

Nr. 2650.5

## **Grosser Gemeinderat, Vorlage**

### **Immobilien: Zwischenbericht II Erweiterung Bossard Arena**

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission Nr. 2650.5 vom 21. Februar 2022.

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Geschäftsprüfungskommission (GPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 13 und 20 GSO folgenden Bericht:

#### **I Ausgangslage**

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2650.3 vom 26. Oktober 2021 und auf den Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission (BPK) Nr. 2650.4 vom 11. Januar 2022.

#### **II Ablauf der Kommissionsarbeit**

Die GPK behandelte die Vorlage erstmals an ihrer ordentlichen Sitzung vom 17. Januar 2022 in Siebner-Besetzung und in Anwesenheit von Patrick Lengwiler, CEO EVZ. Von der Verwaltung anwesend waren Stadtrat André Wicki, Vorsteher Finanzdepartement, Christian Weber, Leiter Immobilien, Marco Bendotti, Portfoliomanager Immobilien sowie Andreas Rupp, Finanzsekretär.

Die zweite Beratung fand an der ordentlichen Sitzung vom 21. Februar 2022, ebenfalls in Siebner-Besetzung, statt. An der zweiten Beratung nahm Claudia Schneider Heusi, Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht als Gast teil. Von der Verwaltung anwesend waren Stadtrat André Wicki, Vorsteher Finanzdepartement, Marco Bendotti, Portfoliomanager Immobilien sowie Andreas Rupp, Finanzsekretär. Seitens des EVZ wurde kein Vertreter mehr eingeladen.

Der GPK-Präsident führt der Transparenz halber einleitend aus, dass vor einer Woche bereits eine Sitzung mit ihm stattfand, bei der Patrick Lengwiler, Adrian Risi, Marco Bendotti, Andreas Rupp und André Wicki anwesend waren, um vorbereitende Fragen zur GPK-Sitzung vom 17. Januar 2022 zu beantworten. Auf die Vorlage wird eingetreten.

#### **III Erläuterungen der Vorlage**

Der zuständige Stadtrat, Christian Weber und Marco Bendotti erläutern und kommentieren die Vorlage in der ersten Beratung anhand einer PowerPoint Präsentation. Ebenso informiert Patrick Lengwiler anhand einer eigenen Präsentation der EVZ AG.

Patrick Lengwiler informiert über die Erweiterung der Bossard Arena aus Sicht des EVZ. Der wesentliche Inhalt ist den ausführlichen Präsentationsfolien (Beilage 1) zu entnehmen. Nachfolgend sind die ergänzenden Ausführungen festgehalten:

### Erweiterung Bossard Arena (Folie 1)

Die Erweiterung der Bossard Arena ist für den EVZ ein sehr wichtiges Projekt, das den EVZ bereits seit über drei Jahren beschäftigt. Der zweite Zwischenbericht lässt erkennen, dass die Erweiterung der Bossard Arena mittlerweile zu einer komplexen Vorlage geworden ist. Die Komplexität hat mehrere Gründe, jedoch wird diese Komplexität mit zunehmender Dauer der Planung und weiteren Abklärungen nicht kleiner werden. Bei aller Komplexität sieht man vor lauter Bäumen manchmal den Wald nicht mehr. Die nachfolgenden Folien sollen nochmals aufzeigen, welches Projekt zur Erweiterung der Bossard Arena angedacht ist und weshalb die Erweiterung in dieser Form aus Sicht des EVZ wichtig und notwendig ist.

### Einleitung (Folie 2)

Manchmal wird der EVZ auf eine Spitzensportmannschaft reduziert, die mal besser und mal schlechter spielt. Der EVZ ist aber nicht nur ein Verein oder nur ein Unternehmen – er ist beides. Der EVZ gehört zu den grössten Arbeitgebern in der Stadt Zug. Der EVZ ist Profisport, ist Gastronomie und ist auch Nachwuchsförderung. Zum EVZ gehören aber auch viele ehrenamtliche Funktionäre sowie Kinder und Jugendliche. Der EVZ ist nicht das eine oder das andere – der EVZ ist alles. Der EVZ ist mit einem «Mobile» vergleichbar, das aus den Bestandteilen Profisport, Gastronomie, Nachwuchsförderung usw. besteht. Alle diese Mobilefunktionen braucht es. Es braucht den Profisport, um die CHF 4.5 Mio. in die Nachwuchsförderung zu investieren, die 350 Kindern und Jugendlichen zugutekommt. Es braucht die vielen Sponsoren und Zuschauer/innen, die den Profisport erst ermöglichen. Der Spitzensport lässt sich aber nur dann finanzieren, wenn man konkurrenzfähig ist. Wenn die Zuschauerinnen und Zuschauer nicht kommen, dann gerät das Mobile ins Wanken. Es ist wichtig, dass dieses Mobile funktioniert und der EVZ eine erfolgreiche Organisation bleibt, was sie heute ist. Die im Jahr 2010 erstellte Bossard Arena hat diesen Erfolg und die positive Entwicklung in den letzten Jahren überhaupt erst ermöglicht. Um konkurrenzfähig zu bleiben, braucht es jedoch eine Anpassung der Arena. Die Auslastung liegt bei 97 % und seit 2010 wurde kosmetisch alles Mögliche gemacht. Weiteres Potenzial ist ohne baulichen Eingriff nicht mehr möglich. Deshalb ist der EVZ an die Stadt Zug herangetreten, um im Hinblick auf eine langfristige und ganzheitliche Planung über eine Erweiterung der Bossard Arena zu sprechen. Die Jahre 2019, 2020 und 2021 wurden dafür aufgewendet, mehrere Machbarkeitsstudien zu erstellen und die Situation zu beleuchten.

### National League – Arenas ab 2022/23 (Folien 3 und 4)

Es gibt Stimmen, die sagen, es sei viel zu früh, um eine im Jahr 2010 erbaute Arena zu erweitern. Der Überblick zu den 13 Stadien in der Schweiz zeigt auf, dass eine grosse Dynamik im Markt vorhanden ist. Die Bossard Arena ist aktuell das fünftälteste Stadion in der Schweiz.

Grund für die Erweiterung der Bossard Arena ist aber vielmehr die Zuschauerkapazität und die Anzahl Sitzplätze im Bereich Gastronomie. Die Zuschauerkapazität mag mit 7'200 Plätzen für den Platz Zug gar nicht so schlecht sein, die Auslastung blieb aber bei 97 %. Die Stadt Zug wird in Zukunft ebenfalls wachsen. Der EVZ ist eine Organisation, die sich jeden Franken, den sie erwirtschaftet, selber erwirtschaftet und nicht von einem Gönner abhängig sein will. Das hat auch sehr viel zu tun mit der Grösse einer Arena. Die Zuschauerkapazität der Bossard Arena ist zwar im Vergleich zu vielen anderen Clubs nicht abfallend, jedoch ist zu bemerken, dass der Vorsprung auf Rang 12 kleiner ist als der Rückstand auf Rang 4. Ohne Erweiterung können nicht mehr Einnahmen generiert werden. Im Bereich Sitzplätze Gastronomie steht der EVZ mit Rang 12 von 13 Mannschaften an zweitletzter Stelle. Wenn man diese beiden Ranglisten zur Zuschauerkapazität und zur Gastronomiekapazität nebeneinanderstellt, dann ist sicher ein gewisses Missverhältnis festzustellen.

**Frage:** Auf welchen Rängen würde man mit der Erweiterung landen?

**Antwort:** Bei der Zuschauerkapazität würde der EVZ auf Rang 4 bleiben, aber knapp hinter Fribourg den Anschluss finden. Auch bei der Gastronomie würde man auf Rang 4 oder 5 landen.

#### Bossard Arena war genau richtig (Folie 5)

Die Bossard Arena war kein Fehler, sondern der Beginn einer Erfolgsgeschichte, dies zeigt eindrücklich der Zuschauerschnitt, der mit der Eröffnung der Arena einen grossen Sprung von rund 4'300 auf 6'300 Zuschauerinnen und Zuschauer gemacht hat und konstant weiterentwickelt werden konnte. Die damals neue Bossard Arena hat dem EVZ die positive Entwicklung bis heute ermöglicht. Wenn der EVZ nicht stehenbleiben und damit ins Hintertreffen geraten will, ist eine Anpassung der Bossard Arena sehr wichtig. Es ist dem EVZ ein Anliegen, diese Erweiterung selber zu machen.

#### Keep Building (Folie 6)

Es wurden mehrere Machbarkeitsstudien durchgeführt und verschiedene Möglichkeiten einer Erweiterung geprüft. Vieles wurde wieder verworfen. Es hat sich gezeigt, dass das Projekt «keep building», das Weiterbauen am Gebäude, die beste, verträglichste und vor allem einzig realistische Variante ist. Das ist ein realisierbarer Weg. Viele Bestandteile des Projektes können auch unter Betrieb gebaut werden. Alle anderen Varianten mussten aus mehreren Gründen verworfen werden. Die Ikone Bossard Arena wird ihren Schnitt und somit ihr charakteristisches Aussehen behalten.

#### Unsere Ziele (Folie 7)

Neben den Ausführungen auf der Folie ist zu ergänzen: Der EVZ braucht die Kapazitätserweiterung und will diese deshalb auch selber bewirken. Dies im Einklang mit den Bedürfnissen des Quartiers und der Nachbarschaft und ohne negative Auswirkungen auf andere. Die Belegung des Arenaplatzes soll mit Rücksicht auf Ruhezeiten geschehen. Der Eislauf auf dem Arenaplatz findet vorwiegend tagsüber statt. Die Winterlandschaft ist nicht gleichzusetzen mit Nachtruhestörung, das ist eine falsche Gleichung. Es gibt viele Sachen, die auf dem Arenaplatz passieren können und dürfen, die irgendwann am Abend fertig sind.

Wichtig ist: Wenn die Erweiterung nicht kommt, kann der EVZ nicht einfach so weitermachen wie bisher. Wenn die Konkurrenz am EVZ vorbeizieht, dann ist sehr vieles in Frage gestellt. Der EVZ braucht die Kapazitätserweiterung und will diese selber machen. Die Bossard Arena wurde seinerzeit für die Bedürfnisse des EVZ erstellt. Der EVZ hat aber nicht die Erwartung, dass die Stadt Zug die Erweiterung finanziert und dafür Steuergeld eingesetzt werden muss.

#### Keep Building (Folie 8)

Die drei blauen Module zeigen, wo das Gebäude weiterwächst. Diese Module können nacheinander oder miteinander erstellt werden. Es wird sich zeigen, was der beste Weg ist.

#### Kosten und Finanzierung (Folie 9)

Der EVZ will das Projekt gemäss Kostenschätzung für rund CHF 36 Mio. selber finanzieren und erwartet nicht, dass dies die Stadt Zug tut. Dafür müssen keine öffentlichen Gelder beziehungsweise Steuergelder eingesetzt werden. Der EVZ ist dankbar für die Bossard Arena, welche die positive Entwicklung ermöglicht hat. Die Erweiterung hat jährliche Zusatzkosten für den EVZ von rund CHF 4 Mio. zur Folge, die mit Mehreinnahmen gedeckt werden müssen. Die zusätzlichen Sitzplätze reichen dafür nicht aus. Die Sicherstellung der Finanzierung geschieht deshalb auch über weitere Massnahmen

(zum Beispiel teurere Plätze im Business-Segment, um die günstigeren Plätze zu ermöglichen oder zusätzliche Gastronomieangebote für alle Fan-Segmente).

Beim angedachten Weg würden bei der Stadt Zug die jährlichen Unterhaltskosten sowie Kosten für die Amortisation entfallen und sie erhält neu einen Baurechtszins. Für die Stadt Zug resultiert also bei diesem Konzept eine jährliche Entlastung von rund CHF 1.65 Mio. gegenüber heute.

#### Visualisierungen Stadion von innen und Winterlandschaft auf dem Arenaplatz (Folie 10 und 11)

Wer die Bossard Arena kennt, stellt fest, dass sich im Innern auf den ersten Blick nicht viel verändert – und das ist gut so, denn das ist auch das Ziel. Im Norden wird die Tribüne höher und grösser werden. Insgesamt sollen alle drei Module umgesetzt werden. Somit auch die Fanzone im Süden sowie der Annexbau bei der Trainings- und Curlinghalle. Die Visualisierung des Arenaplatzes illustriert, wie eine einladende Winterlandschaft gestaltet sein könnte. Es wird ein Ausseneisfeld während den Wintermonaten geben, aber es gibt keinen Grund, warum das quadratisch sein muss und es eine Hockeybande rundherum haben muss. Es soll etwas entstehen, das für eine breite Bevölkerung ist.

#### Projekt Keep Building (Folie 12)

Zum Schluss der Verweis auf die Projektwebsite [www.keepbuilding.ch](http://www.keepbuilding.ch), dort informiert der EVZ die Bevölkerung über das angedachte Projekt sowie über den Stand der Weiterentwicklung. Man hört sehr viel über das Projekt, dem EVZ ist es deshalb ein Anliegen transparent aufzuzeigen, was angedacht ist und was nicht.

Dem EVZ ist es wichtig, Antworten zu geben. Wenn bei den Fraktionen Erklärungsbedarf besteht, kommt der EVZ gerne vorbei, um zu informieren, will sich aber in keiner Art und Weise aufdrängen.

