KLEINER LANDRAT

Berglistutz 1, Postfach
7270 Davos Platz 1
Telefon +41 81 414 30 02
Fax +41 81 414 30 49
kanzlei@davos.gr.ch
www.gemeindedavos.ch

GEMEINDE DAVOS

Sitzung vom 16.11.2010
Mitgeteilt am 18.11.2010
Protokoll-Nr. 10-2065
Reg.-Nr. L3.2.3

An den Grossen Landrat

Vereinbarung mit DDO betreffend Kongresszentrum (zur Kenntnisnahme)

1. Einleitung

Das Davoser Stimmvolk hat am 8. Februar 2009 der Erweiterung des Kongresszentrums zugestimmt. Im Vorfeld dieser Abstimmung hat der Grosse Landrat gefordert, dass der Kostendeckungsgrad des erweiterten Kongresszentrums mindestens 80 % betragen soll. Zudem ist eine marktorientiertere Betriebsführung eine der Bedingungen, die der Kanton Graubünden an seinen Finanzierungsbeitrag von 3 Mio. Franken geknüpft hat. Um diese Zielsetzungen zu erfüllen, wurde dem Stimmbürger in der Abstimmungsbotschaft angekündigt, dass der Betriebsführungsvertrag mit der Davos Destinations-Organisation (DDO) aus dem Jahr 2000 auf eine neue Basis gestellt wird.

Bereits bei der Ausarbeitung des Verzichtsprogramms wurde der neue Kostendeckungsgrad mit DDO diskutiert. Im Anschluss daran wurde in den vergangenen Monaten nun die vorliegende Vereinbarung ausgehandelt.

2. Bisher gültige Vereinbarungen

Das bisherige Vereinbarungspaket betreffend die operative Führung des Kongresszentrums Davos, der Gastronomie Kongresszentrum (inkl. Restaurant Extrablatt) und des Kongress Hotel Davos zwischen der Gemeinde und DDO wurde im März 2000 unterzeichnet. Es bestand aus
- einem Rahmenvertrag
- einer Vereinbarung betreffend Gastronomie Kongresszentrum (inkl. Restaurant Extrablatt) und Kongress Hotel
- einer Vereinbarung betreffend finanzielle und administrative Regelungen für Davos Congress
- einer Vereinbarung betreffend Kongresszentrum
- diversen Anhängen

Aufgrund dieser Vereinbarungen trug die Gemeinde das Defizit aus dem Betrieb des Kongresszentrums. Der Durchschnittswert des Kostendeckungsgrades der letzten 10 Jahre liegt bei 67.52

% (2000/01 bis 2009/10, vgl. Anhang 1). Die Gemeinde hat somit 32.48 % der Betriebskosten als Defizitbeitrag übernommen (nebst den Investitionen, Abschreibungen und Zinsen).

Aufgrund der einleitend erwähnten Forderungen, insbesondere wegen des geforderten Kostendeckungsgrades von 80 %, sind diese Vereinbarungen nun anzupassen.

3. Verhältnis zu den bisherigen Vereinbarungen

Ursprünglich wurde angestrebt, einen Vertrag auszuarbeiten, der alle bisherigen Vereinbarungen ersetzt. Dies hätte den Vorteil gehabt, dass ein Dokument alle gültigen Regelungen enthält. Als quantitative Zielgrösse war zu Beginn der Verhandlungen von beiden Seiten vorgesehen, nebst dem Kostendeckungsgrad von 80 % für den Betrieb des Kongresszentrums (also ohne Restaurant Extrablatt und Kongress Hotel) einen Zielwert für das Nettoergebnis aller drei Bereiche (Kongresszentrum, Restaurant Extrablatt und Kongress Hotel) zu definieren. Eine solche Zielsetzung des Nettoergebnisses hätte den Vorteil mit sich gebracht, dass Verrechnungen zwischen den einzelnen Bereichen vernachlässigbar wären (z.B. richtige Bewertung der Leistungen des Restaurants Extrablatt für das Kongresszentrum).

Im Laufe der Verhandlungen wurde aber deutlich, dass eine herausfordernde, aber dennoch erreichbare Nettozielgrösse für alle drei Bereiche zum jetzigen Zeitpunkt nicht definiert werden kann. Dafür fehlt die Erfahrung mit der wesentlich erweiterten Infrastruktur und der veränderten Kostenstruktur. Zudem bedingt bereits die Erreichung des Kostendeckungsgrades von 80 % sehr grosse Anstrengungen seitens DDO, zumal vor der Erweiterung (mit tieferen Kosten als nach der Erweiterung) nur gerade in den Jahren 2001/02 und 2008/09 eine Kostendeckung von über 70 % erreicht wurde.

