

Eisstadion Herti mit Ausseneisfeld und Parkhaus: Neubau; Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrates 18. September 2007

Das Wichtigste im Überblick

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Zug haben an der Urnenabstimmung vom 27. November 2005 mit 5272 Ja-Stimmen gegenüber 3049 Nein-Stimmen dem «Überbauungskonzept Stadion- und Bossard-Areal: Beitrag an die Projektierungs- und Projektentwicklungskosten» zugestimmt und CHF 4,75 Mio. bewilligt.

In der Zwischenzeit sind die Bebauungspläne „Eisstadion Herti“ und „Bossard-Areal“ vom Grossen Gemeinderat verabschiedet worden. Es wird erwartet, dass die Bebauungspläne durch den Regierungsrat im November 2007 genehmigt und in Kraft gesetzt werden.

Das Investoren- und das Planerteam haben zusammen mit der Stadt Zug die Gesamtüberbauung auf dem Stadion- und dem Bossard-Areal weiterentwickelt. Die Kosten liegen höher als 2004 geschätzt. Die projektspezifische ausserordentliche Kostensteigerung von ca. 15 % ist insbesondere auf eine erhebliche Steigerung der Rohstoffpreise zurückzuführen. Das ursprüngliche Ziel wurde gleichwohl erreicht: Das neue Eisstadion Herti kann zu einem wesentlichen Teil durch die Veräusserung des nicht für die öffentlichen Anlagen benötigten Landanteils an die externen Projektpartner finanziert werden. Mit dem heute vorliegenden Nutzungskonzept kann ein im Vergleich zur Offerte von 2004 wesentlich höherer Verkaufspreis für die Grundstücke erzielt werden.

Die Stadt Zug verkauft an den Investor zwei Bauparzellen mit einer Fläche von insgesamt 10'781 m² (Stadionareal 1'662 m² und Bossard-Areal 9'119 m²) zu total CHF 34,25 Mio.

Dieser Verkauf bildet eine Voraussetzung dafür, dass das Eisstadion in der vorgesehenen Form durch den Totalunternehmer realisiert werden kann.

Vom Kanton und den Gemeinden sind Beiträge von CHF 4,2 Mio. zugesichert worden. Weiter wird zurzeit für das „Naming“ über einen Beitrag von rund CHF 5 Mio. auf 10 Jahre verhandelt.

Für die schlüsselfertige Erstellung der Eissportanlagen ist ein Bruttokredit von CHF 60.96 Mio. notwendig. Das Eisstadion ist Bestandteil der Überbauung auf dem Baubereich Nord mit Wohn- und Geschäftshaus, Parkhaus, Ausseneisfeld und einem neuen öffentlichen Stadtplatz mit einer Fläche von ca. 7'000 m². Der Investitionsumfang des gesamten Überbauungskonzeptes im Baubereich Nord beträgt ca. CHF 130 Mio.

Die Nettobelastung der Stadt Zug für das neue Eisstadion inkl. Ausseneisfeld und Stadtplatz beträgt nach Abzug von CHF 34,25 Mio. (Landverkauf) und CHF 4.2 Mio. (Beiträge Kanton und Gemeinden) CHF 22.51 Mio. Ein Beitrag von CHF 5 Mio. für das „Naming“ würde die finanzielle Belastung für die Stadt weiter reduzieren.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit ein Kreditbegehren für den Bau des neuen Eisstadions inkl. Parkhaus mit Ausseneisfeld und Stadtplatz. Gleichzeitig ersuchen wir Sie um Zustimmung zu einem Landverkauf an den Investor.

Die Vorlage gliedern wir wie folgt:

- 1. Ausgangslage**
 - 1.1. Phase A - 2-stufiger Investorenwettbewerb (2004)
 - 1.2. Phase B - Vorbereitung Projektentwicklung (November 2004 - November 2005)
 - 1.3. Phase C - Gesamtprojektentwicklung (Dezember 2005 - Februar 2008)
- 2. Areale Nord und Süd**
 - 2.1. Areal Nord
 - 2.2. Areal Süd (Bossard-Areal)
- 3. Das neue Eisstadion Herti**
 - 3.1. Raumkonzept
 - 3.2. Materialisierung
 - 3.3. Umgebung
 - 3.4. Energiekonzept
 - 3.5. Gastronomie
 - 3.6. Sicherheit
 - 3.7. Qualitätssicherung
 - 3.8. Logengeschoss
 - 3.9. Sommernutzung
- 4. Organisation, Leistungsumfang, Kosten und Termine**
 - 4.1. Organisation
 - 4.2. Leistungsumfang und Investitionskosten
 - 4.3. Beiträge
 - 4.4. Betriebskosten
 - 4.5. Termine
- 5. Verträge**
 - 5.1. Projektierung (Phase C)
 - 5.1.1. Rahmenvertrag
 - 5.1.2. Generalplanervertrag
 - 5.1.3. Vorvertrag zum Kaufvertrag
 - 5.2. Ausführung (Phase D)
 - 5.2.1. TU-Vertrag Eisstadion
 - 5.2.2. Kaufvertrag für die Übernahme Grundstücke
 - 5.2.3. Nachzahlungsverpflichtung an Korporation
 - 5.2.4. Regelung Verwaltung und Betrieb Areal Nord
 - 5.2.5. Leistungsauftrag mit der Betreiberin KEB
 - 5.2.6. Mietverträge mit den Nutzern des Stadions
 - 5.3. Option zur Sicherung des Nutzungsrechts im obersten Geschoss
- 6. Antrag**

1. Ausgangslage

Der notwendige Neubau des Eisstadions Herti war Auslöser für die städtebauliche Entwicklung auf einem Areal von insgesamt ca. 30'000 m². Gewählt wurde ein gemischtwirtschaftliches Vorgehen. Die Entwicklung des Bebauungskonzepts wurde einem Investor übertragen, der 2004 über ein Konkurrenzverfahren ausgewählt wurde.

Das Vorgehen gliedert sich in folgende Projektphasen, die auf die Schritte des politischen Prozesses abgestimmt sind.

1.1 Phase A: 2-stufiger Investorenwettbewerb (2004)

Diese Phase umfasste einen zweistufigen Wettbewerb. Aus diesem Konkurrenzverfahren ging als Sieger das Investorenteam der Anliker AG mit den Architekten Scheitlin-Syfrig+Partner, Luzern, sowie LeutwylerPartnerArchitekten, Zug, hervor. Das Angebot vom 23. Juli 2004 umfasste ein Investitionsvolumen von CHF 42,475 Mio. Die baulichen Massnahmen entlang der Allmendstrasse für die gewählte Erschliessungsvariante wurden auf zusätzlich CHF 3 Mio. geschätzt, also total rund CHF 45,5 Mio. (± 20 %). Nicht enthalten waren Finanzierungskosten, Anschlussgebühren, Betriebseinrichtungen Gastronomie, Mobiliar und bauherrenseitiger Begleitungsaufwand. Preisbasis war April 2004, Teuerungsanpassungen waren vorbehalten. Das Angebot für das Grundstück (beide Areale) umfasste auf der Basis des damaligen Bebauungskonzepts CHF 22'788'000.-- für die Basisvariante bzw. CHF 28'809'000.-- für die „Top-Variante“. Der Planungskredit von CHF 200'000.-- wurde abgerechnet.

