Verfügung gestellt werden. Vereine mit Sitz in der Stadt Bern haben Vorrang.

Art. 5 Zweckbindung

Die AG verpflichtet sich, die von der Stadt gewährten Mittel nur für die in Artikel 2 genannten Leistungen zu verwenden.

Art. 6 Aufgabenübertragung auf Dritte

Die AG als Mieterin der PostFinance-Arena kann die von ihr mit diesem Vertrag übernommenen Pflichten auf Dritte übertragen.

Art. 7 Eigenfinanzierungsgrad

1 Die AG verpflichtet sich, Dritte zur Mitfinanzierung heranzuziehen und diese Möglichkeit bestmöglich auszuschöpfen.

2 Der Eigenfinanzierungsgrad beträgt mindestens 25 % der Gesamtaufwendungen. An die Eigenfinanzierung angerechnet werden selbst erwirtschaftete Erträge, namentlich Einnahmen aus Eintritten sowie Beiträge Dritter aus Sponsoring oder anderen Unterstützungen, die nicht von der Stadt geleistet werden.

3 Erreicht die AG den Eigenfinanzierungsgrad nicht, so ist die Stadt zur anteilmässigen Kürzung der Unterstützung berechtigt.

Art. 8 Zugang zu den Leistungen

1 Die AG gewährleistet, dass sämtliche Leistungen, die im Rahmen der Aufgabenerfüllung Dritten gegenüber angeboten werden, allen Personen in vergleichbarer Weise offenstehen. Sie unterlässt dabei jegliche Diskriminierung.

2 Die AG erleichtert Menschen mit Behinderungen den Zugang zu den Vertragsleistungen. Sie hält die Vorschriften des Bundesgesetzes vom 13. Dezember 2002[6] über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen ein.

---

6 Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG); SR 151.3

Art. 9 Informationsverhalten und Öffentlichkeitsprinzip

[1] Die Information über Belange aus der vertraglichen Zusammenarbeit erfolgt durch den Informationsdienst der Stadt Bern und richtet sich nach der Verordnung vom 29. März 2000[7] betreffend die Information der Öffentlichkeit über städtische Belange.

[2] Anfragen über die Aufgabenerfüllung und auf Akteneinsicht sind durch die AG zu beantworten, sofern nicht überwiegende öffentliche oder private Interessen im Sinn der Artikel 27ff. des Gesetzes vom 2. November 1993[8] über die Information der Bevölkerung entgegenstehen. Das Verfahren richtet sich analog nach den Artikeln 7f. InfV[9]. Im Zweifelsfall ist die Direktion vorgängig zu konsultieren.

[3] Die AG und das städtische Sportamt verständigen sich hinsichtlich der gemeinsamen Kommunikation und Information der Öffentlichkeit über das Angebot, insbesondere über die Saisondauer sowie die Öffnungszeiten der Eisbahnen.

Art. 10 Datenschutz und Geheimhaltung

[1] Die AG verpflichtet sich, die Bestimmungen des kantonalen Datenschutzgesetzes vom 19. Februar 1986[10] einzuhalten. Sie verpflichtet sich insbesondere, die wirtschaftlich zumutbaren sowie technisch und organisatorisch möglichen Vorkehrungen zu treffen, damit die im Rahmen der Vertragsabwicklung anfallenden Daten gegen unbefugte Kenntnisnahme Dritter wirksam geschützt sind.

[2] Personendaten dürfen nur für den Zweck und im Umfang, in dem dies für die Erfüllung und Durchführung dieses Vertrags erforderlich ist, bearbeitet werden.

[3] Die AG ist verpflichtet, über sämtliche Angaben und Informationen, die ihr aufgrund dieses Vertrages zur Kenntnis gelangen und die ihrer Natur nach oder nach besonderer Vorschrift geheim zu halten sind, Stillschweigen zu bewahren.

Art. 11 Versicherungspflicht

Die AG ist verpflichtet, für Risiken im Zusammenhang mit der Vertragserfüllung ausreichende Versicherungen abzuschliessen und der Stadt einen entsprechenden Nachweis vorzulegen.

Art. 12 Umweltschutz

Die AG verpflichtet sich, die Anlage in ihrem Einflussbereich umweltgerecht zu führen.

