

24.12.2010 - Bieler Tagblatt online:

Neue Investoren für die «Stades de Bienne»

Eine Investorengruppe steigt in das Projekt ein und plant die Übernahme der Mantelnutzung bei den «Stades de Bienne».

(mt) Nachdem die Stadt Biel alle ihre Verpflichtungen für den Bau der ‚Stades de Bienne‘ erfüllt hat und seit Dezember dieses Jahres die rechtskräftigen Baubewilligungen vorliegen, haben in den vergangenen Wochen die Akteure des PPP-Projektes intensiv an einer Lösung der grossen wirtschaftlichen Herausforderungen gearbeitet. Diese haben sich durch die Wirtschafts- und Finanzkrise sowohl im Bereich der Bankfinanzierung als auch der Retail-Märkte gestellt, und sie haben zu einer Verzögerung des Projektes gegenüber dem ursprünglichen Zeitplan geführt, wie es einer Mitteilung der Stadt heisst.



Ergebnis der Optimierungsarbeiten ist eine Anpassung in der Trägerstruktur des Gesamtprojektes: Die Firma HRS Real Estate AG fokussiert sich auf die Bauausführung; die Vermarktung der Fachmarktfächen im Mantel sowie die Finanzierung und Bauträgerschaft des kommerziellen Teils der Gesamtanlage sollen neu in der Verantwortung privater Investoren liegen. Diese brächten neben dem dafür benötigten Eigenkapital auch ausgewiesene Expertise mit vergleichbaren Projekten mit. Die drei Parteien – Investoren, HRS Real Estate AG und Stadt Biel – hätten sich auf ein mehrstufiges Verfahren für die weitere Entwicklung des Projektes geeinigt. Dieses sieht vor, dass der finale Bauentscheid zu den ‚Stades de Bienne‘ spätestens Anfang Januar 2012 und der Baubeginn spätestens Anfang April 2012 erfolgen werden.

Die Firmen ARCO Real Estate SA und Capvest Advisors SA haben am 23. Dezember 2010 über die Firma Alstone SA den Baurechtsvertrag mit der Einwohnergemeinde Biel zum Bau der Stadien und Mantelnutzung unterzeichnet.

Wird der abgeschlossene Baurechtsvertrag innerhalb der vereinbarten Fristen in das Grundbuch eingetragen, werden die Firma Alstone SA und die Stadt Biel Miteigentümer am Baurecht, welches die Grundlage für die Realisierung sowohl der Stadien als auch der Mantelnutzung bildet.

Die Firma HRS Real Estate AG ist in dieser angepassten PPP weiterhin für die Bauausführung zuständig, und zwar als Totalunternehmen (TU) im Auftrag der Alstone SA für den Teil Mantelnutzung und als TU im Auftrag der Stadt Biel für die Sportstadien. Die Totalinvestition in die Bauten beträgt ca. CHF 195 Mio.

Am Projekt der Stadien selbst bzw. am Erstellungspreis für die Stadt Biel gemäss Volksabstimmungen ändert sich nichts. Das Baurecht berechnet sich nach wie vor auf einem Kapital von CHF 43.2 Mio., dauert 99 Jahre und wird über diesen Zeitraum mit 4% verzinst sowie alle 5 Jahre zu 70% an die Teuerung angepasst. Um hingegen die Erstvermietung der Fachmarktfächen zu vereinfachen, hat die Stadt Biel die Zahlungsmodalitäten des Baurechtszinses in Form einer Erhöhung in Stufen angepasst.