1.2 Phase B: Vorbereitung Projektentwicklung (November 2004 - November 2005)

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug hat mit Beschluss vom 30. November 2004 für die Phase B einen Kredit zur Projektierungsvorbereitung von CHF 300'000.-- bewilligt. Gemeinsam mit dem Investoren-/Planerteam wurden damit die Grundlagen für die Gesamtprojektentwicklung (Phase C) erarbeitet. Diese umfassten insbesondere

- die Definition der Projektorganisation
- die Definition der Projektzielsetzung
- den Abschluss eines Rahmenvertrags für das gemeinsame Vorgehen zwischen der Stadt Zug und der Investorin zur Gesamtprojektentwicklung sowie
- die Vereinbarung über den Beitrag der Stadt Zug an die Gesamtprojektentwicklung (als Teil des Rahmenvertrags)

Der Abschluss der Phase B erfolgte an der Urnenabstimmung am 27. November 2005 über den Beitrag der Stadt Zug an die Projektentwicklung, welcher mit 5272 Ja- gegen 3049 Nein-Stimmen angenommen wurde, und mit der Abrechnung des Kredits.

1.3 Phase C: Gesamtprojektentwicklung (Dezember 2005 - Februar 2008)

Mit Beschluss Nr. 1415 vom 20. September 2005 hat der Grosse Gemeinderat den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 1844 vom 5. Juli 2005 betreffend «Stadion- und Bossard-Areal, Beitrag an die Projektierungs- und Projektentwicklungskosten; Kreditbegehren» zugestimmt und CHF 4,75 Mio. als städtischen Finanzierungsbeitrag (von insgesamt CHF 11,0 Mio. für die Gesamtprojektentwicklung) bewilligt. Der Anteil des stadtseitigen Begleitungsaufwands für die Phase C beträgt CHF 1,2 Mio.

Die Phase C endet mit der Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008 über den Baukredit für die Eissportanlagen sowie dem Grundstückverkauf.

Ziel der Phase C war es, das Gesamtprojekt – die Überbauung des Stadionareals und des Bossard-Areals – zu projektieren. Die Phase C umfasste:

- die Bebauungspläne
- das Vorprojekt für die Gesamtüberbauung
- das Bauprojekt und das Baubewilligungsverfahren für das Stadionareal
- den Baubeschrieb und das Energiekonzept für die neuen Eissportanlagen
- die Projektierung der Ersatzanlagen
- die Offerte der Investorin für die schlüsselfertige Erstellung der neuen Eissportanlagen
- die verbindliche Kaufofferte für den Erwerb der Grundstücke durch die Investorin

2. Areale Nord und Süd

Das Bebauungskonzept umfasst die beiden Areale Nord mit Stadion und Wohn- und Geschäftshaus, Parkhaus, Ausseneisfeld und den neuen Stadtplatz sowie das Areal Süd mit der Überbauung des Bossard-Areals (vgl. Übersichtsplan und Modellaufnahme, **Beilagen 2 und 3**).

2.1. Areal Nord (Eisstadion-Areal)

Das Areal nördlich der General-Guisan-Strasse umfasst das heutige Herti-Stadion, das Ausseneisfeld, die alte Curlinghalle (EVZ/Lager KEB) und das nördlich angrenzende Fussballfeld. Das Areal Nord ist 31'011 m² gross. Davon werden 1'662 m² an den Investor verkauft. Die Restfläche von ca. 29'349 m² bleibt im Eigentum der Stadt (vgl. Mutationsplan, **Beilage 4**).

Auf diesem Areal sind zur Realisierung vorgesehen

- die **neuen Eissportanlagen der Stadt Zug**, umfassend
 - das neue Eisstadion Herti mit 7'050 Plätzen (ausführliche Angaben s. Ziffer 3):
 - das überdachte Ausseneisfeld von 30 m x 60 m
 - den öffentlichen Platz von 75 m x 90 m
 - die öffentliche Tiefgarage mit 119 Parkplätzen
- die **Bauvorhaben des Investors**, umfassend
 - das 18-geschossige Wohn- und Geschäftshaus
 - die private Tiefgarage mit 162 Parkplätzen

Die Fläche für das geplante neue Wohn- und Geschäftsgebäude Scheibenhaus (Neue Grundstücksnummer, 1'662 m²) wird abparzelliert und soll wie oben erwähnt dem Investor zur Realisierung des Gebäudes verkauft werden (vgl. dazu Ausführungen zum Kaufvertrag in nachstehender Ziffer 5.2.2). Der Kaufvertrag für die Übernahme der beiden Grundstücke Eisstadion-Areal und Bossard-Areal wird per Ende September 2007 bereinigt und der Bau- und Planungskommission sowie der Geschäftsprüfungskommission des Grossen Gemeinderates unterbreitet.

Die baurechtliche Grundlage für die Überbauung des Areals bildet der neue Bebauungsplan „Eisstadion Herti“, der am 12. Juni 2007 vom Grossen Gemeinderat verabschiedet wurde und voraussichtlich vom Regierungsrat im November 2007 genehmigt und damit in Kraft treten wird.

Das vorliegende Projekt ist in verschiedener Hinsicht weiterentwickelt worden. Die Projektidee einer Konzentration der privaten Nutzung in ein 18-geschossiges Gebäude ermöglicht einen grossen öffentlichen, gegen die General-Guisan-Strasse geöffneten Platz von 75 m x 90 m. Gegen Norden ist dieser Platz begrenzt vom neuen Eisstadion mit dem über 30 m auskragenden Vordach über das öffentliche Eisfeld und gegen Osten von der bestehenden Sporthalle. Die Höhe des 18-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses (max. 62.5 m) ist aufgrund eingehender städtebaulicher Analysen festgelegt worden. Die vorliegende Lösung wird auch von der Stadtbildkommission und der Bau- und Planungskommission befürwortet. Mit der projektierten Position des Wohn- und Geschäftshauses kann der entsprechende Raum gewonnen werden, um den grosszügigen Platz vor dem Ausseneisfeld zu realisieren. Im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses sind Verkaufsflächen geplant, allenfalls auch ein Restaurationsbetrieb. In den ersten drei Obergeschossen sind Büros und Dienstleistungen, darüber sind Mietwohnungen vorgesehen. Es besteht die Möglichkeit für ein kleines Hotel in den Obergeschossen; Abklärungen sind im Gange. Der grosse Platz erhält eine unregelmässige Textur und soll das Bild abbrechender Eisschollen vermitteln.

