

Liegenschaft Kunsteisbahn Schwarzwasser, Gemeinde Schwarzenburg, Erwerb
Direktion Sicherheit und Liegenschaften und Direktion Bildung und Soziales

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Kurzer Ueberblick über das Geschäft



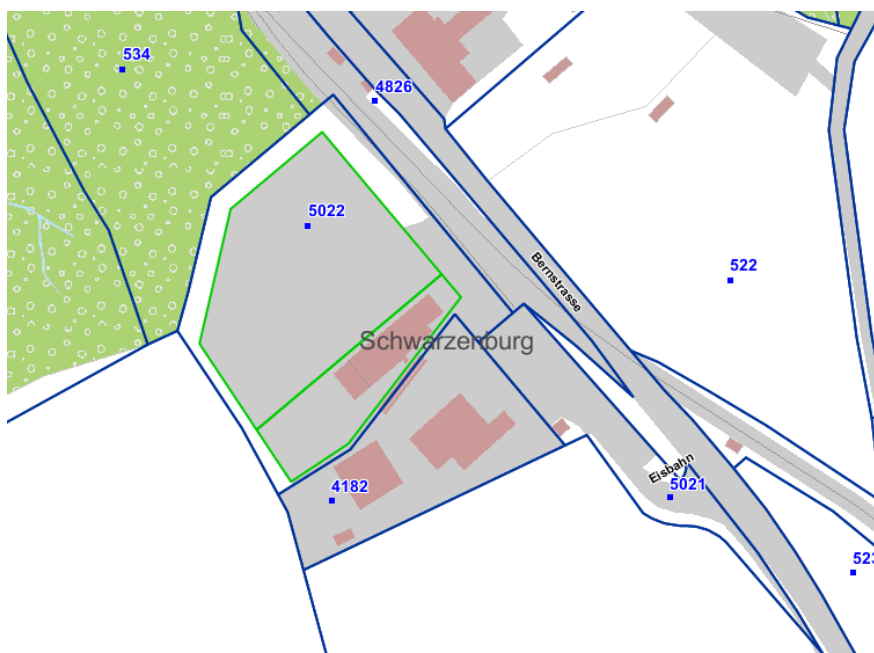
Bis anfangs der neunziger Jahre nutzte der Bund das Areal bei der Schwarzwasserbrücke als Treibstofflager. Nach dessen Auflösung entwickelten die örtlichen Sportvereine die Idee, auf dem frei werdenden Terrain eine Eisbahn einzurichten. Schon damals wirkten auch Könizer Vereine mit. Die Genossenschaft Kunsteisbahn Schwarzwasser wurde gegründet. Dank der Unterstützung von Privaten, Banken, Versicherungen und von beiden Gemeinden konnte das Eisfeld im November 1997 in Betrieb genommen werden. Die Gemeinde Köniz beteiligte sich mit einem zinslosen Darlehen von CHF 250'000.--, von welchem jedes Jahr CHF 25'000.-- erlassen wurde. U. A. wegen zu hohen Betriebskosten ging die Genossenschaft bereits 2002 in Konkurs. Die Nachfolge trat der Verein Kunsteisbahn Schwarzwasser (VKS) an, welcher seither die Eisbahn selber betreibt. Hohe Betriebskosten, der Baurechtszins für das Eisfeld und komplizierte Strukturen bildeten eine stete Gefahr für den Betrieb. Ein Miteigentümer des Areals, Herr Walter Maurer, setzte sich zum Ziel, die ganze Anlage auf seine Pensionierung hin auf gesunde Beine zu stellen. Beide Gemeinden reagierten von Anfang an grundsätzlich positiv auf die Absichten von Herrn Maurer. Nicht zuletzt wegen der komplizierten Eigentums- und

Besitzverhältnisse brauchte es diverse Runden, bis man zum vorliegenden Ergebnis gelangte. Nach Auffassung aller Beteiligten bietet es nun eine gute Grundlage, um den Betrieb der Kunsteisbahn nachhaltig zu sichern und in verschiedenster Hinsicht zu verbessern.

2. Lage der Eisbahn / Eigentumsverhältnisse / Kaufobjekt

Die Kunsteisbahn befindet sich im nördlichsten Teil der Gemeinde Schwarzenburg, 9 km von Köniz und 6 km von Schwarzenburg entfernt. Die gute Bahnverbindung zu Bern und Schwarzenburg machen die nicht zentrale Lage wett. Ein Grossteil der Benutzer - vor allem Schüler und Jugendliche - reisen mit der Bahn an. Weit und breit ist es die einzige Eisbahn, die über eine eigene Bahnstation verfügt.