Die Anwesenden der Verwaltung erläutern die Vorlage aus Sicht der Stadt Zug. Ergänzend zur Präsentation (Beilage 2) werden folgende Ausführungen gemacht:

#### 1) Ausgangslage (Folie 3)

Der Stadtrat hat von allem Anfang an den Standpunkt vertreten, dass nicht die Stadt Zug, sondern der Hauptnutzer EVZ die Erweiterung finanzieren muss. Der EVZ auf der anderen Seite hat gesagt, dass er das tragen kann und auch will. Die rechtliche Voraussetzung, damit der EVZ in ein fremdes Eigentum investieren kann, ist eine Abgabe im Baurecht. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass das Stimmvolk über die angedachte Abgabe im Baurecht befinden soll. Die Übergabe im Baurecht an den EVZ soll zugleich mit der Änderung einhergehen, dass der EVZ auch den Betrieb sicherstellt. Heute geschieht das im bekannten Dreiecksverhältnis Stadt Zug, Kunsteisbahn Zug AG und EVZ. Es ist an dieser Stelle festzuhalten, dass man auch wegen der Kunsteisbahn Zug AG da steht, wo man heute ist, das darf man nicht vergessen. Trotzdem wird eine Entflechtung der Verantwortlichkeiten angestrebt, weil es in dieser Dreieckskonstellation schwierig ist. Neu soll die Stadt Zug nur noch einen Ansprechpartner und Vertragsnehmer haben, der den Betrieb und den baulichen Unterhalt sicherstellt. Organisatorisch würde der EVZ die KEB so belassen, wie sie ist, und sie in den EVZ integrieren. Ein weiteres Anliegen des Stadtrates ist, dass die aufgezeigte Entwicklung des EVZ nicht behindert werden soll.

#### 2) Projektstand: Richtprojekt Erweiterung (Folie 4)

Das Erscheinungsbild der Bossard Arena bleibt so, wie es heute ist. Das gute, heute bestehende Stadion will man weiterentwickeln.

#### 2) Projektstand: Umgebung und Arenaplatz (Folie 5)

Das Stadion wächst vor allem im hinteren Bereich. Dort braucht es eine Korrektur der Weststrasse. Das wäre ein Teil, den die Stadt Zug finanzieren wird. Ebenso von der Stadt Zug finanziert werden Verbesserungen auf dem Arenaplatz. Beim Arenaplatz ist ersichtlich, dass es neu drei Zonen gibt. Der

neue Fanbereich mit Gastronomie im Süden ragt etwas mehr in den Platz hinaus, bleibt aber unter dem Vordach und hat eine Anbindung an den Platz. Dies soll auch eine Belebung des Platzes ermöglichen. Eine zweite Zone ist die Situation unter dem Vordach, wo im Sommer verschiedene Sachen im kleineren Veranstaltungsbereich denkbar sind. Zudem ist man dort regengeschützt. Auf dem Plan in anderer Farbe akzentuiert ist eine sogenannte Aktionsfläche ersichtlich, welche neu installiert werden soll. Diese Aktionsfläche wird mit einem anderen Belag ausgeführt, der dafür sorgt, dass die Situation bezüglich sommerlicher Erwärmung auf dem Platz besser wird. Im Sommer können dort verschiedene Arten von Veranstaltungen stattfinden. Zu prüfen wäre noch, wo das organisatorisch zu verorten ist. Im Süden soll der Baumbestand verdichtet werden, um einen Schattenbereich und mehr Aufenthaltsqualität zu schaffen. Zusätzlich soll es ein Schutz sein für die Siedlung auf der anderen Strassenseite.

### 2) Projektstand: Winterlandschaft (Folie 6)

Das Ausseneisfeld wird neu temporär und nicht mehr fest installiert sein. Angedacht ist eine freie Form, die sich auch verändern kann, sowie Eiswanderwege.

**Frage:** Handelt es sich bei den Bauten für die Garderobe, Fondue-Chalet etc. um feste Bauten, die auf den Platz gestellt werden?

**Antwort:** Wie das heutige Fondue-Chalet handelt es sich um temporäre Bauten, die auf- und abgebaut werden als Infrastruktur für einen funktionierenden Eislauf.

### 3) Finanzielle Kennzahlen: Baurecht (Folie 7)

Auf der Folie ersichtlich sind die Rahmenbedingungen, auf welche die Stadt Zug sich betreffend Baurecht mit dem EVZ geeinigt hat (Land/m<sup>2</sup>: CHF 1'000.00, Zinssatz: 2 %). In der Zone OelB gilt als Benchmark für den Landwert CHF 500.00. Weil im Stadion Geld verdient wird und das nicht vergleichbar ist mit zum Beispiel einem Schulhaus, wurden CHF 1'000.00 pro Quadratmeter eingesetzt. Der wurde mit 18'000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die genaue Quadratmeterzahl der Baurechtsparzelle kann sich mit dem Projektfortschritt noch ein wenig verschieben, der Berechnungsmeccano bleibt jedoch gleich (Quadratmeterpreis und Zinssatz verändern sich nicht). Das Baurecht ist die rechtliche Voraussetzung, dass der EVZ investieren kann. Der EVZ kann nicht in fremdes Eigentum investieren. Mit einem Baurechtsvertrag würde das Gebäude übertragen. Die Idee des Buchwerts ist folgende: Für die Stadt Zug gibt es keinen Buchverlust. Beim Heimfall, wenn der Vertrag ausläuft, zahlt die Stadt Zug die gleiche Summe wieder zurück an den EVZ. Der EVZ muss seine Investition in der Laufzeit des Vertrages selber abschreiben.

### 3) Finanzielle Kennzahlen: Baukosten (Folie 8)

Das Planungsteam hat eine Kostenschätzung gemacht. Zusätzlich wurde seitens Abteilung Immobilien eine weitere externe Beurteilung eingeholt, um eine gewisse Sicherheit bezüglich der Werte zu erhalten. Die Baukosten sind somit auf dem aktuellen Projektstand relativ gut abgestützt. Betreffend die geplanten Baukosten ist die wichtigste Teilbaustelle die Erweiterung Nord. Die Teilbaustellen 07 und 08 betreffen die attraktivere Gestaltung des Arenaplatzes und eine Anpassung der Weststrasse. Dafür sind CHF 2 Mio. kalkuliert, welche für die Stadt Zug anfallen. Das ergibt zusammen mit den Baukosten für die Erweiterung eine Gesamtinvestition von CHF 38 Mio.

### 3) Finanzielle Kennzahlen: Szenario A (Folie 9)

Es wurden drei verschiedene Szenarien geprüft. Der Stadtrat hat sich für das Szenario A ausgesprochen, das eine Abgabe im Baurecht an den EVZ beinhaltet. 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 auf das Eisfeld gehen. 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 sowie das Parkhaus zu Einsparungen von jährlich insgesamt CHF 1.6 Mio. über die Laufzeit des Baurechtsvertrages führen.

#### 4) Weiteres Vorgehen (Folie 10)

- Die Erweiterung kann und will der EVZ wirtschaftlich erstellen und betreiben.
- Der Stadtrat befürwortet die Variante A, die Finanzierung durch den EVZ.
- Breiten- und Jugendsport bleibt der Stadt Zug erhalten und wird in gleicher Qualität gepflegt.
- Ein wichtiger Punkt ist auch, dass die Stadt Zug den EVZ mit dem Abschluss dieses Vertrages an die Bossard Arena und damit an den Standort Stadt Zug bindet.
- Aufwändige Schnittstellen im Dreieck Eigentümer, Betreiber, Hauptnutzer werden vereinfacht.
- Die Stadt Zug spart mit Variante A über die Laufzeit des Baurechtsvertrages über CHF 90 Mio. ein.

**Frage:** Wie wurde die Ersparnis von CHF 90 Mio. errechnet?

**Antwort:** Überschlagsmässig ist das die Investition für die Erweiterung (CHF 36 Mio.) plus 35-mal CHF 1.6 Mio. (Laufzeit mal Einsparungen beim Unterhalt pro Jahr ergibt CHF 56 Mio.).

Der GPK-Präsident führt aus, dass nach seinen persönlichen Berechnungen interessanterweise die Stadt Zug, bzw. die Steuerzahlenden für den Eissport in den vergangenen Jahrzehnten bis heute ebenfalls CHF 90 Mio. investiert haben.

#### 4) Weiteres Vorgehen (Folie 11)

- Eine ordentliche Änderung des Bebauungsplans braucht es unabhängig davon, wer die Erweiterung erstellt. Diese Änderung wird im GGR in zwei Lesungen behandelt.
- Angedacht ist eine koordinierte GGR-Vorlage zu Bebauungsplan und Baurechtsvertrag, diese untersteht dem fakultativen Referendum.
- Bei positivem Ausgang folgt ab 2025 die Realisierung (Spielbetrieb nicht betroffen) mit angestrebter Eröffnung zum Saisonstart 2026/27.

## **IV Beratung**

### **Fragen und Bemerkungen aus der Kommission**

#### **Erste Beratung vom 17. Januar 2022**

#### Zukünftige Kapazitätserweiterung und Investitionshorizont

Es wurde in der Präsentation des EVZ gut dargestellt, wie das Wachstum der Kapazität zur Entwicklung des EVZ beigetragen hat und der EVZ in Konkurrenz steht mit anderen Eishockeyclubs und Stadien.

**Frage:** Wenn man in die Zukunft schaut und davon ausgeht, dass alles wächst, was ist der Zeithorizont der Erweiterung, wie lange wird der angestrebte Ausbau der Arena reichen und ab wann braucht es eine erneute Erweiterung im Sinne eines «keep building 2.0» oder sogar ein «new building»?

**Antwort:** Die Erweiterung wurde vor drei Jahren angestossen, weil die Zuschauerkapazität und insbesondere die Anzahl Gastronomieplätze eine immer wichtigere Bedeutung haben. Die Realisierung der Erweiterung der Bossard Arena wird auf der Zeitachse immer wichtiger. Es besteht keine Variante 2.0. Die Anlage ist super situiert mitten in der Stadt Zug. Der EVZ gehört zur Stadt Zug. Es gibt keinen Plan B, was passiert, wenn keine Erweiterung realisiert werden kann. Auf der fortschreitenden Zeitachse ist es für den EVZ enorm wichtig, die Erweiterung zu realisieren. Wenn die Organisation EVZ nicht mehr konkurrenzfähig ist, erzeugt das eine Negativspirale, welche das Mobile zum einstürzen bringt. Dieses Szenario will der EVZ mit der Erweiterung der Bossard Arena proaktiv abwenden.

**Frage:** Die Kapazitätserweiterung ist nicht gewaltig. Reicht die Erweiterung aus für die Dauer der angedachten Laufzeit von 35 bis 45 Jahren? Oder wird die Arena in 35 Jahren nochmals erweitert werden? Welcher Horizont wird mit der Investition abgedeckt?

**Antwort:** Der Horizont bezüglich Kapazität wird auch ein Stück weit vom vorhandenen Platz auf dem Areal vorgegeben. Eine gut ausgelastete Anlage ist aber immer noch sehr gut.

Aufgrund der durchgeführten Umfragen und der Kenntnis über die Nachfrage ist eine Zuschauerkapazität von rund 9'000 Zuschauerinnen und Zuschauern nicht falsch, sondern im Schweizer Vergleich gut. Die andere Variante, um konkurrenzfähig zu bleiben ist, dass die Plätze immer teurer werden, aber das ist nicht das Ziel und hat auch eine Limite. Ein Wachstum braucht es sicher im Bereich Gastronomie, dort gibt es ein Manko. Mit der Erweiterung wird auch diesbezüglich eine gute Basis für die Zukunft gelegt.

Die erweiterte Arena sollte sicher die nächsten 35 Jahre ausreichen. Es stellt sich dann die Frage, wohin mit der Arena, wenn sie wirklich noch grösser werden müsste. Das wäre dann nicht mehr auf Stadtzuger Boden. Aber das ist nicht die Idee des EVZ.

Ein Mitglied ist der Ansicht, dass die Kapazität von rund 9'000 Zuschauerinnen und Zuschauern eine richtige Grösse für den EVZ ist. Dass die Zuschauernachfrage nicht ins unermessliche wachsen muss, zeigt auch das Beispiel Zürich, wo aufgrund der fehlenden Zuschauerinnen und Zuschauer ein kleineres Stadion gebaut wird.

#### Gastrobetrieb im Sommer

**Frage:** Wird die Gastronomie auch im Sommer betrieben? Aus Sicht der Stadt Zug könnte das allenfalls eine Konkurrenz für das Theater Casino, Burgbachsaal, Hafenrestaurant (und für die privaten Anbieterinnen und Anbieter) sein?

**Antwort:** Die Sixtyseven Sportsbar ist bereits heute ganzjährig offen. Mit der Erweiterung ist geplant, dass diese zweistöckig (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) wird und ein Ganzjahresbetrieb bleiben wird. Das mit dem Vorteil, dass aufgrund der Erdgeschossigkeit der Arenaplatz besser bespielt werden kann.

#### Aufwände Winterlandschaft/Gestaltung Arenaplatz

**Frage:** Werden neben den einmaligen Investitionen von CHF 2 Mio. für die Stadt Zug jährliche Kosten anfallen, um das Ausseneisfeld und die dazugehörigen Bauten (Chalet, Garderobenräumlichkeiten) aufzustellen?

**Antwort:** Das Ausseneisfeld und die neu gestaltete Winterlandschaft sind in der Verantwortung des EVZ. Die Investition von CHF 2 Mio., welche auf Seiten der Stadt Zug anfallen, betreffen die Infrastruktur des Arenaplatzes und nicht die Winterlandschaft.

Namensrechte Arena: Mitsprache Stadt Zug

Der Vertrag für die Namensrechte wird in wenigen Jahren auslaufen.

**Frage:** Hat die Stadt Zug ein Mitspracherecht bei den Verhandlungen über die neuen Namensrechte? Für die Stadt Zug ist wichtig, dass es ein Namen ist, der keinen Nachteil bringt.

**Antwort:** Die Erträge aus den Namensrechten gehen an den EVZ. Der EVZ und die Stadt Zug stimmen sich aber selbstverständlich über die Eignung des Namens ab, damit es nicht zu einer solchen Situation kommt.

**Frage:** Verhandelt der EVZ oder die Stadt Zug mit dem Namensgeber?

**Antwort:** Der EVZ führt die Verhandlungen.

Ein Mitglied ist der Ansicht, dass demnach wohl die Namensrechte erhält, wer am meisten zahlt, und die Stadt Zug kaum Mitspracherecht haben wird.

Der CEO EVZ führt aus, dass es dem EVZ als Stadtzuger Verein ein Anliegen ist, einen Namen für die Arena zu verhandeln, der für die Stadt Zug verträglich ist. Es liegt am EVZ einen guten Namenspartner zu finden.

Ein Mitglied würde es begrüßen, wenn irgendwo schriftlich festgehalten wäre, dass die Stadt Zug beim Namensgebungsprozess der Arena ein Mitspracherecht hat.

Der GPK-Präsident ist der Ansicht, dass das ein Punkt ist, der zum Beispiel im Baurechtsvertrag aufgenommen werden kann. In diesen Vertrag müssten noch ganz viele andere Punkte kommen, wenn dieser 35 Jahre Bestand haben soll.

Heimfall

**Frage:** Was wäre das Worst-Case-Szenario des Heimfalls? In diesem Fall bekäme die Stadt Zug eine vergrösserte Arena zurück. Wenn der EVZ zum Beispiel – wie das einigen Fussballclubs schon ergangen ist – an einen ausländischen Investor verkauft und finanziell ausgehöhlt wird und dann in die 1. Liga absteigt, dann bleibt eine riesige Halle, die für den Eishockeybetrieb erstellt wurde, aber einen Club beheimatet, der nur noch ein paar Hundert Zuschauerinnen und Zuschauer bringt. Ist dies das Restrisiko, das die Stadt Zug tragen muss?

**Antwort:** Dieses Risiko besteht im Grundsatz auch, wenn die Halle so bleibt. Ohne den EVZ funktioniert die Bossard Arena nicht. Für den skizzierten Fall will sich die Stadt Zug sicher absichern, dass es bei einem Konkursfall keine Rückfallebene oder einen Zugriff auf die Stadt Zug gibt. Wenn es dem EVZ aber wirklich so schlecht wie skizziert gehen würde, dann würde es sicher auch Diskussionen in der Politik geben.

Nach 35 Jahren Laufzeit bekäme die Stadt Zug eine grössere Halle. Im Regelfall blickt man paar Jahre vor Ablauf der Laufzeit in die Zukunft, um gemeinsam zu entscheiden, wie und wohin die Reise weitergeht. Es tauchen dann zum Beispiel Fragestellungen auf, ob ein neuer Vertrag abgeschlossen wird, ob es eine Gesamterneuerung braucht oder einen Ersatzbau. Ein Szenario könnte auch sein,

dass die Arena aus heute nicht bekannten Gründen wieder verkleinert wird. Es ist zu hoffen, dass die Arena dann immer noch vom EVZ genutzt wird und ein neuer Vertrag abgeschlossen werden kann. Aus Sicht des Risikomanagements ist die angedachte Variante verantwortbar.

Der CEO EVZ ergänzt: Es gibt tatsächlich viele schlechte Beispiele im Sport. Man darf aber auch erwähnen, dass der EVZ ein sehr gutes Beispiel ist, und das seit vielen Jahren. Und der EVZ ist mit dem Anliegen der Erweiterung an die Stadt Zug gelangt, weil er ein gutes Beispiel und eine erfolgreiche Organisation bleiben will. Ohne Erweiterung wird der EVZ nicht erfolgreich bleiben. Zudem ist das Beispiel einer Veräusserung des EVZ an einen ausländischen Investor ein unrealistisches Szenario. Die Familie, welche heute die Mehrheit des EVZ besitzt, kann den EVZ nicht einfach veräussern, sondern das bleibt in der Familie und sonst geht es zurück an den Verein. Die Institution EVZ würde sich dann wieder selber gehören. Es wurde genau darauf geachtet, dass ein solches Szenario nicht eintritt. Der EVZ soll in der Stadt Zug beheimatet sein und das auch bleiben.

#### Integration KEB in den EVZ

**Frage:** Wie ist die Integration der Kunsteisbahn Zug AG (KEB) in den EVZ geplant?

**Antwort:** Die Stadt Zug besitzt 74 % Aktienanteil der KEB. Der EVZ würde diesen Aktienanteil übernehmen und zum Mehrheitsaktionär werden.

**Ergänzung:** Der EVZ würde nur die Aktien übernehmen. Die Kunsteisbahn mit all ihren Rechten, Pflichten, Verträgen und Mitarbeitenden wird bestehen bleiben. Die KEB macht bereits heute einen sehr guten Job.

**Frage:** Braucht es dann den Verwaltungsrat der KEB nicht mehr?

**Antwort:** Es wird einen Verwaltungsrat brauchen, wie dieser zusammengesetzt sein soll, wird sich zeigen. Im Bereich Buchhaltung können sicher auch Synergien genutzt werden. Die KEB leistet gute Arbeit und es braucht die Mitarbeitenden der KEB auch in Zukunft. Es ist nicht angedacht, dass grosse Änderungen vorgenommen werden.

Ein Mitglied führt als begrüssenswerten Vorteil an, dass diese Neuorganisation zu mehr Transparenz führt. Der Vorsteher des Finanzdepartementes fügt an, dass zukünftig der ganze Betrieb und Unterhalt aus einer Hand kommen würde.

#### Argument Bindung des EVZ an die Bossard Arena

Ein Mitglied erachtet das als Chance deklarierte Argument, dass der EVZ sich bei der angedachten Variante A an die Bossard Arena und den Standort Stadt Zug bindet als eine leichte Drohung, dass der EVZ die Stadt Zug verlassen wird, wenn diese Variante abgelehnt wird. Für das Mitglied ist es aber nicht denkbar, dass der EVZ nach Cham, Hünenberg, Rotkreuz gehen würde.

**Antwort:** Der EVZ hat einen Mietvertrag bis 2030 und hat seine Ziele und Vorstellungen für die Zukunft skizziert. Das soll nicht eine Drohung sein, sondern es soll ein Mehrwert sein, wenn die Situation geklärt ist und ein Weg gefunden wird, wie das miteinander funktioniert. Über das Szenario, dass keine Einigung zustandekommt, hat man sich keine Gedanken gemacht.

**Ergänzung:** Diese Partnerschaft hat sich bewährt und soll auch die nächsten 35 Jahre Bestand haben. Der EVZ ist in Zug gross geworden und gehört zur Stadt Zug, auch die Stadt Zug hat keinen Plan B.

**Ergänzung des CEO EVZ:** Der EVZ braucht eine Erweiterung. Auf Stadtzuger Boden ist die einzige Möglichkeit an der Bossard Arena weiterzubauen. Dem EVZ ist kein anderes Stadtzuger Gelände bekannt und solche Pläne gibt es auch nicht, in eine solche Idee wurde keine Sekunde investiert. Dass der EVZ an diesem Standort bleibt und die Arena erweitert wird, sollte in gegenseitigem Interesse sein.

#### Gemeinschaftsprojekt / Kommunikation mit Stakeholdern / Investition in andere Sportinfrastrukturen

Der GPK-Präsident führt aus: Es ist tatsächlich eine grosse Erfolgsstory, und zwar beidseitig, die in den 60er Jahren mit der Gründung der Kunsteisbahn Zug AG ihre Anfänge und mit der Eröffnung der Bossard Arena einen wichtigen Höhepunkt erreicht hat. Der Erstellung der Bossard Arena sind fast zehnjährige Vorarbeiten mit diversen Volksabstimmungen vorausgegangen. Die Stadt Zug hat alles unternommen, damit der Eissport – nicht nur das Eishockey – für das Publikum ein attraktives Angebot ist.

Das «Aber» ist für den GPK-Präsidenten, dass man an einem Punkt angelangt ist, wo man anfangen muss, über die Vorlage hinauszudenken. Das hat die GPK bereits getan, indem sie Fragen gestellt hat, die 30 bis 40 Jahre in die Zukunft gerichtet sind. Das ist nicht mehr – auch wenn besitzmässig derzeit immer noch – ein städtisches Projekt, sondern hat Dimensionen eines regionalen, kantonalen Projektes angenommen.

Der GPK-Präsident ist der Ansicht, dass die Kommunikation der Stakeholder im Moment in einem zu kleinen Kreis von Stakeholders geführt wird. Der EVZ hat mit der Stadt Zug gesprochen, die Stadt Zug mit der Immobilienabteilung, und jetzt spricht man mit der Politik.

Der GPK-Präsident stellt darum diesbezüglich folgende **Fragen:**

- Wurde mit der Korporation gesprochen? Die Korporation ist der zukünftige Nachbar, neben dem Eisstadion kommt eine grosse Bebauung.
- Wurde mit dem Quartier gesprochen? Softfaktoren spielen bei diesem Projekt eine wichtige Rolle.
- Wurde mit dem Kanton Zug gesprochen? Wäre der Kanton Zug bereit, beim Projekt Ausbau mitzumachen unter dem Aspekt, dass die Stadt Zug und der Kanton Zug eine gemeinsame Finanzierung machen?
- Sind bereits erste Resultate der GESAK-Umfrage vorhanden? Dieses Stichwort betrifft den Fussballplatz im Norden, der in einem jämmerlichen Zustand ist. Der Fussballclub hat nicht den gleichen Erfolg gehabt, den sich der EVZ erarbeitet hat.
- In der direkten Nachbarschaft steht mit dem Gaswerkareal ein grosses städtisches Areal bereit (zwei Drittel gehen nach Erstellung des neuen Hauptstützpunktes der ZVB an die Stadt Zug)
- usw.

Darum die **Frage:** Mit wem hat die Stadt Zug Gespräche geführt? Der GPK-Präsident äussert zudem, dass er überhaupt nicht gegen den Ausbau ist, sondern diesen ausdrücklich begrüsst. Der EVZ ist an einem Punkt angelangt, wo man ihm unternehmerisch gewisse Möglichkeiten geben muss.

**Antworten** auf die verschiedenen Fragen: Der EVZ hat in Absprache mit der Stadt Zug mit dem Quartier Herti Kontakt aufgenommen. Die Stadt Zug hat sich bewusst nicht an diesen Gesprächen beteiligt, damit es nicht heisst, die Stadt Zug ginge für den EVZ hausieren.

Es gibt eine Sportmeile in der Stadt Zug, die bei der Bossard Arena beginnt. Die Stadt Zug hat in den letzten Jahren bewiesen, dass sie Schritt für Schritt investiert. Auch mit Zug 94 ist die Stadt Zug dran, die Gebäudediagnose betreffend Fussballstadion wurde vor einem Jahr eingeholt. Eine Gebäudediagnose der Garderobengebäude LKZ/Hochwacht ist ebenfalls in Erarbeitung. Es läuft in dieser

Beziehung sehr viel. Beim Gaswerkareal wurde in der Vorbesprechung eine Nutzung für Wohnbauten ins Spiel gebracht.

**Antworten seitens EVZ:** Der EVZ hat mit einigen betroffenen Parteien Gespräche geführt. Mit ihnen aber auch vereinbart, dass keine vertieften Gespräche geführt werden, weil ganz entscheidend ist, dass einige Fragen im Voraus geklärt sein müssen. Und einige Fragen müssen von der Politik der Stadt Zug geklärt sein. Der Vorstand des Quartiervereins Herti hat zurückgemeldet, dass er das Projekt von A bis Z super findet, bis zu dem Tag, an dem es heissen würde, dass die Stadt Zug die Erweiterung finanzieren würde. Bevor auf die breite Masse des Quartiers zugegangen wird, möchte der EVZ diese Frage der Finanzierung geklärt haben. Der EVZ will zielgerichtet kommunizieren und sagen können, dass der EVZ die Erweiterung finanziert und keine Steuergelder dafür einsetzen will. Solange das in der Schwebe steht, wird der EVZ nicht breit kommunizieren können, sondern kann nur ausdrücken, was sein Wille ist. Zudem musste auch auf die Machbarkeitsstudie gewartet werden, um zu sehen, welche Projekte verworfen werden und welches weiterbearbeitet wird. Um zielgerichtet kommunizieren zu können, braucht deshalb der EVZ auch klare Antworten.

#### Festlegung Landwert für den Baurechtszins

**Frage:** Warum beträgt der Zuschlag bei der Festlegung des Landwertes für den Baurechtszins CHF 500.00 und nicht zum Beispiel CHF 1'000.00?

**Antwort:** Der Benchmark für die Zone OeIB ist CHF 500.00. Aufgrund der ökonomischen Nutzung der Liegenschaft wurde mal Faktor zwei gerechnet. Man muss aber fairerweise sagen, dass die Stadt Zug für die Ausnützung CHF 32 Mio. erhalten hat, damit das Uptown gebaut werden konnte. Das heisst, dass die Stadt Zug historisch gesehen den Landwert bereits einmal realisiert, also erhalten hat, um zweckgebunden das Stadion zu bauen. Deshalb wäre es vermessen hinzugehen und einen durchschnittlichen Landwert in dieser Lage zu verlangen. Im weitesten Sinn werden trotzdem öffentliche Aufgaben erfüllt, da der Sport, die Sportinfrastruktur und die Jugendarbeit auch im Interesse der Stadt Zug sind. Die ökonomische Nutzung durch den EVZ ist zwar anders als bei einem Schulhaus, aber auch nicht das Gleiche, wie wenn ein privater Immobilienbesitzer eine Renditemaximierung macht.

Der GPK-Präsident führt aus, dass der Verkaufsvertrag der Korporation verlangt, dass die Korporation jederzeit intervenieren kann, wenn Veränderungen im Besitz vorgenommen werden. Eine Intervention seitens Korporation blieb aber aus, als der Verkauf des Landes abgewickelt wurde, auf dem heute das Uptown steht.

**Frage:** Ist nicht zu erwarten, dass die Korporation plötzlich kommt und aus vertraglichen Gründen Schwierigkeiten macht – denn der Verkaufsvertrag von 1914 ist immer noch gültig?

**Antwort:** Eine solche Intervention erwartet die Stadt Zug nicht.

#### Investition in die Curlinghalle

Dem GPK-Präsidenten ist verständlich, dass der EVZ ein Interesse an der Trainingshalle hat, aber vielleicht weniger an der Curlinghalle. Die Curlinghalle ist bereits bald 25 Jahre alt.

**Frage:** Ist dem EVZ bewusst, dass er auch in die Curlinghalle investieren muss, wenn er diese im Baurecht erhält?

**Antwort:** Der EVZ ist sich bewusst, dass er bei einer Abgabe im Baurecht für alles verantwortlich ist, was sich im Perimeter befindet, und damit den grossen Unterhalt zu leisten hat.

### Ablehnung Erweiterung durch den Souverän

Der GPK-Präsident führt zur Auflistung der Chancen und Risiken der drei Finanzierungsvarianten in der Vorlage aus, dass die Ablehnung einer Erweiterung durch den Souverän ein Risiko aller Varianten und nicht nur der Variante C ist, wie dies im Bericht und Antrag des Stadtrates festgehalten ist.

### **Beratung in der Kommission**

#### Ablehnende Kenntnisnahme BPK.

Ein Mitglied führt aus, dass dem Kurzbericht der BPK zu entnehmen ist, dass es zusätzliche Abklärungen geben soll und die BPK ablehnend Kenntnis nimmt. Weil aufgrund der kurzen Zeit noch kein Kommissionbericht der BPK vorliegt, fragt sie, ob es dennoch eine inhaltliche Information dazu gibt, was die Gründe waren für die ablehnende Kenntnisnahme, auf die man seitens GPK allenfalls reagieren sollte.

Der GPK-Präsident führt aus, dass innerhalb der BPK vom Kommissionspräsidenten eine Umfrage gestartet wurde mit Fragen, weil die Diskussion keine präzisen Antworten lieferte: Eine Frage ist, ob überhaupt eine Erweiterung gebaut werden soll. Die andere Frage, wer diese Erweiterung bezahlen soll (und ob ein Baurecht die richtige Finanzierungsvariante ist). Die Ergebnisse sind dem GPK-Präsidenten nicht bekannt. Es ist jedoch aus seiner Sicht nicht üblich, dass nach der Sitzung, in der ein Entscheid gefällt wurde, nochmals eine Fragerunde gemacht werden muss. Es scheint, dass die BPK das Thema noch nicht definitiv verabschiedet hat, sondern sich damit nochmals befassen wird.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes erläutert, dass gewisse Fragen am Ende der Beratung der BPK schwierig zu beantworten waren, insbesondere, was die Punkte sind, die zur ablehnenden Kenntnisnahme geführt haben. Eine Frage war, wie der EVZ diese CHF 36 Mio. finanzieren kann. Ein zweiter Punkt war, was bei einem Konkursfall passiert, wenn es dem EVZ plötzlich nicht mehr gut gehen würde. Auf die Frage der BPK, was die Stadt Zug dann mit der Bossard Arena macht, hat der Vorsteher des Finanzdepartementes geantwortet, dass die Arena explizit für den Eissport (Eishockey, Curling, Eiskunstlauf) gebaut wurde und nicht so einfach in eine Markthalle umgebaut werden kann. Damit der Stadtrat mit der ablehnenden Kenntnisnahme umgehen kann, wurden seitens BPK-Präsident nachträglich nochmals Antworten auf gewisse Fragen eingeholt.

#### Abklärungsauftrag BPK

**Frage:** Was ist genau der Inhalt des Abklärungsauftrages, den die BPK beantragt hat.

**Antwort:** Der Auftrag betrifft eine Abklärung zum Risikomanagement. Die Fragestellung ist, was auf die Stadt Zug zukäme, wenn es zu einer Krise (Konkursfall) beim EVZ kommen würde. Dieser Fall wird rechtlich nochmals geprüft. Die Stadt Zug ist der Auffassung, dass das über die Heimfallregelung im Baurechtsvertrag abgedeckt ist. Die BPK verlangt eine schriftliche Ausführung dazu, dass keine grösseren Risiken für die Stadt Zug entstehen, wenn der EVZ zum Beispiel nach 15 Jahren Konkurs gehen würde. Der Auftrag wurde von der BPK entgegengenommen und wurde extern zur juristischen Abklärung weitergegeben.

**Frage:** Gibt es einen Termin, bis wann der Bericht vorliegt?

**Antwort:** Es gibt keinen fixen Termin, sondern der Bericht wird schnellstmöglich erstellt. Das Ergebnis wird auch der GPK zur Verfügung gestellt. Der Bericht ist bis in 14 Tagen zu erwarten. Der Baurechtsvertrag steht noch nicht, die Stadt Zug hat dort grundsätzlich Gestaltungshoheit. Wenn es etwas

braucht um die Heimfallregelung zu spezifizieren, dann kann das in den Baurechtsvertrag aufgenommen werden.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes führt aus, dass man sich vor Augen halten muss, dass es sich um einen Zwischenbericht handelt. Alle Details des Baurechtsvertrages müssen noch vertieft erarbeitet werden.

Der GPK-Präsident stimmt dieser Aussage zu, seiner Ansicht nach ist es aber wichtig, dass bereits jetzt der richtige Weg eingeschlagen und wichtige Dinge geklärt werden. Der Zwischenbericht will erreichen, dass mit grösstmöglicher Sicherheit im Projekt vorwärtsgeschritten werden kann. Der GPK-Präsident kann zudem gut verstehen, dass die BPK noch mehr zum Baurechtsvertrag wissen will.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes: Im Zwischenbericht geht es um ein Ausscheidungsverfahren, in welche Richtung gegangen werden soll. Anhand des Zwischenberichtes und den Rückmeldungen dazu wird dann die GGR-Vorlage erarbeitet.

#### Schlussvoten der Sitzung vom 17. Januar 2022 und Entscheid Unterbrechung der Beratung

Der GPK-Präsident ist der Ansicht, dass die GPK in der verbleibenden Beratungszeit nicht in der Lage ist, einen Entschluss zu fassen. Deshalb macht er den Vorschlag, dass die GPK-Mitglieder in kurzer Form ihre Meinung darlegen und die Beratung an der nächsten Sitzung fortgeführt wird. Zwei Themen stehen beim abschliessenden Votum im Vordergrund: Die Meinung zur Erweiterung und zur Finanzierungsform.

Ein Mitglied sieht keinen Grund, die Diskussion zu verlängern. Sie würde positiv Kenntnis nehmen vom Zwischenbericht. Aus ihrer Sicht ist es absolut notwendig, dass der EVZ die Chance zur Erweiterung erhält. Sie befürwortet die Ausbaupläne und die Finanzierungsvariante A. Das grösste Problem war die undurchsichtige Verflechtung von KEB, EVZ und Stadt Zug. Es ist sehr begrüssenswert, dass diese Situation endlich bereinigt wird. Ein Restrisiko wird es immer geben.

Ein anderes Mitglied schliesst sich grundsätzlich diesem Votum an. Es wird auch der Ausbau und die Finanzierungsvariante, bei der die Investition vom EVZ übernommen wird, begrüsst. Entscheidend ist, wie der Baurechtsvertrag aussehen wird. Beim Unterhalt geht man ein gewisses Risiko ein, dass weniger in den Unterhalt investiert wird, wenn es dem EVZ mal nicht so gut geht. Solche Dinge können aber vertraglich geregelt werden. Beim Baurechtsvertrag muss die Stadt Zug für sich schauen und sich grösstmöglich absichern.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes merkt an, dass der Baurechtsvertrag, sofern es einen geben wird, dann auch in der GPK behandelt wird.

Ein Mitglied ist der Ansicht, dass man zum Ausbau unterschiedliche Meinungen vertreten kann. Sie ist nicht überzeugt, welches Gewicht die Konkurrenzfähigkeit eines Sportvereins im öffentlichen Interesse hat. Diese Frage kann man unterschiedlich beurteilen.

Bei der Finanzierung gibt es noch zu viele offene Fragen. Es würde begrüsst werden, wenn bezüglich politischem Prozess, die nächste Sitzung zu diesem Thema in Koordination mit der BPK oder allenfalls gemeinsam mit der BPK durchgeführt wird. Wenn verschiedene Abklärungen laufen und die Ergebnisse noch nicht zugänglich sind, wäre ein koordiniertes Vorgehen von GPK und BPK sinnvoll. Die Weiterbearbeitung müsste nicht zwingend an der nächsten Sitzung stattfinden. Die Meinung zum Variantenentscheid betreffend Finanzierung ist für das Mitglied noch offen.

Ein weiteres Mitglied befürwortet den Ausbau der Zuschauerplätze und der Gastronomie in der vorgeschlagenen Variante. Jedoch ist noch fraglich, ob politische Mehrheiten für die Erweiterung zustande kommen. Zur Verunsicherung beigetragen hat das Feedback der BPK. Es ist nicht ganz klar, weshalb die BPK ablehnend Kenntnis genommen hat. Deshalb braucht es mehr Informationen, um sich ein besseres Bild zu machen. Das Mitglied würde gerne einen politischen Beitrag leisten, um den Ausbau zu ermöglichen. Es wird politische Gegnerinnen und Gegner einer Erweiterung geben, und das unabhängig von der finanziellen Lösung. Deshalb ist es umso wichtiger die Finanzierungsvariante genau zu prüfen. Für die baulichen Massnahmen kommt ein klares Ja, betreffend Finanzierungsvariante ist das Mitglied im Moment noch verunsichert aufgrund der offenen Fragen aus den Abklärungsaufträgen. Diese Fragen müssen in der Kommission noch genauer diskutiert werden.

Für ein weiteres Mitglied kommt mit dem heutigen Wissenstand nur Variante A in Frage. Das Projekt «keep building» kann weiterverfolgt werden. Im Baurechtsvertrag müssen noch diverse Details festgehalten werden. Das ist entscheidend für die Frage, wie hoch das Risiko für die Stadt Zug ist.

Für ein anderes Mitglied ist der EVZ nüchtern betrachtet ein gewinnorientiertes Unternehmen, wie das z.B. die V-Zug auch ist. Und das mit Ausstrahlung in die ganze Schweiz. Ab 2008 wurden CHF 62.5 Mio. investiert, jetzt sollen weitere CHF 36 Mio., also mehr als 50 %, hinzukommen. Das ist einfach keine massvolle Erweiterung, sondern ein grosser Betrag. Bei der Gastropkapazität soll es eine Verdreifachung der Plätze geben und die Zuschauerkapazität soll um 20 % erhöht werden. Mehr Zuschauerinnen und Zuschauer haben Auswirkungen auf das Quartier und den Verkehr. Die CO<sub>2</sub>-Bilanz wird durch das Bauen massiv beeinträchtigt. Das Mitglied erachtet den Ausbau als zu früh und nicht nötig. Der EVZ kann mit dem bestehenden Stadion gut weitermachen. Es braucht selten weniger, um zu einem verminderten CO<sub>2</sub>-Ausstoss beizutragen, als mit der Entscheidung, dieses Projekt auf Eis zu legen. Das Mitglied wird den Zwischenbericht definitiv ablehnend zur Kenntnis nehmen.

Der GPK-Präsident begrüsst grundsätzlich, dass das Finanzdepartement und die Abteilung Immobilien die Thematik Erweiterung der Bossard Arena weiterverfolgen. Im Zwischenbericht II vermisst er die Ergebnisse aus Zwischenbericht I. Das ist aber damit zu entschuldigen, dass der erste Bericht ein allgemeiner Einstieg war und jetzt mit dem Zwischenbericht II die Finanzierungs- und Baurechtsfrage beleuchtet werden sollten.

Der GPK-Präsident begrüsst den Ausbau. Aber nicht alleine. Wenn in die Bossard Arena investiert wird, dann müssen auch andere Projekte damit verknüpft werden. Insbesondere beim Fussballstadion muss dringend etwas passieren. Das ist immer wieder vernachlässigt worden und der Fussballclub hat für eine grössere Anzahl Kinder und Jugendliche weniger Budget. Die Stadt Zug ist mehrfach gut gefahren mit verknüpften Projekten im Sport.

Die Abgabe im Baurecht sieht er sehr kritisch. Die vom Stadtrat vorgeschlagene Lösung ist aus seiner Sicht der Vorschlag einer «Stadt ohne Geld», die Verantwortung abgeben will und dies auch muss, und man sich am Schluss dann wundert, wenn man in zentralen Fragen nicht mehr mitreden kann. Für die Dauer von 35 Jahren wird die Hoheit beim EVZ sein und es geht nichts ohne den Besitzer bezüglich Sicherheit und Verkehr. Es gibt daneben einen Stierenmarkt von hohem öffentlichen Interesse. Der GPK-Präsident erachtet es als total falsch, wenn die Öffentlichkeit dieses Objekt aus der Hand gibt. Er plädiert für eine Finanzierung durch die öffentliche Hand, allenfalls mit weiteren Partnerinnen und Partnern. Der EVZ soll seinen Beitrag für die Gastronomie zahlen, bzw. mitfinanzieren. Er kann sich dabei auch sehr gut vorstellen, dass der Kanton Zug sich an der Finanzierung beteiligen wird. Verschiedene Stadtzuger Kantonsräte haben 2009, nach der Abstimmung in der Stadt Zug, bereits einmal versucht mehr Geld vom Kanton Zug zu bekommen mit der Argumentation, dass es eine viel grössere Öffentlichkeit als nur diejenige der Stadt Zug betrifft.

Für den GPK-Präsidenten ist die richtige Finanzierungslösung heute noch nicht auf dem Tisch. Der laufende Prozess muss deswegen aber nicht gestoppt werden. Es wird zwei Abstimmungen geben, eine über den Bebauungsplan und parallel dazu über die Finanzierung. Für Variante A, bei der der EVZ die Investition übernimmt, fehlen dem GPK-Präsidenten absolut die Grundlagen. Jeder kleine Kulturverein muss für ein Projekt Statuten vorlegen und einen Finanzierungsplan vorzeigen etc. Dies hat der EVZ bisher gegenüber der GPK nicht getan. In Bezug auf das heutige Geschäft hat man bis heute noch nichts gesehen. Die Stadt Zug kann nicht mit einer Organisation einen Vertrag eingehen, die nicht handfeste Beweise vorlegt. Und dass offenbar eine einzelne Familie Mehrheitsaktionärin ist, macht die Geschichte noch unsicherer. Ein Familienrat kann seine Meinung innerhalb von Minuten ändern. Der GPK-Präsident rät dringend von der Variante A ab. Mit der Abgabe im Baurecht würde die Stadt Zug nach bald 60 Jahren einen komplett neuen Weg einschlagen. Die Öffentlichkeit hat dieses Projekt jahrzehntelang begleitet, unterstützt und immer auch gerettet. Es ist nicht so, dass die Erfolgsstory des EVZ immer eine gerade Linie nach oben ist, ganz im Gegenteil.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes hält dazu fest: Im Stadtrat und mit dem EVZ wurde auch über die politische Abwägung diskutiert. Alle sind sich sehr einig, dass das Stimmvolk es nicht goutieren würde, dass man nach 12 Jahren nochmals CHF 38 Mio. von den Steuerzahlenden verlangt. Zumal der EVZ bereit ist, die Erweiterung selber zu finanzieren.

Ein Mitglied merkt zur Übersicht der Arenen (Präsentation EVZ, Folie 3) an, dass diese Liste irreführend ist, da alle Stadien älter sind als die Bossard Arena.

Der GPK-Präsident fasst zusammen: Die GPK beschliesst, die Beratung zu unterbrechen und an der nächsten GPK-Sitzung fortzuführen. Die Schlussabstimmung entfällt im Moment. Die GPK einigt sich darauf, dass aufgrund der Fortsetzung der Beratung noch kein öffentlicher Kommissionsbericht verfasst, sondern vorerst nur eine Aktennotiz zum Zwischenstand der Diskussion in der GPK erstellt wird, welche auch der BPK als Grundlage für die weitere Diskussion zur Verfügung gestellt wird.

### **Fragen und Bemerkungen aus der Kommission**

#### **Zweite Beratung vom 21. Februar 2022**

Der Stadtrat führt einleitend in der zweiten Beratung aus: Es hat sich in der ersten Beratung des Zwischenberichts II zur Erweiterung Bossard Arena gezeigt, dass seitens BPK noch Fragen betreffend des Baurechts vorhanden sind. Deshalb wurden von der BPK Abklärungen bezüglich möglicher Risiken des Baurechts bei einem Konkurs des EVZ in Auftrag gegeben. Die heute anwesende Fachanwältin Claudia Schneider Heusi wurde als Spezialistin im Bau- und Immobilienrecht angefragt, Fragen zum Baurecht zu beantworten. Einerseits liegt dazu die Aktennotiz (Beilage 4) vor, welche der GPK und der BPK zugestellt wurde und hiermit veröffentlicht wird.

Claudia Schneider Heusi wird nachfolgend einige allgemeine Ausführungen zum Baurecht machen, die Aktennotiz zusammenfassend erläutern und für weitere Fragen zur Verfügung stehen.

**Frage:** Kann die der Schneider Rechtsanwälte AG verfasste Aktennotiz öffentlich gemacht und dem GPK-Bericht als Beilage angefügt werden?

**Antwort:** Die Abklärungen der Aktennotiz dürfen öffentlich gemacht und als Beilage verwendet werden.

**Ergänzung:** Auch der EVZ hat von der Aktennotiz Kenntnis. Der Inhalt der Aktennotiz steht nicht im Widerspruch zu dem, was mit dem EVZ besprochen wurde.

Ausführungen zur Thematik Baurecht:

Durch Frau Claudia Schneider Heusi, Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht als Gast der GPK.

Eine wichtige Bemerkung vorab ist, dass ein Baurechtsvertrag ganz verschieden ausgestaltet werden kann. Die Stadt Zug und der EVZ sind im Prozess betreffend Abgabe der Bossard Arena im Baurecht noch nicht so weit, dass ein fertiger Entwurf eines Vertrages ausgehandelt wurde. Die Themen, welche Anlass für die Aktennotiz waren, etwaige Risiken, die sich durch die Abgabe eines Baurechts ergeben, insbesondere bei einem Konkurs der Baurechtsnehmerin/des Baurechtsnehmers, können mit einer guten Ausgestaltung des Baurechtsvertrages abgedeckt und aufgefangen werden. Bei einem Baurechtsvertrag geht es im Grundsatz darum, die Nutzungsrechte am Boden für eine bestimmte Zeit (maximal 100 Jahre) an eine Baurechtsnehmerin/einen Baurechtsnehmer zu geben. Als Baurechtsgeberin, im vorliegenden Fall die Stadt Zug, behält man das Eigentum. Das ist ein sinnvolles Instrument, wenn man Land nicht verkaufen will, weil es dann ganz weg wäre. Das Baurechtsland kommt nach Ablauf der Baurechtsdauer wieder zurück an die Baurechtsgeberin/den Baurechtsgeber. Dieser Vorgang wird als Heimfall bezeichnet.

Beim ordentlichen Heimfall geht das Baurechtsland nach Ablauf der Baurechtsdauer wieder voll ins Eigentum der Baurechtsgeberin/des Baurechtsgebers über, inklusive der Bauten, die die Baurechtsnehmerin/der Baurechtsnehmer im Einverständnis mit der Baurechtsgeberin/dem Baurechtsgeber auf dem Areal erstellen darf. Für den Rückerhalt der Bauten wird eine Entschädigung gezahlt. Es gibt ganz verschiedene Möglichkeiten, wie die Heimfallentschädigung ausgestaltet werden kann. Umgekehrt kann auch am Anfang ein Preis für das Überlassen des Areals und die bereits erstellten Bauten vereinbart und verlangt werden. Für die Zeitdauer des Baurechts bekommt die Baurechtsgeberin/der Baurechtsgeber von der Baurechtsnehmerin/vom Baurechtsnehmer einen Baurechtszins. Auch hier gibt es verschiedene Modelle, wie ein Baurechtszins ausgestaltet werden kann. Sehr oft ist der Baurechtszins an den Landwert mit einer bestimmten Verzinsung gekoppelt. Das Baurecht lautet sehr oft auf eine bestimmte Person. Im vorliegenden Fall wäre das der EVZ. Ein Baurecht kann übertragbar ausgestaltet werden. Dann handelt es sich um ein selbständiges und dauerndes Baurecht. Wenn man das macht, erhält das Baurecht quasi den Status eines eigenen Grundstücks. Das ist für eine Baurechtsnehmerin/einen Baurechtsnehmer deshalb interessant und wichtig, weil sie/er so eine Hypothek abschliessen kann und das Baurecht dient dann als Pfand zur Sicherung der Hypothekarschuld. Als selbstständig betrachtet wird das Recht, wenn es ohne Zustimmung der Grundeigentümerin/des Grundeigentümers frei übertragen werden kann und auf eine Dauer von mehr als 30 Jahren vereinbart worden ist. Frei übertragbar bedeutet, dass man als Baurechtsgeberin/Baurechtsgeber die Übertragung des Rechts nicht an Voraussetzungen knüpfen kann. Möglich ist allerdings die Einschränkung, dass die Baurechtsgeberin/der Baurechtsgeber ein Vetorecht hat, wenn bei einer Übertragung die neue Baurechtsnehmerin/der neue Baurechtsnehmer nicht genügend Gewähr bietet, dass sie/er solvent und kreditwürdig ist, den Baurechtszins zahlen zu können. Das ist eine übliche Klausel. Eine Grundbuchverwaltung, die das Recht im Grundbuch eintragen muss, wird das Baurecht auch mit dieser Klausel noch als selbständig und übertragbar ansehen. Sobald aber weitergehende Klauseln und Einschränkungen festgelegt werden, gilt das Baurecht nicht mehr als frei übertragbar und selbständig. Ein Baurecht, das nicht selbständig ist, ist für eine Baurechtsnehmerin/einen Baurechtsnehmer nicht mehr interessant und nicht wirtschaftlich, weil so keine Hypothek aufgenommen werden kann.

Die Fragestellung der Aktennotiz war, wo die Risiken für die Stadt Zug als Baurechtsgeberin liegen. Dazu sind in der Aktennotiz verschiedene Punkte ausgeführt, die nun erläutert werden:

Es stellt sich die Frage, was passiert, wenn der Baurechtszins nicht mehr gezahlt wird?

Der Baurechtszinsanspruch der Baurechtsgeberin/des Baurechtsgebers kann grundsätzlich durch ein Grundpfandrecht im 1. Rang gesichert werden. Sehr wichtig und in jedem Fall zu beachten ist, dass die Baurechtsgeberin/der Baurechtsgeber sein Pfandrecht für den Baurechtszins im 1. Rang beziehungsweise vor den vertraglichen Grundpfandrechten der Hypothekargläubiger errichtet.

Wenn die Baurechtsnehmerin/der Baurechtsnehmer die Baurechtszinsen nicht mehr zahlt, hat man mit dem Pfandrecht die Möglichkeit, eine Betreibung auf Grundpfandverwertung einzuleiten. Das Baurecht wird somit eigentlich versteigert. So kann der Ausfall des Baurechtszinses rechtzeitig gesichert werden, bevor es zu einem Konkurs kommt. Wenn es zum Konkurs kommt, beteiligen sich ganz viele Schuldnerinnen und Schuldner, unter anderem wäre in einem solchen Fall auch die Stadt Zug gefordert, um einen Ausfall zu verhindern. Mit der vorrangigen Eintragung des Grundpfands stellt man sicher, dass die Stadt Zug vor den weiteren Gläubigern befriedigt wird.

Was passiert mit einem Baurechtsvertrag im Konkurs? Das Baurecht wird versteigert und es gibt eine neue Baurechtsnehmerin/einen neuen Baurechtsnehmer. Die neue Baurechtsnehmerin/der neue Baurechtsnehmer muss akzeptiert werden. Wichtig ist aber, den Baurechtsvertrag im Grundbuch vormerken zu lassen, dass der mit der Baurechtsnehmerin/dem Baurechtsnehmer abgeschlossene Vertrag mit allen Konditionen weiter gilt und eingehalten werden muss. Auch das ist ein Sicherungsinstrument.

Der GPK-Präsident führt zum Beispiel Konkursfall des EVZ aus: Wenn der Fall eintritt, dass der EVZ in Schulden versinkt und Konkurs geht, kann es auch sein, dass sich aus denselben Kreisen eine Aufgangsgesellschaft bildet, welche das Baurecht übernimmt. Wenn also von einer Versteigerung an eine neue Baurechtsnehmerin/einen neuen Baurechtsnehmer die Rede ist, muss man sich nicht unbedingt eine öffentliche Versteigerung vorstellen, sondern es könnte auch ein Handwechsel sein, der relativ still und leise vonstattengeht. Gerade bei Sportvereinen ist es nicht unüblich, dass wie Phönix aus der Asche eine neue Gruppe aus ähnlichen Kreisen hervorgeht und übernimmt.

Claudia Schneider Heusi stimmt zu, dass auch dieses Szenario möglich ist, und führt zum Thema Eigentümerwechsel aus: Bei einem selbständigen und übertragbaren Baurecht, kann die Übertragung des Baurechts an die neue Baurechtsnehmerin/den neuen Baurechtsnehmer nur abgelehnt werden, wenn diese/dieser nicht kreditwürdig ist, und sonst nicht. Wenn der Baurechtsgeberin/dem Baurechtsgeber das aber nicht passt und sie/er das Baurecht wieder an sich ziehen will, dann gibt es ein Vorkaufsrecht. Diese Möglichkeit besteht von Gesetzes wegen oder kann auch vertraglich vereinbart werden.

Ein Mitglied merkt an: Die Kreditwürdigkeit hängt gemäss den Ausführungen damit zusammen, ob die Baurechtsnehmerin/der Baurechtsnehmer den Baurechtszins bezahlen kann. Neben dem Baurechtszins geht es im Fall der Bossard Arena auch um hohe Unterhaltskosten von CHF 1.8 Mio. im Jahr, die gegenüber den CHF 360'000.00 Baurechtszins den grösseren Betrag darstellen.

**Frage:** Gehört die Bezahlung der jährlichen Unterhaltskosten ebenfalls zur Kreditwürdigkeit?

**Antwort:** Im Baurechtsvertrag kann die Klausel aufgenommen werden, zu welchem Zweck der Vertrag vereinbart wird. Zweck ist der Betrieb des Eishockeystadions. Üblicherweise enthält der Baurechtsvertrag auch die Klausel, dass die Baurechtsnehmerin/der Baurechtsnehmer verpflichtet ist, die Gebäude zu unterhalten, damit die Baurechtsgeberin/der Baurechtsgeber nicht am Ende der Vertragslaufzeit mit einer Ruine konfrontiert wird. In diesem Sinne ist es als Baurechtsgeberin/Baurechtsgeber durchaus möglich, grosse Bedenken zu äussern, dass die Baurechtsnehmerin/der Baurechtsnehmer überhaupt in der Lage ist, den Betrieb weiterhin aufrechtzuerhalten. Das wird aber wohl an Bedenken

gekoppelt sein, ob auch der Baurechtszins bezahlt werden kann. Vor diesem Hintergrund kann die mangelnde Kreditwürdigkeit durchaus weit ausgelegt werden.

Ausführung zur Thematik vorzeitiger Heimfall:

Der Normalfall ist der ordentliche Heimfall, bei dem nach Ablauf der Zeitdauer die Heimfallentschädigung gezahlt und das Areal und die Gebäude zur Baurechtsgeberin/zum Baurechtsgeber zurückgehen. Daneben gibt es den vorzeitigen Heimfall, wenn die Baurechtsnehmerin/der Baurechtsnehmer ihre/seine Pflichten aus dem Vertrag vernachlässigt. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn der Baurechtszins nicht gezahlt oder die Gebäude nicht unterhalten werden. Es gibt die Möglichkeit, den Vertrag vorzeitig zu beenden, wenn eine schwere Verletzung des Vertrages vorliegt. Üblicherweise gibt es im Vertrag die Klausel, dass ein vorzeitiger Heimfall möglich ist und dafür ebenfalls eine Heimfallentschädigung bezahlt wird. Diesen Schritt sollte die Baurechtsgeberin/der Baurechtsgeber aber erst machen, wenn es wirklich nicht mehr anders geht, denn ganz so einfach ist der vorzeitige Heimfall nicht. Diese Voraussetzungen müssen, wenn sich eine Baurechtsnehmerin/ein Baurechtsnehmer widersetzt und man sich nicht einig wird, richterlich überprüft werden.

Ausführung zur Thematik Amortisation und Genehmigungsvorbehalt:

Darüber hinaus ist es wichtig, dass der Baurechtsvertrag eine Verpflichtung der Baurechtsinhaberin/des Baurechtsinhabers vorsieht, die hypothekarische Belastung der Baurechtsparzelle durch regelmässige Amortisationszahlungen auf einem Stand zu halten, der nicht höher als die zu erwartende Heimfallentschädigung ist. Bei Nichteinhaltung könnte die Baurechtsgeberin/der Baurechtsgeber sodann auf Vertragserfüllung klagen und die Baurechtsinhaberin/den Baurechtsinhaber zur Amortisationsleistung des vertraglich vereinbarten Masses verpflichten. Schliesslich ist es ratsam, dass die Baurechtsgeberin/der Baurechtsgeber Verfügungen über das Baurecht wie die Errichtung oder Erhöhung eines Pfandrechtes unter einem Genehmigungsvorbehalt stellt, um so eine übermässige Belastung des Baurechts von Beginn an verhindern zu können. Mit dieser Klausel wird seitens Baurechtsgeberin/Baurechtsgeber das Wissen darüber eingefordert, wie die Baurechtsnehmerin/der Baurechtsnehmer sich gegenüber Dritten – insbesondere Banken – mit dem Baurecht als Pfandrecht absichern lässt. Im Falle einer Überbelastung bestünde sonst das Risiko, dass die Stadt Zug der Baurechtsnehmerin/dem Baurechtsnehmer bei einem vorzeitigen Heimfall einerseits die Heimfallentschädigung zahlen und die Hypothek ablösen müsste. Auch hier ist es vorteilhaft, den Genehmigungsvorbehalt vorzumerken. Es gibt also wiederum die Möglichkeit, dieses Risiko mit der Vertragsgestaltung und der Aufnahme einer entsprechenden Klausel aufzufangen.

Der GPK-Präsident fasst die Ausführungen nach seinem Verständnis wie folgt zusammen: Es gilt Vertragsfreiheit und es geht darum, beim Abschluss eines Baurechtsvertrages möglichst viele Fälle abzudecken und den Vertrag juristisch gut aufzusetzen. Denn nach der Unterzeichnung des Vertrages ist es relativ schwierig, den Vertrag vorzeitig aufzulösen und das Baurecht zurückzunehmen, wenn nicht sehr schwerwiegende Gründe vorliegen. Wer einen guten Baurechtsvertrag abschliesst, hat während der Laufzeit des Baurechtsvertrages (im vorliegenden Fall 35 Jahre) Ruhe, wer das nicht richtig macht, ärgert sich dann einige Jahre.

Claudia Schneider Heusi: Es ist sicher wichtig, dass man einen guten Vertrag macht. Man ist aber betreffend Abgabe des Baurechts an den EVZ noch ganz am Anfang dieses Prozesses. Genau die in der Aktennotiz angeführten Punkte würden in den Baurechtsvertrag aufgenommen, um sich gegen mögliche Risiken abzusichern.

Ein Mitglied weist auf das nicht zu erhoffende, aber aus seiner Sicht dennoch realistische «Supergauszenario» hin, für das es auch im Sport bereits Beispiele gibt: Es kommt ein neuer CEO oder eine

neue Clubführung, der oder die den Club oder das Unternehmen herunterwirtschaftet und dann wieder verschwindet. Als Beispiele wird der Fussballclub Neuchâtel Xamax oder die Bally-Schuhfabrik genannt. Ein solcher Fall sei auch für den EVZ leider nicht auszuschliessen. Am Ende sind offene Hypotheken vorhanden, die nicht mehr bezahlt werden können. Das Grundpfand zu erhalten nützt dann nichts, wenn kein Geld mehr vorhanden ist.

**Frage:** Was hat die Stadt Zug am Ende in diesem Fall noch für eine Sicherheit?

**Antwort:** Das beschriebene Szenario ist, dass die Baurechtsnehmerin/der Baurechtsnehmer verschwindet und auch die Baurechtszinsen nicht mehr zahlt. Das Problem für die Stadt Zug ist in diesem Fall, dass die Baurechtsnehmerin/der Baurechtsnehmer die Baurechtszinsen nicht mehr zahlt und den Unterhalt der Gebäude nicht macht. In diesem Fall wäre als erstes nicht der vorzeitige Heimfall zu empfehlen, sondern die Stadt Zug hat dann das Grundpfand für die Baurechtszinsen, das die Sicherheit gibt. So kann die Stadt Zug als Baurechtsgeberin über die Grundpfandverwertung die Baurechtszinsen wieder erhältlich machen.

Danach trotzdem einen vorzeitigen Heimfall zu prüfen, ist eine zusätzliche Möglichkeit. Dabei sind allerdings die zuvor erwähnten Punkte zu berücksichtigen, welche gegen einen vorzeitigen Heimfall sprechen.

Wenn die Baurechtsnehmerin/der Baurechtsnehmer, wie im Beispielszenario geschildert, nicht nur die Baurechtszinsen nicht mehr zahlt, sondern verschwindet und die Gebäude nicht mehr unterhält, den Betrieb nicht aufrechterhält und den vereinbarten Zweck nicht lebt, dann sollte ein Vorkaufsfall vorliegen, bei dem die Stadt Zug das Wagnis eingehen könnte, das Vorkaufsrecht auszuüben.

**Frage:** Würde das Instrument, den Vertrag im Grundbuch eintragen zu lassen, sicherstellen, dass zum Beispiel die Leistungsvereinbarung, unter anderem, dass die Schulen das Eisfeld nutzen dürfen, bei einem Verkauf an die neue Käuferin oder den neuen Käufer übergehen würde?

**Antwort:** Insbesondere im Falle eines Konkurses wird das zum Tragen kommen. Das Baurecht hat einen Teil, bei dem es um das Eigentum geht, das man im Baurecht übergibt. Alles andere sind Vereinbarungen, die zwischen der Baurechtsgeberin/dem Baurechtsgeber und der Baurechtsnehmerin/dem Baurechtsnehmer vertraglich gelten. Damit das auch für einen Dritten gelten soll, der das Baurecht aus irgendeinem Grund erwirbt, zum Beispiel im Konkursfall oder bei einer Übertragung, wird der Baurechtsvertrag mit seinen geltenden Vereinbarungen im Grundbuch vorgemerkt, damit jeder das sieht und zur Kenntnis nimmt, der das Baurecht erwerben möchte.

**Präzisierung:** Der Baurechtsvertrag wird zwar im Grundbuch sein, nicht aber die Leistungsvereinbarung. Im Baurechtsvertrag ist der Zweck beschrieben, wo auch der Eislauf thematisiert ist. Aber die Leistungsvereinbarung muss vom GGR in bestimmten Abständen wieder freigegeben werden, weil damit Beiträge beziehungsweise Entschädigungen für die öffentliche und schulische Nutzung des Eisfeldes an den EVZ verbunden sind. Die Leistungsvereinbarung an sich ist deshalb nicht im Grundbuch eingetragen. Bei der Leistungsvereinbarung handelt es sich um einen Vertrag zwischen zwei Parteien. Dieser regelt den Umgang der Parteien miteinander und wie die Entschädigungen fliessen. Die Bestimmung, dass öffentlicher Eislauf stattfindet, muss im Zweck des Baurechtsvertrags abgehandelt werden. Die Konditionen dazu sind aber in der Leistungsvereinbarung festgehalten. Es handelt sich um zwei verschiedene Ebenen. Die Leistungsvereinbarung muss sich auch über 35 Jahre verändern können. Der Baurechtsvertrag hingegen sollte so stehen bleiben, wie er ist.

Ein Mitglied führt aus, dass es dieses zweistufige Vorgehen und die Notwendigkeit einer flexiblen Leistungsvereinbarung versteht. Auf der anderen Seite bedeutet das, dass die Stadt Zug Bittsteller beim

EVZ ist, denn mit der Leistungsvereinbarung werde nicht Geld übertragen, sondern diese beziehe sich nur darauf, dass der EVZ das macht, was die Stadt Zug gerne möchte. Zusätzliche Leistungen beziehe die Stadt Zug nicht beim EVZ.

Der Portfoliomanager Immobilien führt korrigierend aus, dass die Stadt Zug den Schuleislauf entschädigen muss. Aktuell wird das über eine Leistungsvereinbarung mit der Kunsteisbahn Zug AG geregelt. Es wird aber kritisiert, dass der Fluss dieser Mittel nicht transparent sei. Neu wäre es so, dass die Stadt Zug etwas zahlen muss, wenn der EVZ die betrieblichen Leistungen übernimmt und den Schuleislauf gratis zur Verfügung stellen soll. Zusätzlich können in dieser Leistungsvereinbarung auch neue Themen betreffend Arenaplatz auftauchen. Deshalb muss die Leistungsvereinbarung veränderbar sein und wird in einem bestimmten Rhythmus dem GGR vorgelegt.

Ein Mitglied hat den Eindruck, das schwächt die Verhandlungsposition der Stadt Zug. Denn im Baurechtsvertrag wird zwar die öffentliche Nutzung festgelegt, aber kaum der Umfang derselben. Wenn die Stadt Zug dann vom EVZ will, dass er die öffentliche Nutzung gewährleistet, dann ist die Stadt Zug mit dem EVZ in einer Verhandlungssache und die Stadt Zug kann das nicht einfach vorgeben.

Ein anderes Mitglied dankt für die Erarbeitung der für die Einschätzung hilfreichen Aktennotiz.

**Frage:** Gibt es aus der Perspektive der fachlichen Spezialistin Claudia Schneider Heusi noch irgendein Risiko, dass man nicht vertraglich steuern kann?

**Antwort:** Die wichtigen Themen können vertraglich gesteuert werden und viel hängt von einer guten Vertragsgestaltung ab. Baurechtsverträge sind ein Instrument, das viel verwendet wird. Claudia Schneider Heusi nennt mit Bezugnahme auf ihre Erfahrung mit solchen Verträgen folgende Punkte, die Probleme bereiten können: Oft ist die Thematik, dass diese Verträge über eine sehr lange Zeitdauer abgeschlossen werden und der formulierte Zweck irgendwann überholt ist. Im Falle der geplanten Laufzeit von 35 Jahren des Baurechtsvertrages zwischen der Stadt Zug und dem EVZ handelt es sich um eine überschaubare Zeitdauer. Zu Schwierigkeiten kommt es auch dann, wenn der Zweck beim Abschluss des Vertrages zu eng formuliert wurde. Ein zweiter Punkt, der zum Streitpunkt werden kann, ist die Höhe der Heimfallentschädigung, wenn deren Festlegung auf einen späteren Zeitpunkt verschoben wird, statt von Anfang an eine klare Regelung festzuhalten.

Der GPK-Präsident verabschiedet Frau Claudia Schneider Heusi und dankt ihr für ihre wichtigen und zielführenden Ausführungen.

### **Fortführung der Beratung in der Kommission**

Ein Mitglied führt aus, dass betreffend Erweiterung der Bossard Arena vor allem die Wahl der Finanzierungsvariante mit Abgabe im Baurecht von zentralem Interesse ist und die GPK bei diesem Teil in der Pflicht ist. Ob der Ausbau gerechtfertigt und das Erweiterungsprojekt gut ist, wird eher in der Kompetenz der BPK gesehen. Das Mitglied findet das Ausbauprojekt gut und ist aber der Meinung, dass die Erweiterung gemacht werden soll.

Das Mitglied führt aus, dass seit der letzten GPK-Sitzung ein Austausch stattgefunden hat, bei dem alle Fraktionen vertreten waren. Die GGR-Mitglieder sind bei diesem Austausch unisono zur Haltung gekommen, dass die Variante mit Abgabe im Baurecht mit Problemen behaftet ist. Die Baurechtslö-

sung stiess nicht auf grosse Begeisterung. Bei der Frage zum Ausbau gab es keine klare Antwort. Unter den GGR-Mitgliedern gab es zur Erweiterung verschiedene Stimmen, die sich aufteilten in positive Positionierung, eher kritische Beurteilung und ablehnende Haltung.

Die heutige Beratung hat gezeigt, dass es juristische Abklärungen einer Spezialistin brauchte, um die Systematik der Finanzierungsvariante Abgabe im Baurecht überhaupt zu verstehen. Es gab offene Fragen und Unklarheiten zu den damit verbundenen Risiken.

Das Mitglied ist der Ansicht, dass eine Vorlage zur Erweiterung der Bossard Arena in Kombination mit diesem Baurechtsvertrag als Finanzierungsvariante bei einer Volksabstimmung zum Scheitern verurteilt ist und versenkt würde. Dies aus dem Grund, weil es beim Baurechtsvertrag so viele angreifbare Punkte gibt. Dabei genügt ein Punkt, der nach Meinung einer Person oder Interessengruppe nicht geregelt ist und wegen dem die ganze Vorlage angegriffen wird. Es wurde bereits ein Strauss an Themen genannt wie die Namensrechte, zu enge Zweckdefinition oder die Leistungsvereinbarung. Das Mitglied findet persönlich den Ausbau richtig und gut, jedoch sieht es diese finanzielle Lösung als nicht geeignet an.

Der GPK-Präsident führt zum angesprochenen Austausch an, dass es sich dabei nicht um ein Geheimtreffen handelte und die Zusammenfassung der besprochenen Punkte durchaus protokollrelevant sind. Er ist der Meinung, dass dieser Austausch die Bereitschaft zeigt, konstruktiv mit dieser Vorlage umzugehen und nicht einfach Nein zu sagen.

Das Mitglied bestätigt, dass seine Ausführungen zum Austausch protokolliert werden dürfen.

**Frage:** Entfällt die Diskussion zur Finanzierungsvariante mit Baurechtsvertrag nun aufgrund dieses Austausches?

**Antwort:** Nein, eine weitere Diskussion erübrigt sich nicht. Die Mitteilung zum Austausch wurde der Transparenz halber gemacht. Zudem waren die Abklärungen zum Baurecht noch nicht vorhanden. Es handelte sich um einen reinen informellen Informationsaustausch, dabei hat man sich nicht auf eine gemeinsame Position geeinigt.

Ein Mitglied hat den Austausch als pragmatische Herangehensweise empfunden. Es handelt sich um ein komplexes Geschäft, zu dem die Fraktionen unterschiedliche Positionen haben. Der Austausch hat nicht ein politisches Interesse, die Kommission zu umgehen, sondern diente eher der Koordination und dem Effizienzgewinn.