Art. 13 Zusammenarbeit

[1] Die AG arbeitet grundsätzlich mit dem städtischen Sportamt zusammen. Dies gilt namentlich für folgende Bereiche:

a. Eislaufunterricht in der Schule;
b. Eislaufen im freiwilligen Schulsport;
c. Ferienkurse während der Schulzeit;
d. Sport für alle, Kurse des Sportamtes, aktiv 50+;
e. Festsetzung der Eintrittspreise (vgl. Art. 3 Abs. 2);
f. Saisondauer und Mindestöffnungszeiten (vgl. Art. 2 Abs. 3);
g. Eintrittskontrolle (z.B. gleiche Handhabung bei Verstössen);
h. Eishockeybelegungen des umgebauten Aussen-Eisfelds.

---

7 Informationsverordnung (InfV); SSSB 107.1
8 Informationsgesetz (IG); BSG 107.1
9 SSSB 107.1
10 KDSG; BSG 152.04

[2] Mit den zuständigen kantonalen Stellen arbeitet die AG zusammen für:
a. Turn- und Sportlehrer- und -lehrerinnen-Kurs der Universität Bern
b. Jugend + Sport-Kurse

2. Kapitel: Leistungen der Stadt

Art. 14 Abgeltung

[1] Die Stadt vergütet die vereinbarten Leistungen für die Periode vom 1. September 2021 bis 31. August 2025 mit einem Pauschalbeitrag von Fr. 1 046 000.00 pro Betriebsjahr bzw. Fr. 4 184 000.00 für die ganze Laufzeit des Vertrages.

[2] Die Auszahlung erfolgt nach Rechnungsstellung durch die AG jeweils ab 1. Oktober.

[3] Die AG hat keinen Rechtsanspruch auf eine Anpassung der Vergütung an die Teuerung.

Art. 15 Überschüsse und Fehlbeträge

Überschüsse und Fehlbeträge sind Sache der AG.

Art. 16 Dienstleistungen der Fachstelle Beschaffungswesen

Die AG kann die Dienstleistungen der Fachstelle Beschaffungswesen der Stadt Bern entgeltlich in Anspruch nehmen. Die Höhe der Entschädigung richtet sich dabei nach Anhang 4 Ziffer 4 der Verordnung über die Entgelte für nicht hoheitliche Leistungen der Stadtverwaltung Bern vom 14. März 2001[11].

3. Kapitel: Qualitätssicherung

Art. 17 Aufsichts- und Controllingrechte der Stadt

[1] Die Direktion ist für die Aufsicht und Kontrolle der Aufgabenerfüllung zuständig. Sie kann die Kontrollaufgaben an andere städtische Behörden delegieren oder für die Ausübung der Aufsicht aussenstehende Sachverständige beiziehen.

[2] Die Direktion oder die von ihr beigezogene Aufsichtsstelle ist berechtigt, im Rahmen ihrer Aufsichtsbefugnisse Auskünfte zu verlangen und in alle erforderlichen Unterlagen (Buchhaltung, Statistiken etc.) Einsicht zu nehmen. Sie beachtet dabei den Persönlichkeitsschutz.

[3] Die AG gewährt der Stadt zur Ausübung der Kontrollrechte Zugang zu den erforderlichen Räumlichkeiten.

[4] Das Finanzinspektorat der Stadt Bern prüft die Verwendung der Abgeltung nach Artikel 14 des Vertrages. Absatz 2 und 3 gelten sinngemäss.

Art. 18 Controllinggespräch

Die Stadt führt mit der AG mindestens ein Controllinggespräch pro Jahr durch.

Art. 19 Buchführungspflicht

[1] Die AG erstellt eine Gesamtbuchhaltung nach den Bestimmungen des Obligationenrechts[12].

---

11 Entgelteverordnung (EV); SSSB 154.12
12 OR; SR 220

[2] Bis spätestens 31. Dezember jeden Jahres unterbreitet die AG der Stadt das durch die zuständigen Organe unterzeichnete Budget für das Folgejahr.

[3] Bis spätestens am 31. Dezember des Folgejahres unterbreitet sie der Stadt die von der Revisionsstelle geprüfte Jahresrechnung samt Jahresbericht, Bestätigungsbericht sowie allfälliger weiterer Berichte der Revisionsstelle.

[4] Die Stadt kann Vorschriften zur Darstellung von Jahresrechnung und Bilanz machen.

