

TOURISMUS- UND KONGRESSZENTRUM CAMPO MARZIO NORD



Rechtsanwältin Betty Gatti – CAS Bau- und Immobilienrecht
Lugano, 5. Mai 2017

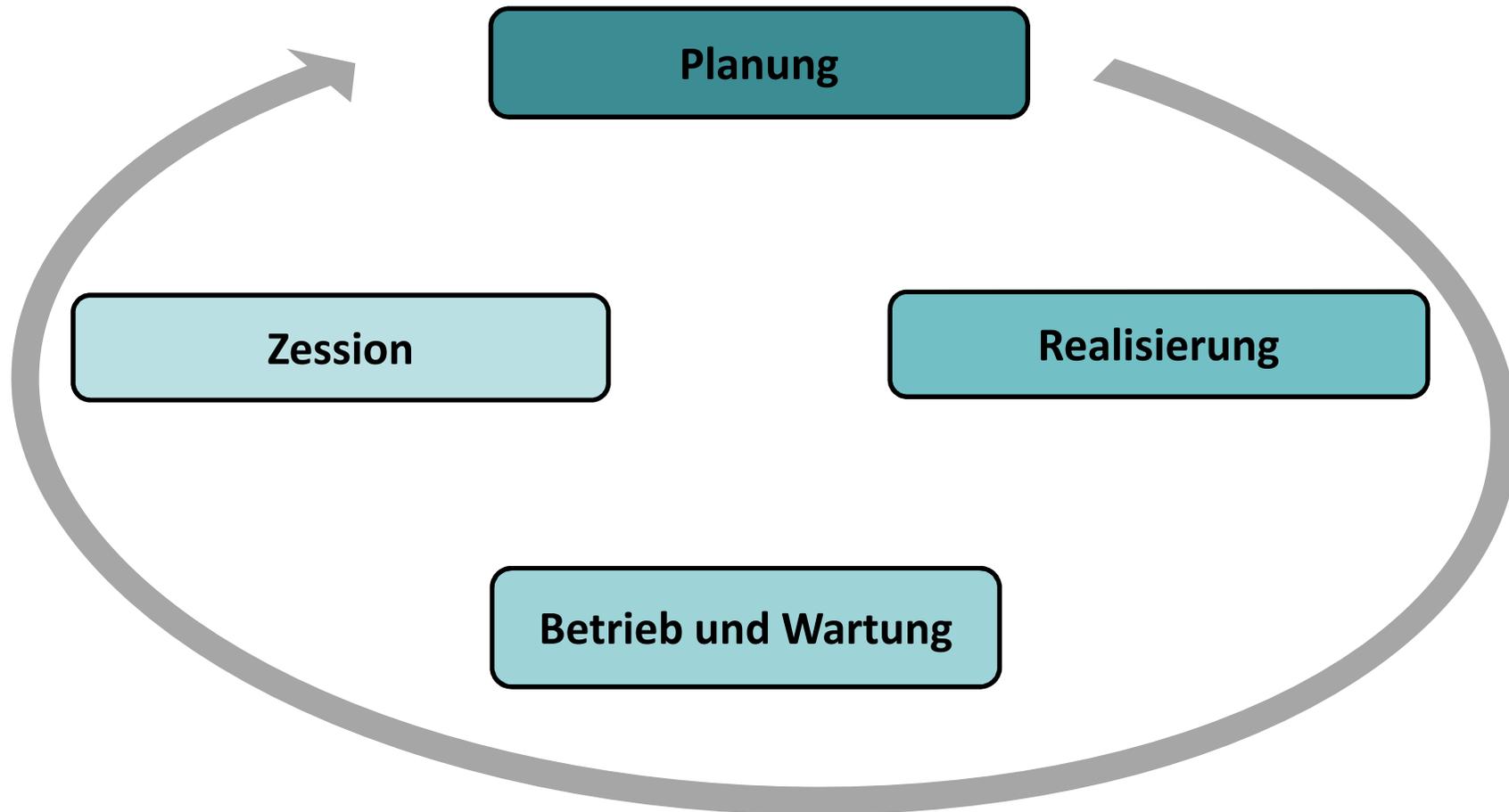
DEFINITION UND MERKMALE

- Zusammenarbeit zwischen öffentlichen und privaten Partnern
- Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe (Service public)
- Erbringung einer Leistung gemäss wirtschaftlichen Prinzipien
- Der öffentliche Partner übernimmt insbesondere Service-public-Aufgaben
- Einsatz finanzieller Ressourcen, Produktionsmittel und Know-how im Hinblick auf einen gemeinsamen Nutzen (Win-win-Situation) und mehr Effizienz
- bewusste Risikoallokation gemäss den Kompetenzen
- langfristiger Ansatz, bei dem der gesamte Lebenszyklus einer Immobilie oder Infrastruktur betrachtet wird