Im Untergeschoss befinden sich die Kellerräume des Wohn- und Geschäftshauses, 119 öffentliche Parkplätze (Ersatz für die 117 wegfallenden Parkplätze auf dem Bossard-Areal) und 162 private Parkplätze für das Wohn- und Geschäftshaus. Für Betriebsfahrzeuge des Stadions können maximal 20 Parkplätze in der privaten Einstellhalle gemietet werden. Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle ist kombiniert mit der Vorfahrt auf das 4.50 m unter Terrain liegende Niveau des Stadioneisfelds. Sie erfolgt über eine Rampe entlang der Allmendstrasse. Die öffentlichen Parkplätze werden, wie bisher auf dem Bossard-Areal, bei Grossanlässen (Eishockey-Match oder Veranstaltungen auf dem Stierenmarktareal) für die Öffentlichkeit nicht zur Verfügung stehen. Im Übrigen ist vorgesehen, das Parkhaus in das geplante Parkleitsystem der Stadt Zug zu integrieren und für die Öffentlichkeit frei zugänglich zu machen. Da bis zu einer Gehdistanz von 500 Metern heute insgesamt über 2'000 Parkplätze zur Verfügung stehen, soll auf zusätzliche Parkplätze verzichtet werden.

Gleichzeitig mit der Realisierung der Bauvorhaben auf dem Stadionareal werden in der Allmendstrasse neue Leitungen verlegt und die Verkehrsführung wird zusammen mit der definitiven Erstellung des Kreisels General-Guisan-Strasse/Allmendstrasse angepasst. Dies ist ein Projekt des Tiefbauamts der Stadt Zug. Die Projektabgrenzung zwischen Investor und Tiefbauamt ist bereits erfolgt.

Die heutige Aus-/Einfahrt von der Allmendstrasse beim Hertizentrum ist verkehrstechnisch unbefriedigend. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist daher im Zusammenhang mit dem Bau des neuen Eisstadions auch auf der Höhe Allmendstrasse/Hertistrasse ein Verkehrskreislauf zu erstellen. Auch hier handelt es sich um eine Erschliessungspflicht des Gemeinwesens. Die erforderlichen Finanzmittel werden in das Investitionsprogramm, Budget 2008 und Finanzplan 2008-2012, als gebundene Ausgaben aufgenommen worden.

Ersatzanlagen Areal Nord

Für das durch das neue Stadion beanspruchte Fussballfeld ist als Ersatz ein Spielfeld mit Kunstrasen realisiert worden. Geplant ist im Sommer 2008 die Realisierung eines weiteren Kunstrasenplatzes im Gebiet Herti-Nord. Die jetzigen Nutzungen in der alten Curlinghalle (EVZ/Lager KEB) werden im neuen Stadion untergebracht.

2.2. Areal Süd (Bossard-Areal)

Das gesamt städtische Areal Süd mit einer Fläche von 9'119 m² wird dem Investor verkauft. Der Kaufvertrag für die Übernahme der beiden Grundstücke Eisstadion-Areal und Bossard-Areal wird per Ende September 2007 bereinigt und der Bau- und Planungskommission sowie der Geschäftsprüfungskommission des Grossen Gemeinderates unterbreitet.

Sämtliche bestehenden Mietverträge mit Dritten sind nach vorgängiger Absprache per Ende Februar 2008 gekündigt worden. Die baurechtliche Grundlage für die Überbauung des Areals bildet der neue Bebauungsplan „Bossard-Areal“, der voraussichtlich im November 2007 in Kraft treten wird. Die Kaufofferte steht in direktem Zusammenhang mit der gemäss Bebauungsplan erlaubten Ausnützung (17'000 m² anrechenbare Geschossfläche). Auf dem Bossard-Areal entstehen 4- bis 7-geschossige Wohnbauten. Die Koordination und Projektweiterentwicklung liegen beim Investor. Das südlich angrenzende private Grundstück ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplans.

Ersatzanlagen Areal Süd

Die Verlegung des Armbrustschiessstandes in den Schiessstand Choller ist für 2008 vorgesehen. Mit Bericht und Antrag des Stadtrats vom 21. August 2007 wurde dem GGR für den Neubau Ersatz Armbrust-Schiessstand im Choller ein Baukredit von CHF 510'000.-- beantragt.

Ein Ersatzstandort für den Jugoslawen- und für den Türkenverein kann ab September 2008 in der stadteigenen Liegenschaft General-Guisan-Strasse 13, alte Jugendherberge, zur Verfügung gestellt werden. Der EVZ hat für diese Lösung Hand geboten. Bis zur Fertigstellung der Eissportanlagen wird noch ein weiteres Mietlokal gesucht.

Als Ersatz für die Unterkunft der Asylbewerber ist ein Pavillon auf dem stadteigenen Grundstück GS 216, alte Kläranlage, geplant. Die Machbarkeitsstudie liegt vor; der erforderliche Kredit ist im Investitionsbudget 2008 enthalten.

3. Das neue Eisstadion Herti

3.1. Raumkonzept

Eine Übersicht über das Raumkonzept, die Materialisierung und die Umgebung gibt der Plansatz mit Grundrissen, Schnitten, Visualisierungen - Visualisierungen nur elektronisch im Internet - (**Beilage 5**):

Das neue Stadion umfasst rund 7'050 Plätze (3'890 Sitzplätze, 3'160 Stehplätze; das heutige Stadion umfasst 6'780 Plätze). Der Hauptzugang führt von Süden über den Platz in das Stadion auf einen ebenerdigen, verglasten Umgang. Dieser ist durch drei weitere Zugänge erschlossen. An diesem Umgang sind WC-Anlagen, Verpflegungsstände sowie Sicherheits- und Nebenräume angeordnet. Das Eisfeld liegt 4.50 m unter dem Umgang bzw. unter dem Erdgeschoss. Vom Umgang führen 16 Treppen zu den unteren Zuschauerrängen und den Stehplätzen. Die Stehplatzzonen sind so konzipiert, dass sie jederzeit zu Sitzplätzen umgerüstet werden können. Vom Umgang führen weitere 12 Treppen zu den oberen Zuschauerrängen. Für Rollstuhlfahrer stehen Stellplätze im Erdgeschoss zur Verfügung, die WC-Anlagen sind behindertengerecht ausgestattet.