Im Kanton Bern herrscht seit 20 Jahren ein Mangel an freier Eisfläche. Kürzlich hat der Gemeinderat der Stadt Bern angekündigt, die stadt eigene Kunsteisbahn Ka-We-De in Bern zu schliessen. Dadurch würde die Eisbahnsituation im Raume Bern noch mehr verschärft. In der Umgebung Schwarzenburgs besteht keine weitere Eisbahn. Ein Neubau in diesem Gebiet ist aus raumplanerischen und finanziellen Gründen aussichtslos.



Die Eigentumsverhältnisse präsentieren sich heute wie folgt:

- Parzelle 5022 gehört der Einfachen Gesellschaft Walter Maurer / Schreinerei Rothen AG.
- Auf Parzelle 5022 lastet das Baurecht 5115 zu Gunsten des VKS.
- Ebenfalls auf Parzelle 5022 lastet das Baurecht 5116 für den Wanne-Träff zu Gunsten von Walter Maurer.
- Parzelle 5021 mit der Zufahrt und 34 Parkplätzen gehört zu 2/3 der Einfachen Gesellschaft Maurer / Schreinerei Rothen AG und zu 1/3 der Zbinden Transport GmbH als Eigentümerin der Parzelle 4182.

Das Kaufobjekt umfasst alles, was der Einfachen Gesellschaft Walter Maurer / Schreinerei Rothen AG und Herrn Walter Maurer auf diesem Areal gehört:

- Parzelle 5022
- Baurechtsparzelle 5116 mit dem Wanne-Träff, und
- 2/3 der Parzelle 5021.

Daneben bestehen noch zahlreiche Verträge, mit welchen der Betrieb der gesamten Anlage geregelt wurde. Sobald der Kauf abgewickelt ist, können viele dieser Verträge vereinfacht oder gar aufgehoben werden. Dies reduziert den administrativen Aufwand aller Beteiligten.

Die beiden Gemeinden haben vereinbart, sich je zu 1/2 zu beteiligen, unter Federführung der Standortgemeinde Schwarzenburg. Aufgrund der Lage des Objekts an der Grenze zu Köniz, und der Anzahl Benutzer und Besucher der Anlage ist diese Aufteilung sinnvoll.

3. Zu den Verkaufsverhandlungen / Kaufpreis

Die Ausgangslage war für keine der beteiligten Parteien einfach. Auf der einen Seite die Verkäufer, welche einen Verlust verhindern oder minimieren wollen. Auf der anderen Seite die Gemeinden, welche sich neben dem Kaufpreis bereits mit Investitionsforderungen konfrontiert sehen. Hinzu kam ein gewisser Zeitdruck, denn eine Eisbahn kann nicht eine Saison geschlossen und in der folgenden wieder geöffnet werden. Der ununterbrochene Betrieb bildete daher ebenfalls ein Verhandlungsziel.

Damit man beim Verhandlungsstart eine gemeinsame Basis hatte, liess man den Verkehrswert durch den langjährigen Schätzungsexperten F. Canonica ermitteln. Dieser kam auf einen Betrag von CHF 1,88 Mio. Im Gutachten wurden u. A. der Zustand der Gebäude, der technischen Einrichtungen und die Einnahmemöglichkeiten berücksichtigt. Inhalt und Ergebnis des Gutachtens wurde von keiner Partei grundsätzlich bestritten. In mehreren Verhandlungsrunden einigten sich die Parteien auf einen Kaufpreis von CHF 1,55 Mio, resp. CHF 775'000.-- pro Gemeinde. Das Kleininventar des Gastrobetriebs Wanne wurde aufgenommen und ist im Kaufpreis inbegriffen.

4. Stand des Verfahrens in Schwarzenburg

Die Gemeindeversammlung von Schwarzenburg wird dem Geschäft am 6. Juni 2011 voraussichtlich zustimmen. Somit steht dem Kauf von dieser Seite her nichts mehr im Weg. Wenn nun Köniz nicht auch zustimmen sollte, ist das Geschäft gescheitert.