Aufgrund dieser Ausgangslage wurde im Laufe der Verhandlungen entschieden, dass zum jetzigen Zeitpunkt lediglich die Vereinbarung betreffend Kongresszentrum überarbeitet wird. Die übrigen Vereinbarungen, also der Rahmenvertrag, die Vereinbarung betreffend finanzielle und administrative Regelungen für Davos Congress sowie die Vereinbarung betreffend Gastronomie Kongresszentrum sollen bis auf weiteres gültig sein. Wenn nach ein paar Jahren Erfahrungen auf beiden Seiten mit der erweiterten Infrastruktur vorliegen, kann ein gänzlich neues Vertragswerk ausgehandelt werden, welches alle bisherigen Vereinbarungen ersetzt.

Die bisherigen Vereinbarungen (inkl. Rahmenvertrag) wurden gemäss Beschluss des Kleinen Landrates vom 30. Oktober 2007 und Mitteilung an DDO vom 9. November 2007 auf den 30. April 2013 gekündigt. Diese Kündigung wird nun mittels einer separaten Vereinbarung mit DDO aufgehoben, vgl. Beilage.

4. Zentrale Bestimmungen der neuen Vereinbarung betreffend Kongresszentrum

Artikel 1 regelt das Verhältnis der neuen Vereinbarung mit den bestehenden Regelungen. Insbesondere ist festgehalten, dass die Bestimmungen gemäss der neuen Vereinbarung vorgehen, sollten sie dem alten Rahmenvertrag widersprechen. Soweit die neue Vereinbarung keine Regelung enthält, gilt der alte Rahmenvertrag vom 14./23. März 2000.

In *Artikel 4* wird der Kostendeckungsgrad von mindestens 80 % festgehalten. Die genaue Berechnung des Kostendeckungsgrades ist in Artikel 17 geregelt. Aufgrund der langen Vorlaufzeiten von neuen Kongressen ist gemäss Anhang 1 folgende Übergangsregelung vereinbart:
- 1.5.2011 - 30.4.2012: 70 %,
- 1.5.2012 - 30.4.2013: 75 %
- ab 1.5.2013 80 %

Wird die jeweilige Zielvorgabe unter- oder überschritten, so ist die Differenz hälftig zwischen DDO und der Gemeinde aufzuteilen. Diese Aufteilung ist für DDO ein finanzieller Anreiz, den Betrieb des Kongresszentrums so effizient und effektiv wie möglich auszugestalten. Wird die Kostendeckung nicht erreicht, so wird DDO entsprechend zur Kasse gebeten. Wird die Kostendeckung übertroffen, so wird DDO anteilig belohnt. Mit dieser Regelung wird auch der Vorgabe des Kantons betreffend der marktorientierteren Betriebsführung nachgekommen.

Artikel 7 legt fest, dass die Preisgestaltung Sache von DDO ist. Die Preise sind von der Gemeinde nicht zu genehmigen, aber dem Kleinen Landrat zur Kenntnis zu geben. Für Anlässe der im Vereinsregister eingetragenen Ortsvereine gilt aber nach wie vor das vom Kleinen Landrat erlassene Reglement (DRB 63.3). Demnach hat jeder Ortsverein auf Gesuch einmal pro Kalenderjahr Anspruch auf die gebührenfreie Benützung eines gemeindeeigenen Raums (inkl. Kongresszentrum), sofern es sich nicht um eine Veranstaltung handelt, die kommerzielle ist oder mehrheitlich Personen ausserhalb der Landschaft Davos anspricht.

Artikel 11 verweist bezüglich Abgeltung zu Gunsten von DDO auf die bisherige Vereinbarung über finanzielle und administrative Leistungen und Pflichten. In Artikel 17 der bisherigen Vereinbarung ist die Entschädigung von DDO beschrieben. DDO erhält demnach für die gesamte Administration und Buchführung des Kongress Hotels und der Gastronomie Congress eine Entschädigung zu Lasten der Betriebsrechnung, welche 2,5 % des Bruttoumsatzes ohne Mehrwertsteuer, maximal aber 300'000 Franken pro Jahr betragen darf. Für die Buchführung des Kongresszentrums kann DDO die Kosten gemäss den bisherigen Grundsätzen der Umlage der effektiven Kosten verrechnen.
Für die Führung des Kongress Hotels und der Gastronomie Kongresszentrum erhält DDO zusätzlich zur beschriebenen Entschädigung eine leistungsorientierte Management-Entschädigung, die sich wie folgt berechnet (p.a.):
- Erreicht das Betriebsergebnis (BE) II der beiden Profit-Center insgesamt 1'000'000 Franken: 10 % des BE II für beide Bereiche
- Beträgt das BE II für beide Bereiche mehr als 1'000'000 Franken: 12 % des überschiessenden Teils

Zusätzlich erhält DDO neu für den Betrieb des Kongresszentrums eine leistungsorientierte Entschädigung gemäss Anhang 1 und Artikel 4 der neuen Vereinbarung, wenn der Kostendeckungsgrad 80 % überschreitet.