KOMPETENZEN UND MERKMALE

	Öffentlicher Partner	Privater Partner
Gesetzgebung und Justiz	Grundlage jeglicher Aktivität	Gesetzlicher und reglementarischer Rahmen
Realisierungskosten	höher wegen Komplexität und Verhandlungsverbot	tiefer
Realisierungszeiten	höher wegen Entscheidungsprozess	tiefer
Städtebauliche Beachtung	grundsätzlich grösser	kleiner, wenn im Widerspruch zur Wirtschaftlichkeit
Verwaltungseffizienz und Anpassungsfähigkeit	grundsätzlich geringer	grundsätzlich grösser
Zinsaufwand	grundsätzlich tiefer	grundsätzlich höher
Amortisierungsaufwand	grundsätzlich höher (LOC)	Entsprechend der Wertminderung
Vorhersehbarkeit von Zwängen	politische und andere Zwänge sind stärker als die weniger vorhersehbaren, wirtschaftlichen	besser vorhersehbare wirtschaftliche Zwänge
Langfristige Garantien	grössere Stabilität	geringere Stabilität

LOC: Legge organica comunale



CHANCEN UND RISIKEN FÜR DIE ÖFFENTLICHE HAND



Chancen	Risiken
Finanzielle Optimierung	langfristiges Engagement
Höhere Effizienz	Komplexität und Verpflichtungen
Raschere Realisierung	Vertretung des öffentlichen Interesses
Effizienz der Service-public-Leistungen	
Know-how des privaten Partners	
Übertragung operativer Aufgaben	
Verbesserung des Images	
makroökonomischer Mehrwert	

CHANCEN UND RISIKEN FÜR DEN PRIVATEN PARTNER



Chancen	Risiken
Erschliessung neuer Märkte	Konkurrenz
Attraktivität der öffentlichen Partner	langfristiges Engagement
grössere Erfolgschancen	auseinanderdriftende Interessen
	öffentlicher Entscheidungsprozess