5. Nachfrage, Betriebliches, Leistung der Vereine

Die Kunsteisbahn erfreut sich grosser Beliebtheit und wies auch in der Wintersaison 2010/11 eine hohe Auslastung auf:

19 Vereine und Teams (Eishockey und Curling) mit rund 400 Mitgliedern üben ihre Sportart aus, darunter die regionale Nachwuchsbeziehung mit zur Zeit 110 Junioren (wovon 25 Jugendliche aus der Gemeinde Köniz).

Jährlich besuchen rund 100 Schulklassen mit rund 1'500 Schulkindern die Eisbahn, wovon je die Hälfte aus Richtung Köniz/Bern und aus Schwarzenburg.

Das Angebot des täglichen freien Eislaufs wird von rund 7'500 Personen genutzt.

Die Gemeinde Köniz führt jeden Winter 3 bis 4 Schulsportkurse mit 75 bis 100 Kindern durch.

Auf der Eisbahn finden 4 bis 6 Personen während dem Winterhalbjahr eine Teilzeitbeschäftigung.

Dass der VKS und die Stammvereine Beindruckendes leisten, zeigt die Rechnung des Betriebsjahres 2009/10. Ausgaben von CHF 246'000.-- stehen Einnahmen von CHF 280'167.-- gegenüber. Allfällige kleine Überschüsse werden für Amortisierung oder für Rückstellungen verwendet.

Diese Ergebnisse sind auf grosse ehrenamtliche Arbeit und beachtliche Beiträge der Benutzervereine zurück zu führen. So entrichtet der EHC Schwarzenburg beispielsweise jährlich rund CHF 65'000.-- für die Eismiete.

Die drei Gemeinden Köniz, Wahlern (Schwarzenburg) und Albligen entrichten seit 1998 jährlich Betriebsbeiträge:

Gemeinde Köniz: CHF 20'000.-- bis 2007, CHF 30'000.-- (2008), CHF 40'000.-- seit 2009

Gemeinde Schwarzenburg: Fr 30'000.-- bis 2008, CHF 40'000.-- seit 2009

Gemeinde Albligen: CHF 500-- - CHF 800.-- (auf Rechnungsstellung)

Vergleiche mit anderen öffentlichen Eisbahnen zeigen, dass die beiden Gemeinden Köniz und Schwarzenburg für ihre Beiträge eine beachtliche Gegenleistung erhalten und der VKS mit seinem Kampf um finanzielle Mittel für den Betrieb einer privaten Kunsteisbahn keine Ausnahme ist:

- Die Stimmberechtigten der mit 15'000 Einwohnerinnen und Einwohnern vergleichsweise kleinen Stadt Langenthal haben im September 2010 einen Kredit von CHF 2,23 Mio für die Sanierung der Kunsteisbahn Langenthal AG zugestimmt. Weiter bezahlt die Stadt jährlich CHF 252'000.-- für die Nutzung durch die Schulen und Vereine! Bisher waren es CHF 40'000.-- jährlich. Hinzu kommt ein Betriebsbeitrag von maximal CHF 355'000.-- pro Jahr.
- Die Worbler (11'300 Einwohnerinnen und Einwohner) haben zur Unterstützung der überschuldeten Genossenschaft Kunsteisbahn Worb und deren Sport- und Freizeitzentrum (Eisbahn und Schwimmbad) 10,5 Millionen Franken genehmigt, damit die Anlagen saniert und erweitert werden können.

Wird die Infrastruktur für Eisbahnen und Schwimmbäder nicht durch die öffentliche Hand mitfinanziert, resp. zur Verfügung gestellt, kann eine Anlage nicht betrieben werden. Die Einnahmen reichen nur um die Betriebskosten zu decken.

6. Finanzielles

Durch den Kauf verändern sich die Einnahmen und Ausgaben pro Gemeinde wie folgt:

		VORHER		NACHHER		TOTAL
		Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Mehrausgaben Köniz pro Jahr
1	Betriebsbeitrag pro Gemeinde	0	40'000		12'500	
3	Baurechtszins			0		
4	Pachtzins "Wanne"			5'000		
5	Kapitalzins (4 %)				31'000	
6.	Abschreibung (Lebensdauer Annahme 30 Jahre)				26'000	
				5'000	69'500	
	Saldo Ausgaben pro Gemeinde		-40'000		-64'500	24'500

Alle Zahlen beruhen auf Annahmen. Diese sind wohl begründet aber es gibt noch keine Verträge zwischen den verschiedenen Beteiligten in neuer Konstellation. Es ist daher wahrscheinlich, dass sich die einzelnen Posten und der Saldo noch verändern werden. Die Gemeinden beabsichtigen, die Verträge mit dem VKS, allenfalls noch mit anderen Vereinen, den neuen Strukturen anzupassen resp. neu auszuhandeln.