Neben dem Hauptzugang befinden sich die Ticketeria, die Räume der Verwaltung und der Zugang zum öffentlichen Ausseneisfeld mit Vermietungs-, Garderoben- und Nebenräu-

men. Über diesen Räumen liegt an der Südfassade das Restaurantgeschoss, unterteilt in ein öffentliches Restaurant mit Terrasse auf der Ostseite und einen Gastrobereich für Anlässe, insbesondere nutzbar als VIP-Bereich für Eishockeyspiele auf der Westseite. Das Restaurantgeschoss erhält als attraktive Erweiterung eine Terrasse zum Ausseneisfeld. Die zentrale Küche ist unterteilt in einen Bereich für das öffentliche Restaurant und eine Erweiterung für die Bewirtung bei Anlässen. Über dem Restaurantbereich liegt ein Logengeschoss mit Nebenräumen. Dieses ist über das Restaurant zugänglich oder direkt von der Einstellhalle via Lift. Die Büroräume des EVZ liegen im 1. Stock an der Nordfassade.

Im Untergeschoss liegt die Zufahrt für die Anlieferung des Stadions (mit Zufahrtsmöglichkeit auf das Eisfeld) mit Werkstätten, Haustechnik, Nebenräumen und Lagerflächen. Das Stadion umfasst acht Standard-Garderoben sowie die Garderoben für Elite, Gastmannschaft und 1. Mannschaft. Das Untergeschoss ist mit einem Durchgang zur Trainingshalle verbunden.

Das Stadion wird bis auf die Spezialräume des EVZ (Räume 1. Mannschaft und Büros) voll ausgebaut. Vorgesehen sind Standardausrüstungen, Zutritts-Drehkreuze, Matchanzeigen, Belichtung, Schliessanlagen, Lautsprecheranlage, Handyempfang etc. Ausnahmen bilden die Kosten für Ausrüstungen, die über den Standard hinausgehen (z.B. Video-Würfel im Stadion) sowie das Ticketing-System, die vom EVZ übernommen werden. Die entsprechenden Vorinstallationen sind vorgesehen. Das Restaurantgeschoss wird voll ausgebaut. In den Logen sind Standardeinbauten vorgesehen, die nach Bedarf angepasst werden können.

3.2. Materialisierung

Das Untergeschoss besteht aus einer wasserdichten Betonwanne, die auf Pfählen steht. Die Dichtigkeit der Bodenplatte unter dem Eisfeld ist mit einer zusätzlichen Entlastungsebene gewährleistet. Die innere Tragstruktur besteht aus Betonwänden und -stützen, die Zwischenwände sind gemauert. Die Zuschauerränge bestehen aus vorfabrizierten Betonelementen, die schwingungsarm gelagert werden. Die Sitzplätze sind mit klappbaren Kunststoffsitzen ausgestattet. Die Bodenbeläge im Eisbereich sind schlittschuhfähig, in den Technikräumen Hartbeton. Der Umgang, der während der Matchpausen auch als Verpflegungsfläche dient, ist grossflächig verglast und am Boden mit einem pflegeleichten, speziell behandeltem Hartbeton ausgeführt. Die Fassade ist wärme gedämmt auf einer Betontragstruktur und erfüllt damit auch Schalldämmvorgaben. Als Verkleidung ist Streckmetall vorgesehen, Farbton Alu matt.

Das Dach ist eine Stahlkonstruktion als Raumfachwerk, darüber ein gelochtes Metallprofil (Schallschutz Innenraum) und ein konventioneller Dachaufbau. Die Entwässerung wird über innenliegende Rinnen geführt.

Alle während des Matchbetriebs zugänglichen Flächen sind möglichst pflegeleicht und unterhaltsarm ausgeführt.

3.3. Umgebung

Der neue Stadtplatz nimmt das Thema Eis wieder auf und zeichnet das Bild eines Gletschers nach. Ein zweifarbiger Belag auf Asphaltbasis stellt Eisschollen dar, die sich Richtung General-Guisan-Strasse langsam auflösen. Die Entwässerung der grossen Fläche inkl. Ausseneisfeld (total ca. 10'000 m²) wird durch Rinnen an den Kanten der Eisschollen gewährleistet. Die bei einem Platzregen anfallende Wassermenge wird über ein unterirdisches Retentionsbauwerk im Abfluss verzögert.

Der Platz steht für Quartieranlässe zur Verfügung. Auch ist vorgesehen, dass die Zuger Messe einen grossen Bereich des Platzes für ihren Bedarf nutzen kann.

3.4. Energiekonzept

In Fortsetzung einer langjährigen Praxis hat der Stadtrat dem Planerteam den Auftrag gegeben, eine ökologisch optimierte Variante auszuarbeiten. Die aus der Kälteerzeugung entstehende Abwärme wird über eine Wärmepumpe zur Heizwärme- und Warmwassererzeugung veredelt, inkl. Wärmeabgabe an das benachbarte Hochhaus. Dadurch kann die Belastung des Seewassers zur Rückkühlung verglichen mit dem heutigen Stand auf unter 1/3 reduziert werden. Weitere überschüssige Wärme auf tieferem Temperaturniveau wird in den Betonplatten des Gebäudes als thermoaktive Bauteile (TABS) gespeichert und bei Bedarf zur Erwärmung der Hallenklimateanlage verwendet. Falls bei langanhaltender Kälte die Kältemaschine für das Aussenfeld wenig arbeiten muss, kann die Wärmepumpe aus dem bestehenden Speicherbauwerk Wasser zur Wärmegewinnung beziehen und so Abwärme von Sport- und Trainingshalle weiterverwenden.

Die Temperatur der Zuschauerplätze im neuen Stadion werden im Winter zwischen 14° (unterer Rang) und 20° (oberer Rand) betragen.

Die Kälteerzeugung erfolgt mit einer Kältemaschine auf Ammoniakbasis und vier separaten Kreisläufen, die je nach Leistungsanforderung den zwei Eisfeldern (Hallen- und Aussenfeld) zugewiesen werden. Die Kälteverteilung geschieht mit dem energieeffizienteren CO₂ (anstelle Glykol) über eine Verrohrung in der Eisplatte.

3.5. Gastronomie

Das Restaurantgeschoss umfasst das öffentliche Restaurant mit einer Bar, welches über rund 110 Plätze im Innern sowie ca. 40 Plätze auf der Aussenterrasse verfügt. Für Anlässe stehen Räumlichkeiten mit 140 Plätzen sowie 90 Plätzen auf der Terrasse im Stadioninnern zur Verfügung. Um die Möglichkeiten, welche diese Räumlichkeiten bieten, optimal zu entwickeln und attraktive Zusatznutzungen ausserhalb der Eishockey-Spiele zu realisieren, soll das ganze Restaurantgeschoss an einen einzigen professionellen Pächter vermietet werden.

