Vereinbarung betreffend Kongresszentrum

zwischen der

Gemeinde Davos, vertreten durch den Kleinen Landrat, dieser wiederum vertreten durch den Landammann, Hans Peter Michel, und den Landschreiber, Michael Straub,

nachstehend **Gemeinde** genannt

und

Davos Destinations-Organisation (DDO), Genossenschaft ohne persönliche Haftung, vertreten durch den Präsidenten, Thomas Spielmann, und den Direktor/CEO, Reto Branschi

nachstehend **DDO** genannt

I. Allgemeines

Art. 1, Verhältnis zu den bisherigen Verträgen betreffend „Davos Congress"
Diese Vereinbarung ergänzt den zwischen DDO und der Gemeinde abgeschlossenen Rahmen-Vertrag betreffend die operative Führung des Kongresszentrums Davos, der Gastronomie Kongresszentrum (inkl. Restaurant Extrablatt) und des Kongress Hotel Davos vom 14./23. März 2000.

Die vorliegende Vereinbarung ersetzt die bisherige Vereinbarung betreffend Kongresszentrum vom 14./23. März 2000 vollumfänglich mit sofortiger Wirkung.

Weiterhin gültig sind die folgenden zwei weiteren Vereinbarungen vom 14./23. März 2000:
- Vereinbarung betreffend finanzielle und administrative Regelungen für Davos Congress
- Vereinbarung betreffend Gastronomie Kongresszentrum (inkl. Restaurant Extrablatt) und Kongress Hotel

Bestimmungen dieser Vereinbarung, welche dem Rahmen-Vertrag widersprechen, gehen vor. Soweit diese Vereinbarung keine Regelung enthält, gilt der Rahmen-Vertrag vom 14./23. März 2000.

Art. 2, Ziel und Zweck
Diese Vereinbarung beschreibt die grundsätzlichen Erwartungen der Gemeinde und regelt die wichtigsten Vorgaben zum Betrieb des Kongresszentrums innerhalb von Davos Congress.

Die Marketingbemühungen der DDO orientieren sich am Schlussbericht der Arbeitsgruppe „Davos Kongress 2000+". Grundsätzlich gelten folgende Ansprüche:

- Förderung eines übernachtungs- und damit wertschöpfungsstarken Kongresstourismus, der sich kontinuierlich an den sich verändernden Bedürfnissen der Gäste orientiert
- Effizientes Kongressmarketing und wirkungsvoller Verkauf der qualitativ hochstehenden Kongressangebote

Art. 3, Qualitative Ziele

Davos Congress garantiert beim gesamten Produkte- und Dienstleistungsfächer höchste Qualität und Verlässlichkeit zu wettbewerbskonformen Preisen. **„Davos Congress"** soll international zum Inbegriff in den Sparten **Kongress-Generalunternehmung und - Kompetenz** werden. Eine anerkannte Qualitäts-Zertifizierung ist anzustreben. Die Synergien Kongresszentrum, Gastronomie Kongresszentrum (inkl. Restaurant Extrablatt) und Kongress Hotel müssen umfassend genutzt werden.

Art. 4, Quantitative Ziele
Gemäss Beschluss des Grossen Landrates vom 4. Dezember 2008 und laut Abstimmungsbotschaft vom 18. Dezember 2008 ist der Betrieb des gesamten Kongresszentrums von DDO mindestens zu 80% kostendeckend zu führen. Basis für die Ermittlung des Kostendeckungsgrades ist die bisherige Abrechnung von DDO, welche hinsichtlich des anwendbaren Kontoplans als Anhang diesem Vertrag beigelegt ist. Auf der Abrechnung ist zukünftig auch der Kostendeckungsgrad auszuweisen: Total Ertrag dividiert durch den Total Aufwand.

Wie sich bei der Ausarbeitung des Verzichtsprogramms im Winter 2009/10 gezeigt hat, wird die vollständige Erreichung dieses Kostendeckungsgrades nicht auf den 1. Mai 2011 möglich sein. Der Grund liegt darin, dass aufgrund der langen Vorlaufzeiten bei der Akquisition von Kongressen schon mehrere Jahre vorher Verträge mit Kongressorganisationen für die Jahre 2011 und 2012 abgeschlossen wurden. Aus diesem Grund wird eine Übergangsregelung gemäss **Anhang 1** vereinbart.

