



An den Grossen Rat

16.1021.01

ED/ P161021

Basel, 26. Oktober 2016

Regierungsratsbeschluss vom 25. Oktober 2016

Ratschlag Eishalle St. Jakob-Arena

Übertragung einer Parzelle mit zugehörigem Gebäude vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen (Widmung)

und

Ausgabenbewilligung Betriebskosten Eishalle

Inhalt

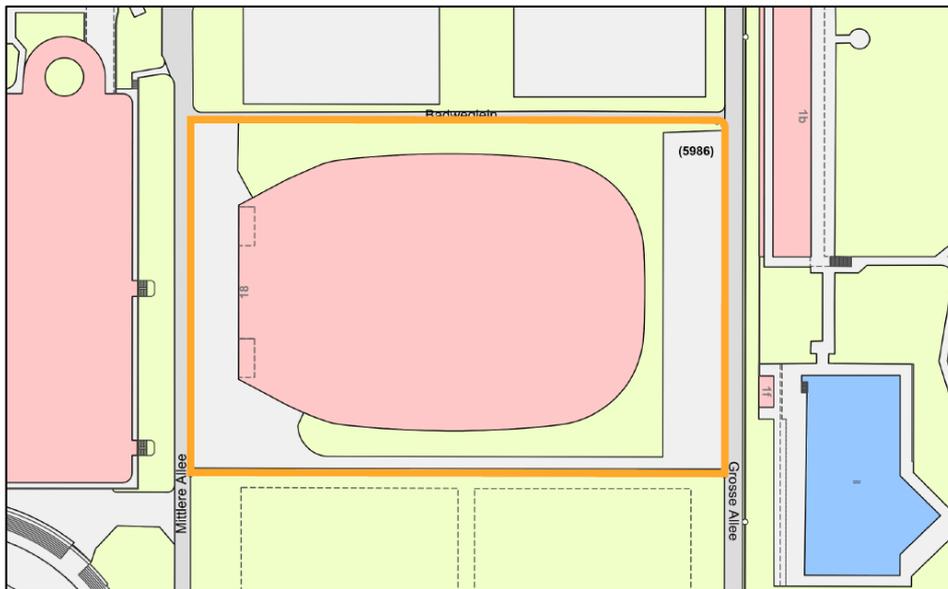
1. Begehren	3
2. Ausgangslage	3
3. Gebäude und Nutzung	4
3.1 Sportnutzung.....	5
3.2 Veranstaltungen.....	5
3.3 Vermietungen der übrigen Räume.....	6
3.4 Gastronomie.....	6
4. Widmung ins Verwaltungsvermögen	7
5. Finanzielle Auswirkungen	7
5.1 Immobilienbewirtschaftung.....	7
5.2 Sportnutzung.....	8
5.3 Konsolidierte finanzielle Auswirkungen.....	8
6. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung	9
7. Antrag	9

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir, die Eishalle St. Jakob-Arena vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen zu übertragen (Widmung) und den mit dem Betrieb der Eishalle St. Jakob-Arena verbundenen Betriebsaufwand zu bewilligen.

2. Ausgangslage

Im Jahr 1980 entstand, initiiert von einer privaten Gruppe, die Idee des Baus einer neuen Eishalle in Basel. Im Jahr 1999 wurde die «Genossenschaft St. Jakob-Arena» gegründet mit dem Ziel, in gemeinsamer Selbsthilfe eine ganzjährig nutzbare Eissportanlage für die eissportinteressierte Bevölkerung, speziell für Schülerinnen und Schüler und Jugendliche der Region, zu schaffen. In den Jahren 2001 und 2002 wurde die Eishalle neben der St. Jakobshalle auf einem Grundstück der Einwohnergemeinde im Baurecht erstellt. Neben eigenen Mitteln finanzierte die Genossenschaft den Bau mit Beiträgen der Kantone Basel-Stadt, Basel-Landschaft sowie des Bundes und weiterer Geldgeber. Noch fehlende Mittel wurden fremdfinanziert. Mit der Planung und Ausführung wurden die Architekten Zwimpfer Partner und Berrel betraut. Die Eishalle entstand in unmittelbarer Nachbarschaft der St. Jakobshalle (oben) und dem Gartenbad St. Jakob (rechts) sowie dem Leichtathletikstadion (links unten).



