

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2314.2

## Bossard Arena: Einbau einer Sprühflutanlage; Verpflichtungskredit

**Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission betreffend die Sitzungen vom 26. August 2014 und vom 4. November 2014**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

### 1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2314 vom 1. Juli 2014 und den Zusatzbericht des Stadtrats Nr. 2314.1 vom 21. Oktober 2014.

### 2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an zwei Sitzungen. An der ersten ordentlichen Sitzung vom 26. August 2014 tat sie dies in Neuner-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat Dr. Karl Kobelt, Stadtrat André Wicki, Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger sowie dem Stv. Leiter Immobilien, Thomas Rogg. Zwei Mitglieder der BPK waren entschuldigt. Sodann behandelte die BPK die Vorlage an einer weiteren ordentlichen Sitzung vom 4. November 2014 in Elfer-Besetzung und wiederum in Anwesenheit der vorerwähnten Personen. Auf die Vorlage wird eingetreten.

### 3. Erläuterungen der Vorlage

#### 1. Sitzung vom 26. August 2014

Der Stadtrat und die Verwaltung erläutern und kommentieren die Vorlage. Bedauerlicherweise lasse sich diese tolle Anlage allein aufgrund von Brandschutzvorschriften nicht über die Eissportnutzung hinaus angemessen nutzen. Bereits in der Abstimmungsvorlage sei erwähnt gewesen, dass die Anlage zur Hauptsache als Eissportanlage genutzt werden soll, dass darüber hinaus aber auch weitere Nutzungen möglich sein würden. In der alten Anlage sei eine breite Palette von Veranstaltungen möglich gewesen. Grössere Events, welche der Stadt in Sachen Attraktivität etwas bringen, sollten daher nicht an den Brandschutzvorschriften scheitern. Die geplanten Investitionen von CHF 600'000.00 hätte die KEB während 20 Jahren in jährlichen Tranchen zu mindestens CHF 36'000.00 als "Benützungsgebühren" zu amortisieren. Eine Vermietung bzw. Veranstaltungsnutzung wäre bloss in einem begrenzten Zeitfenster von sechs Wochen im Mai und Juni möglich.

Der Stadtrat habe mit Vertretern der Nachbarschaft gesprochen. Das Verkehrsregime wäre das gleiche wie bei EVZ-Spielen. Mit dieser Anlage sollen Veranstaltungen unterschiedlicher Art in einem mittleren Segment möglich werden. Die Verwaltung erläutert die Vorlage anhand einer Präsentation.

## 2. Sitzung vom 4. November 2014

Die BPK hatte in ihrer Rückweisung an den Stadtrat verlangt, dass die zusätzlich angestrebten Nutzungen klar zu definieren und die Verzinsung zu erhöhen sind. Diese Ergebnisse liegen nun mit dem Zusatzbericht 2314.1 vor.

Hinsichtlich der Nutzung schlägt der Stadtrat, wie von der BPK angeregt, vor, nach Grösse des Anlasses bzw. dem Publikumsaufkommen zu unterscheiden (vgl. Tabelle Seite 2 des Zusatzes zur Leistungsvereinbarung). Die Anlässe würden alle in der eisfreien Zeit stattfinden. Bei den Zinsen sei das aktuelle Zinsumfeld massgebend. Die langfristigen Zinsen beliefen sich je nach Laufzeit im Durchschnitt zwischen 0,8 % und 1,18 %. Daher habe der bisher ausgehandelte Zins von 2 % nicht markant aber doch immerhin auf 2,5 % erhöht werden können (Basis: aktueller Referenzzinssatz von 2 % + Risikoprämie von 0,5 %). Der Mindestbetrag für die jährlichen Rückzahlungen der KEB erhöhten sich damit von CHF 36'000.00 auf CHF 37'500.00. Wichtig sei sodann, dass der Stadtrat gemäss Zusatzvereinbarung nach Ablauf der Zusatzvereinbarung und nach vollständiger Rückzahlung mit der KEB über eine angemessene städtische Beteiligung am Ertrag der Bossard Arena verhandeln könne und werde.