Art. 20 Jährliche Berichterstattung

Die AG berichtet der Stadt jährlich über den Vollzug des Leistungsvertrags. Die Berichterstattung erfolgt nach einem von der Stadt festgelegten Schema und enthält insbesondere Angaben über die erbrachten Leistungen, über den erreichten Eigenfinanzierungsgrad und über die von Dritten erhaltenen Mittel.

Art. 21 Weitere Informationspflichten

Die AG orientiert die Stadt umgehend über besondere Vorkommnisse, die für die Erfüllung dieses Vertrags von Bedeutung sein können, den Erlass und die Änderung von Statuten, Leitbildern und Reglementen.

4. Kapitel: Leistungsstörungen und Vertragsstreitigkeiten

Art. 22 Vorgehen bei Leistungsstörungen

[1] Bei Vorliegen einer Streitigkeit in Bezug auf die Auslegung und Einhaltung dieses Vertrags sind die Parteien verpflichtet, sofort zu verhandeln.

[2] Sie bemühen sich, die Folgen der Nicht-, Schlecht- oder Späterfüllung einvernehmlich und sachgerecht zu regeln. Subsidiär gelten die nachfolgenden Bestimmungen über Leistungskürzung und Rückerstattung (Art. 23) und vorzeitige Vertragsauflösung (Art. 24). Den Parteien steht dabei der Rechtsweg nach dem kantonalen Gesetz vom 23. Mai 1989[13] über die Verwaltungsrechtspflege offen.

Art. 23 Leistungskürzung und Rückerstattung bereits erbrachter Leistungen

[1] Erfüllt die AG den Vertrag nicht oder mangelhaft, so kann die Stadt ihre Leistung verweigern bzw. angemessen kürzen. Als mangelhaft gelten namentlich die Nichteinhaltung der Öffnungszeiten und der Saisondauer.

[2] Unter denselben Voraussetzungen kann die Stadt bereits erbrachte Leistungen zurückfordern.

[3] Minderleistungen, die durch Faktoren verursacht wurden, die durch die AG nicht beeinflussbar sind, führen lediglich insoweit zu einem Rückerstattungsanspruch nach Absatz 2, als sich für die AG durch die Leistungsreduktion Kosteneinsparungen ergeben.

Art. 24 Vorzeitige Vertragsauflösung

[1] Bei wesentlichen Vertragsverletzungen kann dieser Vertrag von jeder Vertragspartei unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist jeweils auf ein Monatsende gekündigt werden.

[2] Von Seiten der Stadt kann dieser Vertrag unter Einhaltung der Frist nach Absatz 1 zudem aus folgenden Gründen gekündigt werden:

---

[13] VRPG; BSG 155.21

a. wenn die AG der Stadt falsche Auskünfte erteilt hat;

b. wenn die AG Steuern oder Sozialabgaben nicht bezahlt hat;

c. wenn die AG den finanziellen Verpflichtungen gegenüber der Stadt nicht nachkommt;

d. wenn die AG von Gesetzes wegen (Art. 736f. Schweizerisches Obligationenrecht vom 30 März 1911[14]) oder durch Beschluss aufgelöst wird.

5. Kapitel: Schlussbestimmungen

Art. 25 Vertragsdauer

[1] Der Vertrag tritt per 1. September 2021 in Kraft und dauert bis 31. August 2025.

[2] Die AG nimmt zur Kenntnis, dass sie keinen Rechtsanspruch auf Vertragsverlängerung hat.

Art. 26 Genehmigungs- und Kreditvorbehalt

Der Vertrag bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat der Stadt Bern und steht unter dem Vorbehalt des Kreditbeschlusses des finanzkompetenten Organs.

Bern,

Bern Arena Stadion AG
Die Präsidentin des Verwaltungsrates

Barbara Hayoz

Der Geschäftsführer

Thomas Schmid

Bern,

Stadt Bern
Direktion für Bildung,
Soziales und Sport
Die Direktorin

Franziska Teuscher

Genehmigt durch den Gemeinderat mit Beschluss Nr. 2021-201 vom 3. März 2021

[14] OR; SR 220

Anhang 1

Leistungsindikatoren und Leistungsstandards

a) Mindestanzahl Öffnungstage und -stunden für den öffentlichen Eislauf

-	Saisondauer und Öffnungszeiten gemäss Artikel 2 Absatz 3	100%

b)	Anzahl Eintritte nach Eintrittsarten		**Standard**
-	Einzelbillette Erwachsene, Kinder, Studierende/Lehrlinge	mind.	15 000
-	Eintritte mit Dauer- und 10er-Karten (ohne Eishockey)	mind.	3 000
-	Eintritte von Schulklassen	mind.	3 000
-	Eintritte Eishockey (Breitensport und Nachwuchs)	mind.	45 000