Situationsplan St. Jakob-Arena

Das erste Eishockeyspiel in der St. Jakob-Arena fand am 12. Oktober 2002 statt; der EHC Basel besiegte den EHC Olten vor ausverkauften Rängen mit 4:0. Im Jahr 2006 fand die Curling-Europameisterschaft in der St. Jakob-Arena statt.

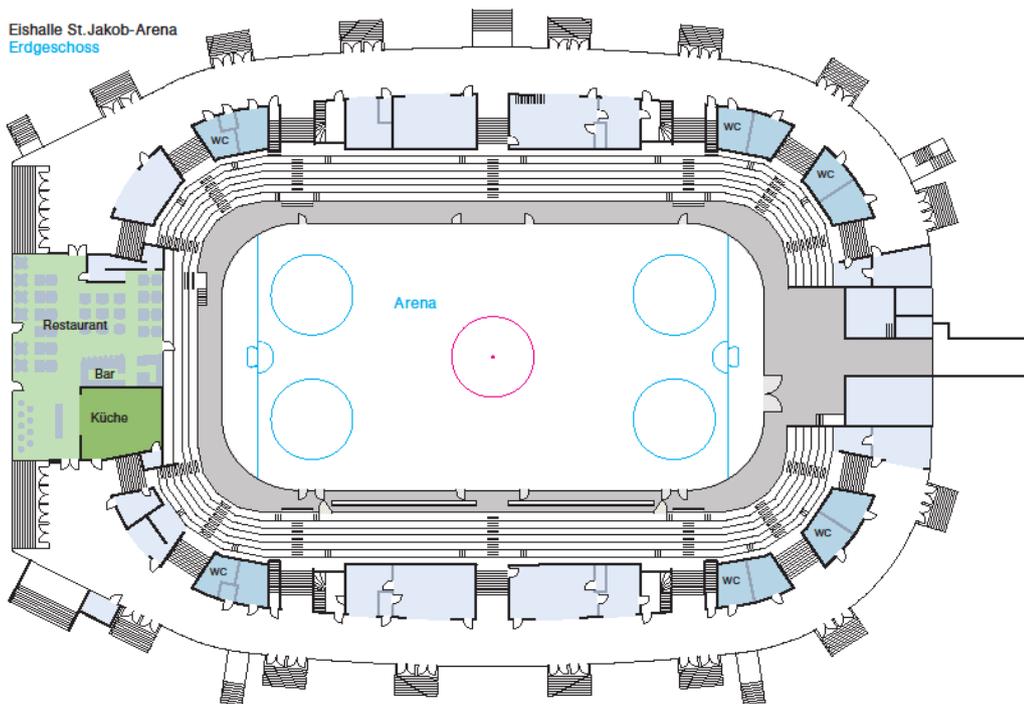
Während sich die sportliche Nutzung der Halle erfreulich entwickelte, geriet die Genossenschaft zunehmend in Liquiditätsprobleme. Dazu führte unter anderem der vorzeitige Ausstieg des Hallenbetreibers Basel United im Jahr 2013 und der Konkurs der EHC Basel Sharks (heute: EHC Basel/KLH) im Jahr 2014. Der Betrieb konnte nur dank einer Nachlassstundung aufrechterhalten werden. Als sich erneut schwer wiegende Finanzprobleme anbahnten, führten die Genossenschaft und der Kanton Basel-Stadt Verhandlungen mit dem Ziel, das Gebäude zu übernehmen und den Betrieb neu in die staatlichen Sportanlagen zu integrieren.

Im Juni 2016 kaufte der Regierungsrat die Eishalle St. Jakob-Arena für 3,4 Mio. Franken plus Mehrwertsteuer zu Lasten des Finanzvermögens mit dem Ziel, die für die sportliche Nutzung verwendeten Teile baldmöglichst ins Verwaltungsvermögen zu übertragen. Mit dem Kauf konnte