Der Stadtrat habe intensive Gespräche mit dem Präsidenten des Quartiervereins Zug West und weiteren Vertretern des Quartiers geführt, welche protokolliert worden seien. Diese Kontakte hätten vor der Ausarbeitung der nun vorliegenden Zusatzvereinbarung bzw. bereits vor der letzten BPK-Sitzung stattgefunden. Die Quartiervertreter seien überzeugt worden, dass es hier um einen Mehrnutzen der Bossard Arena gehe und dieser nicht zulasten des Quartiers erfolge. Später aber habe es in der Tat auch wieder andere Stimmen gegeben. Bei den Grossveranstaltungen handle es sich z.B. um die Generalversammlung der ZKB sowie um drei weitere dieser Art. Diese Veranstaltungen führten mit Sicherheit nicht zu übermässigen Mehrbelastungen im Quartier.

## **4. Beratung**

### Sitzung vom 26. August 2014

- Ein Mitglied zeigt sich erstaunt, dass bei der Arena schon von Erneuerungen gesprochen wird, bevor die Bauabrechnung überhaupt vorliegt. Bei der Konzipierung der Arena sei man nicht von solchen Nutzungen ausgegangen. - Die Bauabrechnung liege provisorisch vor und werde in Kürze präsentiert. Diese sehe gut aus. Gleichwohl habe diese nichts mit dieser Vorlage zu tun. Sodann hätten während des Bauprozesses bereits klar definierte kleinere Sommernutzungen (z.B. GV ZKB) stattgefunden. Diese seien von der Gebäudeversicherung bewilligt worden. Schon während der Bauausführung habe sich daher die Frage nach einer multifunktionellen Halle gestellt. Der Steuerungsausschuss habe damals jedoch davon abgesehen, weil man das Projekt nicht während der Bauzeit habe erweitern wollen. Heute sehe dies der Stadtrat anders. Das Anliegen einer zusätzlichen Nutzung sei von Seiten der KEB als Betreiberin sowie vom EVZ als Hauptmieter und Nutzer vorgebracht worden.

Sie würden regelmässig Anfragen für Veranstaltungen erhalten, die bis anhin am Brandschutz scheiterten. Die Leistungsvereinbarung der Stadt mit der KEB beinhalte zudem, dass die Halle wirtschaftlich genutzt werden soll. Daher sei das Interesse der Betreiber an Sommerveranstaltungen verständlich.

- Ein Mitglied hält dieser Argumentation entgegen, dass drei Viertel der in der alten Halle durchgeführten Veranstaltungen auch in der neuen Arena möglich seien. Das Problem bildeten bloss die brennbaren Materialien. Zudem sei der Bevölkerung mehrfach versprochen worden, dass keine grossen Veranstaltungen kämen. Die Hallenmiete koste beim EVZ CHF 15'000.00, zuzüglich Auf- und Abbau zu je CHF 4'500.00. Für das Quartier bleibe die Halle damit klar jenseits des finanziell Tragbaren. Dies auch, weil der EVZ eine günstige Vermietung aus Präjudizgründen ablehne. Insofern bestehe aus Sicht des Quartiers keine Veranlassung, in etwas zu investieren, was dem Quartier nicht passe und bei dem der Verkehr nicht geregelt sei. Der EVZ solle diese Investition selber übernehmen und auch selber finanzieren.
- Im Vorfeld der Abstimmung sei stets betont worden, dass das Stadion nicht zur Eventhalle werde. Heute seien andere Leute am Drücker, weshalb auch die Argumentation anders ausfalle. Demgegenüber ist die Verlässlichkeit in der Politik sehr wichtig. Wenn heute also von sechs Anlässen die Rede sei, wer sage dann, dass es morgen dabei bleibe. Eine solche Investition wecke Begehrlichkeiten in Bezug auf bestmögliche Amortisation bzw. nach noch mehr Veranstaltungen. - Von Spätsommer bis Ende Saison wird dem Eissport klare Priorität gegeben. Daraus ergebe sich ein klar definiertes Veranstaltungs-Zeitfenster. Tatsache sei, dass die Brandschutzmassnahmen immer strenger werden. Entweder man setzt die Auflagen um oder man verzichtet auf weitere Nutzungen. Der Stadtrat wolle lieber etwas machen, weshalb er diese Vorlage bringe.
- Es ist nicht die Kernaufgabe der Stadt, für die KEB Bank zu spielen. Der ausgehandelte Zins liegt unter dem üblichen Rahmen z.B. im vergleichbaren Leasinggeschäft. Hier ist in jedem Fall nachzubessern. Hin und wieder eine grössere Veranstaltung bringt der KEB und dem EVZ einen Mehrwert. Worin besteht der konkrete Nutzen für die Stadt und das Quartier? Gerade für Vereine drängen sich daher Nachverhandlungen mit dem EVZ auf. Solche Mehrwert-Optionen sollen nicht ungenutzt bleiben. Für die Stadt müsse aber mehr herauschauen und das Quartier müsse stärker einbezogen werden. – Aus Sicht des Stadtrats ist die Situation klar: Die Stadt Zug ist Eigentümerin, der EVZ ist Mieter und Nutzer und die KEB ist Betreiberin. Die Stadt hat operativ nichts mit der Halle zu tun. Die Stadt habe das Gespräch mit der Nachbarschaft geführt. Themen seien dabei die Fluchtwege und der Verkehr gewesen. Diese Fragen seien zur Zufriedenheit des Quartiers beantwortet worden. Auch die Bedenken betreffend Immissionen hätten beseitigt werden können.
- Die BPK verlangt, dass bevor der Kredit allenfalls gesprochen würde, der Vertrag mit der KEB abgeschlossen sein muss. Darin sei klar zu regeln, welche Nebennutzungen in welcher Grössenordnung und zu welchem Zeitpunkt möglich werden. Der Stadtrat sollte mit dem Vermieter den Nutzungsumfang definieren und danach eine breite Vernehmlassung durchführen. Diese Vereinbarung müsse sich auf das ganze Jahr beziehen.

