

Ein Drittel des Stadien-Mantels ist vermietet

Investoren bringen Geld und **neuen Schwung** in das Projekt «Stades de Bienne». Für das Turnfest im Juni 2013 werden die Sportstadien wohl trotzdem nicht fertig sein.

JOEL WEIBEL, CLAUDIA KENAN

Er könne das Problem dossier «Stades de Bienne» juristisch einwandfrei und mit einem klaren Zeitplan an seinen Nachfolger Erich Fehr abgeben, so der abtretende Stadtpräsident Hans Stöckli am Freitag zum «Bieler Tagblatt». Im letzten Moment hat er nämlich Investoren für die Sportstadien gefunden. «Die Chancen, dass die «Stades de Bienne» gebaut werden, sind signifikant gestiegen», sagte Stöckli erfreut. Denn Arco Real Estate und Capvest hätten «Beziehungen, Ressourcen, Erfahrungen und ein gutes Image» (siehe Titelseite).

Mit der neuen Regelung habe die Stadt Biel keine zusätzlichen Risiken auf sich geladen. Würden die Stadien nämlich doch nicht gebaut, wäre HRS weiterhin verpflichtet, die Konventionalstrafe von sieben Millionen Franken an die Stadt Biel zu bezahlen. Damit wären die bisher angelaufenen Ausgaben der Stadt gedeckt. Stöckli ist überzeugt, dass der am 23. Dezember getroffene Deal mit den neuen Investoren gut ist: «Eine bessere Vereinbarung erhalten wir nie mehr.»

Glücklich zeigte sich auch Andreas Blank, Verwaltungsratspräsident des EHC Biel: «Die Wahrscheinlichkeit, dass die Stadien gebaut werden, sind mit den neuen Investoren deutlich höher als bisher, denke ich.»

Keine Zinseszinsen

Auf Hilfe des Bieler Gemeinderats können Arco Real Estate und Capvest aber zählen: Die Stadt ist den Investoren beim Baurechtszins entgegengekommen. «Die ersten 17 Jahre gewähren wir den Investoren eine degressive Stundung auf einen Teil des Baurechtszinses, der dann in den nächsten 20 Jahren zusätzlich bezahlt wird», sagt Stöckli.

Mit anderen Worten: Die ersten 17 Jahre bezahlen die Investoren nicht den vollen Baurechtszins, danach müssen sie 20 Jahre einen zu hohen Baurechtszins bezahlen, bevor dann bis ins 99. Jahr des Baurechts der normale Zins zur Anwendung kommt. «Der Gemeinderat hat das in seiner Kompetenz entschieden, weil die Stadt auf nichts verzichtet», sagt Stöckli. Er gibt aber zu, dass dadurch einige Zinseszins-Einnahmen verloren gehen, auf



Auch beim **Stadion Thun Süd** arbeiten HRS und Ferdinand Locher, der neu in die «Stades de Bienne» investiert, zusammen. Bilder: Patric Spahni

welche die Stadt verzichtet. Stöckli hatte zuvor juristisch abklären lassen, ob dieser Entscheidung tatsächlich in der Kompetenz des Gemeinderates liegt. Der Wert des Landes, so Stöckli, werde in den Baurechts-Jahren mehrfach verzinst und das Land bleibe im Besitz der Stadt. Ausserdem müsse die Stadt selbst keine Baurechtszinsen bezahlen, obwohl die Sportanlagen etwa 40 Prozent der «Stades de Bienne»-Gesamtfläche ausmachen.

Die Stadien werden trotz neuem Schwung später eröffnet als bisher vorgesehen: Ende 2013, also nach dem Eidgenössischen Turnfest, welches im Juni 2013 in Biel und Magglingen stattfindet. Eine Verspätung, die auch den EHC Biel vor Probleme stellen könnte. Darauf angesprochen, reagiert Blank pragmatisch: «Ob wir eine Saison mehr oder weniger im alten Stadion spielen, ist nicht matchentscheidend. Viel wichtiger ist, dass

die Stadien gebaut werden.» Auch die zuvor ins Feld geführten finanziellen Einbussen werfen Blank nicht um. «Finanzielle Einbussen hat der EHC Biel nur bedingt. Dass die Stadien verspätet gebaut werden, war ja bereits vor dieser Neuerung klar.»

Mietvertrag besteht bereits

Die zwei Investoren, die Arco Real Estate AG und die Capvest Advisor SA, bilden zusammen die Firma Alstone SA. An der Alstone sind beide Investoren mit je 50 Prozent beteiligt. Diese Firma übernimmt von der HRS den Baurechtsvertrag für den Mantel. Der Baurechtsvertrag für die Stadien verbleibt bei der Stadt Biel.

Beide Investoren sind nicht unbekannt: Die Arco hatte beim Stadionprojekt in Thun die Verantwortung für die Mantelnutzung, bevor sie dieses Recht an die Migros verkaufte. Die Capvest Advisor SA entwickelt in Biel derzeit

Immobilien im Wert von rund 50 Millionen Franken. Unter anderem ist sie zusammen mit dem Kanton Bern am Bau des Berufsbildungszentrums an der Salzhäuserstrasse in den ehemaligen General-Motors-Gebäuden beteiligt. «Den Kontakt zur Capvest hat die Stadt, den Kontakt zur Arco HRS hergestellt», so Stöckli.

Ferdinand Locher von der Arco Real Estate SA wartete am Freitag mit weiteren interessanten Informationen auf: «Für einen Drittel der Mantelfläche wurde bereits ein Vertrag unterzeichnet.» Der Mieter werde am 17. Januar bekanntgegeben.

Ausserdem bestünden ernsthafte Interessenten für einen weiteren Drittel der Fläche. Auch für den Foodbereich, für den die Migros Aare ein Vormietrecht besitzt, gebe es mehrere Interessenten. «Wir setzen der Migros im Januar eine Frist. Sobald die Frist abgelaufen ist, werden wir für den

Foodbereich Mietverträge unterschreiben», sagt Locher. Falls die Migros das Vormietrecht wahrnehmen will, kommt ein Vertrag mit der Migros zum Tragen.

Die zwei Investoren wenden viel Geld auf für die «Stades de Bienne». «Es braucht einen Kredit von rund 100 Millionen Franken für die Stadien», sagt Locher. Die Investoren werfen dafür die notwendigen Eigenmittel auf. «Es handelt sich um über 25 Millionen Franken», sagt Locher. Bei einem Bauvolumen von 200 Millionen Franken sei damit die Gewinn/Verlust-Marge gleich hoch wie die Eigenmittel. «Das ist sehr riskant», sagt Locher. Er sei aber überzeugt, dass die Stadien eine sehr gute Immobilie werden und eine vernünftige Rendite möglich werden wird. «Vielleicht nicht gerade eine Rendite von 10 Prozent, aber eine vernünftige.» Welcher der beiden Investoren mehr Geld einschiess, wollte Locher nicht

Was bisher geschah

- **Juni 06:** Gemeinderat stellt neues Sportquartier vor.
- **Dezember 07:** Stimmvolk bewilligt Kredite über 78,8 Mio. für Sportstadien.
- **September 08:** Baugesuch wird eingereicht.
- **Oktober 08:** Fünf Einsprachen, darunter eine der Migros und eine des VCS.
- **März 09:** Hans Stöckli sagt, dass eine Eröffnung 2011 nicht mehr möglich sei. Neue Vorgabe: Eröffnung auf die Hockeyseason 2012/13.
- **Mai 09:** Migros zieht Einsprache zurück, nachdem ihr Stadt 2,4 Mio. zahlte, und sichert sich Vormietrecht.
- **September 09:** HRS und Stadt wollen Bedingungen für Mantelnutzung lockern, um Mietersuche zu erleichtern.
- **Januar 10:** Stadtrat bewilligt gelockerte Bedingungen.
- **Februar 10:** VCS zieht letzte Einsprache zurück.
- **März 10:** Stimmvolk bewilligt gelockerte Bedingungen.
- **Juli 10:** HRS reicht neues Baugesuch ein.
- **November 10:** Baubewilligung wird erteilt.
- **23. Dezember 10:** Die Stadt Biel und HRS holen zwei neue Investoren an Bord. (ken)

sagen. Aber: «Capvest bringt vor allem Geld, wir bringen Geld und Know-how», bestätigte Locher eine entsprechende Vermutung. Das könnte bedeuten, dass Capvest etwas mehr Geld einschiess als Arco.

Zum weiteren Vorgehen sagt Locher: «Wir müssen jetzt den Bau vorbereiten.» Es seien bereits Verträge mit Planern für die Mantelnutzung unterschrieben worden. Dasselbe müsse auch für den Bau der Stadien gemacht werden. Sie bräuchten aber mindestens sechs Monate Vorlaufzeit vor Baubeginn. «Wir müssen eine Machbarkeitsanalyse über die budgetierten Kosten vornehmen und die Pläne ausarbeiten.» Locher geht weiter von einer 22-monatigen Bauzeit aus und rechnet mit dem Baubeginn im Herbst 2011. «Dann sind wir Ende 2013 fertig.»

HRS gibt keine Auskunft

Derweil geht Martin Kull, der CEO der HRS, auf Tauchstation. So war er weder am Tag der Information über die Wende noch zuvor für das «Bieler Tagblatt» erreichbar. Die Combox-Nachrichten beantwortete er nicht und bei Firma teilte ein Anrufbeantworter mit, man sei erst im Januar wieder erreichbar.

Aussteigen noch möglich

ken. HRS konzentriert sich nun auf den Bau der «Stades de Bienne». Mit den neuen Investoren schliesst HRS bis Mitte Februar einen «Letter of intend» ab. Bis Ende Juni haben die neuen Investoren Zeit, doch noch auszusteigen. Würden sie dies tun, würde die Verantwortung wieder auf HRS übertragen. Bekräftigen sie ihr Engagement aber, muss der Spatenstich innert dreier Monate erfolgen. Steigen die Investoren aus, muss HRS bis Ende Dezember

2011 einen endgültigen Bauteilscheid fällen und spätestens im April 2012 mit dem Bau beginnen. «Das Schlimmste, was aufgrund des neuen Vertrags passieren könnte, wäre eine Verzögerung um zweieinhalb Monate», so Hans Stöckli. Die Stadt Biel hatte zuvor den Druck auf HRS erhöht und ausgemacht, dass die Firma bis im Oktober einen Bauteilscheid fällen muss. Nun hätte HRS, würden die neuen Investoren ausscheiden, bis im Dezember Zeit dazu.



Martin Kull (links) und **Ferdinand Locher** (rechts) 2008 anlässlich der Baueingabe für das Stadion in Thun (Mitte: Milaim Rama).