In *Artikel 13* werden die Investitionen für Davos Congress geregelt. Investitionen obliegen der Gemeinde Davos. DDO darf nach vorgängig eingeholter Erlaubnis der Gemeinde eigene wertvermehrende Investitionen tätigen, deren Folgekosten (Abschreibungen und Unterhalt) in die Betriebsrechnung einfliessen. Folgekosten von Investitionen von über 50'000 Franken werden aber gemäss Artikel 17 nicht bei der Ermittlung des Kostendeckungsgrades berücksichtigt.

In *Artikel 17* wird die Berechnung des Kostendeckungsgrades im Detail geregelt. Wertvermehrende Investitionen über 50'000 Franken werden wie bisher nicht in die Berechnung des Kostendeckungsgrades eingerechnet. Folgekosten von durch DDO getätigte Investitionen mit einem Investitionsvolumen über 50'000 Franken werden ebenfalls nicht in die Berechnung des Kosten-

deckungsgrades miteinbezogen (Gleichbehandlung mit Investitionen der Gemeinde). Analog der bisherigen Regelung werden auch die Abschreibungen und Zinsen nicht beim Kostendeckungsgrad berücksichtigt. Wie bisher trägt die Gemeinde die Gebäudeversicherungskosten, ebenso wie die abzuschliessende Ertragsausfallversicherung.

Bei den Energiekosten hat DDO darauf bestanden, dass die Kosten für Strom und Wasser für die Berechnung des Kostendeckungsgrades mit 175'000 Franken p.a. festgelegt werden (zuzüglich allgemeiner Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise), da die Gemeinde massgeblichen Einfluss auf die Strom- und Wasserpreise hat, vgl. Anhang 2. Der Durchschnitt dieser Kosten in den letzten vier Jahren (2006/07 bis 2009/10) beträgt 173'090.40 Franken. Ursprünglich wollte DDO auch die Heizölkosten derart regeln. Die Gemeinde hat dies aber nicht akzeptiert, da sie auf die Preisentwicklung des Öls keinerlei Einfluss hat. Die Ölkosten werden demnach zu effektiven Preisen bei der Berechnung des Kostendeckungsgrads berücksichtigt.

Ferner wird die vergünstigte bzw. kostenlose Benützung des Kongresszentrums durch einheimische Vereine und Veranstalter bei der Ermittlung des Kostendeckungsgrades miteinbezogen (Differenz zwischen Preisliste und effektiven Einnahmen). Das bisherige, vom Kleinen Landrat erlassene Reglement für einheimische Vereine (DRB 63.3) wird bezüglich Vergünstigungen für einheimische Veranstalter ergänzt, vgl. Entwurf in der Beilage.

Artikel 19 beschreibt die Vertragsdauer sowie die Kündigungsfristen und -termine. Der Vertrag wird bis 30. April 2013 fest abgeschlossen. Kündigt keine der Parteien, verlängert sich der Vertrag wie bis anhin jeweils um 4 Jahre. Wie bisher muss die Kündigung 24 Monate vor dem Verlängerungstermin erfolgen.

In *Artikel 20* wird geregelt, dass von DDO nach vorgängiger Erlaubnis der Gemeinde getätigte Investitionen bei Vertragsbeendigung zum Zeitwert bewertet und von der Gemeinde zu diesem Wert abgegolten werden.

5. Kompetenz

Gemäss Art. 35 Lit. e) der Landschaftsverfassung liegt der Abschluss von Verträgen über die Nutzung der Liegenschaften im Rahmen ihrer Zweckbestimmung in der Kompetenz des Kleinen Landrates. Aufgrund der Bedeutung des erweiterten Kongresszentrums wird dieser Vertrag aber vorgängig dem Grossen Landrat zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Antrag an den Grossen Landrat:

Der Grosse Landrat nimmt Kenntnis von der Vereinbarung betreffend Kongresszentrum.

Gemeinde Davos
Namens des Kleinen Landrates

Hans Peter Michel
Landammann

Michael Straub
Landschreiber

Beilage/n
- Vereinbarung betreffend Kongresszentrum inkl. Anhang 1 - 3 inkl. Kontoplan, ohne Anhang 4 - 5 (da Geschäftsgeheimnisse enthaltend)
- Vereinbarung zur Gültigkeit des Rahmenvertrages vom 14./23. März 2000 und den darauf basierenden Zusatzverträgen
- Entwurf Ergänzung "Reglement über die kostenlose Nutzung gemeindeeigener Räume durch einheimische Vereine" (DRB 63.3)

Aktenauflage
- Genehmigung der Vereinbarung durch den Verwaltungsrat von DDO
- bisher gültige Vereinbarungen zu "Davos Congress"