Der GPK-Präsident ist der Ansicht, dass der Besuch und die Ausführungen von Claudia Schneider Heusi zum Baurecht unabhängig vom Austausch der Fraktionsmitglieder sinnvoll waren, denn je mehr Informationen, desto bessere Beschlüsse kann die GPK und später der GGR dann fassen.

Der GPK-Präsident führt aus, dass es weitere Finanzierungsvarianten gibt, die in der Vorlage des Stadtrates nicht vorkommen. Eine alternative Variante wäre die Abgabe im Baurecht an eine andere Baurechtsnehmerin/einen anderen Baurechtsnehmer als an den EVZ. Konkret könnte aus seiner Sicht auch die Kunsteisbahn Zug AG als Baurechtsnehmerin in Frage kommen. Das wäre eine komplett andere Lösung, aber die gleichen Punkte betreffend Baurecht müssten ebenfalls beachtet werden. Die Kunsteisbahn Zug AG wäre eine Plattform, bei der sich auch andere Stakeholders wie der Kanton Zug oder der EVZ selber beteiligen könnten. Die Stadt Zug würde aber am Steuer bleiben und es gäbe eine ähnliche Lösung wie bei der AZZ. Die Stadt Zug beherrscht die Kunsteisbahn Zug AG zu rund 80 % und könnte via Verwaltungsrat jederzeit eingreifen. Der EVZ könnte sich mitbeteiligen und es

könnten weitere Gelder aufgenommen werden. Auch der Kanton Zug könnte beteiligt werden. Die Variante mit Baurecht ist nicht per se «nur» mit dem EVZ möglich.

**Frage:** Was ist das weitere Vorgehen und welche Möglichkeiten hat die GPK noch? Der Zwischenbericht II kann zustimmend oder ablehnend zur Kenntnis genommen werden. Aber am Schluss wäre es von Interesse, insbesondere im Falle einer ablehnenden Kenntnisnahme, dem Stadtrat mitzuteilen, was es noch braucht, um zu einer Lösung zu kommen.

Für ein Mitglied ist die Variante mit Abgabe im Baurecht an den EVZ noch nicht vom Tisch. Es erachtet das als gute Lösung, jedoch muss man den Baurechtsvertrag genau anschauen. Vielleicht gibt es aber auch noch andere Lösungen, die noch gar nicht in Betracht gezogen oder genannt wurden.

**Antwort:** Der Stadtrat dankt für die Rückmeldungen und fügt an, dass der Stadtrat um diese Feedbacks froh ist. Bei der Beratung in der BPK trat der Fall ein, dass nicht konkret begründet wurde, was der Grund für die ablehnende Kenntnisnahme war. Der Stadtrat kann nur etwas aufbereiten, wenn die offenen Fragen bekannt sind. Es liegen nun zur Erweiterung der Bossard Arena die Zwischenberichte I und II vor. Es handelt sich dabei sozusagen um ein Ausscheidungsverfahren und erst danach wird eine GGR-Vorlage erarbeitet. Der Stadtrat muss dafür aber auch Rückmeldung erhalten, in welche Richtung weitergearbeitet werden soll. Der Gesamtstadtrat will dem EVZ die Erweiterung der Bossard Arena ermöglichen. Mit der Unterstützung der Kommissionen und des GGR gilt es herauszufinden, wie das erreicht werden kann.

Der GPK-Präsident hat sich die Mühe gemacht, das Protokoll zur GGR-Sitzung vom 18. Mai 2021 zu lesen. In dieser Sitzung hat er bei der Behandlung des ersten Zwischenberichtes die Hoffnung geäußert, dass die Diskussion im GGR in den Zwischenbericht II einfließt und der Stadtrat die Punkte aufnimmt. In dieser Hinsicht ist der Zwischenbericht II für den GPK-Präsident eine gewisse Enttäuschung. Seiner Meinung nach wurde in dieser Diskussion auf gewisse Punkte hingewiesen, die positiv aufgenommen wurden, aber nicht in den Zwischenbericht II eingeflossen sind. Der GPK-Präsident weist darauf hin, dass auch er, aber nicht alleine, dem Stadtrat davon abgeraten hat, die Baurechtslösung mit dem EVZ zu präjudizieren. Dies sei aber genau passiert. Aus seiner Sicht wurden im Zwischenbericht II nicht alle Varianten aufgezeigt, sondern es wurde einfach die für den EVZ beste Lösung durchgeboxt.

Ein Mitglied hat sich ebenfalls die Mühe gemacht, die alten GGR-Protokolle zu lesen. Themen waren unter anderem der Einbezug der Nachbarschaft, die Wichtigkeit der Kommunikation, die möglichen Finanzierungsvarianten, die Höhe des Baurechtzinses, buchhalterische Fragen betreffend Abschreibung des Stadions. Das Mitglied hatte nach der Lektüre der allgemeinen Voten den Eindruck, dass die Meinungen auseinandergegangen sind und dem Stadtrat nicht ein eindeutiger Auftrag mitgegeben wurde. Deshalb war schwierig, was genau vom zweiten Zwischenbericht zu erwarten war.

Der GPK-Präsident fügt an, dass er an der GGR-Sitzung seinen persönlichen Eindruck geäußert hat, dass der Stadtrat sich bereits früh auf die Baurechtslösung mit dem EVZ fokussiert hat.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes führt aus, dass der Stadtrat zugehört und die Protokolle ebenfalls gelesen hat. Im Zwischenbericht II hat er drei Varianten aufgezeigt.

Ein Mitglied schlägt zum weiteren Vorgehen vor, dass die GPK-Mitglieder dem Stadtrat konstruktiv mitteilen, welche Richtung präferiert wird und welche offenen Fragen noch zu klären sind.

Ein anderes Mitglied ist der Meinung, dass die GPK Informationen zur Kreditwürdigkeit des EVZ erhalten müsste und wie der Businessplan des EVZ aussieht. Denn wie bei jedem anderen Verein muss der GPK solche und weitere Unterlagen vorgelegt werden.

Der GPK-Präsident stimmt zu, dass die GPK vom EVZ diesbezüglich bisher nichts gesehen hat. Wie der EVZ die Erweiterung und das Baurecht genau finanzieren will, war noch kein Thema.

Der GPK-Präsident möchte dem Stadtrat mitgeben, dass er weitere Stakeholder begrüßen muss, insbesondere den Kanton Zug. Die Gemeinden sind eher nicht einzubeziehen, sondern der Einfachheit halber ist der Kanton Zug anzusprechen. Zudem sollen mit der Kunsteisbahn Zug AG Gespräche geführt werden. Er kann sich sehr gut vorstellen, dass die KEB das richtige Gefäss ist, auf dem eine Lösung aufgebaut werden kann. Die Hierarchie wäre dann: Stadt Zug, Kunsteisbahn Zug AG und dann die Mieterinnen/Mieter und Nutzerinnen/Nutzer. Diese bestehenden Strukturen und die Tatsache, dass die Stadt Zug die KEB beherrscht, würde aus seiner Sicht alles einfacher machen und wäre zudem die historisch logische Lösung.

Ein Mitglied begrüsst, wenn Varianten mit weiteren Stakeholdern geprüft werden, jedoch hat es die Befürchtung, dass mit noch mehr Beteiligten schwierige Entscheidungen blockiert werden, weil zu viele Personen mitreden. Eine Auslegeordnung der möglichen Varianten zu machen wird aber befürwortet.

Der GPK-Präsident führt aus, dass das Problem der Vorlage ist, dass sie mehrere Elemente verknüpft: Die Reorganisation der Strukturen, Schaffung von Transparenz, Erweiterung der Bossard Arena auf Wunsch der Mieterin (EVZ AG) sowie deren Finanzierung. Er begrüsst den bisherigen Prozess und die Informationen aus den Zwischenberichten. Der GPK-Präsident kann sich auch etwas im Sinne von «Mergers & Acquisitions» vorstellen, einige Seiten bringen Geld und eine andere Seite die Sacheinlage.

Das Mitglied ist nicht dagegen, dass die Idee vom GPK-Präsidenten mit der KEB AG als Baurechtsnehmerin und weiteren Stakeholdern geprüft wird. Ihrer Ansicht nach ist das aber nur eine der zu prüfenden Varianten. Wahrscheinlich braucht es noch einmal einen Zwischenbericht, der mehr Varianten aufzeigt, wie die Finanzierung sichergestellt werden kann. Vielleicht ist es das, was die GPK vom Stadtrat will.

Der GPK-Präsident kann sich sogar vorstellen, dass aus dem GGR eine neue «Bossard-Arena-Kommission» gebildet wird, in der alle politischen Kräfte vertreten sind und die den Stadtrat unterstützt, weil dieser Prozess vermutlich einige Jahre dauern könnte. Seiner Ansicht nach hätte man das übrigens bereits nach 2008 machen sollen, der Stadt Zug wären im Zusammenhang mit dem damaligen Bau der Bossard Arena einige kostspielige Ergänzungsübungen erspart geblieben. (Dachverstärkung mit PV-Anlage, Probleme mit der Skylounge etc.)

Ein weiteres Mitglied ist der Meinung, dass ein Ausbau der Bossard Arena politisch nicht mehrheitsfähig sein wird, wenn an der bisher präferierten Finanzierungslösung festgehalten wird.

Inwiefern dieser Austausch repräsentativ war für die Meinung der Fraktionen, weiss es nicht.

Für das Mitglied ist die zentrale Bedingung, dass ein Gefäss oder eine Struktur als Finanzierungsvariante gefunden wird, bei der die Stadt Zug am längeren Hebel sitzt, steuert und entscheidet. Die zentrale Frage im Abstimmungsprozess wird aus seiner Sicht sein: Kann die Stadt Zug am Schluss entscheiden oder nicht. Bei der jetzt vom Stadtrat präferierten Lösung hat die Stadt Zug nur noch dort

Entscheidungskompetenz und Einfluss, wo es speziell vereinbart und im Baurechtsvertrag festgehalten ist. Bei der Abstimmung muss die Stadt Zug argumentieren können, dass sie weiterhin die Steuerung in der Hand hat. Mit der bisherigen Lösung ist es so, dass bei allem, was nicht explizit von Beginn weg im Vertrag vereinbart wurde, die Steuerungsmöglichkeit nachher nicht mehr bei der Stadt Zug, sondern beim EVZ liegt. Das ist nach Meinung des Mitglieds ein Argument, das einen Abstimmungserfolg gefährdet.

**Frage:** Ist die Variante, dass die Stadt Zug die Erweiterung selber realisiert und finanziert, noch immer eine Option? Bei dieser Variante ist ungefähr klar, was sie für die Stadt Zug bedeutet.

**Antwort** (des GPK-Präsidenten): Diese Variante Ausbau und Finanzierung durch die Stadt Zug ist zu verantworten, jedoch nicht alleine. Wenn eine Erweiterung des EVZ-Stadions auf Kosten der Stadt Zug erfolgt, dann müssen aber gleichzeitig auch andere Sportinfrastrukturen in dieses Investitionspaket. Zudem kommen die Nutzerinnen und Nutzer aus dem ganzen Kanton Zug und dieses Projekt hat eine Grösse erreicht, bei der auch der Kanton Zug einbezogen werden müsste. Es geht nicht um eine Kantonalisierung in dem Sinne, dass der Kanton Zug nachher das Sagen hat, aber es braucht eine solidarische Lösung. Vielleicht würde der Kanton Zug dann bis zur Hälfte der Investition bezahlen. Eine Interessenbekundung seitens des Kantons Zug liegt aber nicht vor.

Ein Mitglied befürchtet, dass die jetzige Diskussion Teil des Problems ist, dass dieser Prozess nicht vorwärtsght. Der Stadtrat und die Verwaltung wissen nachher nicht, was aus all den unterschiedlichen Voten mitgenommen werden soll und was nicht. Deshalb muss nochmal kreativ darüber nachgedacht werden, welche Varianten es gibt, um die als relevant erkannten Parameter zu stärken. Das geht aber weit darüber hinaus, was die GPK in der Kommissionsarbeit machen kann. Deshalb muss in irgendeiner Form ein sinnvoller Marschhalt in diesem Prozess gefunden werden, der auch für den Stadtrat nützlich ist.

Als ein Ziel wurde genannt, eine politische Mehrheit für den Ausbau zu finden. Im Moment geht es aber nur um eine Zustimmung oder Ablehnung des Zwischenberichts. Interessant wäre aber, wie der weitere Prozess geplant ist. Nur mit einem Nein kann der Stadtrat nicht viel anfangen.

Der GPK-Präsident: Der Antrag an den Stadtrat kann sein, Nein zu sagen zur vorgeschlagenen Finanzierungsvariante A, aber den Prozess und die Diskussion mit dem GGR, dem EVZ, dem Kanton Zug und anderen Stakeholders weiterzuführen.

Ein Mitglied ist nur teilweise einverstanden. Auch wenn es verstehen kann, dass es für gewisse Entscheide noch mehr Informationen und allenfalls einen weiteren Zwischenbericht braucht, ist es bereit, seine persönliche Haltung zu äussern, die dem Stadtrat bei der Weiterbearbeitung helfen soll. Die jetzt vorliegende Lösung kann das Mitglied nicht unterstützen. Seine Haltung ist, dass es den Ausbau für eine Volksabstimmung politisch mehrheitsfähig haben will. Dabei ist es ein zentraler Aspekt, dass die Steuerungsmöglichkeit über die Bossard Arena weiterhin bei der Stadt Zug bleibt.

Der Vorsteher des Finanzdepartementes bittet hinsichtlich Weiterbearbeitung darum, dass über Vorschläge der GPK abgestimmt wird, damit der Stadtrat diese als Auftrag aufnehmen kann.