Bei der Revision der Spezialrechnungen prüft die Revisionsstelle von DDO zusätzlich, dass keine nicht gerechtfertigten Verrechnungen zu Gunsten der Betriebsrechnung Kongresszentrum und zu Lasten der Betriebsrechnungen Extrablatt/Catering bzw. Kongresshotel vorgenommen wurden. Die Revisionsstelle hält das Ergebnis dieser Prüfungshandlung in ihrer Berichterstattung zu den Separatrechnungen fest. DDO ist dafür besorgt, dass der Prüfungsauftrag der Revisionsstelle entsprechend ergänzt wird.

II. Betriebsführung

Art. 5, Grundsatz
Die Gemeinde übergibt der DDO das Kongresszentrum in Davos zur Bewirtschaftung und Führung im Sinne der vorliegenden Vereinbarung.

Art. 6, Art und Weise der Betriebsführung
DDO betreibt das Kongresszentrum unter Beachtung aller gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden einwandfrei. Das Kongresszentrum ist als Profitcenter mit möglichst hohen Erträgen zu führen. Die Betriebskosten sind unter Berücksichtigung des notwendigen Qualitätsstandards so tief wie möglich zu halten. Das Kongresszentrum ist mit aller Sorgfalt zu behandeln und vor Schaden zu schützen.

Art. 7, Preise
Im Sinne der unternehmerischen Freiheit ist die Preisgestaltung Sache von DDO. Für Anlässe der im Vereinsregister eingetragenen Ortsvereine gilt aber nach wie vor das vom Kleinen Landrat erlassene Reglement (DRB 63.3). Im Einvernehmen mit der Gemeinde können allenfalls Abweichungen davon vereinbart werden. Die Preise sind von der Gemeinde nicht zu genehmigen. Die Preisliste und Abweichungen davon sind aber dem Kleinen Landrat im Rahmen der Berichterstattung gemäss Artikel 15 zur Kenntnis zu geben.

Art. 8, Öffnungszeiten
Das Kongresszentrum ist als Jahresbetrieb zu führen.

Art. 9, Logiernächte-Nachweis
Ein Logiernächte-Nachweis wird von DDO erstellt. Zu beachten ist jedoch, dass nicht alle Logiernächte über DDO gebucht werden (PCO). Deshalb wird von DDO aufgrund der Teilnehmerzahlen und der mutmasslichen An- und Abreisedaten eine Schätzung der Logiernächte pro Kongress vorgenommen. Angaben gemäss **Anhang 3** dieser Vereinbarung.

Art. 10, Akquisition neuer Kongresse
Im Rahmen des unter Punkt „Berichtwesen" definierten Reportings wird der Gemeinde von DDO eine Zusammenstellung der neuakquirierten Kongresse abgegeben.

Art. 11, Abgeltung z.G. DDO
Gemäss separater Vereinbarung über finanzielle und administrative Leistungen und Pflichten.

Art. 12, Mehrwertsteuer
Die im Rahmenvertrag und dessen Anhängen erwähnten Beträge verstehen sich exklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Art. 13, Investitionen
Investitionen für Davos Congress 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, gemäss Art. 17 Abs. 2 aber ab einem Investitionsvolumen über CHF 50'000.00 nicht für die Ermittlung des Kostendeckungsgrades zählen. Solche Investitionen sind dem Kleinen Landrat via Budgeteingabe vorzulegen und in der Investitions- bzw. Inventarliste separat auszuweisen. Die Abgeltung solcher Investitionen durch die Gemeinde bei Vertragsbeendigung richtet sich nach Art. 20 Abs. 2 dieser Vereinbarung.

Die Gemeinde als Eigentümerin wird das Zentrum weiterhin auf einem zeitgemässen betrieblichen und baulichen Zustand halten.

Art. 14, Controlling
DDO baut ein Controlling auf, um sicherzustellen, dass Veränderungen der Eckdaten rechtzeitig erkannt, diese gegebenenfalls angepasst oder entsprechende Massnahmen eingeleitet werden können.

Art. 15, Berichtswesen
DDO erstellt ein standardisiertes Berichtswesen aus welchem alle relevanten Details ersichtlich sind. Um die gesamten Aufwendungen aufzuzeigen, welche die laufende Rechnung der Gemeinde belastet, ergänzt die Finanzverwaltung der Gemeinde im Antrag an den Grossen Landrat betreffend Genehmigung des Jahresberichts per 30.4. die Abschreibungen und die anteiligen Fremdkapitalzinsen, die in der Jahresrechnung der Gemeinde auf separaten Konten verbucht werden (nicht enthalten im Bereich 831).

Stichtag der von DDO zu erstellenden Berichte:
Jahresbericht per 30. April und Zwischenbericht per 31. Oktober für die Sommersaison. Die Berichte sind jeweils innert 3 Monate nach Abschlussdatum dem Kleinen Landrat vorzulegen. Der Jahresbericht wird wie gehabt durch den Grossen Landrat genehmigt.

Art. 16, Ertragsausfall-Versicherung
Die Gemeinde ist besorgt, für das Kongresszentrum eine allfällige Ertragsausfallversicherung für Elementar, Feuer und Wasser abzuschliessen.

III. Kostendeckungsgrad

Art. 17, Übergangsregelung und Berechnung Kostendeckungsgrad
Die Übergangsregelung und die Deckungsbeiträge der letzten 10 Jahre sowie die Details der Berechnung der Zielvorgaben sind im **Anhang 1** dieser Vereinbarung festgelegt. Der Durchschnittswert des Kostendeckungsgrades der letzten 10 Jahre liegt bei **67.52 %.**

In diese Kalkulation nicht eingerechnet werden die kalkulatorischen Abschreibungen und Zinsen, die wertvermehrenden Investitionen der Gemeinde (analog der bisherigen Regelung für Kosten höher als CHF 50'000.00), die durch die Gemeinde bestimmten Ausgaben, welche von DDO nicht beeinflusst werden können (Konto-Nr. 360'138 Investitionen Gemeinde), die Kosten für Gebäude- und Ertragsausfallversicherung sowie die nicht beeinflussbaren Kosten für Strom und Wasser gemäss Berechnung **(Anhang 2)**, da die Gemeinde massgeblichen Einfluss auf die Strom- und Wasserpreise hat. Bei wertvermehrenden Investitionen von DDO über CHF 50'000.00 werden die Folgekosten nicht bei der Ermittlung des Kostendeckungsgrades berücksichtigt.

Ferner sind bei der Ermittlung des Kostendeckungsgrades die jährlichen Mieterträge zu berücksichtigen, welche das World Economic Forum und die AO Foundation in Sinne einer Vorauszahlung zur Mitfinanzierung der Erweiterung des Kongresszentrums an die Gemeinde vorgängig bezahlt haben. DDO stellt diese jährlichen Mieterträge der Gemeinde in Rechnung und verbucht diese in der Betriebsrechnung des Kongresszentrums als Ertrag. Ebenso wird die vergünstigte bzw. kostenlose Benützung des Kongresszentrums durch einheimische Vereine und Veranstalter bzw. durch Auftrag der Gemeinde bei der Ermittlung des Kostendeckungsgrades miteinbezogen (Differenz zwischen Preisliste und effektiven Einnahmen).

IV. Schlussbestimmungen

Art. 18, Fortsetzung des bisherigen Auftrags
Die Gemeinde anerkennt die bisherigen guten Leistungen der DDO in der Führung des Kongresszentrums und beide Parteien halten fest, dass diese Vereinbarung eine nahtlose Fortsetzung ermöglichen soll.

Art. 19, Vertragsdauer und –auflösung
Dieser Vertrag wird bis am 30. April 2013 fest abgeschlossen.

Danach verlängert er sich, sofern keine der Parteien kündigt, jeweils um 4 Jahre. Eine Kündigung müsste 24 Monate vor dem Verlängerungstermin, d.h. jeweils am 30. April erfolgt sein. Die Kündigung wäre somit erstmals per 30. April 2013 möglich und müsste bis zum 30. April 2011 ausgesprochen sein.

Die Kündigung ist gültig, wenn sie mit eingeschriebenem Brief erfolgt und spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist der Post übergeben wird.

Art. 20, Pflichten bei Vertragsbeendigung
Bei Beendigung dieses Vertragsverhältnisses hat DDO die übernommenen Betriebe samt sämtlichen Einrichtungsgegenständen sowie alle maschinellen Einrichtungen und die in den Inventarlisten verzeichneten Gegenstände sauber und einwandfrei in gleicher Menge und Qualität wie beim Antritt übernommen, normale gastgewerbliche Abnützung vorbehalten, der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Investitionen gemäss Art. 13, die von DDO für die Bewirtschaftung des Kongresszentrums auf eigene Rechnung und nur nach vorgängig eingeholter Erlaubnis der Gemeinde getätigt wurden, werden bei Vertragsbeendigung auf Basis der Nutzungsdauer zum Zeitwert gemeinsam bewertet und von der Gemeinde zu diesem Wert abgegolten.

Art. 21, Anwendbares Recht, Vertragsanpassungen und Salvatorische Klausel
Auf diesen Vertrag ist Schweizer Recht anzuwenden. Änderungen dieses Rahmen-Vertrages oder der Nachträge, einschliesslich der Änderung dieser Formvorschrift, bedürfen zu deren Gültigkeit der Schriftform und der gegenseitigen Unterzeichnung der Vertragspartner.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages nichtig oder unwirksam sein oder werden, so wird der übrige Teil dieses des Vertrages davon nicht berührt. Nichtige oder unwirksame Bestimmungen sind durch solche wirksame zu ersetzen, die deren wirtschaftlichen Zweck am Nächsten kommen.

Art. 22, Ausfertigung
Der Vertrag, wie auch alle Nachträge und Abänderungen dieser Vereinbarung, wird in vier Exemplaren, von denen jede Vertragspartei zwei Exemplare erhält, ausgefertigt.

Die bisher integrierender Bestandteil bildeten Dokumente werden vorläufig belassen. Bei der Vertragsauslegung gehen die neueren Vereinbarungen den in Art. 1 genannten älteren vor.

Davos, ... 2010

Davos Destinations-Organisation
(Genossenschaft)

....
Dr. Th. Spielmann R. Branschi
Präsident CEO / Direktor

Davos, ... 2010

Gemeinde Davos

....
H. P. Michel M. Straub
Landammann Landschreiber

Integrierende Bestandteile des Rahmen-Vertrags betreffend die operative Führung des Kongresszentrums Davos

Neue integrierende Bestandteile:
Anhänge:

- Anhang 1 „Kostendeckungsgrad Kongresszentrum"
- Anhang 2 „Strom und Wasser"
- Anhang 3 „Entwicklung Logiernächte Kongress"
- Anhang 4„Konzept CongressSales"
- Anhang 5 „Marketingkonzept Destination Davos Klosters"

} vertraulich, nur zur Einsicht durch KLR, nicht für GLR, gem. Mail Reto Branschi v. 10.11.2010

Bisherige integrierende Bestandteile:

a) Rahmen-Vertrag
- Touristisches Leitbild der Gemeinde Davos
- Statuten der Davos Destinations-Organisation (Genossenschaft)

b) Vereinbarung betreffend Gastronomie Kongresszentrum (inkl. Restaurant Extrablatt) und Kongress Hotel
- Sponsoren-Reglement für das Kongresszentrum Davos
- Reglement betreffend Bewirtung durch Ortsvereine im Kongresszentrum Davos

c) Vereinbarung betreffend finanzielle und administrative Regelungen für Davos Congress
- Kontoplan Kongresszentrum inkl. Administration
- Kontoplan SHV-Norm Gastronomie Kongresszentrum (inkl. Restaurant Extrablatt) und Kongress Hotel

Davos, ... 2010

Davos Destinations-Organisation
(Genossenschaft)

....
Dr. Th. Spielmann R. Branschi
Präsident Direktor/CEO

Davos, ... 2010

Gemeinde Davos

....
H. P. Michel M. Straub
Landammann Landschreiber

Anhang 1 „Kostendeckungsgrad Kongresszentrum"

Vereinbarung betreffend operative Führung des Kongresszentrums Davos

Definition Kostendeckungsgrad:

Kostendeckungsgrad entspricht dem Total Ertrag dividiert durch den Total Aufwand. In diese Kalkulation nicht eingerechnet werden die kalkulatorischen Abschreibungen und Zinsen, die wertvermehrenden Investitionen (analog der bisherigen Regelung für Kosten höher als CHF 50'000.00), die durch die Gemeinde bestimmten Ausgaben, welche von DDO nicht beeinflusst werden können (Konto-Nr. 360'138 Investitionen Gemeinde) sowie die nicht beeinflussbaren Kosten für Strom und Wasser gemäss Berechnung im Anhang 2.

Ausgangslage:

Der Kostendeckungsgrad hat sich in den letzten 10 Jahren wie folgt entwickelt:

Geschäftsjahr	Gesamtaufwand	Gesamtertrag	Kostendeckung
2009/10	3'552'487.55	2'208'794.80	62.18%
2008/09	3'322'929.07	2'394'409.45	72.06%
2007/08	3'198'538.67	2'088'487.35	65.30%
2006/07	3'298'671.19	2'157'413.00	65.40%
2005/06	2'975'957.05	1'948'028.15	65.46%
2004/05	2'765'342.30	1'897'679.31	68.62%
2003/04	2'737'001.11	1'821'296.83	66.54%
2002/03	2'680'661.80	1'816'894.43	67.78%
2001/02	2'371'129.40	1'754'791.75	74.01%
2000/01	2'580'594.65	1'750'137.89	67.82%
Durchschnittswert der letzten 10 Jahre	**2'948'331.28**	**1'983'793.30**	**67.52%**

Zukünftige Kostendeckungsbeiträge:

Geschäftsjahr	Kostendeckungsbeitrag
1.5.2011- 30.4.2012 ✓	70 %
1.5.2012- 30.4.2013 ✓	75 %
ab 1.5.2013 ✓	80 %

Wichtig in JR der Gemeinde

2012
2013
2014

Wird die jeweilige Zielvorgabe unter- oder überschritten, so ist die Differenz hälftig zwischen DDO und der Gemeinde aufzuteilen.

Anhang 2 "Strom und Wasser"

Zu Rahmen-Vertrag betreffend operative Führung des Kongresszentrums Davos

Nicht beinflussbare Faktoren für Strom und Wasser

Ausgangslage Kongresszentrum:

	2006/07	2007/08	2008/09	2009/10	Durchschnitt vier Jahre
Strom	148'035.30	146'714.00	150'961.05	166'825.50	153'133.96
Wasser	19'877.20	18'788.95	20'567.10	20'592.50	19'956.44
					173'090.40

Definition "Nicht beeinflussbare Faktoren" für Strom und Wasser Kongresszentrum:
Der Betrag wird mit CHF 175'000.00 festgelegt, zuzüglich der allgemeinen Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise per Januar. Alle nicht beinflussbare Faktoren darüber werden bei der Berechnung eliminiert.

Bei einer Unterschreitung des Betrages von CHF 175'000.00 werden die effektiven Kosten verrechnet

