

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 1844.4

Eisstadion Herti mit Ausseneisfeld und Parkhaus: Neubau; Baukredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 3. Oktober 2007

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen in oben erwähnter Angelegenheit gemäss den §§ 14 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Im November 2005 haben die Stimmbürger mit grossem Mehr einem Projektierungskredit von CHF 4'75 Mio. für die Planung und Entwicklung eines neuen Eisstadion mit Scheibenhäus und der Wohnüberbauung auf dem Bossard-Areal zugestimmt. In der Zwischenzeit wurden die beiden Bebauungspläne vom GGR festgesetzt und vom Regierungsrat genehmigt. Damit sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen gegeben.

Der Investitionsumfang im Norden für Stadion mit Ausseneisfeld, Scheibenhäus und Platzgestaltung beträgt ca. CHF 130 Mio. Das Stadion ist mit CHF 60.1 Mio. voranschlagt. Der Verkauf des Landes für das Scheibenhäus und das Bossard-Areal von CHF 34.25 Mio. Beiträge von Kanton und Gemeinden von CHF 4.2 Mio. sowie Einnahmen für das geplante „Naming“ von CHF 5.0 Mio. ergeben Aufwendungen von CHF 17.5 Mio. für die Stadt. Das Nutzungsrecht am obersten Geschoß des Scheibenhäuses z.B. für den Bau eines Restaurants, Bar etc. kostet zusätzlich CHF 1.9 Mio.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Unsere Kommission behandelte die gegenständliche Vorlage an einer ausserordentlichen Sitzung am 3. Oktober 2007 in Zehner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtpräsident Dolfi Müller, Stadträtin Andrea Sidler Weiss, Stadtrat Hans Christen, Stadtarchitekt Tomaso Zanoni und Projektbegleiter Andi Brunnschweiler.

Nach intensiver Diskussion stimmte die BPK im Rahmen der Schlussabstimmung dem Bericht und Antrag des Stadtrates mit 10 : 0 Stimmen zu.

3. Erläuterung der Vorlage

Tomaso Zanoni und Andi Brunnschweiler erläutern anhand von verschiedenen Modellen und Plänen die Anlage, den geplanten Bauablauf und die spätere Nutzung der Anlage. Stadion mit Außeneisfeld:

- Das Stadion mit 7'050 Plätzen, Restaurant, Vip-Logen, Büroräumlichkeiten und 119 Parkplätzen als Ersatz für die Plätze auf dem heutigen Bossard-Areal Überdachtes □ Ausseneisfeld
- Das 18-geschossige Scheibenhause, Büro und Geschäftsräume in den unteren 3 Geschossen, Mietwohnungen in den oberen Geschossen und 162 Parkplätze
Ev. Öffentliche Nutzung des obersten Geschosses als Restaurant Bar etc.

Die Wohnungen im Scheibenhause sollen nicht verkauft werden, sondern bleiben in der Immobilienfirma der Anliker AG.

Auf dem Bossard-Areal sollen 1/3 der Wohnungen als Mietwohnungen verbleiben und 2/3 im Eigentum verkauft werden. Das Preissegment soll dabei bei ca. CHF 5'000 – 7'000/m² Mietfläche liegen.

4. Beratung

Die Vorlage wurde rege diskutiert wichtige Punkte waren unter anderem die Nutzung des Scheibenhauses. Auch bei guter Isolation ist mit beträchtlichen Immissionen für die künftigen Bewohner zu rechnen, was in den Verträgen klar erwähnt werden soll.

Nebst den im Budget enthaltenen Aufwendungen sind auch die Kosten für den neuen Sportplatz, den Armbrustschiesstand, das Verlegen der Vereinslokale für Türken und Jugoslawen, sowie der Ersatz für die Asylbewerberunterkunft Folgekosten der Vorlage, Aufwendungen von CHF 3 – 5 Mio. Die Beteiligung des Kantons und der Zugergemeinden sind in den Augen der Kommission mehr als dürftig,

Das Energiekonzept entspricht dem heutigen Stand der Technik. Die Aufwendungen sind im Ökopaket von CHF 1.44 Mio. separat ausgewiesen. Die Abwärme des Stadions wird für das Heizen des Scheibenhauses verwendet. Der Bezug von Seewasser kann so auf einen Drittel reduziert werden.