Die neuen Partner im Projekt ‚Stades de Bienne‘ verfügen laut der Pressemitteilung über ausgewiesene Erfahrungen im Bereich Private Public Partnership (PPP):

- Capvest entwickelt im Moment in Biel Immobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 50 Mio., u.a. in Zusammenarbeit mit dem Kanton Bern in den ehemaligen Gebäuden der GM an der Salzhausstrasse (Berufsbildungszentrum)
- Arco Real Estate hat in der Entwicklung und Finanzierung komplexer Sportanlagen langjährige Erfahrung, u.a. im Zusammenhang mit dem Bau des neuen Stadions Thun Süd zusammen mit HRS Real Estate AG

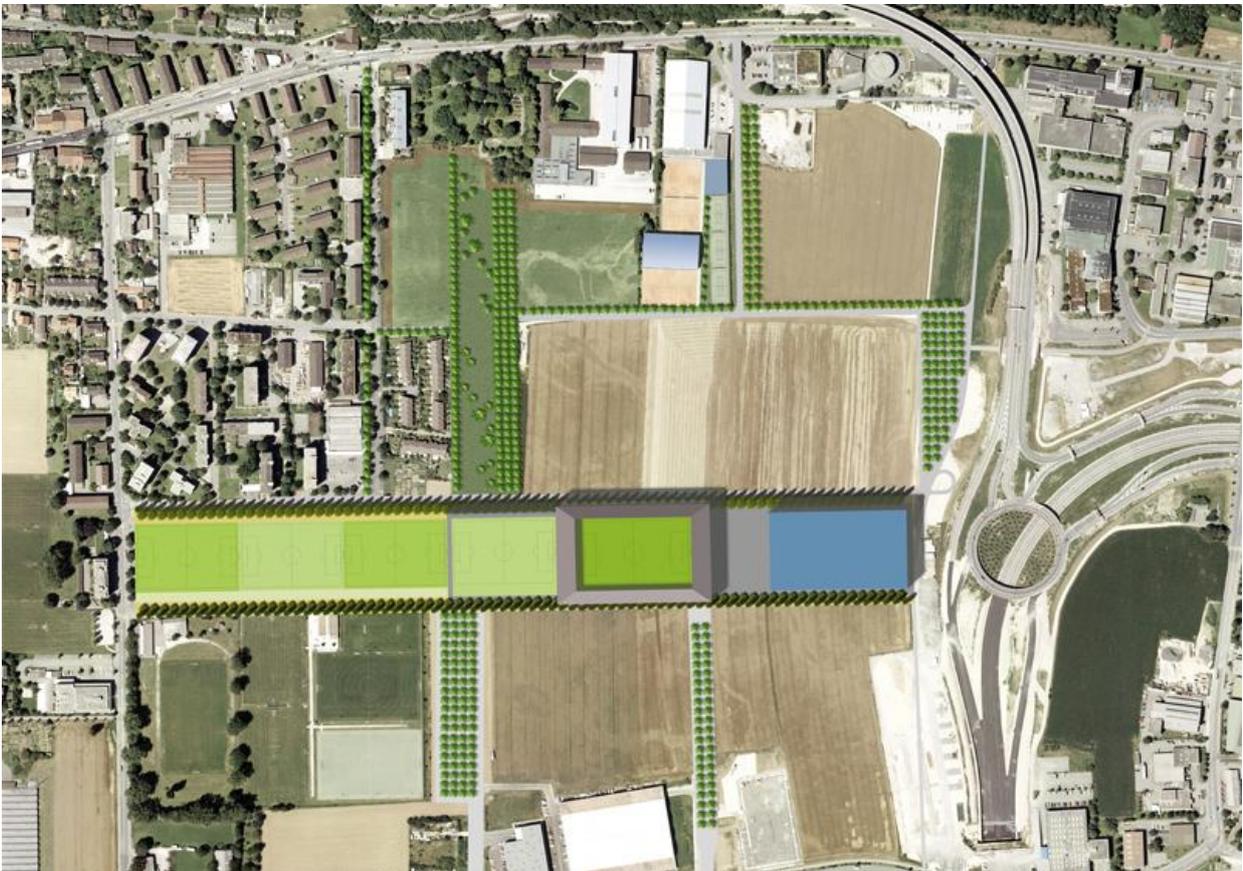
Neben der Organisation der Gesamtfinanzierung werde die Alstone SA in den kommenden Monaten schwerpunktmässig an folgenden Themen arbeiten:

- Detailplanung der Mantelnutzung mit geeigneten Spezialisten.
- Vermarktung der Fachmarktfächen in Zusammenarbeit mit der Firma Retail Advisors SA in Genf.