Aufgrund der kurzen zur Verfügung stehenden Zeit war es nicht möglich, Kostenschätzungen für eine allfällige Ueberdachung und für den Ersatz der technischen Anlage einzuholen. Von anderen Eisbahnbetreibern geben Hinweise aus, dass mit einer Investition in der Grössenordnung von ca. 1,5 bis 3 Mio. CHF gerechnet werden muss. Die Höhe hängt im Wesentlichen auch von den Ansprüchen ab, die an einen solchen Betrieb gestellt werden.

Eine telefonische Anfrage beim Sportfonds hat ergeben, dass für Liegenschaftserwerbe keine Beiträge entrichtet werden.

Die Ausgabe ist finanziell neutral: Anstatt über liquide Mittel verfügen die Käuferinnen nach dem Erwerb über wertgleiche Miteigentumsanteile.

7. Künftige Entwicklung; ökologischer Aspekt

Es ist abzusehen, dass die Forderung nach einer Ueberdachung der Eisbahn in einigen Jahren kommen wird. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass der VKS oder ein Privater einen wesentlichen Teil dieser Investition übernehmen wird. Eine Ueberdachung hätte folgende ökonomische und ökologische Auswirkungen:

- Der Energiebedarf für die Herstellung des Eises sinkt massiv.
- Die Nutzungsdauer kann verlängert werden.
- Ein Teil des Stroms kann selber produziert werden (Photovoltaik auf dem Dach).
- Die Umsätze werden steigen und die Betriebsergebnisse würden erheblich verbessert.
- Der Gemeinderat von Köniz hat beschlossen, dass in den nächsten 5 Jahren kein Geld für eine Ueberdachung der Eisbahn in die Investitionsplanung aufgenommen wird.

Weitere Verbesserungsmöglichkeiten wären eine modernere Eisproduktion und eine verbesserte Nutzung der Abwärme (bereits heute wird diese für die Aufbereitung des Warmwassers genutzt).

8. Was geschieht bei einer Ablehnung

- Die Eisbahn müsste über kurz oder lang geschlossen werden.
- Die verschiedenen Vereine mit ihren Aktiventeams und 110 Junioren verlieren ihre Stammeisbahn und müssten sich zum Teil auflösen.
- Es bestehen praktisch keine freien Eiszeiten in der Region.
- Einzelne Teams würden wieder längere Reisen (Kandersteg, Grindelwald) auf sich nehmen um trainieren und spielen zu können
- Die beiden Gemeinden verlieren attraktive Sportarten und ein attraktives Freizeitangebot (Standortmarketing).
- Die Grundeigentümer suchen aus Altersgründen Käufer für die Anlagen (Wanne inkl. Garderoben und das Land). Walter Maurer, Eigentümer der Wanne, hat die Vereine bereits informiert, dass der Restaurationsbetrieb ab sofort eingestellt wird. Es wird sich kaum ein privater Käufer finden, der einen unrentablen Eisbahnbetrieb weiterführen oder unterstützen wird.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Dem Erwerb eines Miteigentumsanteils von 1/2 an der Kunsteisbahn Schwarzwasser zum Preis von CHF 775'000.-- zuzüglich CHF 10'000.-- für Verschreibungskosten wird zugestimmt.
2. Zu Lasten Konto Nr. 4610.503.5801 "Erwerb Kunsteisbahn Schwarzwasser" wird ein Kredit von CHF 785'000.-- bewilligt.

Köniz, 18. Mai 2011

Der Gemeinderat



FOLGEKOSTEN

Finanzielle Transparenz bei Beschlüssen

Rechtliche Grundlage:

Art. 58 GV

Bei Beschlüssen, die unmittelbar oder zu einem späteren Zeitpunkt mit Aufwendungen oder Erträgen für die Gemeinde verbunden sind, ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltsgleichgewicht zu orientieren.

Beträge in CHF

000'000 = Eingabefelder !!!