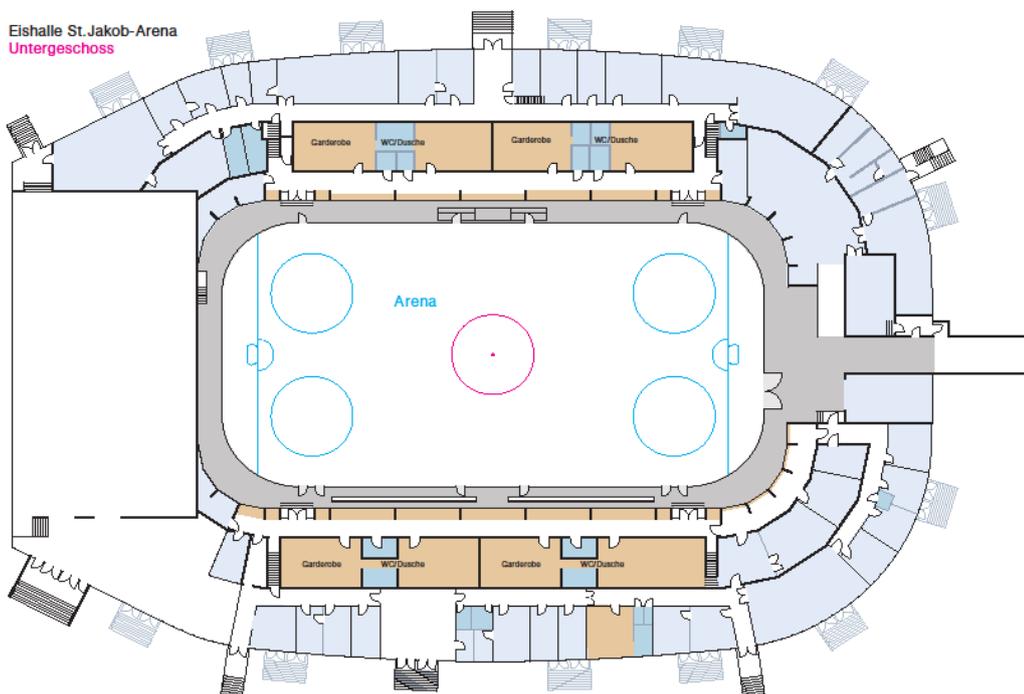
einerseits ein nahtloser Sportbetrieb sichergestellt werden. Bei einem Konkurs hätte die Gefahr einer längeren Stilllegung bestanden.

3. Gebäude und Nutzung

Die Eishalle St. Jakob-Arena ist als Sportanlage mit einer wettkampfgerechten Eisfläche, Hockeybanden und umfassender Tribüne mit Garderoben konzipiert. Um diesen Kern gliedern sich weitere Gebäudeteile.



Besonders erwähnt werden müssen der leistungsfähige und für die Halle eher überdimensionierte Gastronomiebereich, Büroräumlichkeiten unterhalb der Tribüne, die vor allem von der Universität Basel genutzt werden, und ein Tanzlokal im Untergeschoss.



3.1 Sportnutzung

Schon vor der Übernahme der Eishalle St. Jakob-Arena durch den Kanton war die Eisfläche stark ausgelastet. Unter der Woche reichen die Buchungen heute regelmässig bis 22:30 Uhr oder sogar 23:00 Uhr. Die meisten Fixtermine sind regelmässige Trainings. Ausser an Samstagen und Montagen werden täglich während zwei Stunden keine fixen Termine vergeben damit Schulen und auch freies «Stöcklen» möglich sind. Insgesamt ergibt sich ein Bild einer über das ganze Jahr äusserst intensiv genutzten Eisfläche. Vor diesem Hintergrund wird die Eishalle St. Jakob-Arena seit der Übernahme am 1. Juli 2016 in erster Linie als staatliche Sportanlage geführt, welche primär dem Sport und den Vereinen zur Verfügung gestellt wird. Im Vordergrund steht die Nutzung durch Vereins-, Leistung- und Universitätssport. Dem Publikum wird die Eishalle einerseits bei den Wettbewerben (Eishockey, Eiskunstlauf, Curling) offen stehen, andererseits soll der Publikumseisssport an ausgewählten Veranstaltungen («Gratis uffs Glattys», Eis-Disco usw.) die Möglichkeit erhalten, die Eishalle zu nutzen. Neben den oben genannten Zeitfenstern stehen den Schulen in allererster Linie die beiden Kunsteisbahnen Eglisee und Margarethen zur Verfügung. Hier findet auch der Publikumseislauf statt, weil Gelegenheitseisläuferinnen und -eisläufer den Lauf unter freiem Himmel einer Halle vorziehen. In der Eishalle ist mit Ausnahme der speziellen Öffnungen kein Einzeleintritt möglich, vielmehr wird die Eisfläche von Vereinen oder Eiskunstläuferinnen und Eiskunstläufern gemietet.

