

Nr. 2650.4

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Immobilien: Zwischenbericht II Erweiterung Bossard Arena

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission Nr. 2650.4 vom 11. Januar 2022

Sehr geehrte Frau Präsidentin
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:

I Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2650.3 vom 26. Oktober 2021.

II Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung vom 11. Januar 2022 in Neuner-Besetzung, in Anwesenheit von Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementssekretärin Dr. Nicole Nussberger, Stadtrat André Wicki, Christian Weber, Leiter Immobilien, Marco Bendotti, Portfoliomanager, sowie Patrick Lengwiler, CEO EVZ Management AG.

III Erläuterungen der Vorlage

Zum Einstieg erläuterten Stadtrat André Wicki, Marco Bendotti, Portfoliomanager Immobilien, und Patrick Lengwiler, CEO EVZ Management AG, die wesentlichen Aspekte der Vorlage.

IV Beratung

Auf die Vorlage wird eingetreten.

Ausgangslage

Der Zwischenbericht II umfasst die finanziellen Kennzahlen und den Vorschlag, das Stadion im Baurecht abzugeben. Dazu die folgenden Kennzahlen.

Finanzielle Kennzahlen: Szenario A (Folie 9)

Bei der Stadt Zug kommt als Aufwand in der Erfolgsrechnung neu hinzu, dass die Leistungsvereinbarung Schulsport/Vereine beibehalten wird. Die Schülerinnen und Schüler zahlen weiterhin keinen Eintritt, wenn sie mit ihrer Klasse unterwegs sind. Das ist aktuell im Leistungsvertrag mit der KEB enthalten. Wenn mit Szenario A neu der EVZ den Betrieb übernimmt, würde die Stadt Zug das entschädigen. Diese Entschädigung wurde mit CHF 100'000.00 veranschlagt und wäre dann auch in einem Vertrag zu regeln. Ebenfalls kalkuliert wurde die Abschreibung der CHF 2 Mio. für die

Module 7 und 8. Unter dem Strich resultiert aufgrund des Baurechts (CHF 360'000.00) ein positives Ergebnis von CHF 200'000.00.

Ganz entscheidend ist, dass die wegfallenden jährlichen Unterhaltskosten für Stadion und Trainingshalle (CHF 1.4 Mio.) sowie das Parkhaus zu Einsparungen von jährlich insgesamt CHF 1.6 Mio. über die Laufzeit des Baurechtsvertrags führen.

Die Beratung der Kommission umfasste folgende Themen:

Dass ein allfälliger Ausbau des Stadions durch den EVZ erfolgt, erachteten alle Kommissionsmitglieder als wünschenswert. Auch die Ausbauart mit Keep Building wurde als sinnvoll erachtet. Hingegen stellten sich bezüglich Baurecht folgende Fragen:

Ausserordentlicher Heimfall

Ein Kommissionsmitglied stellt die konkrete Frage zum Fallbeispiel «Konkurs des EVZ», wer die ausstehende Rückzahlung der Hypothek zu übernehmen hätte. Es fragt sich, ob die Stadt Zug dies tun müsste, da der EVZ das Gebäude als Sicherheit gegeben hat.

In der anschliessenden Diskussion werden verschiedene Punkte aufgeworfen, die nicht eindeutig geklärt werden können. Unter anderem werden folgende Themen angesprochen:

- In welchem Rang befindet sich die Stadt Zug als Gläubiger beim Konkursfall?
- Das Gebäude wird als Sicherheit anders gewertet, wenn es dem EVZ nur im Baurecht gehört als wenn es zu 100 Prozent im Eigentum des EVZ wäre.
- Die Bank muss bei Vergabe einer Hypothek an einen Baurechtsnehmer in der Risikobewertung die Baurechtsverträge berücksichtigen.
- Wenn ein Baurechtsnehmer seinen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen kann, wie werden die Rechte des Baurechtgebers befriedigt?

Antrag Abklärungsauftrag

Das Kommissionsmitglied erhält auf seine Frage nach dem Fall eines Konkurses keine für ihn abschliessende und befriedigende Antwort. Deshalb stellt es den Antrag, die Regelung im Konkursfall juristisch abklären zu lassen. Die Abklärung betrifft den Konkursfall sowie die Zahlung allfällig offener Kredite im Baurecht.