INVESTITIONSOBJEKT:

Liegenschaft Kunsteisbahn Schwarzwasser, Gemeinde Schwarzenburg; Erwerb

BRUTTOKREDIT: 785'000.00

	<u>%</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
<u>Kapitalkosten (des Restwertes)</u>							
Abschreibungen	10	78'500	70'650	63'585	57'227	51'504	46'353
Fremdfinanzierungszinsen (bei einem Fremdfinanzierungsgrad von 20%)	4	6'280	5'652	5'087	4'578	4'120	3'708
<u>Betriebskosten</u>							
Neuer Betriebsbeitrag	0	12'500	12'500	12'500	12'500	12'500	12'500
<u>abzüglich Folgeerträge / wegfallende Kosten</u>							
Bisheriger Betriebsbeitrag		40'000	40'000	40'000	40'000	40'000	40'000
Pachtzins "Wanne" (Restaurant)		5'000	5'000	5'000	5'000	5'000	5'000
Total Folgekosten		52'280	43'802	36'172	29'305	23'124	17'562




**Verein Kunsteisbahn
Schwarzwasser**

Betriebsrechnung	2010	2009
	01.05.-30.04.2010	01.05.-30.04.09
Mitgliederbeiträge (Vereine)	3'500.00	3'500.00
Mitgliederbeiträge (Private)	900.00	900.00
Bandenwerbung	22'200.00	19'700.00
Zinsertrag	14.85	48.85
Gemeindebeitrag Wahlern	40'000.00	30'000.00
Gemeindebeitrag Köniz	40'000.00	30'000.00
Gemeindebeitrag Albligen	1'500.00	-
Eisvermietung an Vereine	130'846.50	120'191.00
Eintritte freier Eislauf	41'205.35	43'564.95
Erlös Automatenbetrieb		5'621.65
Einnahmen	280'166.70	253'526.45
Entschädigung an Eismeister	75'817.15	83'482.00
Energiekosten	65'207.60	62'456.55
Rückerstattung Energiekosten	-14'521.35	-10'663.35
Pachtzins an Maurer Walter	34'000.00	34'000.00
Garderobenmiete	15'000.00	12'000.00
Rückvergütung an Nachwuchsbewegung	10'000.00	10'000.00
Materialeinkauf Getränkeautomaten	-	3'043.95
Automatenmiete	3'012.80	2'152.00
Renovationen, Sanierungen, Unterhalt	20'536.20	6'834.20
Beitrag Sportamt	-	-1'090.00
Verwaltungskosten	4'362.65	5'036.40
Aufwand Kälteanlage (Wettstein)	5'260.55	6'970.05
Aufwand für Eisreinigungsmaschine (Züko)	5'947.30	1'752.45
Messer schleifen	951.55	942.50
Benzinkosten	3'759.30	2'755.55
Versicherungen	4'835.10	5'191.35
Hypothekar-, Bank- Darl.Zinsen	2'455.00	3'613.15
Telefonkosten	496.70	699.65
Bareinkäufe	1'355.70	1'571.40
Entsorgungsgebühr	565.30	799.90
ausserordentlicher Aufwand	6'004.22	1'000.00
Steuern	1'355.95	909.20
Ausgaben	246'401.72	233'456.95
Einnahmenüberschuss	33'764.98	20'069.50
Abschreibungen	33'000.00	21'000.00
Erfolg	764.98	-930.50

mit dem Einnahmenüberschuss werden Schulden zurückbezahlt:
Züko AG, 15'000 Fr. pro Jahr
Raiffeisenbank, 16'000 pro Jahr

Schliern, 30.4.2010


Hansjörg Liechti



**Verein Kunsteisbahn
Schwarzwasser**

Bilanz per	30.04.2010	30.04.2009
Guthaben Verrechnungssteuer	5.20	25.57
Bankguthaben AEK	4.75	4.75
Bankguthaben Raiffeisenkasse	11'323.23	5'344.48
Anteilschein Raiffeisen (nom. 200 Fr.)	1.00	1.00
Debitoren	1'146.00	1'122.10
Schleifmaschine	1'500.00	3'000.00
Tribünengerüst	1.00	1.00
Mobiliar, Einrichtungen	1.00	1.00
Eisreinigungsanlage WM Mulser 2301	30'000.00	45'000.00
Eisbahnanlage mit Baurecht (ohne Land)	92'500.00	109'000.00
Total Aktiven	136'482.18	163'499.90

Hypothek Raiffeisen	27'000.00	43'000.00
Schuld an Züko (Eisreinigungsmaschine)	30'000.00	45'000.00
Transitorische Passiven	22'874.20	19'656.90
Vereinskapital	55'843.00	56'773.50
Verlust, Gewinn	764.98	-930.50
Total Passiven	136'482.18	163'499.90

Schliern, 30.4.2010

Hansjörg Liechti