Teuerungs-Index 2005=100 Punkte; Stand 01.2010=103.5 Punkte

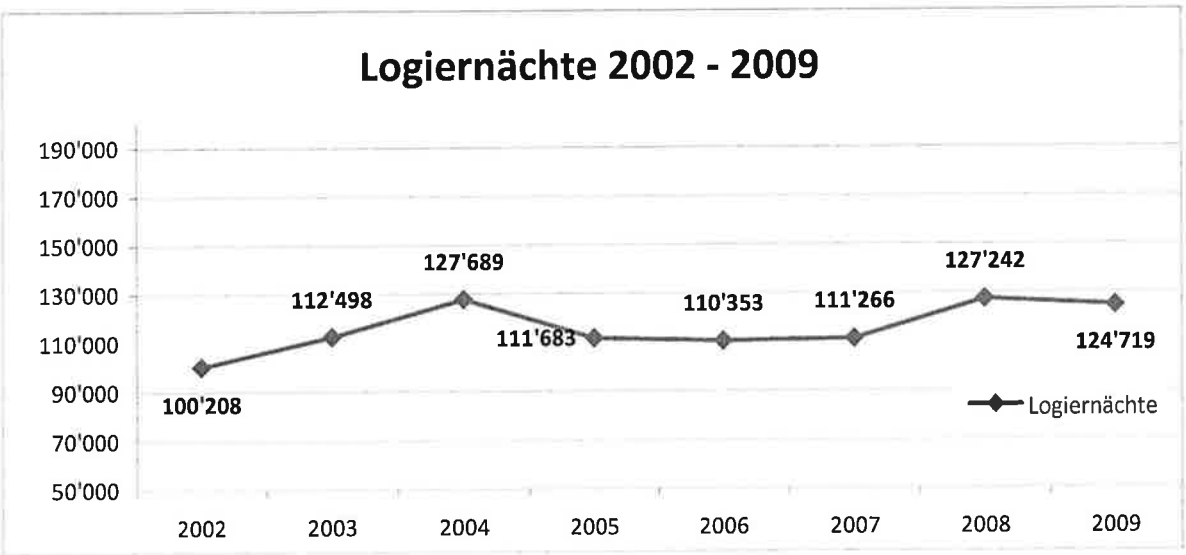
Anhang 3 "Entwicklung Logiernächte Kongress"

Rahmen-Vertrag betreffend operative Führung des Kongresszentrums Davos

Definition Logiernächte Kongress
Nicht alle Logiernächte werden über DDO gebucht werden (PCO). Deshalb wird von DDO aufgrund der Teilnehmerzahlen und der mutmasslichen An- und Abreisedaten eine Schätzung der Logiernächte pro Kongress vorgenommen.

Statistik der Logiernächte von 2002 - 2009

Jahr	Logiernächte
2002	100'208
2003	112'498
2004	127'689
2005	111'683
2006	110'353
2007	111'266
2008	127'242
2009	124'719



Kontenplan Kongresszentrum inkl. Administration

Aufwand

3600 Kongresszentrum

360105	Reinigungsmaterial
360120	Personalaufwand
360130	Allg. Unterhalt
360131	U'halt Ersatz EDV / Administration
360132	Infrastruktur Administration
360133	Technik Mietanlage
360135	U'halt Gebäude (GDE)
360136	U'halt Umgebung
360138	Investitionen (GDE)
360140	Businessplan/Machbarkeitsstudie/ISO
360150	Erweiterung Kongresszentrum
360152	Grosskongresse
360153	Securitas
360155	Apéros + Repräsentationen
360156	Sommer-Seminar Davos
360157	Aerzte-Forum Davos
360160	Vers.,Geb.,Abgaben+Mieten
360170	Strom, Wasser + Heizung
360180	Werb.-,Büro- + Verw.-Kosten
360182	Telefon / Telefax / Porti
360185	Kongressspezifischer Aufwand (wird verr)
360186	Kreditkartenkomm.+Bankspesen Fremdkongre
360190	Uebriger Aufwand

3610 Kongress-Verkauf

361100	Verkaufsaktivitäten/Kommissionen
361120	Personalaufwand
361125	Sonst. Personalkosten
361130	U'halt Betriebseinrichtungen
361160	Vers., Geb.+Abgaben
361170	Reise- + Repräs.-Spesen
361180	Büro- und Verw.-Kosten
361181	Werbung/Drucksachen
361182	Telefon / Telefax
361190	Uebriger Aufwand

Ertrag

4600 Kongresszentrum

Kongresszentrum MWST-Pflichtig

460100	Ertrag Mieten
460101	Einn. Fremdkommissionen
460102	Vermittlungskommission
460105	Diverse Mietmaterial etc.
460152	Einn Grosskongresse
460156	Sommer-Seminare
460157	Aerzte-Forum Davos
460190	Diverse Einnahmen

Kongresszentrum MWST-befreit

460456	Sommer-Seminar Davos
460457	Aerzte-Forum Davos
460460	Anteil GDE
460461	Einn. Investitionen GDE

Kongresszentrum intern

460700	Interne Einnahmen Mieten
460701	Konsumationsumsatz
460705	Interne Einnahmen Diverses
460752	Einn Grosskongresse