Das Restaurantgeschoss wird voll ausgebaut. Das konkrete Konzept ist mit dem zukünftigen Betreiber auszuarbeiten. Da das Restaurant erst im Herbst 2010 den Betrieb aufnehmen wird, ist zum heutigen Zeitpunkt weder die Ausschreibung des Pächters noch die Ausarbeitung eines Detailprojekts sinnvoll. Dies wird voraussichtlich ab Sommer 2009 erfolgen.

Die Bewirtschaftung der Verpflegungsstände im Umgang wird dem EVZ übertragen.

3.6. Sicherheit

Im Vordergrund steht die Bewältigung von Konflikten unter den Fangruppen. Aus diesem Grund sind die Stehplatzbereiche für Gastmannschaft (Westkurve) und EVZ (Ostkurve) durch separate und gegenüberliegende Zugänge getrennt (Nordwestecke und Südostecke). Im Norden ist ein separater Ticketschalter für Gäste vorgesehen. Fan-Busse sollen in unmittelbarer Nähe des Fan-Zugangs parkiert werden. Die Wege vom Bahnhof zum Stadion sollen frühzeitig getrennt werden, um Auseinandersetzungen vor dem Hauptzugang zu vermeiden. Bei allen vier Zugängen sind Sicherheitsschleusen eingebaut mit einem angrenzenden Nebenraum zur Überprüfung von Personen. Im Innern des Stadions sind Un-

terteilungen in Sektoren vorgesehen. So weit heute als sinnvoll erachtet, werden Vorkehrungen für die spätere Installationen von Überwachungsgeräten getroffen. Entlang der Weststrasse und um das Ausseneisfeld können aus Sicherheitsgründen Zäune montiert werden.

3.7. Qualitätssicherung

Neben dem vorgeschriebenen Qualitätsmanagement des Investors zu den Projektierungs- und Ausführungsarbeiten sind auf der Bauherrenseite die vom Projekt zu erfüllenden Anforderungen in einem PQM-Lenkungsplan (Projektqualitätsmanagement) erfasst worden. Über eine Risikoanalyse sind Störgrössen ermittelt worden und die entsprechenden Massnahmen werden getroffen. Die Qualitätsschwerpunkte in der Projektierung zielen darauf ab:

- einen reibungslosen Spielbetrieb in einer ansprechenden Atmosphäre zu ermöglichen,
- ein hohes Sicherheitsgefühl zu vermitteln,
- zweckmässige und nachhaltige Qualität der Materialien und Ausführungsdetails zu wählen,
- die finanzielle Tragbarkeit und die Ausschöpfung der finanziellen Beiträge Dritter (Kanton, Gemeinden, Naming-Sponsor, Miet- und Pächterträge) zu gewährleisten,
- ein attraktives öffentliches Restaurant mit entsprechendem Angebot zu realisieren.

In der Ausführungsphase werden die Überwachung der Kostenentwicklung, das Änderungsmanagement und die Terminkontrolle zusätzlich im Vordergrund stehen. Das statische Konzept und das Konzept der Haustechnik sind im Laufe der Projektentwicklung von unabhängigen Experten überprüft worden.

3.8. Logengeschoss

Als neues Angebot wird im 2. Stock über dem Restaurantgeschoss (an der Südseite) auf einer Fläche von total 375 m² ein Logengeschoss realisiert. Es ist vorgesehen, dass der Ausbau durch den substanziellen Beitrag eines Naming-Sponsors abgedeckt wird. Mit dem Logengeschoss sollen einerseits die Ansprüche von Sponsoren an ein zeitgemässes Stadion erfüllt werden, andererseits bieten sich dem EVZ zusätzliche Einnahmemöglichkeiten. Pro Loge wird eine bestimmte Anzahl Parkplätze zur Verfügung gestellt, ein Lift führt direkt vom UG zu den Logen, womit auch die Behindertenzugänglichkeit sichergestellt wird. Die Logen werden durch Glasschiebetüren vom Stadion getrennt. Vor den Logen sind je 14 separate Sitzplätze im Stadioninnern vorgesehen. Das Logengeschoss wird an den EVZ verpachtet. Dieser vermietet die einzelnen Logen in eigener Kompetenz an Interessenten weiter und der Mietertrag ist ein wesentlicher Beitrag an einen kostendeckenden Betrieb der Kunsteisbahn AG.

3.9. Sommernutzung

Das Stadion ist auf eine Eissport-Nutzung ausgerichtet. Diese wird sich im bisherigen Rahmen für Trainings und Spiele bewegen. Im Sommer sind Ausstellungen, Generalversammlungen etc. in der Halle nach wie vor möglich. Für unterschiedliche Szenarien (Versammlung, Podiumsdiskussionen, Mitbenutzung Gastrobereich etc.) liegen die mit der Gebäudeversicherung des Kantons Zug abgesprochenen Belegungskonzepte vor.

4. Organisation, Leistungsumfang, Kosten und Termine

4.1. Organisation

Die Organisation ist in einem Projekthandbuch festgehalten. Ein Steuerungsausschuss, in dem drei Stadträte (Stadtpräsident, Chefin Baudepartement, Chef Finanzdepartement) vertreten sind, überwacht die Umsetzung der Eissportanlagen. Der Steuerungsausschuss hat eine Gesamtprojektleitung zur Führung der Arbeiten eingesetzt. Unterstützt wird dieser durch Supportgruppen der Stadt Zug (Betrieb, Benutzer, Sicherheit, Verkehr, Öffentlichkeitsarbeit), die nach Bedarf einberufen werden. Die Leitung für das Gesamtbauvorhaben (inkl. Wohn- und Geschäftshaus sowie Bossard-Areal) hat der Investor (vgl. Organigramm; **Beilage 6**).

4.2. Leistungsumfang und Investitionskosten

.1 Gesamtleistungsangebot Anliker AG **CHF 56'750'000.--**
Eishockeystadion, überdachtes Aussen-Eisfeld, öffentlicher Platz und Einstellhalle

inkl. Ökopaket (Anteil CHF 1'440'000.--)

Wärmepumpe anstelle Gastherme, TABS (thermoaktive Bauteile als Speicher), CO₂ anstelle Glykol zur Kühlung der Eisflächen, Ausbau und Anpassung der Steuerung der Seewasserfassung

inkl. bauliche Sicherheitsmassnahmen (Anteil CHF 300'000.--)

Sicherheitsschleusen inkl. Nebenräume und Einsatzzentrale, fest montierte Sicherheitsabschränkungen, Schliesskonzept (teilweise elektronisch gesteuert), Video-Aussenüberwachung mit 4 Stationen und Zentrale, Vorkehrungen für Innen-Videoüberwachung, Lautsprecheranlage für Nebenräume (für Notfälle) etc.