An der bewährten Aufteilung – gedecktes Eis für Vereine und Leistungssport, offenes, nicht gedecktes Eis für das Publikum (und nach Möglichkeiten auch für Vereine und Leistungssport während einer eingeschränkten Saison) – wird nichts geändert. Mit Sorge hat das Sportamt in den letzten Jahren beobachtet, dass die intensive Nutzung der Eisanlagen durch den Sport besonders beim Eglisee zu einer teilweisen Verdrängung des Publikums geführt hat. Hintergrund ist die Tatsache, dass die Kunsteisbahn Eglisee weniger Kapazität als früher bietet. Es fehlen gegenüber der alten Anlage 2'000 Quadratmeter Eis. Die Umstellung der Kühlung führt überdies dazu, dass die Eissaison später eröffnet werden kann.

In der Eishalle wird es durch Optimierungen möglich sein, Basler Vereinen und Leistungssportlern und Leistungssportlerinnen die Eismiete zu vergünstigten Konditionen zu verrechnen. Dies ist insbesondere von Bedeutung, weil es in der Eishalle grundsätzlich möglich ist, während des ganzen Jahres Eisssport zu betreiben. Auf den offenen Kunsteisbahnen wird es dagegen infolge weniger effizienter Kühlung und allgemeiner Erwärmung zunehmend schwieriger, bereits im Herbst Eis für Trainings zur Verfügung zu stellen. Die Preispolitik in der Eishalle soll mithelfen, soviel Vereins- und Leistungssport wie möglich in der Halle zu konzentrieren. Damit sollen die offenen Kunsteisbahnen zugunsten der Öffentlichkeit entlastet und für das Publikum wieder zugänglicher werden. Angesichts der intensiven Nutzung aller Bahnen lassen sich allerdings auch zukünftig Engpässe an bestimmten Tagen nicht vermeiden.

3.2 Veranstaltungen

Schon vor der Übernahme wurden mit Veranstaltungen und mit zusätzlicher Eis- und Stadionflächenvermietung weitere Einnahmen generiert. Dazu wurde das Eis entweder abgedeckt oder sogar abgetaut. Allerdings dürften nur wenige Veranstaltungen das Format haben, die Kosten zu decken, die mit dem Abtauen und dem Aufbau einer neuen Eisschicht und dem damit verbundenen Leerstand verbunden sind.

Generell war die Notwendigkeit, in der Eishalle über Veranstaltungen Zusatzerträge zu generieren, aus kantonaler Sicht eher ungünstig. Sie schränkte die Sportnutzung in der Eishalle ein und schuf eine Konkurrenz zur benachbarten St. Jakobshalle. Mit der Sanierung der St. Jakobshalle wird sich die Position der Eishalle als Veranstaltungsort deutlich verschlechtern. Nicht nur wegen der bestehenden Eisfläche und den Hockeybanden, sondern auch wegen des Gebäudezuschnitts und Einschränkungen im Foyer und bei der Tribüne bietet die Eishalle nur bei wenigen Veranstaltungen gegenüber der St. Jakobshalle einen Mehrwert. Heute werden bei Veranstaltungen we-

sentliche Zusatzerträge insbesondere durch Verpflegungsangebote rings um einen Anlass erzielt. Anders als in der neuen St. Jakobshalle fehlen in der Eishalle entsprechende Verkaufsflächen nahe beim Publikum. Aus diesen Gründen scheint es realistisch, den Bruttoertrag künftiger Veranstaltungen deutlich tiefer als bisher anzusetzen.

Auch logistisch ist die Situation rund um die Eishalle und die St. Jakobshalle anforderungsreich. Veranstaltungen, die die Publikumskapazitäten beider Veranstaltungsorte ausschöpfen, können wohl kaum gleichzeitig durchgeführt werden. Allerdings sind Veranstaltungen denkbar, die von der Kapazität der beiden Hallen künftig profitieren. Und zukünftig können Veranstaltungen wie beispielsweise eine Eis-Revue, für die bisher in die St. Jakobshalle ein temporäres Eisfeld eingebaut wurde, möglicherweise in die Eishalle St. Jakob-Arena durchgeführt werden

Damit fortan Synergien und entsprechende Optimierungen genutzt werden können, soll künftig für die Vermietung im nicht-sportlichen Bereich die Leitung der St. Jakobshalle verantwortlich zeichnen. Die Eishalle St. Jakob-Arena wird daher auch nicht separat als Veranstaltungsort beworben. Bei Anfragen wird zuerst geprüft, ob die nicht sportliche Veranstaltung nicht besser in der St. Jakobshalle stattfindet, die ja momentan totalerneuert wird und nach Abschluss der Bauarbeiten ein breites Portfolio von Veranstaltungen in unterschiedlichen Grössen durchführen kann. Ist dies nicht möglich, so besteht – wenn der sportliche Betrieb nicht zu sehr eingeschränkt wird – weiterhin die Möglichkeit, ausgewählte Veranstaltungen in der Eishalle St. Jakob-Arena durchzuführen, wie auch heute in einer Sporthalle ausnahmsweise eine nicht-sportliche Veranstaltung durchgeführt wird. Die primäre Nutzung wird künftig deutlich sportlicher sein, für nicht-sportliche Publikumsveranstaltungen verfügt der Kanton in erster Linie über die St. Jakobshalle.