- **Design – Build – Finance – Transfer (DBFT)**

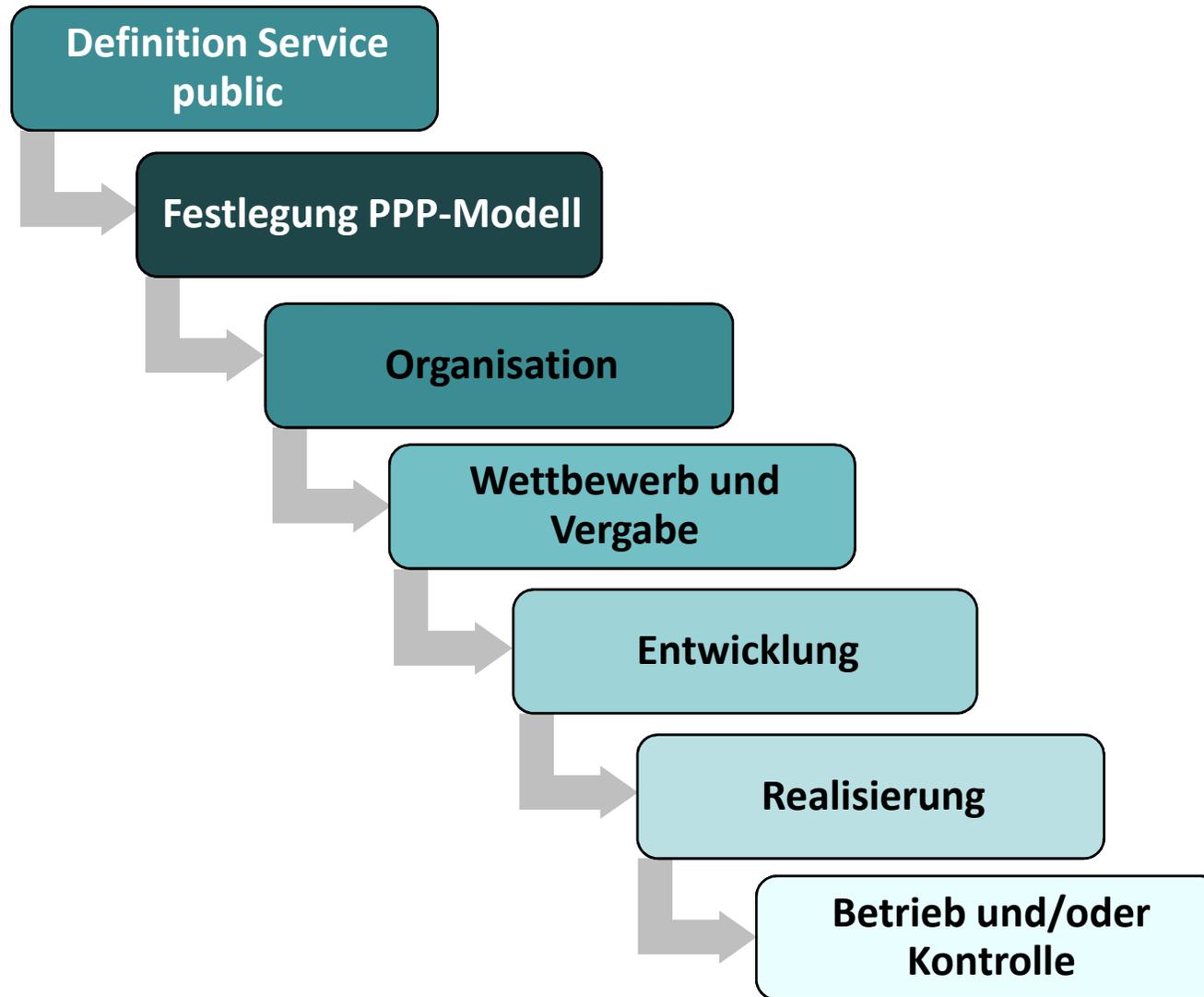
Der private Partner wird – allenfalls mit Einbezug der öffentlichen Hand – mit der Entwicklung und Planung beauftragt. Ihm werden die Gelder dafür zur Verfügung gestellt. Er sorgt für die Erstellung und Finanzierung und übergibt die Einrichtung von öffentlichem Interesse bei Abschluss der Bauarbeiten der öffentlichen Hand, die zur Eigentümerin wird, sich um den Betrieb kümmert und den Service public erbringt.

- **Design – Own – Build – Finance – Lease (DOPFL)**

Der private Partner wird – allenfalls mit Einbezug der öffentlichen Hand – mit der Entwicklung und Planung beauftragt. Er wird zum Grundbesitzer (Baurecht), sorgt für die Erstellung und Finanzierung und übergibt die Einrichtung von öffentlichem Interesse bei Abschluss der Bauarbeiten der öffentlichen Hand zur langfristigen Miete. Diese kümmert sich um den Betrieb und erbringt den Service public.

- **Design – Own – Build – Finance – Operate (DOPFO)**

Der private Partner wird – allenfalls mit Einbezug der öffentlichen Hand – mit der Entwicklung und Planung beauftragt. Er wird zum Grundbesitzer (Baurecht), sorgt für die Erstellung und Finanzierung und kümmert sich um den Betrieb der Einrichtung von öffentlichem Interesse, indem er gegen Vergütung und unter Aufsicht den vereinbarten Service public erbringt.



CHANCEN UND RISIKEN FÜR DIE ÖFFENTLICHE HAND



Öffentlich-rechtliche Normen	Privatrechtliche Normen
Normen zu öffentlichen Aufträgen (vor allem LCPubb/CIAP und RLCPubb/CIAP) für den Erwerb von Gütern und Dienstleistungen durch die öffentliche Hand	Obligationenrecht für die vertraglichen und gesellschaftlichen Aspekte
LOC und Gemeindereglement, was den Entscheidungsprozess in einer Gemeinde und die Verfügbarkeit von finanziellen und territorialen Ressourcen angeht	Zivilgesetzbuch für die Aspekte der dinglichen Rechte

LCPubb: Legge sulle commesse pubbliche

CIAP: Concordato intercantonale sugli appalti pubblici

RLCPubb/CIAP: Regolamento di applicazione della legge sulle commesse pubbliche e del concordato intercantonale sugli appalti pubblici