Der GPK-Präsident führt zum Vorgehen aus, dass die GPK mittels Schlussabstimmung ihre Haltung zum Zwischenbericht kundtut. Je nach Ausgang dieser Schlussabstimmung muss die GPK eine kurze Diskussion führen, welche Punkte dem Stadtrat für die Weiterbearbeitung mitgegeben werden sollen. Der GPK-Präsident bittet den Stadtrat, am Thema dranzubleiben und in ein paar Monaten einen drit-

ten Zwischenbericht vorzulegen, bei dem die in den Kommissionsberatungen geäusserten Ideen einfließen. Im Moment sind die Haltungen zum Ausbau und zur Finanzierungsvariante gespalten zwischen Nein/Nein, Ja/Nein und Ja/Ja. Diese Haltungen müssen dem Stadtrat in einem Bericht mitgeteilt werden. Danach müssen sich wieder die Fraktionen damit auseinandersetzen und im GGR gibt es dann eine Diskussion dazu.

Ein Mitglied möchte am Schluss des Berichtes die Varianten Nein/Nein, Ja/Nein und Ja/Ja begründet haben, denn das Mitglied sagt zum einen Ja und zum anderen Nein.

Der GPK-Präsident: Die GPK könnte zum Beispiel den Antrag stellen, die Diskussion weiterzuführen, diverse Punkte aufzunehmen und mit einem dritten Zwischenbericht wieder in den GGR zu kommen. Davor muss aber geklärt werden, was der Stand ist bezüglich Zustimmung oder Ablehnung der Erweiterung der vom Stadtrat vorgeschlagenen Finanzierungsvariante A. Nachfolgend sollen die GPK-Mitglieder ihre Haltung äussern.

#### Haltungen der einzelnen GPK-Mitglieder:

Ein Mitglied wird vom Zwischenbericht zustimmend Kenntnis nehmen. Die Abgabe im Baurecht an den EVZ ist für das Mitglied noch immer eine Option. Es ist aber offen für eine erneute Auslegeordnung von Varianten. Weiter sind bezüglich der Variante Baurecht an den EVZ die Kalkulationen zu unterbreiten (Businessplan und Kreditwürdigkeit). Hinzu kommt, dass das Mitglied ein externes Gutachten zur Höhe des Baurechtszinses verlangt. Es stellt sich die Frage, ob die Berechnung (Verdoppelung der Basis OelB wegen Zuschlag für die ökonomische Nutzung der Liegenschaft) gerechtfertigt ist.

Ein anderes Mitglied wird den Zwischenbericht mit folgender Begründung ablehnend zur Kenntnis nehmen: Es handelt sich nicht um einen massvollen Ausbau, wenn von 440 auf 1'600 Gastropätze ausgebaut wird und von 7'200 auf 8'750 Zuschauerplätze. Es kann auch nicht von einer massvollen Erweiterung gesprochen werden, wenn nach der Investition von CHF 62 Mio. in die Bossard Arena nach so kurzer Zeit bereits wieder CHF 36 Mio. und damit mehr als 50 % investiert werden sollen. Der EVZ gräbt dem Zuger Gastgewerbe das Wasser ab oder lässt es zumindest nicht profitieren. Die Erweiterung ist nicht notwendig, da keine Not da ist, die abgewendet werden muss. Hinzu kommt der grüne Aspekt, dass Bauen immer mit zusätzlichen Treibhausgasemissionen verbunden ist. Bei einem Ausbau für CHF 36 Mio. müssen diese Emissionen massiv sein. Bei einem notwendigen Bau, zum Beispiel einem Schulhaus, könnte man dem zustimmen, aber nicht bei einer Freizeitanlage für den EVZ, der ein gewinnorientiertes Unternehmen ist. Natürlich darf der EVZ das sein. In letzter Zeit ist dem Mitglied auch öfters der Vergleich zwischen den Oberwil Rebels und dem EVZ in den Sinn gekommen. Es gab einen riesigen Abstimmungskampf, aber das Volk hat zu einem Streethockey-Stadion in Oberwil Nein gesagt, weil eine gute Anlage im Herti bestand. Natürlich ging es damals um andere finanzielle Dimensionen, aber immerhin um eine Investition von rund CHF 6.3 Mio., die verhindert werden konnte. Das Erweiterungsprojekt braucht es nicht, es ist absoluter Luxus.

Ein weiteres Mitglied hat seine Meinung seit letzter Sitzung nicht geändert und wird zustimmend Kenntnis nehmen.

Ein anderes Mitglied: Meine Fraktion sieht eine gewisse Notwendigkeit der Transparenz bezüglich Finanzflüsse in der Vergangenheit. Das ist aber eher eine interne Diskussion. Die generelle Haltung der Fraktion gegenüber dem Ausbau ist kritisch. Das ist aber auch abhängig von der gewählten Finanzierungslösung. Die Art der Finanzierung ist ein entscheidender Erfolgsfaktor, ob einer Erweiterung zugestimmt wird oder nicht. Darum ist es entscheidend, eine Auslegeordnung aller Möglichkeiten zu haben. Es stellt sich auch die Frage, welche Handhabe der Stadt Zug bleibt. Die Haltung zur Finanzierung ist

demnach noch offen. Die Fraktion hat dazu eine interne Vordiskussion geführt, die aber noch nicht abschliessend ist. Dies auch aus dem Grund, weil vor der Aktennotiz noch viele Risikofaktoren beim Baurecht unklar waren. Es war nicht klar, ob die Stadt Zug zum jetzigen Zeitpunkt im Stande ist, einen genügend guten Baurechtsvertrag für die Dauer von 35 Jahren auszuarbeiten. Dazu hat die GPK nun heute nützliche Informationen erhalten. Insgesamt ist es aktuell aber ein Nein zur jetzigen Lösung.

Ein weiteres Mitglied sagt Ja zum Ausbau und Nein zur vorliegenden Finanzierungslösung, weil sie den Ausbau gefährdet und die Vorlage nicht mehrheitsfähig macht bei einer Volksabstimmung. Es muss ein Finanzierungsmodell gewählt werden, bei dem die Stadt Zug die Steuerungsmöglichkeit über die Laufzeit von 35 Jahren bei sich behält. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, dies zu gewährleisten, zum Beispiel, dass die Stadt Zug den Ausbau selber realisiert, der Vorschlag mit der KEB als Baurechtsnehmerin oder eine Variante, die noch gar nicht in Betracht gezogen wurde. Die Prüfung, ob weitere Partnerinnen/Partner mitmachen wollen, ist für das Mitglied eine Option. Die Gemeinden müssen nicht per se von vornherein ausgeschlossen werden (Hinweis auf Beilage 3, mit der Verifizierung der Beiträge vom Kanton Zug und den Zuger Gemeinden). Das hängt auch davon ab, ob überhaupt jemand interessiert ist. Das sollte im Falle einer eigenen Investition geprüft werden, damit diese weitgehend gemindert werden kann. Die Steuerungsmöglichkeit muss aber weiterhin bei der Stadt Zug verbleiben.

Ein anderes Mitglied findet gut, dass der Stadtrat drei Varianten ausgearbeitet hat. Die Haltung der Fraktion zum jetzigen Zeitpunkt zu benennen ist schwierig. Das Mitglied findet den Ausbau der Zuschauerplätze und des Fanbereichs vertretbar, kritisch sieht das Mitglied aber den Ausbau der Gastronomieplätze, weil eine gewaltige Vergrösserung geplant ist. Das könnte zur Folge haben, dass der alte Saal im Theater Casino einfach leer bleibt, weil alle ihre GVs in die Bossard Arena verschieben. Somit würde die Stadt Zug ihre eigenen Betriebe konkurrenzieren. Ein Baurecht birgt aus seiner Sicht des bereits gebauten Stadions und allfällig hohen Hypothekarzinsen viele Risiken. Am Schluss erhält die Stadt Zug ein riesiges Stadion zurück, das sie nicht gebrauchen kann. Man ist vielleicht auf dem Weg in die richtige Richtung, aber das Gelbe vom Ei ist noch nicht da.

Der GPK-Präsident führt zu seiner Haltung aus, dass er für den Ausbau ist. Jedoch soll der EVZ nicht einfach einen super Restaurationsbetrieb geschenkt erhalten, sondern soll sich daran beteiligen. Ein No-Go ist, dass die Stadt Zug 35 Jahre lang keinen Zugriff hat. Der EVZ ist für den GPK-Präsidenten der falsche Baurechtsnehmer. Für andere Lösungen ist er sehr offen. Zudem warnt er davor, dass der EVZ einseitig bevorzugt wird. Es gibt in der Stadt Zug andere Sportvereine, die sehr viel für die Jugend machen und wenig erhalten. Es wird immer herausgehoben, dass die Stadtzuger Vereine die Infrastruktur gratis benutzen können, aber die Sportinfrastruktur ist teilweise über 50 Jahre alt, ein Beispiel dafür ist das Stadion neben der Bossard Arena. Aus Sicht des GPK-Präsidenten bräuchte es eine Sportoffensive, bei der drei, vier Projekte zusammengefasst und dem Volk vorgelegt werden. Aus diesem Grund wird er ablehnend Kenntnis nehmen. Er will den Stadtrat nicht ermutigen, in diese Richtung zu gehen. Aus seiner Sicht ist die Stadt Zug einfach nicht zu vergleichen mit einer Stadt wie Biel, die solche Dinge aus der Hand geben, weil sie es nötig haben und nicht finanzieren können. Die Stadt Zug könne das besser finanzieren und habe zudem ganz andere Möglichkeiten. Wenn die Stadt Zug sparen muss, dann sollte es nicht beim Sport sein.

Der GPK-Präsident stellt fest, dass bei gewissen GPK-Mitgliedern hinsichtlich der Schlussabstimmung unklar ist, ob eine ablehnende Kenntnisnahme die richtige Entscheidung ist, wenn die Erweiterung grundsätzlich befürwortet wird. Aus diesem Grund werden vor der Schlussabstimmung zwei Konsultativabstimmungen betreffend Erweiterung und Finanzierungsvariante A abgehalten.

Der GPK-Präsident verweist darauf, dass bereits an der letzten Sitzung eine Konsultativabstimmung zur Ausbaufrage stattgefunden hat. Dem Ausbau wurde damals mit 6:1 zugestimmt. Diese Abstimmung aus der ersten Beratung wird zugunsten des nachfolgenden Abstimmungsergebnisses gestrichen.

**1. Konsultativabstimmung zur Erweiterung (Ausbau):**

Die GPK stimmt nun einer Erweiterung mit 4:3 Stimmen zu.

**2. Konsultativabstimmung zur Finanzierungsvariante A des Stadtrates:**

Die GPK lehnt die Finanzierungsvariante A des Stadtrates (Abgabe im Baurecht an den EVZ) mit 1:6 Stimmen deutlich ab.

**3. Schlussabstimmung:**

In der Schlussabstimmung nimmt die GPK den Zwischenbericht II mit 3:4 Stimmen ablehnend zur Kenntnis.

Der GPK-Präsident stellt fest: Nun ist nach diesen drei Abstimmungen die Frage, was dem Stadtrat mit auf den Weg gegeben wird mit diesen Abstimmungsergebnissen?

Ein Mitglied führt aus, dass es seine Haltung zum weiteren Vorgehen sowie Anliegen bereits mehrfach ausgeführt hat und diese so aus dem Protokoll übernommen werden können. Zentraler Punkt ist, dass die Steuerungsmöglichkeit bei der Stadt Zug bleibt.

Ein Mitglied führt seine Anliegen an: Ein externes Gutachten zur Berechnung des Baurechtszinses und den (noch nicht bekannten) Businessplan des EVZ. Hinzu kommt die erneute Prüfung des Perimeters beim Baurecht. Es stellt sich schon die Frage, ob die Tiefgarage und Curlinghalle zum Perimeter gehören müssen?

Ein weiteres Mitglied verweist bezüglich der Idee mit der Kunsteisbahn Zug AG als Baurechtsnehmerin darauf hin, dass die KEB AG im GGR bei den letzten öffentlichen Diskussionen zum Zwischenbericht I im GGR vor allem in Bezug auf ein Dreiecksverhältnis kritisch erwähnt worden sei.

Der GPK-Präsident selbst ist der Meinung, dass der Stadtrat weitermachen soll. Die ablehnende Kenntnisnahme des Zwischenberichts hat doch nicht den Abbruch des Projektes zur Folge. Der Stadtrat muss aus seiner Sicht aber noch weitere mögliche Partner und Stakeholder ausloten. Es ist eine Auslegeordnung weiterer Finanzierungsvarianten gefordert. Dazu gehören unbedingt Gespräche mit der Kunsteisbahn Zug AG. Der GPK-Präsident kann sich auch eine etappierte Vorgehensweise vorstellen. Weiter soll die potenzielle Raumreserve über der bestehenden Curlinghalle nochmal kritisch betrachtet werden. Dies vor dem Hintergrund, dass es dort Möglichkeiten gibt für andere Verwendungszwecke. Der GPK-Präsident verweist auch auf den kommenden GESAK-Bericht, der bezüglich Sportinfrastruktur Aussagen liefern wird, wo die Stadt Zug steht und was getan werden sollte. Bezüglich Namensrechte kann er sich sehr gut vorstellen, dass die Stadt Zug diese Kompetenz dem EVZ übergibt, weil der EVZ im Bereich Marketing viel mehr Möglichkeiten und Erfahrung hat. Nach allen Abklärungen soll die Diskussion erneut mit dem GGR geführt werden.

## **V Zusammenfassung**

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrages des Stadtrates Nr. 2650.3 vom 26. Oktober 2021 und des Berichts und Antrages der Bau- und Planungskommission (BPK) Nr. 2650.4 vom 11. Januar 2022 empfiehlt die GPK die Vorlage mit Hinweis auf die drei durchgeführten Abstimmungen zur Ablehnung bzw. zur negativen Kenntnisnahme.

## **VI Antrag**

Die GPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- den vorliegenden Bericht ablehnend zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 10. März 2022

Für die Geschäftsprüfungskommission  
Philip C. Brunner, Kommissionspräsident

Beilagen:

1. Präsentation von der EVZ AG; Erweiterung Bossard Arena
2. Präsentation vom Finanzdepartement: Erweiterung Bossard Arena; Finanzielle Kennzahlen, Zwischenbericht II
3. Aktennotiz: Zwischenbericht II Erweiterung Bossard Arena; Verifizierung der Beiträge vom Kanton und den Zuger Gemeinden
4. Erweiterung Bossard Arena: Aktennotiz vom 20. Januar 2022; Schneider Rechtsanwälte, Baurechtsrisiken