c)	Schlittschuh-Vermietung	Fr. 45 000.00
d)	Garderobeneinnahmen und Kästlivermietung	Fr. 6 000.00
e)	Vermietung Eislaufhilfen	Fr. 5 000.00
f)	Einnahmen aus Vermietung Eishockeyfelder an Vereine und Private	Fr. 50 000.00
g)	Eigenfinanzierungsgrad	25%

h) Das Aussen-Eisfeld ist für Eishockey von Montag bis Freitag in der Regel ab 16.45 Uhr bis 22.00 Uhr nutzbar. An den Wochenenden ist das Aussen-Eisfeld für Eishockey zu gewissen Blockzeiten nutzbar, welche vor Saisonbeginn mit dem Sportamt vereinbart werden.

Stadt Bern
Gemeinderat

Erlacherhof, Junkerngasse 47
Postfach 3000 Bern 8

Telefon 031 321 62 16
Fax 031 321 60 10
stadtkanzlei@bern.ch
www.bern.ch

Kommission für Soziales,
Bildung und Kultur
Ratssekretariat des Stadtrats
Predigergasse 12
Postfach
3001 Bern

Bern, 23. Februar 2017

Bern Arena Stadion AG (BASAG): Machbarkeitsstudie betreffend Arealentwicklung und Eishalle; Strategieentscheid

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Genehmigung des Verpflichtungskredits für den Leistungsvertrag 2015 - 2017 mit der BASAG betreffend öffentlichen Eislauf auf dem Areal der PostFinance-Arena wurde durch den Stadtrat mit der Auflage genehmigt, bis im Januar 2017 eine Option zur Umsetzung der Richtlinienmotion der SBK betreffend Leistungsvertrag mit der BASAG vom 30. Januar 2014 zu unterbreiten (SRB 2015-369 vom 17. September 2015).

Die Forderungen der Richtlinienmotion lauten:

- Die Finanzströme sollen transparent ausgewiesen werden, eine indirekte Subvention des SCB soll ausgeschlossen werden.
- Die Situation rund um die Miet- und Auftragsverhältnisse bei der BASAG sei zu entflechten.
- Der Leistungsvertrag sei mit der effektiven Leistungserbringerin abzuschliessen.
- 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.

1. Ausgangslage

Die BASAG verfügt aktuell über einen Leistungsvertrag bis Ende August 2017, in welchem die Leistungen und entsprechenden Auflagen an die BASAG, die Abgeltung sowie die Art und Weise der Zusammenarbeit definiert sind.

Die vom Leistungsvertrag betroffenen Anlagen umfassen die Trainingshalle und das Aussen-Eisfeld auf dem Areal der PostFinance-Arena. Diese Anlagen werden von der

BASAG von der Baurechtsnehmerin Swiss Prime Site Immobilien AG (SPS Immobilien AG) gemietet und betrieben. Die BASAG ihrerseits hat diese Betriebstätigkeiten an die Post Immobilien Management und Services AG delegiert. Gemäss dem Leistungsvertrag sind diese Anlagen auch für den öffentlichen Eislauf und den Breitensport zur Verfügung zu stellen. Die Stadt vergütet die vereinbarten Leistungen mit einem Pauschalbetrag von jährlich 1,076 Mio. Franken. Dieser Betrag ist seit 2009 stabil.

Für eine ausführliche Darlegung der Geschichte und der Gründe, weshalb das vorliegende Konstrukt 2009 eingeführt wurde, wird auf den Begründungsbericht des Gemeinderats vom 22. April 2015 zur Richtlinienmotion Kommission für Bildung, Soziales und Kultur SBK: Leistungsvertrag mit BASAG verwiesen (2014.SR.000011, s. Beilage). Entscheidend ist, dass die Investorin, SPS Immobilien AG, die heutige Baurechtsnehmerin des Areals, damals die Bedingung stellte, dass die BASAG als Mieterin der Anlagen auftritt und nicht die Sportclub SCB Eishockey AG. Ebenfalls hat die Investorin verlangt, dass die BASAG weiterhin für den Betrieb und das Facility Management der Arena (inkl. Trainingshalle und Aussenfeld) zuständig ist. Dieser Forderung kommt die BASAG mittels Auftrag an die Post Immobilien Management und Services AG nach.