In einem dritten Nachtrag zum Rahmenvertrag zwischen der Firma HRS AG und der Stadt Biel, in einem Baurechtsvertrag zwischen der Firma Alstone SA und der Stadt Biel sowie in einem Reglement für die Miteigentümerschaft am Baurecht ‚Stades de Bienne‘ zwischen der Alstone SA und der Stadt Biel wurden die Eckpunkte der neuen Konstellation formell fixiert. Sämtliche Verträge wurden am 23. Dezember 2010 in Biel durch alle Parteien unterzeichnet.

Zum Zeitplan für die weiteren Schritte sagt Magid Khoury, CEO Capvest Advisor SA: "Wir haben die feste Absicht, schnellstmöglich mit den Arbeiten zu beginnen und den Bau der gesamten Anlage bis Ende 2013 abzuschliessen".

Sämtliche Parteien sind ebenso zuversichtlich und überzeugt, dass in dieser neuen Konstellation die ‚Stades de Bienne‘ effektiv und zügig realisiert werden können.



[Text: Bieler Tagblatt online / 24.12.2010]

Aktualisierung vom 25.12.2010

Hans Stöckli zeigte sich "sehr erfreut, dass ich das Stadiondossier juristisch einwandfrei und mit einem klaren Zeitplan an meinen Nachfolger übergeben kann." Stöckli bestätigte auch, dass Erich Fehr seit seiner Wahl in die Verhandlungen involviert war. Der Zeitplan läuft zweigleisig: Die Investoren könnten spätestens noch am 30. Juni aus dem Projekt aussteigen. Dann hätte HRS bis spätestens am 31. Dezember 2011 Zeit, sich aus dem Projekt zurückzuziehen. Würden die Investoren sich vor dem 15. Februar 2011 zurückziehen, so hätte HRS nur bis am 15. Oktober 2011 Zeit sich noch zurückzuziehen. Falls die Stadien nicht gebaut würden, so wäre in jedem Fall HRS zur Zahlung der Konventionalstrafe in Höhe von 7 Millionen Franken verpflichtet.

Über die Motive der beiden neuen Investoren, die Capvest Advisor SA aus Genf und die Arco Real Estate AG aus Biel in das Stadionprojekt einzusteigen ist noch kaum etwas bekannt. Carlos Reinhard, Geschäftsführer der Genossenschaft Fussballstadion Thun Süd, der mit Ferdinand Locher von der Arco zusammengearbeitet hat, sagt über Locher: "Ferdinand Locher war ein sehr aktiver und umsichtiger Partner. Er hat sich in der Baugesuchsphase, als wir mit Einsprachen kämpften, sehr für das Projekt eingesetzt." Locher verfüge über ein sehr grosses Netzwerk von potentiellen Mitern/Käufern von Detailhandelsflächen. Er sei zudem sehr stark in der Westschweiz mit vielen Projekten verankert. "Dass Locher bei den Stadien mitmacht ist sicher ein Gewinn und eine gute Lösung für Biel", sagt Reinhard. Locher produziere keine Schnellschüsse und zeige nach wie vor starkes Interesse am Thuner Stadionprojekt. "Ich kann nur positiv von Locher sprechen", sagt Reinhard und fügt an: "HRS und Locher arbeiten bei sehr vielen Projekten zusammen. Ich kann mir vorstellen, dass Arco mit einem konkreten Lösungsvorschlag oder gar einem Mieter auf HRS zuzuging."

Bei der Capvest Advisor SA handelt es sich offenbar um eine Private-Equity-Gesellschaft. Solche Firmen betätigen sich normalerweise als reine Geldgeber bei Investitionsprojekten. Das lässt darauf schliessen, dass die zwei Investor-Firmen in den "Stades de Bienne" ein lohnendes Geschäft sehen, was die Wahrscheinlichkeit eines Baus höher erscheinen lässt. Ob die Stadien aber tatsächlich gebaut werden und ob bereits Mieter vorhanden sind, steht weiter in den Sternen.