

# Risiken von PPP-Projekten

am Beispiel der „Stades de Bienne“

Hans Stöckli

Verein PPP Schweiz  
Generalversammlung und Informationsanlass  
14. Mai 2014

# „Stades de Bienne“



*Illustration: HRS Real Estate AG*

# Ausgangslage 2006

## Problemstellung: Sportinfrastrukturen

In der Periode 2007-2012 sollten in die Sportinfrastrukturen der Stadt Biel CHF 100 Mio investiert werden. (Mehrfachturnhallen, Fussballfelder, Eisstadion, Fussballstadion, Erschliessungskosten  
In der gleichen Periode standen für sämtliche Investitionen ins Verwaltungsvermögen der Stadt Biel CHF 100 Mio zur Verfügung.

# Weshalb PPP-Projekt

1. Planungs- und Projektierungskosten beim Privaten
2. Multifunktionalität und Verdichtung
3. Land im Baurecht finanziert Sportinfrastrukturen
4. Bewusste Risikoallokation zwischen Stadt/Privaten
5. Ausnutzung der Vorteile einer TU-Vergabe
6. Kontrolle über steigende Bedürfnisse der Nutzer
7. Systematisierter Prozess mit klaren Daten

# Bözingenfeld – ESP Wohnen, Arbeiten, Sport und Freizeit



- **Eisstadion für 7'000 Zuschauer** (Standard Nationalliga A)
- **Fussballstadion mit 5'200 Plätzen** (erweiterbar auf 10'000 Plätze; Standard Challenge League und UEFA 2; Naturrasen)
- **Curlinghalle** (6 Rinks)
- **Anlagen für den Breiten- und Freizeitsport** (4 Fussballtrainingsfelder)



Illustration: HRS Real Estate AG

- **Restaurant**
- **Fachmärkte**
- **Unterirdisches Parksysteem** (750 Parkplätze)

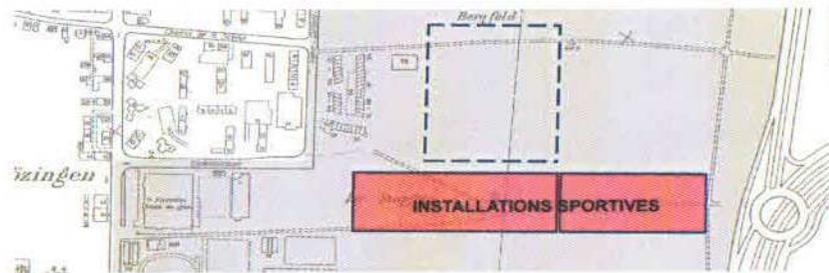
# Planungs- und Projektierungskosten

- Entschädigung der Stadt für das Angebot: CHF 50'000
- Eventuelle Entschädigung für das Ausführungsprojekt bei negativem Ausgang CHF 250'000
- Rest: beim Privaten mit Ausnahme der städtischen Eigenleistungen

# Multifunktionalität und Verdichtung

Variante Sportanlagen

~ 50'000 m<sup>2</sup>



Variante gemischte Nutzungen: Sportanlagen / Geschäfte/ Büro / Fitness usw.

~ 50'000 m<sup>2</sup>



Variante getrennte Nutzungen: Sportanlagen / Geschäfte/ Büro / Fitness usw.

~ 85'000 m<sup>2</sup>



# Land im Baurecht finanziert Sportinfrastrukturen - Bilanz

Kosten für Fussball-, Eishockey- und Curlinginfrastuktur	CHF 70	
Kosten für die Aussenanlagen und Trainingsplätze	CHF 9	
- Beitrag Sport-Toto		CHF 12
- Buchgewinn auf Baurecht		CHF 43
- Buchgewinn Terrain Fussballstadion Gurzelen		CHF 10
- <u>Buchgewinn Landverkauf Rolex im Bözingenfeld</u>		<u>CHF 14</u>
	CHF 79	CHF 79

**Buchwert der Sportanlagen nach Bau und Abrechnung** **CHF 0**

# Baurechtszins finanziert Betrieb

## Betriebsrechnung pro Jahr

### Aufwand (Schätzung)

Betriebskosten  
Energiekosten  
Unterhaltskosten Anlagen  
**Total**

### Ertrag

Miete und Pacht aus Sport- und Geschäftsbetrieben, inklusive multifunktionelle Nutzung, Restauration und VIP-Bereich (Schätzungen)  
Miete von EHC Biel, SC Biel, Curling und FC Biel, ohne Restauration und VIP-Bereich  
Miete und Pacht aus Sport- und Geschäftsbetrieben  
Baurechtszins gemäss Vertrag (4 % von 43,24 Mio. Franken)