.2 Budgetpositionen Stadt **CHF 1'910'000.--**
Grundsteinlegung, Einweihung, Signaletik-Konzept, zusätzliche Eismaschine, Projektoptimierungen, Reserven, Unvorhergesehenes

.3 Stadtseitiger Projektbegleitungsaufwand **CHF 2'300'000.--**
bisheriger Begleitungsaufwand Phase C Dezember 2005 bis Februar 2008 (Projektentwicklung): CHF 1'200'000.--
Begleitungsaufwand März 2008 bis 2012 (Koordination und Begleitung von Bestellern/Benutzern, Bewirtschaftungs- und Gastrokonzept, Betriebskonzept, Controlling, PQM, Öffentlichkeitsarbeit, Rechtsberatung, Nebenkosten Bauherrschaft): CHF 1'100'000.--

Total (inkl. MWST) **CHF 60'960'000.--**
(Preisbasis Zürcher Baukostenindex Stand 1. April 2007: 106.2 Punkte, Basis 1. April 2005)

Für die schlüsselfertige Erstellung der Eissportanlagen inkl. Parkhaus, Ausseneisfeld und einem neuen öffentlichen Stadtplatz ist somit ein Bruttokredit von CHF 60.96 Mio. notwendig.

Eine detaillierte Aufstellung der Investitionskosten sowie ein Vergleich der Kostenangaben von 2004 bis zur Vorlage von 2007 können den **Beilagen 7 und 8** entnommen werden.

4.3. Beiträge

Folgende Beiträge im Gesamtbetrag von CH 4,2 Mio. sind zugesichert:

- Kanton: CHF 3,0 Mio.
- Gemeinden: CHF 1,2 Mio.

Naming: Zur Diskussion steht ein Investitionsbeitrag von CHF 5 Mio. auf 10 Jahre zur Abdeckung von Investitionen im Logengeschoss und Gastrobereich. Die Verhandlungen sind zurzeit noch im Gange.

Die Nettobelastung der Stadt Zug für das neue Eisstadion inkl. Ausseneisfeld und Stadtplatz betragen nach Abzug von CHF 34,25 Mio. (Landverkauf) und CHF 4.2 Mio. (Beiträge Kanton und Gemeinden) noch CHF 22.51 Mio. Ein Beitrag von CHF 5 Mio. für das „Naming“ würde die finanzielle Belastung für die Stadt weiter reduzieren.

4.4. Betriebskosten

Der Betrieb der Anlage soll voraussichtlich weiterhin der Kunsteisbahn AG (KEB) mit einem Leistungsauftrag übertragen werden. Der heutige Leistungsauftrag ist befristet bis 31. mai 2009. Mit dem neuen Stadion sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, dass der jährliche städtische Beitrag von CHF 200'000.-- hinfällig wird. Durch ein verbessertes Raumangebot für die Restauration und den Hauptnutzer (EVZ) werden die Einnahmemöglichkeiten verbessert, was sich in höheren Mieterträgen niederschlagen wird. Die voraussichtliche Veränderung der Jahresrechnung der KEB ist nachfolgend aufgelistet.

	Bisher	Neu
Erträge		
. Betriebsertrag Sportbetrieb		
. . Allgemeiner Eislauf	190'000.--	190'000.--
. . Eismiete EVZ	430'000.--	540'000.-- ¹
. . Miete Logengeschoss (EVZ)	--	240'000.-- ²
. . Vermietungen Hockeyfeld + Ausrüstungen	380'000.--	380'000.--
. . Vermietung Curling	90'000.--	90'000.--
. Übriger Betriebsertrag		
. . Vermietung Bossard-Halle	30'000.--	-- ³
. . Garderoben, Schleifen, Vermietung Anlage	120'000.--	130'000.--
. . Restaurant/Verpflegungsstände/Kiosk	110'000.--	110'000.-- ⁴
. . Miete Lager/Büros (EVZ)	30'000.--	90'000.-- ⁵
. . Diverse Erträge (Miete Wohnung, Dittleistungen)	110'000.--	110'000.--
. . Beitrag der Stadt Zug	<u>200'000.--</u>	<u>--⁶</u>
TOTAL Erträge	1'690'000.--	1'880'000.--

Aufwand

. Aufwand Sportbetrieb	40'000.--	60'000.--
. Personalaufwand	1'060'000.--	1'150'000.-- ⁷
. Unterhalt Betriebseinrichtungen	80'000.--	100'000.--
. Versicherungen + Betriebskosten		
. Energie	360'000.--	250'000.-- ⁸
. Diverse (Betriebsstoffe, Material, etc.)	60'000.--	100'000.--
. Büro- und Verwaltungskosten	65'000.--	80'000.--
. Abschreibungen	<u>35'000.--</u>	<u>130'000.--</u>
TOTAL Aufwand	1'710'000.--	1'870'000.--

¹ Das neue Stadion hat einen grösseren Anteil an Sitzplätzen (bisher 42 %, neu 55 %)

² Der EVZ übernimmt die Logen zur Weitervermietung

³ Die Bossard-Halle wird abgebrochen

⁴ Das Restaurantgeschoss wird verpachtet, für die Spiele übernimmt der EVZ vom Pächter die entsprechenden Räume inkl. entspr. Küchenbereich

⁵ Zusätzliche Flächen für den EVZ

⁶ Mit dem neuen Stadion soll der Beitrag der Stadt Zug entfallen; die Instandhaltung und die Instandsetzung der Liegenschaft bleibt weiterhin bei der Stadt Zug

⁷ Zusätzlicher Personalaufwand für das Gastro-Management

⁸ Geringerer Energieverbrauch in der neuen Anlage

Nicht berücksichtigt ist der Ertragsausfall für das öffentliche Eislaufen während der Bauzeit, welches zu eingeschränkten Zeiten in der Trainingseishalle stattfindet. Ebenfalls nicht eingerechnet sind allfällige zukünftige Kosten für Sicherheitsmassnahmen der KEB (Erfahrungen aus EURO 08 mit Auswirkungen auf Personal, Betreuung von Überwachungsgeräten etc.). Diese sind zum heutigen Zeitpunkt nicht abschätzbar.

Durch den Neubau entfallen die jährlichen Instandhaltungskosten der alten Anlage von CHF 300'000.-- bis CHF 400'000.--. In den ersten Jahren ist bei der neuen Anlage kaum mit Instandhaltungsaufwand zu rechnen. Die Folgekosten können **Beilage 9** entnommen werden.

4.5. Termine

Die Realisierung des Areals Nord wird in folgende 6 Etappen gegliedert:

- Etappe 1: April 2008 bis April 2010
Bauplatzinstallation auf dem Aussen-Eisfeld, Abbruch alte Curlinghalle, prov. bauliche Massnahmen am alten Stadion, Neubau Eisstadion
- Etappe 2: April 2010 bis September 2010
Abbruch altes Stadion, Neubau Vorzone neues Stadion/Teil Tiefgarage, Inbetriebnahme neues Eisstadion
- Etappen 3 und 4: September 2010 bis Sommer 2012
Erstellung Tiefgarage, Realisierung Wohn- und Geschäftshaus
- Etappe 5: Frühjahr 2011 bis Herbst 2011
Neubau Ausseneisfeld
- Etappe 6: Sommer 2012 bis Herbst 2012
Fertigstellen Platz

Auf dem Areal Süd (Bossard-Areal) sind der voraussichtliche Baubeginn im Dezember 2008 und die Fertigstellung per Ende 2010 vorgesehen.