Ein weiteres Mitglied möchte diese Abklärung ebenfalls gerne schriftlich haben, damit in z. B. zehn Jahren klar ist, wer damals was zum Konkursfall gesagt hat.

Abstimmung

Die BPK stimmt dem Antrag auf Abklärung mit 8:1 Stimmen zu.

Abgabe Parkhaus im Baurecht

Ein Kommissionsmitglied fragt, weshalb das Parkhaus auch im Baurecht an den EVZ übergeht.

Die Antwort der Verwaltung: Das Parkhaus ist baulich verbunden mit der Bossard Arena. Ein Baurecht muss alles beinhalten, was baulich verbunden ist. Deshalb muss das Parkhaus eingeschlossen werden. Es handelt sich aber nur um den Teil der Tiefgarage, der bei der Stadt Zug ist. Der Teil des Uptown unter dem Arenaplatz bleibt beim Uptown.

Das Kommissionsmitglied verweist darauf, dass im Fall Frauensteinmatt eine Trennung auch möglich war. Zudem sei das Parkhaus auch eine Einnahmequelle.

Ein weiteres Mitglied fragt, ob sich die Parkplätze der Mieterinnen und Mieter des Uptown ebenfalls in dieser Tiefgarage befinden.

Die Antwort der Verwaltung: Das Uptown hat eine eigene Tiefgarage, nur die Zufahrt ist gemeinschaftlich.

Weitere Variante: Investition durch EVZ und Stadt Zug (Teilung) ohne Abgabe im Baurecht

Ein Kommissionsmitglied fragt, ob neben den Varianten A, B und C auch eine weitere Variante möglich ist, bei der die Stadt und der EVZ die Investition teilen und diese gemeinsam tragen.

Dies wurde von der Verwaltung verneint.

Belegung Gastronomie ausserhalb der Saison

Ein Kommissionsmitglied fragt, wie oft die 400 Sitzplätze im Gastronomiebereich ausserhalb der Spieltage und ausserhalb der Saison belegt sind.

Folgendes wurde seitens Stadt mitgeteilt: Es gibt zwei Flächen, die nicht nur am Match belegt sind: Die Sixtyseven Sportsbar mit rund 120 Plätzen und der Legends Club mit rund 140 Plätzen. Die Sixtyseven Sportsbar ist immer geöffnet und lehnt sich zum Beispiel auch an die Öffnungszeiten der Kunsteisbahn an. Der Legends Club ist geöffnet auf Nachfrage (Anlässe). Die Nachfrage ist recht hoch, insbesondere in der Weihnachtszeit, da es in Zug nicht so viele grössere Säle gibt, die für 80 oder 90 Personen ausgelegt sind.

Aussenplatz

Weiter wurde gefragt, wie zwingend es für die Überlegungen des EVZ ist, dass auch der Aussenplatz im Baurecht abgegeben wird.

Die Verwaltung führt aus, dass der Aussenplatz bei der Stadt Zug bleibt. Der Perimeter für das Baurecht wird allenfalls so gesetzt, dass der Vorplatz (Fläche unter dem Vordach bis Dachkante) im Baurecht enthalten ist.

Ausbau Arenaplatz

Ein Kommissionsmitglied fragt, was im Ausbau des Arenaplatzes für CHF 1 Mio. enthalten ist. Diesen Betrag erachtet es als ziemlich hoch.