### Total

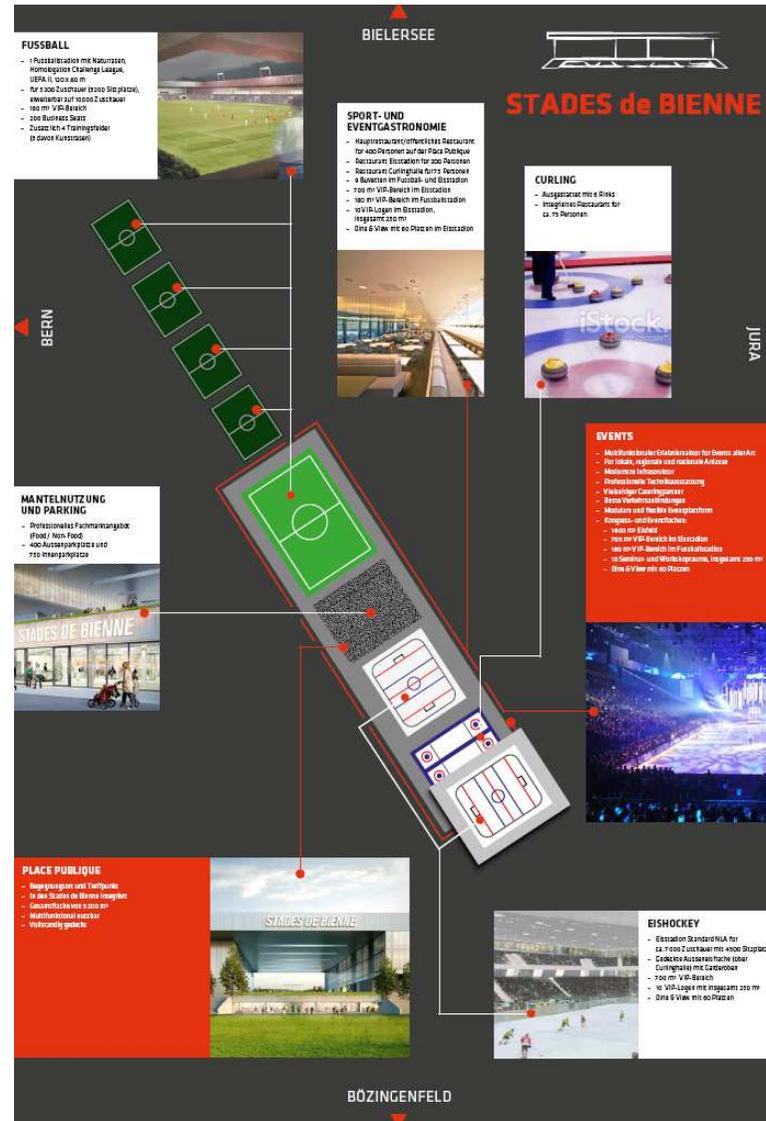
### a) Jährlicher Nettogewinn ohne kalkulatorische Kapitalkosten

Jährlicher Nettogewinn ohne kalkulatorische Kapitalkosten  
Kalkulatorische Abschreibungen von 59,6 Mio. Franken (Lebensdauer 40 Jahre)  
Kalkulatorische Zinsen (4 % auf der Hälfte des Kapitals von 59,6 Mio. Franken)  
Kalkulatorische Abschreibungen und Zinsen

### b) Jährlicher Nettoaufwand inkl. kalkulatorischen Kapitalkosten

	Neue Stadien	Alte Stadien	Abweichung
	1'081'500	1'081'500	
	325'000	320'000	
	1'000'000	205'075	
<b>Total</b>	<b>2'406'500</b>	<b>1'606'575</b>	<b>799'925</b>
	1'000'000		
	250'000		
		685'538	
	1'730'000		
<b>Total</b>	<b>2'980'000</b>	<b>685'538</b>	<b>2'294'462</b>
<b>a) Jährlicher Nettogewinn ohne kalkulatorische Kapitalkosten</b>	<b>573'500</b>	<b>-921'037</b>	<b>1'494'537</b>
	-573'500	921'037	
	1'490'000		
	1'192'000		
		1'079'114	
<b>b) Jährlicher Nettoaufwand inkl. kalkulatorischen Kapitalkosten</b>	<b>2'108'500</b>	<b>2'000'151</b>	<b>108'349</b>

# Stades de Bienne: Raumprogramm



- **Partner «Public»:**
  - Stadt Biel
- **Partner «Private»:**
  - Kumaro Delta AG
  - HRS Real Estate AG
  - CTS – Congrès, Tourisme et Sport SA



Illustration: HRS Real Estate AG

- **Totalunternehmung:**
  - HRS Real Estate AG
- **Investitionsvolumen:**
  - ca. 200 Mio. CHF  
(davon 123 Mio. CHF für Mantelnutzung)

- **Planungsbeginn:**
  - 2006
- **1. Volksabstimmung:**
  - Dez. 2007 (75 % Ja)
- **2. Volksabstimmung:**
  - März 2010 (73 % Ja)
- **Baubewilligung:**
  - März 2010
- **Unterzeichnung Baurechtsvertrag HRS:**
  - Dez. 2012
- **Spatenstich:**
  - Dez. 2012
- **Eröffnung Fachmärkte:**
  - Frühling 2015
- **Eröffnung Stadien:**
  - Sommer 2015



Illustration: HRS Real Estate AG

- **Eröffnung Trainingsfelder:**
  - Frühling 2016

# Stades de Bienne: heute



Baufortschritt:  
Stand April 2014



Bilder: Carmela Odoni / [www.lesstades.ch](http://www.lesstades.ch)

- Private Unternehmung „Stars of Sports“ als Co-Investorin in den SdB (Eisstadion):
  - Neben Gastropachtvertrag mit CHF 180k p.a. über CHF 2 M eigene Investitionen für die Aufwertung der Hospitality- und Gastro-Infrastrukturen
  - Gemeinsame Vermarktungsaktivitäten mit CTS als Betreiberin der gesamten Stadien für Shows, Konzerte, Corporate Events und Ausstellungen
  - „Stars of Sports“ mit hohen finanzieller Anreizen sowie Kompetenzen für die Vermarktung der Multifunktionalität
  - Balance mit den Interessen des EHC durch finanzielle Beteiligung eines Teils der Kernaktionäre / VR des EHC bei „Starts of Sports“



- 2 Volksabstimmungen
- Komplexe Vorlage: Planungsvorlage/Einräumung Baurecht/Investitionsvorhaben Erschliessung/„Stades de Bienne“ mit über CHF 100 Mio  
(Beispiel: Stadionprojekt in Thun oder Aarau)
- Einbezug des Parlamentes (PPP-Kommission)
- Einbezug der potenziellen Gegner (Innenstadt, Umweltschutzkreise)
- Doppelpack Fussball und Eishockey
- Systematische Kommunikation

→ Politisches Risiko: **gross**, Abgeltung geregelt

- Suche nach Investoren: Aufgabe der privaten Partner
- Suche nach Mietern: Aufgabe der privaten Partner
- Bauverpflichtung unabhängig der Vermietung
- Zeitablauf (Berechnungsbasis 2007) z L privater Partner
- Bestehende Anlagen am Ende der Lebensdauer, aber sind bis zum Bezug der neuen Stadien noch benutzbar
- ETF 2013 – Ersatz am See

→ Zeitliches Risiko: im Vertrag unterschätzt, da zwar die Bauzeit vereinbart, aber keine zeitlich verbindliche Verpflichtung für den Baubeginn verabredet wurde.

- Planungskosten: komplett bei privaten Partnern
- Investoren-/Mietersuche: Konventionalstrafe CHF 5/7 Mio
- schlüsselfertiger Fixpreis,
- Detaillierte Vorgaben durch Volksentscheid
- Finanzielles Risiko: **gering, aber Auswahl des privaten Partners eingeschränkt**
- Mangel: zT lückenhafte Regelung der Verteilung der Einsparungen und der Mehrkosten

- Detaillierte Pflichtenhefte und Referenzobjekte
- Schicksalsgemeinschaft für lange Zeit
- Begleitung durch Dritte und Kontrolle durch Stadt sicherstellen
- Wünsche der Benutzer
- Grösstes Risiko für öffentlicher Partner:  
Wechsel/Ausfall bei den verantwortlichen Personen

→ Baurisiko: auf Seite der TU

- Detaillierte Regelung der Aufteilung der Rechte und Pflichten im Stockwerkeigentum erst nachträglich
- geteiltes Risiko bei der Nutzung ohne gegenseitige Beeinträchtigung
- Keine Erfahrung mit Doppelstadien
- Kosten sind plausibel, mit Ausnahme der Energiekosten

→ Betriebsrisiko: **gering**

# Fazit

- Gründe für PPP-Projekt bestätigt
  1. Planungs- und Projektierungskosten beim Privaten
  2. Multifunktionalität und Verdichtung
  3. Land im Baurecht finanziert Sportinfrastrukturen
  4. Bewusste Risikoallokation zwischen Stadt/Privaten A
  5. Ausnutzung der Vorteile einer TU-Vergabe
  6. Kontrolle über steigende Bedürfnisse der Nutzer
  7. Systematisierter Prozess mit klaren Daten

# Fazit

- Politisches Risiko im Griff
- Zeitliches Risiko zu Beginn unterschätzt
- Finanzielles Risiko für Stadt überblickbar
- Baurisiko für Stadt Biel gering
- Betriebsrisiko noch nicht im Detail abschätzbar
- Innovatives Projekt mit grosser Ausstrahlung auf gutem Weg

# Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.



*Illustration: HRS Real Estate AG*