Die Vorteile des damals eingesetzten Konstruktes können wie folgt zusammengefasst werden:

- Eine erforderliche Teilsanierung des Stadions mit Investitionskosten von mindestens 15 Mio. Franken musste nicht von der Stadt (mit-)finanziert werden.
- Die Anlagen konnten durch die BASAG zum Buchwert von 12,4 Mio. Franken der Investorin SPS Immobilien AG verkauft werden. In der Folge konnte das Aktienkapital halbiert und allen Aktionärinnen und Aktionären (darunter auch zu über 70 % der Stadt) die Hälfte des Aktienkapitals zurückbezahlt werden.
- Mit der Investorin SPS Immobilien AG und der PostFinance AG wurden Investitionen von über 100 Mio. Franken an diesem Standort getätigt.
- Die Stadt profitiert seither über die entsprechenden Baurechtszinseinnahmen an den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik, welche zurzeit jährlich rund Fr. 839 000.00 betragen.[1]
- Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik erzielte Entwicklungsgewinne von rund 12 Mio. Franken.

2. Transparenz der Finanzströme

Für eine Plausibilisierung des Pauschalbetrags von 1,076 Mio. Franken und der Abgrenzung zum professionellen Betrieb der SCB Eishockey AG wurden die Kostenpositionen der BASAG im Detail analysiert. Eine frankengenaue Abgrenzung der anfallenden Kosten zwischen den Bereichen öffentlicher Eislauf und Profibetrieb ist zwar nicht möglich, da die BASAG über keine Kostenträgerrechnung verfügt. Durch die Anwendung von Kostenschlüsseln lässt sich jedoch eine genügend präzise Kostenverteilung vornehmen (vgl. nachfolgende Tabelle).

---

[1] Der Baurechtszins teilt sich im Detail wie folgt auf (gerundete Beträge):
- Büronutzung SPS: Fr. 141 200.00
- Sportnutzung SPS: Fr. 92 400.00
- Postfinance: Fr. 524 400.00
- EWAG: Fr. 54 500.00 / CBA AG: Fr. 26 000.00

Kostenart	Berechnungsgrundlagen	Betrag
Mietzins und Nebenkosten für Aussenfeld, Trainingshalle, Betriebsgebäude, Lagerräume, Garderoben	- proportional aufgeteilt gemäss Nebenkostenaufteilung SCB/ BASAG (öffentlicher Eislauf) - Halbierung der Mietkosten da nur sechs Monate genutzt	Fr. 570 000
Reine Betriebskosten (ausgelagert an Post Immobilien Management und Services AG)	- Anteil Stundenaufwand für öffentlicher Eislauf: 80 % (als Datengrundlage verwendet)	Fr. 590 000
Allgemeine Instandhaltung zu Lasten Mieterin	Anteil analog Betriebskosten: 80 %	Fr. 64 000
Kürzung des Vorsteuerabzugs	Diese fällt einzig wegen des öffentlichen Eislaufs an	Fr. 81 000
Abschreibungen Mieterausbauten	kalkulatorischer Anteil: 65 %	Fr. 90 000
Abschreibungen Mobilien und Fahrzeuge	Anteil analog Betriebskosten: 80 %	Fr. 18 000
Verwaltungsaufwand (kaufmännisches Gebäudemanagement ISB)	Annahme: 10 % für öffentlichen Eislauf	Fr. 11 000
Versicherungen	Anteil analog Betriebskosten: 80 %	Fr. 4 000
TOTAL		**Fr. 1 428 000**

Nicht berücksichtigt in dieser Zusammenstellung sind die Kosten der Geschäftsführung inkl. Honorare für den Verwaltungsrat der BASAG sowie die jeweiligen Erträge, welche die BASAG mit der Weiterverrechnung der Kältelieferung erzielt. Die Aufstellung zeigt, dass der Pauschalbetrag der Stadt zu keiner indirekten Subventionierung des professionellen Betriebs der SCB Eishockey AG führt.

Ein frankengenaues Kostensplitting hätte erhebliche jährliche Mehrkosten zur Folge und der Mehrwert wäre gering. Der Gemeinderat ist deshalb der Meinung, dass die Anwendung von nachvollziehbaren Kostenverteilschlüsseln genügt.