LOC: Legge organica comunale

TOURISMUS- UND KONGRESSZENTRUM ÖFFENTLICHER AUFTRAG

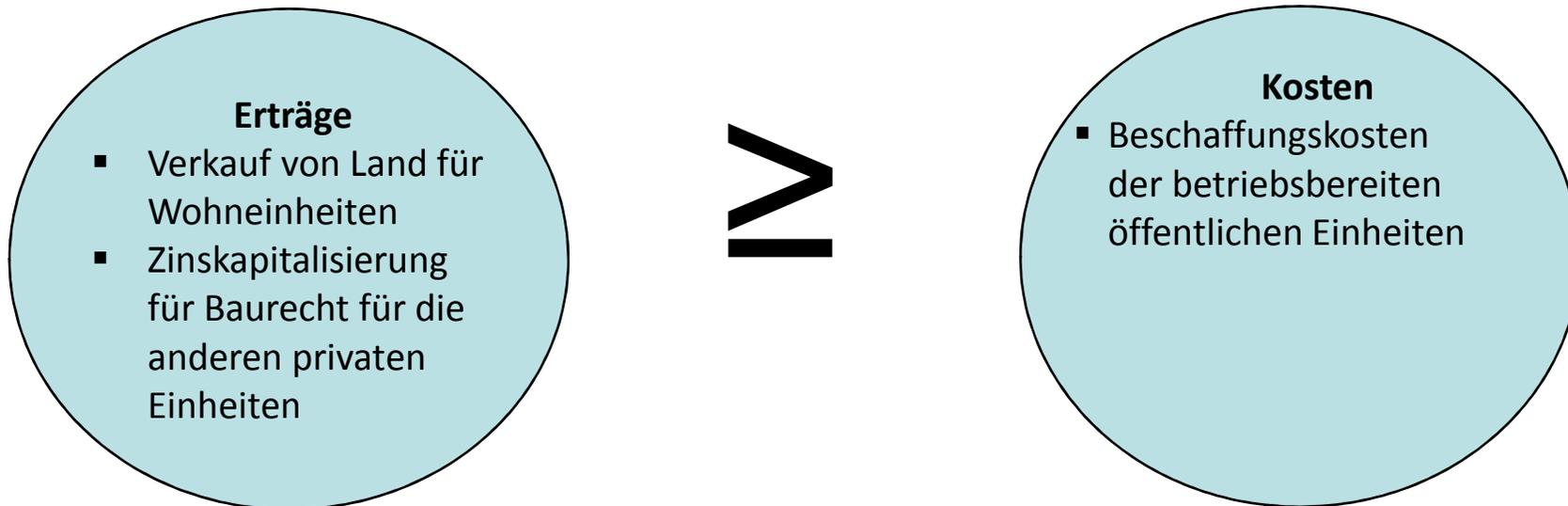


- Voraussetzungen für ein Wachstum im Tourismus und bei Kongressen in Lugano schaffen
- Den Quartierplan 4 (PQ 4) im Campo Marzio Nord umsetzen
- Kongressinfrastruktur von Lugano modernisieren
- Verbesserung des Hotelangebots fördern
- Freizeitangebote für Einheimische und Gäste fördern
- Keine Belastung des Investitionskontos der Stadt

Modell **Design – Build – Finance – Transfer (DPFT)** für

- Kongresszentrum
- öffentliche Parkplätze
- öffentlichen Park

Nettoinvestition für die Stadt ≤ 0 CHF



Einheit	Planung	Realisierung	Eigentum	Betrieb
Kongresszentrum	Privat gemäss PPP-Vertrag	Privat gemäss PPP-Vertrag	Öffentlich, allenfalls nach einer Mietdauer von höchstens zehn Jahren vor dem Rückkauf	Öffentlich, was das Core Business betrifft – privat, was das Facility Management betrifft; gemäss dem öffentlich-rechtlichen Partnerschaftsvertrag
Öffentliches Parkhaus	Privat gemäss PPP-Vertrag	Privat gemäss PPP-Vertrag	Öffentlich	Öffentlich
Öffentliche Grünfläche	Privat gemäss PPP-Vertrag	Privat gemäss PPP-Vertrag	Öffentlich	Öffentlich

Einheit	Planung	Realisierung	Eigentum	Betrieb
Hotel	Privat	Privat		Privat
Privates Parkhaus	Privat	Privat	Privat als selbständiges und dauerndes Baurecht	Privat
Private Grünfläche	Privat	Privat		Privat



Einheit	Planung	Realisierung	Eigentum	Betrieb
Wellness und SPA	Privat	Privat		Privat
Weitere mögliche Einheiten	Privat	Privat	Privat als selbständiges und dauerndes Baurecht	Privat
Weitere bewilligte Einheiten	Privat	Privat		Privat

Einheit	Planung	Realisierung	Eigentum	Betrieb
Wohneinheiten	Privat	Privat	Privat als Grundstückseigentum Parzelle 1518 RFD Lugano-Castagnola und grundsätzlich als selbständiges und dauerndes Baurecht Parzelle 47 RFD Lugano-Castagnola	Privat

CHRONOLOGIE DER KONGRESSDISKUSSION



06 2011	Veröffentlichung der Ausschreibung mit Präqualifikation ohne Kongresseinheit
11 2011	Abschluss der ersten Phase der Präqualifikation mit Teilnahme von sieben Bietern
05 2012	Die Jury bestätigt die Eignung aller sieben Bieter. Spezielle Abklärungen: <ul style="list-style-type: none">- Wohneinheiten- Kongressräume- Spa und grosse Spiele
02 2013	Kreditantrag mit Botschaft an den Gemeinderat MM 8699 über CHF 910'000.- für die Durchführung der zweiten Phase, die eine Entschädigung der Bieter vorsieht
05 2013	Gemeinderat stellt die MM 8699 ein und fordert, die Machbarkeitsstudien vorzulegen
2014 2015	Abklärungen und Überprüfung der Machbarkeit

CHRONOLOGIE DER KONGRESSDISKUSSION



12 2015	Die Gemeinde beschliesst, das Wettbewerbsverfahren fortzusetzen und die Bieter finanziell einzubeziehen
2016	Vorbereitung der Ausschreibung, Variante Nutzungsplan für die Wohneinheiten, Verwaltungsmodell
07 2016	Variante Nutzungsplan beim Dipartimento del Territorio eingereicht
09 2016	Variante Nutzungsplan: Veröffentlichung der Unterlagen und der Departementsprüfung
01 2017	Nebst den Botschaften an den Gemeinderat (MM) <ul style="list-style-type: none">- MM 9564 Weiterführung Wettbewerbsverfahren Architekten / Investoren- MM 9565 Variante Nutzungsplan für den Bereich PQ 4

WEITERE RESULTATE

- Lugano ist und bleibt eine interessante Kongressstadt.
- Zu einer modernen Kongressinfrastruktur gehören auch Hotels.
- Die Zukunft von Kongresszentren kann nur mit multifunktionalen Räumen sowie moderner Ausstattung und Technik gesichert werden.
- Zugänglichkeit und Positionierung
- Attraktives Image der Destination
- PPP-Finanzierungsmodell aufgrund des Baus von Wohneinheiten
- Convention Bureau, das die Kongresse und Events verwaltet und für die logistische Unterstützung sorgt

GEPLANTES VORGEHEN UND ZEITRAHMEN

Stadtplanung / Architektur (2A)		Wirtschaft (2B)
Städtebaulich - architektonisch	Einzeltreffen mit dem Investor	Architektonischer Vorschlag, wirtschaftlich und finanzielle Offerte
<ul style="list-style-type: none"> Überarbeitung des städtebaulichen Vorschlags (Vertiefung analog zur ersten Phase) 	<ul style="list-style-type: none"> Workshop der einzelnen Teilnehmenden mit Jury und Expertenkollegium 	<ul style="list-style-type: none"> architektonisches Projekt (für die Einheiten, die öffentliches Eigentum werden) wirtschaftlicher Vorschlag
VERFAHREN	ZIEL	VERFAHREN
<ul style="list-style-type: none"> Einreichung aktualisiertes Projekt Bewertung schriftliche Kritik 	<ul style="list-style-type: none"> ausgewählte Projekte den spezifischen öffentlichen und privaten Anforderungen entsprechend verfeinern 	<ul style="list-style-type: none"> Übergabe der Unterlagen Bewertung der Bereiche Bewertung des Gesamten Entscheidung der Jury und Antrag an die Gemeinde

Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit

Rechtsanwältin Betty Gatti

Vicolo al Sasso 4

6500 Bellinzona

betty.gatti@bluewin.ch