3.3 Vermietungen der übrigen Räume

Während das Erziehungsdepartement (Abteilung Sport) für den Betrieb der Sportanlage verantwortlich ist, ist das Finanzdepartement, Immobilien Basel-Stadt (IBS), für das ganze Gebäude gemäss dem Drei-Rollen-Modell zuständig. Insbesondere ist aber IBS auch für die Vermietung im Rahmen der Mantelnutzung verantwortlich. Heute bestehen im Rahmen der Mantelnutzung Mietverträge mit dem A2-Tanzlokal und der Universität Basel für das Departement für Sport, Bewegung und Gesundheit (DSBG). Die Einnahmen und Ausgaben aus dieser Mantelnutzung sind Bestandteil der Rechnung des Liegenschaftportfolios von IBS, während die Einnahmen und Ausgaben aus der Nutzung der Eishalle beim Erziehungsdepartement anfallen. Gesamthaft schliesst die Gesamtrechnung aus Mantelnutzung und Sportnutzung mit einem vertretbaren Ausgabenüberschuss ab, wobei die Sportnutzung einen Ausgabenüberschuss und die Mantelnutzung einen Ertragsüberschuss ausweisen.

3.4 Gastronomie

In der Eishalle besteht eine leistungsfähige Gastronomieküche, die für die Halle überdimensioniert ist. Sie wird künftig auch für das Gartenbad St. Jakob und die Sportanlagen genutzt. Frühere Konzepte sahen eine autarke Sanierung des Restaurants Gartenbad St. Jakob und eine neue, eigenständige Gastronomie für die Sportanlagen St. Jakob in der Brüglinger-Ebene vor. Diese Konzepte können nun revidiert werden. Die Gastronomieküche der Eishalle ist zur Produktion von Speisen ausreichend. Sowohl im Gartenbad wie auf den Sportanlagen können sich die Investitionen bei der Sanierung beziehungsweise dem Totalersatz auf die Ausgabe von Speisen und Getränken konzentrieren. Die damit verbundenen Einsparungen sind zwar hypothetisch in dem Sinn, dass noch keine konkreten Projekte vorlagen. Es kann aber von sehr namhaften Einsparungen im sechs- bis siebenstelligen Bereich ausgegangen werden.

4. Widmung ins Verwaltungsvermögen

Die Eishalle St. Jakob-Arena konnte am 1. Juli 2016 durch den Kanton im Finanzvermögen erworben werden. Mit der Übernahme der Eishalle wurde sichergestellt, dass der Betrieb weitergeführt werden kann. Da die Eishalle wie im § 39 Abs. 3 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) vom 14.03.2012 festgelegt, mehrheitlich unmittelbar der Erfüllung öffentlich-rechtlich festgelegter Verwaltungs- bzw. Staatsaufgaben auf längere Zeit dient – sie wird durch das Sportamt betrieben und überwiegend von den Basler Eissportvereinen genutzt – ist sie dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen. Da nach dem Erwerb das auf der dem Verwaltungsvermögen zugeordneten Stamm-Parzelle (Nr. 2778 Grundbuch Münchenstein) eingerichtete Baurecht hinfällig wird und die Baurechtsparzelle aufgehoben werden soll, wird durch die Umwidmung die Einheit von Parzelle und Vermögensmasse wiederhergestellt. Deshalb soll sie gemäss § 39 Abs. 5 des Finanzhaushaltgesetzes ins Verwaltungsvermögen umgewidmet werden. Der Verkehrswert der Eishalle liegt bei 3,4 Mio. Franken.

Der Vollzugstermin für die Umwidmung der Parzelle wird auf den 1. Januar 2017 gelegt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen entstehen durch den Betriebsaufwand und Betriebsertrag Sportnutzung der Eishalle St. Jakob-Arena einerseits und durch die Einnahmen aus der Vermietung durch Immobilien Basel-Stadt andererseits. Die entsprechenden Positionen sind im Budget 2017 bereits enthalten, müssen aber als finanzrechtlich neue Ausgabe vom Grossen Rat entsprechend mit einem separaten Beschluss genehmigt werden.