3. Entflechtung der Miet- und Auftragsverhältnisse und Leistungsvertrag mit der Leistungserbringerin

Einleitend gilt es festzuhalten, dass die SPS Immobilien AG nicht auf die BASAG als Mieterin der PostFinance-Arena verzichten will beziehungsweise alternativ nur die Stadt als Mieterin in Frage kommen dürfte. Dies hat sie jüngst wieder bekräftigt. Unter der Voraussetzung, dass weiterhin die BASAG als Mieterin für die gesamten Anlagen auf-

tritt und der Mietvertrag mit der SPS Immobilien AG keine Veränderung erfährt, würde eine Entflechtung Folgendes bedeuten:

Die Stadt würde die Eisflächen inkl. der notwendigen Betriebsgebäude und Mobiliar von der BASAG in Untermiete zumieten. Die damit verbundenen Mietkosten inkl. Nebenkosten, der Anteil der Instandhaltung sowie eine Entschädigung für die Nutzung der Eismaschinen und des weiteren Mobiliars wären identisch, wie sie heute der BASAG entstehen und würden bei diesem Szenario über das Globalbudget der Stadt verbucht und im Rahmen dessen durch den Stadtrat genehmigt. Für den eigentlichen Betrieb der Anlagen müsste zusätzlich ein Auftrag an die Betreiberin vor Ort (aktuell die Post Immobilien Management und Services AG) erfolgen. Da die Auftragnehmerin vor Ort nicht gezwungen werden kann, einen Leistungsvertrag einzugehen, ist von einem einfachen Auftragsverhältnis auszugehen, wobei unter Umständen eine öffentliche Ausschreibung nötig würde. Die für die Stadt anfallenden Kosten würden ebenfalls über das Globalbudget budgetiert und finanziert. Da die Post Immobilien Management und Services AG aktuell neben dem Betrieb auch das Facility Management der Arena im Auftrag der BASAG wahrnimmt, würde dieses Vorgehen bedeuten, dass dieser Auftrag dann zweigeteilt werden müsste und die Post Immobilien Management und Services AG neu zwei Auftraggeberinnen, die Stadt und die BASAG, hätte, was das Verhältnis komplizierter machen würde.

Die Probleme dieses Konstrukts liegen auf der Hand: Die Abgrenzung zwischen Miet- und Auftragsverhältnis ist schwierig und führt nicht zu einer Vereinfachung der Vertragsverhältnisse. Aktuell regelt ein Leistungsvertrag alle Rechte und Pflichten der beiden Parteien BASAG und Stadt. Beim skizzierten Vorgehen wären drei Parteien (Stadt, BASAG und die Post Immobilien Management und Services AG) involviert. Transparenz und politische Legitimation wären ebenfalls nicht verbessert, da der Stadtrat nur im Rahmen des Globalbudgets einbezogen würde.

Folglich können die Vorteile der aktuell gültigen Lösung wie folgt zusammengefasst werden:

- Aus Stadtsicht gibt es nur einen Vertrag, welcher sämtliche Rechte und Pflichten regelt.
- Die Vertragspartnerin gehört mehrheitlich der Stadt, wodurch Steuerung und Controlling gewährleistet sind.
- Die Kreditgenehmigung für den Leistungsvertrag liegt in der Kompetenz des Stadtrats.
- Das bestehende Konstrukt hat sich in den letzten Jahren bewährt, die Abläufe sind eingespielt und die Prozesse effizient. Eine Änderung wäre mit grossem Aufwand und zusätzlichen Kosten verbunden.

4. Arealentwicklung Vordere Allmend

Unter Einbindung von diversen Spezialistinnen und Spezialisten wurden im letzten Jahr mögliche Arealentwicklungsvarianten nochmals vertieft untersucht. Auf der Basis der Analysen wurden vier grundsätzliche Entwicklungsvarianten erarbeitet. Für die Details des Vorgehens, der erarbeiteten Varianten und die aus Sicht der Expertengruppe diskutierten Strategien wird auf den Bericht von Wüest & Partner in der Beilage verwiesen.

Die heutigen Baurechtsnehmerinnen des Areals wurden um eine Stellungnahme gebeten, denn eine weitere Entwicklung des Areals ist nur möglich, wenn alle Baurechtsnehmerinnen, sprich die SPS Immobilien AG, die Curling Bahn Allmend AG (CBA AG) sowie die Einstellhalle Wankdorf-Allmend AG (EWAG) mit einer Weiterentwicklung einverstanden sind und sich daran beteiligen. Die SPS Immobilien AG hält in ihrem Schreiben vom 15. November 2016 fest (s. Beilage), dass das gemäss der aktuellen Studie denkbare Bauvorhaben mit einem Hochhaus bestenfalls ein Nullsummenspiel darstelle. Das Szenario sei mit einem grossen Aufwand, politischen Risiken und funktionalen Einschränkungen verbunden und generiere darüber hinaus im Endresultat nicht einmal eine zusätzliche Eisfläche. Die SPS Immobilien AG ist daher nicht interessiert, zum heutigen Zeitpunkt das Projekt weiterzuverfolgen; der Status quo an diesem Standort wird als ökonomisch sinnvollste Lösung angesehen. Die SPS Immobilien AG hält jedoch fest, dass es für sie denkbar wäre, im Rahmen einer gesamten Neuentwicklung der Allmend in zehn oder 20 Jahren, die Überlegungen einer Weiterentwicklung wiederum aufzunehmen. Auch die CBA AG und die EWAG äussern sich tendenziell kritisch zur vorgeschlagenen Entwicklung. Die CBA AG betont, dass für sie die derzeitigen Rahmenbedingungen gut seien. Sie wäre aber bereit, in der weiteren Diskussion um eine mögliche Arealentwicklung hinsichtlich der Curlinginfrastruktur mitzuwirken. Die EWAG erachtet es als problematisch, dass gemäss Schlussbericht die beiden Varianten im Vordergrund stehen, die einen relevanten Abbau von Parkplätzen vorsehen, die bezüglich Lage und Erschliessung zu den besten des Veranstaltungsstandorts Wankdorf gehören.

Der Gemeinderat kommt auch zum Schluss, dass auf eine Weiterverfolgung des Entwicklungsprojekts zum heutigen Zeitpunkt verzichtet werden sollte und sieht sich in dieser Einschätzung von den Stellungnahmen der Baurechtsnehmerinnen bekräftigt.

5. Schlussfolgerungen und weiteres Vorgehen

Der Entscheid, auf eine Arealentwicklung zum heutigen Zeitpunkt zu verzichten, hat insofern Auswirkungen, als dass sich die BASAG seit Jahren für eine nachhaltig wirtschaftliche Verbesserung des Gesamtareals einsetzt. Dies wird auch in der vom Gemeinderat am 25. Mai 2016 genehmigten Eigentümerinnenstrategie der BASAG als Vision und Ziel festgehalten. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Eigentümerinnenstrategie trotz der aktuellen Sistierung der Arealentwicklung nicht anzupassen ist, da die Weiterentwicklung des gesamten Areals aus langfristiger Optik nach wie vor angestrebt wird.

Die finanzielle Situation der BASAG wird sich verbessern, sobald die BASAG Erträge aus dem Namensrecht am Stadion generieren kann, welches ihr ab dem Geschäftsjahr 2018/2019 zusteht. Darüber hinaus wird sich der Verwaltungsrat der BASAG dafür einsetzen, dass die BASAG ihre Anstrengungen weiterführt, die Kosten möglichst niedrig zu halten. Durch die Neuvergabe des Betriebsvertrags im Jahre 2011 konnten die Kosten bereits substantiell gesenkt werden.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass zurzeit mit Blick auf die aktuelle Ausgangslage eine Neuordnung der Vertragsverhältnisse vor Ort nicht sinnvoll ist, jedoch im Hinblick auf den im Jahre 2029 ablaufenden Mietvertrag mit der SPS Immobilien AG und der zu diesem Zeitpunkt allenfalls neuen Gegebenheiten (z.B. Teilrevision Richtplan, Verkehr,

Parkplatzsituation, BElive Center) eine Weiterentwicklung des Areals neu beurteilt werden muss.

Der Gemeinderat dankt für Ihre Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

Alec von Graffenried
Stadtpräsident

Dr. Jürg Wichtermann
Stadtschreiber

Beilagen:
- Begründungsbericht des Gemeinderats vom 22. April 2015 zur Richtlinienmotion „Leistungsvertrag mit BASAG“
- Schlussbericht Projektentwicklung Eissportanlage Vordere Allmend, Bern vom 21. Oktober 2016 von Wüest & Partner
- Brief der SPS Immobilien AG vom 15. November 2016