5. Verträge

5.1. Für die Projektierung (Phase C) sind folgende Verträge abgeschlossen worden:

5.1.1. Rahmenvertrag zur Gesamtprojektentwicklung mit folgendem Inhalt:

I. Ausgangslage

Stichworte: bestehende Eigentumsverhältnisse, die Absicht, die bestehenden Eissportanlagen zu erneuern und das Verfahren, das zur Wahl eines Investorenteam geführt hat.

II. Vertragskonzept

Das Vertragskonzept basiert auf vier Phasen:

- Phase A, dem Investorenwettbewerb, der im Herbst 2004 abgeschlossen wurde.
- Phase B, der Projektierungsvorbereitung, die im Sommer 2005 abgeschlossen wurde.
- Phase C, der Projektierung, für die im Rahmenvertrag und im Generalplaner-Vertrag die Zusammenarbeit geregelt ist. Die Investorin wird für ihre Leistungen im Zusammenhang mit den Eissportanlagen in dieser Phase mit CHF 3'300'000.-- exkl. MWST entschädigt (Beschluss Nr. 1415 des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug vom 20. September 2005 über CHF 4'750'000.--).
- Phase D, der Realisierung, die Gegenstand dieser Vorlage bildet und für die der TU-Vertrag (Totalunternehmervertrag) und der Kaufvertrag für die Grundstücke abzuschliessen sind. Beide Vertragswerke werden vorbehaltlich der Zustimmung durch den Souverän mit der Investorin abgeschlossen.

III. Generalplaner-Vertrag für die Projektierung der Eissportanlagen

Im Nachgang zum Abschluss dieses Rahmenvertrags schlossen die Parteien einen Generalplaner-Vertrag für die Projektierung der neuen Eissportanlagen ab. Dieser Vertrag wird - abhängig von den politischen Entscheiden - für die Realisierung (Phase D) von einem Totalunternehmer-Vertrag mit der Anliker AG für die Realisierung der neuen Eissportanlagen abgelöst. Der TU-Vertrag tritt in Kraft, wenn Baukredit und Verkauf der Grundstücke rechtskräftig bewilligt sind.

IV. Abtretung Grundstücke

Für das Zustandekommen des Grundstückverkaufs wird der positive Ausgang der Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008 zum Ausführungskredit der Eissportanlagen und zur Abtretung der Grundstücke sowie der Verweis auf den Vorvertrag zum Kaufvertrag vorausgesetzt.

V. Allgemeine Bestimmungen

Sie enthalten die Regelung für die Zusammensetzung des Investorenteam und für die von der Investorin parallel zu den Eissportanlagen vorzunehmenden Projektierungen des Gesamtkonzepts. Die Projektierungsarbeiten erfolgen auf Risiko der Investorin.

Dieser Vertrag bleibt bis zum Abschluss des Bauvorhabens in Kraft.

5.1.2. **Generalplaner-Vertrag** für die Projektierung der Eissportanlagen.

Dieser Generalplaner-Vertrag ist branchenüblich strukturiert. Er definiert die zu erbringenden Leistungen, bezeichnet die von der Investorin vorgesehenen Architekten und Fachplaner, setzt die Terminvorgaben und das Pauschalhonorar fest. Dieser Vertrag wird unter der Voraussetzung der positiven Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008 durch den Totalunternehmer-Vertrag mit der Investorin abgelöst (s. Ziffer 5.2.1). Die Ausarbeitung dieses TU-Vertrags ist Gegenstand der anstehenden Phase.

Dieser Vertrag wird für die Realisierungsphase durch den nachfolgend beschriebenen Totalunternehmer-Vertrag abgelöst.

5.1.3. **Vorvertrag zum Kaufvertrag** für die von der Investorin zu übernehmenden Grundstücke mit den Regelungen der Modalitäten der Grundstücksübernahme.

Dieser Vorvertrag wird für die Realisierungsphase durch den nachfolgend beschriebenen Hauptvertrag abgelöst.

5.2. Für die Ausführung (Phase D) abzuschliessende Verträge:

5.2.1. **TU-Vertrag Eisstadion**

Dieser Vertrag regelt die Modalitäten der schlüsselfertigen Erstellung des Eisstadions. Er beinhaltet folgende Punkte:

- Präambel
- Zweck und Vertragsinhalt
- Vertragsbestandteile und Rangordnung
- Termine
- Werkpreis
 - Maximales Kostendach
(Offene Abrechnung, Mehr- und Minderleistungen, Budgetpreis, Abweichungen zum Kostendach, Fälligkeit des Werkpreises)
 - Kostenprognose
- Leistungen des Totalunternehmers
 - Inbegriffene Leistungen
 - Nicht inbegriffene Leistungen
- Bestellungsänderungen (Projekt- und Ausführungsänderungen)
- Projektorganisation
- Subunternehmer und Lieferanten
(Subunternehmer, Wünsche des Bauherrn, Auswahl der Subunternehmer, Vorschriften zu den Subunternehmerverträgen)
- Verpflichtungen bei Vertragsabwicklung
- Abnahmen und Zwischenprüfung usw. der Leistungen und Lieferungen Dritter
- Versicherungen
- Lücken, Unklarheiten oder Fehler in den Grundlagen (Verträge, Pläne, etc.) oder der Bauausführung
- Mängelrechte
(Allgemeines, Garantiarbeiten, Garantieschein)
- Veröffentlichungen und Reklamen
- Baudokumentation

- Urheberrechte
- Bauhandwerkerpfandrecht
- Kontrollen
- Schlussbestimmungen

5.2.2. Kaufvertrag für die Übernahme der Grundstücke Areal Nord (Fläche für 18-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus) und Areal Süd (Bossard-Areal)

Dem Angebot über maximal CHF 28'809'000.-- vom 23. Juli 2004 (Ergebnis Investorenwettbewerb) ist ein Nutzungskonzept zugrunde gelegt worden. Dieses basierte auf der Voraussetzung, dass der Investor auf dem Stadionareal und auf dem Bossard-Areal zusammen maximal 19'399 m² Hauptnutzfläche (HNF) realisieren kann. In der Projektierungsphase ist das Konzept städtebaulich, architektonisch und betrieblich weiterentwickelt und konkretisiert worden. Das Ergebnis ist in den Bebauungsplänen enthalten und ermöglicht nun die Realisierung von 22'831 m² HNF. Die aktualisierte Offerte des Investors für die beiden abzugebenden Parzellen (vgl. **Beilage 4**) beträgt nun CHF 34,25 Mio. Dieser Betrag ist Gegenstand des abzuschliessenden Kaufvertrags. Ohne den Verkauf dieser Parzellen kann das Eisstadion Herti in der vorliegenden Form nicht realisiert werden. In diesem Vertrag wird auch auf die beide Parteien betreffenden Punkte der Verwaltung und des Betriebs der Gebäude hingewiesen (vgl. Ziffer 5.2.4.).