### Beschluss:

*Auf entsprechenden Antrag hin beschliesst die BPK mit 9 : 0 Stimmen, die Vorlage an den Stadtrat zurückzuweisen mit dem Auftrag, die Leistungsvereinbarung mit der Kunsteisbahn Zug AG (KEB) hinsichtlich der Nutzungsintensität zu definieren und verbindlich über das ganze Kalenderjahr unter dem Kriterium der Quartierverträglichkeit festzulegen. Ebenfalls sei die Verzinsung neu auszuhandeln.*

### 2. Sitzung vom 4. November 2014

- Die Kommission moniert, dass der Stadtrat die Vorlage nach der Rückweisung der Vorlage durch die BPK mit dem Quartier nicht mehr besprochen hat. Zumal vom Quartier später noch ein kritischer Brief an die Stadt ging. Hier habe man eine Chance verpasst, das Quartier vorab ins Boot zu holen. Immerhin könnten 16 unterschiedlich grosse Veranstaltungen neu auf das Quartier zukommen. Bei vier dieser Veranstaltungen würde es sich um grosse "Kisten" handeln. Auf der andern Seite aber habe man vor der Abstimmung versprochen, dass hier keine "Festmeile", sondern ein reines Hockeystadion entstehe. So sei nicht auszuschliessen, dass dem Vorhaben doch noch Opposition aus dem Quartier erwachsen könnte. Dies obwohl der Stadtrat mit den vorgenommenen Anpassungen nach Meinung der BPK den richtigen Weg geht und eine gewisse Sicherheit punkto Nutzung bietet. - Egal was gemacht wird, gebe es immer Leute mit anderer Meinung, so der Stadtrat. Im Zuge der Abstimmung 2008 sei schwergewichtig von einer Eissportanlage gesprochen worden, jedoch nicht ausschliesslich. Wenn vier Veranstaltungen ausserhalb dessen stattfinden würden, sei "schwergewichtig" immer noch gewährleistet. Der Stadtrat verfüge über gute Argumente für die Verträglichkeit der angedachten Lösung, auch gegenüber der Nachbarschaft. Daher verstehe man den heute von gewissen BPK-Mitgliedern vorgebrachten Ärger und Unmut nicht. Damals bei der Besprechung wurde solches nicht geäussert. Die Vertreter des Quartiers hätten damals bloss davor gewarnt, dass das Ganze nicht ausufern dürfe. Was ja mit der heutigen Lösung klar nicht der Fall sei. Der Finanzchef nimmt die Gedanken der BPK aber auf und wird das Gespräch mit der Nachbarschaft noch einmal suchen. Über dessen Ausgang wird er dem GGR Rechenschaft ablegen.
- Ein BPK-Mitglied gibt zu bedenken, dass das Abholen von Quartierinteressen hin und wieder schon Sinn machen kann. Auf der andern Seite schränke die Stadt ihren Handlungsspielraum dadurch stark ein. Insofern sei das Mitwirkungsinstrument vom Stadtrat zurückhaltend einzusetzen. Letztlich habe der Stadtrat als Exekutive die Vorhaben politisch voranzutreiben und könne die Verantwortung nicht ständig nach unten delegieren. Sollte die Mitwirkungspraxis stetig ausgedehnt werden, sei in der Stadt bald gar nichts mehr möglich. Die Kommissionen und der GGR haben es dabei in der Hand, den Stadtrat in seiner Arbeit zu bestärken.