Antwort der Verwaltung: Es handelt sich um eine Ertüchtigung mit Anpassungen. Das Ziel ist, dass der Platz attraktiver wird. Es gibt Überlegungen dazu, dass auf der Aktionsfläche die sommerliche Erwärmung weniger stark wird. Baulich kann das über einen Belag gelöst werden. Es liegt jedoch zum jetzigen Zeitpunkt kein fertiges Projekt vor, sondern die Stadt Zug hat ein Konzept erarbeiten lassen im Hinblick auf die Änderung des Bebauungsplans. Das ist notwendig, damit der Bebauungsplan angepasst werden kann. Es wurden auch Forderungen gestellt zu den Themen Veloabstellplätze, Beschattung und Erhitzung im Sommer. Es steht auch die «Forderung» oder das Anliegen im Raum, dass der Arenaplatz nicht nur im Winter, sondern auch im Sommer attraktiver sein soll. Für diese attraktivere Gestaltung wurde ein Konzept erstellt und auf der Basis des Konzepts eine Schätzung als Budgetbetrag eingesetzt, ohne dass bereits ein konkretes Projekt vorliegt. Das Gesamtkonzept beinhaltet als Massnahmen für die Aktivierung des Arenaplatzes unter anderem eine Strukturierung des Platzes, den Belag, die Verdichtung des Baumbestandes und einen Aufenthaltsbereich im südlichen Teil des Platzes sowie Veloabstellplätze. Die Aufwertung des Platzes soll auch im Sommer sportliche Veranstaltungen ermöglichen.

Es folgte die Frage, was für ein Belag das ist, der die Erwärmung des Platzes verhindern soll.

Die Antwort war, es handle sich um einen wasserspeichernden Betonverbundstein. Das Wasser versickert und wird bei Erhitzung wieder abgegeben.

Curlingrestaurant

Weiter wurde gefragt, ob das Curlingrestaurant, das sich über der Curlinghalle befindet, einen neuen Platz bekommen wird.

Das Curlingrestaurant ist nicht betroffen von der Aufstockung des Annexbaus und bleibt bestehen, wie es ist, lautet die Antwort.

Notwendigkeit Abgabe Curling- und Trainingshalle im Baurecht

Darauf folgte die Frage, was der Beweggrund seitens Stadt Zug ist, dass die Curling- und Trainingshalle, welche mit dem Ausbau der Arena grundsätzlich nichts zu tun hat, auch im Baurecht abgeben wird.

Die Antwort der Verwaltung. Der Grund ist die technische Schnittstelle des Gebäudes in Form der Eisproduktion, die sich dort befindet. Und der Betrieb soll durch den EVZ sichergestellt werden.

Einbezug Quartier

Ein Mitglied führt aus, dass im Quartier Zug West einige Projekte anstehen (Bau Alterswohnungen durch die Korporation, Gartenstadt). Es ist mit einer Verkehrszunahme und Lärmzunahme zu rechnen. In der Vorlage steht nichts zum Einbezug des Quartiers, was das Quartier will oder ob die Stadt Zug dahingehend Schritte unternommen hat.

Die Erklärung der Verwaltung: Es gab Kontakt zwischen Quartierverein und dem EVZ, der das Projekt vorgestellt hat. Die Fragen betreffend Verkehr müssen im Bebauungsplan abgearbeitet werden. Klar ist, dass es nicht mehr Parkplätze geben wird. Daher sollte es auch keine grosse Zunahme an Privatverkehr geben. Zudem verspricht man sich vom attraktiveren Gastronomieangebot, dass die Zuschauerströme sich zeitlich besser verteilen, sowohl bei der Anreise als auch bei der Abreise. Die Stadt Zug suchte nicht direkt den Kontakt zum Quartier, da es sich um ein Bauprojekt des EVZ handelt. Es sollte nicht der Eindruck entstehen, dass die Stadt Zug von hinten auch noch nachschiebt.

Bemerkungen zum Zwischenbericht allgemein und zur Variante A

Aus Sicht eines Mitglieds hat das Stadion einen finanziellen Wert, der höher ist als der aktuelle Buchwert. Aufgrund gesetzlicher Vorgaben wurde der Buchwert stark abgeschrieben.

Des Weiteren wurde ausgeführt, dass man beim Lesen der Vorlage zwar die Einsparungen von CHF 1.6 Mio. sieht, aber über die CHF 60 Mio., welche die Stadt Zug vor 12 Jahren ausgegeben hat, nichts steht, die aber nun mal ein riesiger Brocken sind. Es sei klar, dass die Stadtzuger Bevölkerung mitreden müsste, ob sie wirklich das Stadion im Baurecht abgeben möchte. Denn es ist klar, dass der EVZ stark profitiert, wenn für die Arena heute noch CHF 8 Mio. eingesetzt werden. Es wurde festgehalten, dass man der Variante A sehr kritisch gegenüberstehe.