Die Vip - Logengeschosse sind sowohl für den EVZ, wie auch für die Stadt sehr lukrativ und sind Voraussetzung für einen Namensgeber.

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass die Wahl eines Namensgebers sehr vorsichtig vorgenommen werden muss. Es ist der Stadtrat welcher diese Verhandlungen führt und auch über den Zuschlag entscheidet. Im Augenblick sind diese Verhandlungen noch am laufen. Die zusätzliche Eismaschine im Budget der Stadt ist für die Ausseneisfläche. Da die beiden Eisflächen nicht auf demselben Niveau liegen, wird dieser Kauf notwendig. Der Einbau eines tauglichen Liftes wäre bedeutend teurer.

Nach dem Bezug der neuen Anlage sind keine weiteren jährlichen Beiträge mehr zu entrichten, die jährlichen Defizitbeiträge von CHF 200'000.- entfallen.

Bis 2009 läuft der Leistungsauftrag mit der KEB. Es ist anzunehmen, dass dieser Vertrag in ähnlicher Weise verlängert wird.

Die Nachzahlungsverpflichtung gegenüber der Korporation ist die Folge einer Klausel im 1914 abgeschlossenen Kaufvertrag. In längeren Verhandlungen und ursprünglichen Forderungen von CHF 1.7 Mio. wurde nun ein Kompromiss in der Abtretung von 1'000 m² Land in Steinhausen gefunden. Die Korporation wird dieses Land zum Bau von Wohnungen im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes verwenden.

Die Option des Kaufs eines Nutzungsrechtes für das oberste Stockwerk soll dem GGR und dem Stimmvolk separat zur Diskussion und Abstimmung vorgelegt werden. Es soll ein öffentliches, für jedermann zugängliches Lokal entstehen. In den CHF 1.9 Mio. sind die zeitlich unbeschränkte Nutzung, sowie alle am Gebäude für die Nutzung als Restaurant notwendigen Maßnahmen enthalten. (Treppenhaus, Lift, etc.)

Es scheint der BPK wichtig, dass der GGR und die Stimmbürger darüber separat befinden können.

Die eingegangenen Einwendungen richteten sich im wesentlichen gegen die Höhe des Gebäudes und werden nach der Festlegung des Bebauungsplanes durch den Regierungsrat vom Stadtrat zur Ablehnung empfohlen. Die Einwendungen der WWZ konnten berücksichtigt werden.

Die BPK steht nach wie vor geschlossen hinter dem Projekt.

5. Zusammenfassung

Die Bau- und Planungskommission steht geschlossen hinter dem vorliegenden Projekt und befürwortet den Baukredit, die Landverkäufe und die Sicherung des unbeschränkten Nutzungsrechts am obersten Geschoß für die Einrichtung eines öffentlichen Lokals.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten
- für den Neubau des Eisstadions Herti mit Ausseneisfeld, Parkhaus und Stadtplatz einen Bruttobaukredit von CHF 60.96 Mio. zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen (Kostenstand Zürcher Baukostenindex vom 1. April 2007),
- dem Landverkauf von Grundstück GS xxx (Wohn- und Geschäftshaus «Scheibenhause») mit 1'662 m² und von Grundstück GS 3364 («Bossard-Areal») mit 9'119 m² im Totalbetrag von CHF 34,25 Mio. (Angebot Investor) zuzustimmen
- für die Sicherung eines unbeschränkten Nutzungsrechts von 200 m² im obersten Geschoss der Wohn- und Geschäftshäuser, Südseite, für eine öffentliche Nutzung einen Investitionsbeitrag (inkl. Ausbau) von CHF 1,9 Mio. zu bewilligen, und
- die Vorlage dem Volk zur Urnenabstimmung zu unterbreiten.

Zug, 20. Oktober 2007

Für die Bau- und Planungskommission
Martin Spillmann, Kommissionspräsident