5.2.3. Nachzahlungsverpflichtung an Korporation

1914 erwarb die Stadt Zug von der Korporation Zug u.a. die Grundstücke GS 36 und 3692 (Sportanlagen) sowie 3364 (Bossardareal) für öffentliche Zwecke. Die Kaufbedingungen sahen vor, dass die Stadt Zug bei einem Weiterverkauf eine Nachvergütung zu leisten hat. Die Verhandlungen mit der Korporation sind auf gutem Weg und es zeichnet sich eine Lösung ab.

5.2.4. Regelung Verwaltung und Betrieb Areal Nord

Zwischen dem Investor und der Stadt Zug sind verschiedene Punkte wie Dienstbarkeiten, Zufahrts- und Durchfahrtsrechte, Nutzung öffentliches Eisfeld und Platz, Energiebezug, Abgrenzung Reinigung und Unterhalt, Angaben zu Emissionen etc. zu regeln.

5.2.5. Leistungsauftrag mit der Betreiberin KEB

Die Stadt Zug hat 2004 mit der Kunsteisbahn AG (KEB) einen Leistungsauftrag bis zum 31. Mai 2009 abgeschlossen und damit die Nutzung und den Betrieb der heutigen Anlage übertragen. Dieser Leistungsauftrag muss den neuen Verhältnissen angepasst werden.

5.2.6. Mietverträge mit den Nutzern des Stadions

Die KEB schliesst mit dem EVZ einen Mietvertrag zur Stadionbenutzung und mit dem künftigen Restaurantpächter einen Pachtvertrag ab. Die Konditionen zur Abgabe des Restaurantbereichs für Anlässe an den EVZ sind durch die KEB vorzugeben.

5.3. Option zur Sicherung eines ausschliesslichen Nutzungsrechts von 200 m² im obersten Geschoss des Wohn- und Geschäftshauses für eine öffentliche Nutzung

Das 18-geschossige Wohn- und Geschäftshaus (Scheibenhau) mit einer einmaligen Aussicht über die Stadt, den See und in die Berge wird neben dem Stadion einen städtebaulichen Akzent setzen. Es bietet sich die Möglichkeit, im obersten Geschoss des Scheibenhau einen öffentlich zugänglichen Bereich/Aussichtspunkt - z.B. in Form eines Gastronomiebetriebs - zu realisieren. Die einmaligen Kosten für die Nutzung im Rohbau betragen CHF 1'200'000.-- (ohne den Landanteil von ca. CHF 300'000.--), wobei die Erschliessung (separater Personenlift als Auflage) und die baulichen Massnahmen zur Einhaltung der feuerpolizeilichen Vorschriften sowie ein Lagerraum im Untergeschoss in diesem Betrag enthalten sind. Die Kosten werden, je nach Ausbau und Betriebseinrichtungen, auf gesamt haft max. CHF 700'000.-- geschätzt. Das Detailprojekt soll erst ausgearbeitet werden, wenn das Betriebskonzept bzw. der Pächter bekannt sind. Dies wird nicht vor Ende 2010 der Fall sein, da das 18-geschossige Wohn- und Geschäftshaus erst im Sommer 2012 fertig gestellt werden kann. Die vertragliche Vereinbarung mit dem Investor wird nach der Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008 abgeschlossen.

Über die Ausübung dieser Option kann unabhängig vom Kreditbegehren und dem Verkauf der Grundstücke befunden werden. Wird die Option nicht ausgeübt, steht der Stadt der entsprechende Landanteil von ca. CHF 300'000.-- zu.

Weitere öffentliche Nutzungen sind nicht geplant. Es können jedoch, sofern entsprechende Begehren z.B. aus dem Quartier formuliert werden, weitere Flächen gemietet werden.

6. Antrag

Wir beantragen 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 «Scheibenhau») 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 Geschäftshauses, 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, 18. September 2007

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussesentwurf
2. Übersichtsplan
3. Modellfoto
4. Mutationsplan
5. Grundrisse, Schnitte, Ansichten (Visualisierungen nur elektronisch im Internet)
6. Organigramm der Projektorganisation
7. Kostenzusammenstellung
8. Vergleich Kostenangaben von 2004 bis zur GGR-Vorlage 2007
9. Folgekostenrechnung

Entwurf Kaufvertrag (wird den Mitgliedern der BPK- und der GPK abgegeben)

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Tomaso Zannoni, Stadtarchitekt, unter Tel. 041 728 21 57, und Martin Wieser, Projektleiter, unter Tel. 041 728 21 75 zur Verfügung.

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Eisstadion Herti mit Ausseneisfeld und Parkhaus: Neubau; Baukredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 1844.3 vom 18. September 2007

1. Für den Neubau des Eisstadions Herti mit Ausseneisfeld und Parkhaus wird ein Bruttobaukredit von CHF 60'960'000.-- inkl. MWST zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 2220/50300, Objekt 711, Eisstadion Herti mit Ausseneisfeld und Parkhaus: Neubau; Baukredit, bewilligt (Kostenstand Zürcher Baukostenindex Stand 1. April 2007: 106.2 Punkte, Basis 1. April 2005).
2. Dem Verkauf eines Anteils an Grundstück GS 3692 (Wohn- und Geschäftshaus «Scheibenhaus») mit 1'662 m² und Grundstück GS 3364 («Bossard-Areal») mit 9'119 m² im Totalbetrag von CHF 34,25 Mio. (Angebot Investor) wird zugestimmt.
3. Für die Sicherung eines unbeschränkten Nutzungsrechts von 200 m² im obersten Geschoss des Wohn- und Geschäftshauses, Südseite, für eine öffentliche Nutzung wird ein Investitionsbeitrag (inkl. Ausbau) von CHF 1,9 Mio. bewilligt.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt und beauftragt die entsprechende Verträge abzuschliessen.
5. Dieser Beschluss unterliegt der obligatorischen Volksabstimmung gemäss § 7 Bst. b der Gemeindeordnung. Er tritt nach der Annahme durch das Volk sofort in Kraft. Er ist im Amtsblatt des Kantons Zug, Band 12, zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
6. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Stefan Hodel, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Termin Volksabstimmung: 24. Februar 2008