Einbezug Zuger Gemeinden und Kanton Zug

Ein Mitglied fragt, ob die Gemeinden und der Kanton in Bezug auf das Baurecht mit einbezogen wurden, da die anderen Gemeinden und der Kanton dazumal einen Beitrag von CHF 4.2 Mio. an das Gebäude geleistet haben und deshalb auf eine Art auch «Mitbesitzer» sind.

Die Verwaltung führt aus, dass die Stadt Zug nicht auf die anderen Gemeinden zugegangen ist.

Darauf hielt ein weiteres Mitglied fest, dass die Bossard Arena vor 12 Jahren ein Gemeinschaftswerk von Bevölkerung, Kanton, Stadt und Gemeinden war. Es handelte sich um einen grossen Bebauungsplan mit Landabtauschen. Es gab Finanzierungen der Stadt, des Kantons und von den Gemeinden. Deshalb erachte er es als wichtig, dass zur geplanten Erweiterung und Umwandlung in ein Baurecht nach 12 Jahren, nicht nur der Grosse Gemeinderat und der Stadtrat etwas zu sagen haben, sondern alle, die das Gemeinschaftswerk dazumal getragen haben.

Volksabstimmung und Kommunikation Restwert der Arena

Es braucht nur dann ein Baurecht, wenn der Bebauungsplan angepasst werden kann. Aus diesem Grund wird die Vorlage zum Baurecht nicht vorgezogen, sondern es kommen der Bebauungsplan und das Baurecht in einer koordinierten Vorlage in den GGR. Die Frage zum Baurecht untersteht auch dem fakultativen Referendum. Der Stadtrat empfiehlt ein Behördenreferendum, das heisst eine Volksabstimmung. Die Ermittlung eines Marktwertes sei sehr schwer, da die Nutzung dieses Gebäudes sich auf Eishockey beschränke. Aus diesem Grund möchte die Verwaltung diesen Wert nicht bekannt geben bzw. ermitteln.

Entschlussfähigkeit ohne Ergebnis der Abklärung

Der Präsident fragt, ob die BPK bereit ist, über die Kenntnisnahme des Zwischenberichts abzustimmen, oder ob auf das Ergebnis des Abklärungsauftrags gewartet werden muss.

Abstimmung

Die BPK entscheidet sich mit 6:3 Stimmen für die Durchführung der Schlussabstimmung

Fazit nach Umfrage

Keine Einwendungen erfolgten zum Ausbau des Stadions, zur Finanzierung durch den EVZ oder dass der EVZ den Unterhalt und den Betrieb für die gesamte Anlage sicherstellt. Einige Mitglieder waren der Meinung, dass der EVZ auch die Sommerlandschaft auf dem Arenaplatz gestalten sollte, ähnlich der Winterlandschaft. Der Ausbau des Arenaplatzes mit einem wärmeschonenden Belag durch die Stadt wurde mehrheitlich abgelehnt.

Baurecht

Bei diesem Abschnitt der Vorlage sind die meisten Unklarheiten und beklemmenden Gefühle in der Kommission auszumachen. Hier einige Fragen die mehrmals gestellt wurde:

- Muss man das Stadion wirklich im Baurecht abgeben?
 - Was gehört alles in den Baurechtsperimeter?
 - Wie wird das Parkhaus im Baurechtszins abgegolten?
 - Wie wird folgendes geregelt: Vorzeitiger Heimfall, Konkurs des Baurechtsnehmers, Sicherung des Baurechtszinses?
 - Was kann im Baurechtsvertrag zu Gunsten der Stadt vertraglich wegbedungen werden?
- usw.

V Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2650.3 vom 26. Oktober 2021 empfiehlt die BPK, den Zwischenbericht II zur Erweiterung der Bossard Arena, negativ zur Kenntnis zu nehmen. Die BPK beschloss mit 5:4 Stimmen negative Kenntnisnahme.

VI Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- die Vorlage Nr. 2650.3 Immobilien: Zwischenbericht II Erweiterung Bossard Arena negativ zur Kenntnis zu nehmen

Zug, 11. Januar 2022

Richard Rüegg
Kommissionspräsident

Beilage
– Präsentation