- Bei der Amortisation der Sprühflutanlage wird von einer 20-jährigen Lebensdauer ausgegangen. Was ist die tatsächliche Lebensdauer einer solchen Anlage, wann ist sie nicht mehr gebäudeversicherungstauglich und was bedeutet das für die Stadt? Die Stadt kommt nach 20 Jahren zwangsläufig in Zugzwang. Wer finanziert dies und zu welchen Konditionen? Wer hat für den Unterhalt der Anlage aufzukommen? Wie sieht die Folgekostenberechnung aus? - Jährlich sind degressiv 10 % abzuschreiben. Linear ergibt dies auf 20 Jahre gerechnet jährlich einen Betrag von CHF 30'000.00.

Die Stadt erhält also von der KEB mehr zurück als sie jährlich abschreiben muss. Die KEB beabsichtigt, die 20 Jahre nicht voll auszuschöpfen bzw. schneller zurückzuzahlen. Bei früherer Rückzahlung würde der Stadtrat in die Verhandlungen einsteigen und sich an den Erträgen beteiligen wollen.

- Das Verhältnis zwischen der Stadt und der KEB ist in der Leistungsvereinbarung definiert. Bereits heute zahlt die KEB den Grossteil der Serviceverträge. Die Stadt beteiligt sich aufgrund eines Kostenschlüssels. Der Reparaturanteil ist bei der KEB und der Wartungsanteil bei der Stadt. Bei der Sprühflutanlage geht es grösstenteils um nicht sehr unterhaltsintensive Wasserleitungen. Innert 20 Jahren könnte allenfalls einmal eine Pumpe Schaden nehmen. Grundsätzlich ist also nicht von sehr bedeutenden Unterhaltskosten auszugehen.
- Weiss der Stadtrat von der von EVZ und KEB geplanten neuen Trainingshalle? - Der Stadtrat hat Kenntnis davon. Das Begehren ist jedoch nicht in erster Linie finanzieller, sondern örtlicher Art. Die Halle würde zudem nicht nur dem EVZ, sondern auch anderen Spitzensportlern und auch dem Breitensport nutzen. Die Finanzierung soll auch zusammen mit dem Breitensport erfolgen. Zudem hat der EVZ erst nach der Eröffnung der Bossard Arena eine Akademie gegründet. Im Laufe der Jahre hat sich gezeigt, dass diese für die Jugendförderung wichtig ist. Im Stadionprojekt stand dies noch nicht zur Diskussion.
- Schliesslich schlägt die BPK vor, den Vertrag explizit in den Beschluss zu integrieren und Ziffer 4 des Beschlusses entsprechend zu ergänzen.

## **5. Zusammenfassung**

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2314 vom 1. Juli 2014 empfiehlt die BPK mit 6 : 5 Stimmen, der Vorlage zuzustimmen.

## **6. Antrag**

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei dem Verpflichtungskredit gemäss Beschlussesentwurf des Stadtrats vom 1. Juli 2014 zuzustimmen.

Zug, 13. November 2014

Für die Bau- und Planungskommission  
Urs Bertschi, Kommissionspräsident