5.1 Immobilienbewirtschaftung

Kalkulatorisch müssen den Mieteinnahmen überdies Instandsetzungskosten zugeordnet werden, die hier mit 2,5 % des Gebäudeneuwerts (20,5 Mio. Franken, ohne Kälte- und Lüftungsanlagen) kalkuliert werden. Daraus ergibt sich die folgende Erfolgsrechnung aus der Immobilienbewirtschaftung:

	Budget 2017
Ertrag Vermietungen Mantelnutzung	616'000
Kalkulatorische Instandsetzungskosten 2,5 % vom Gebäudeneuwert	513'000
Gesamtergebnis	103'000

5.2 Sportnutzung

Das Sportamt budgetiert für die sportliche Nutzung für das Jahr 2017 mit folgendem Aufwand und Ertrag. Diese Angaben beruhen weitgehend auf den Erfahrungswerten der Genossenschaft, insbesondere auf der Jahresrechnung 2014 der Genossenschaft. Eingeflossen sind auch die Betriebserfahrung der Kunsteisbahnen Eglisee und Margarethen.

	Budget 2017
Personalaufwand (zwei Stellen Headcount und Aushilfen)	359'150
Kapitalkosten Contracting IWB ¹	411'000
Energie und Wasser	430'000
Versicherungen	21'000
Reinigung	61'000
Aufwand Veranstaltungen	20'000
Übrige Betriebskosten (Unterhalt, Reparaturen, Ersatz, Serviceverträge)	142'000
Betriebsaufwand	1'444'150
Vermietungen	40'000
Eismiete	471'000
Bruttoertrag Veranstaltungen	161'000
Verpachtung Catering und Restauration	44'000
Verrechnung Energiekosten an Dritte	28'000
Betriebsertrag	744'000
Betriebsergebnis	-700'150

5.3 Konsolidierte finanzielle Auswirkungen

Das budgetierte Betriebsergebnis der St. Jakob-Arena für das Jahr 2017 weist einen Ausgabenüberschuss von -700'150 Franken aus. Dem steht ein Ertrag beim Finanzdepartement (IBS) von 616'000 Franken aus der Mantelnutzung gegenüber. Die kalkulatorischen Instandsetzungskosten belaufen sich auf 513'000 Franken.

	Budget 2017
Betriebsergebnis Sportnutzung	-700'150
Ergebnis Immobilienbewirtschaftung	616'000
Kalkulatorische Instandsetzungskosten	-513'000
Gesamtergebnis	-597'150

¹ Im Gegensatz zu den übrigen Kunsteisbahnen des Kantons Basel-Stadt wird die Kälte nicht selbst hergestellt sondern der Bezug erfolgt im Rahmen eines Contractings mit den IWB, welche die Kältemaschine stellt und betreibt und der Halle die benötigte Energie (Kälte, Wärme, Strom) in Rechnung stellt. Betrieb und Unterhalt der Kältemaschine sind gemäss Contracting Sache der IWB.

6. Formelle Prüfungen und Regulierungsfolgenabschätzung

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ausgabenbericht gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) vom 14. März 2012 überprüft. Der Vor-test hat ergeben, dass eine Regulierungsfolgenabschätzung nicht nötig ist.

7. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachste-henden Beschlusentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Dr. Guy Morin
Präsident



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage

Entwurf Grossratsbeschluss

Grossratsbeschluss

Übertragung einer Parzelle mit zugehörigem Gebäude vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen (Widmung)

und

Ausgabenbewilligung Betriebskosten Eishalle

(vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, nach Einsichtnahme in den Ausgabenbericht des Regierungsrates Nr. [Nummer eingeben] vom [Datum eingeben] und nach dem mündlichen Antrag der [Kommission eingeben] vom [Datum eingeben], beschliesst:

1. Die Baurechtsparzelle 5986 in Münchenstein mit dem Gebäude Mittlere Allee 18 (Eishalle St. Jakob-Arena) ist vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen.
(Inkraftsetzung per 1. Januar 2017)
2. Für den Betrieb der Eishalle St. Jakob-Arena wird ab 1. Januar 2017 ein Betriebsaufwand von Fr. 1'444'150 im Budget des Erziehungsdepartements, Bereich Jugend, Familie und Sport, Aufgabenfeld Sport bewilligt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum.