

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Postulat (Motion) von P. Steinle, Fraktion ALG-CSP, vom 21. September 2022 betreffend städtisches Stadion mit unverstelltem Arenaplatz

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2792 vom 21. Februar 2023

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 21. September 2022 hat Patrick Steinle, Fraktion Grüne-CSP, die Motion «städtisches Stadion mit unverstelltem Arenaplatz» eingereicht. Der Motionär verlangt für den beabsichtigten Umbau des Eisstadions Varianten hinsichtlich Finanzierung vorzulegen und andererseits auf Bauten auf dem Arenaplatz, insbesondere unter dem Stadiondach, zu verzichten.

Die Begründung des Vorstosses ist aus dem vollständigen Motionstext im Anhang ersichtlich.

An seiner Sitzung vom 25. Oktober 2022 hat der Grosse Gemeinderat (GGR) die Motion in ein Postulat umgewandelt und dem Stadtrat zum schriftlichen Bericht und Antrag überwiesen.

Wir erstatten Ihnen hierzu den folgenden Bericht und Antrag:

1. Ausgangslage

Der Zwischenbericht II, G2650.3 vom 26. Oktober 2021 (Link: [Vorlage](#)) zur Erweiterung der Bossard Arena und Abgabe im Baurecht an den EVZ wurde am 22. März 2022 im GGR diskutiert und negativ zur Kenntnis genommen. In einer konsultativen Abstimmung wurde jedoch der Ausbau und die Machbarkeitsstudie «keep building» positiv beurteilt. Die Bossard Arena soll unter Berücksichtigung der bestehenden Form- und Materialsprache erweitert werden.

2. Finanzierung der Erweiterung

Im Rahmen des Zwischenberichtes II wurden drei verschiedene Finanzierungsmodelle einschliesslich einer Finanzierung durch die Stadt Zug vorgestellt. Eine Erweiterung der Bossard Arena durch die Stadt Zug würde einem obligatorischen Referendum unterliegen. Eine entsprechende Projektierung und Erarbeitung einer Vorlage müsste durch die Stadt Zug erfolgen. Der Stadtrat sieht diese Variante weiterhin sehr kritisch, weil erhebliche finanzielle und personelle Ressourcen für die Erneuerung und Erweiterung der städtischen Schulinfrastruktur benötigt werden.

Bossard Arena: Finanzierung Stadt Zug und Betrieb KEB

Finanzierung Stadt Zug			CHF	Betrieb Kunsteisbahn AG			CHF
Buchwert			8'000'000				
Baukosten	Module 1-6		-36'000'000				
Baukosten	Module 7-8		-2'000'000				
Gebäudeversicherungswert Neu			90'000'000				
Aufwand			CHF	Aufwand			CHF
Unterhalt	kalk. 2% von GVZ		-1'800'000	Betriebsaufwand	(+20% zu bestehend)		-2'940'000
Betrieb Parkhaus			-220'000				
Abschreibung	3% v. 46'000'000		-1'380'000				
Leistungsvereinbarung Betrieb			-1'600'000				
Total Aufwand			-5'000'000	Total Aufwand			-2'940'000
Ertrag			CHF	Ertrag			CHF
Miete EVZ Sport AG* / EVZ Gastro AG			1'800'000	Leistungsvereinbarung Betrieb			1'600'000
Miete Curling			100'000	Allgemeiner Eislauf			300'000
Parkhaus			220'000	Vermietungen Eisfeld			475'000
Naming Arena	(gesplittet mit EVZ)		100'000	Vermietungen Events			130'000
				Diverse Erträge (inkl. Wärmelieferung)			475'000
Total Ertrag			2'220'000	Total Ertrag			2'980'000
Erfolgsrechnung Stadt Zug			-2'780'000	Erfolgsrechnung Kunsteisbahn AG			40'000

* Reale Miete ca. CHF 2'800'000
CHF 1'000'000; Beitrag der Stadt Zug an die Infrastruktur Breiten- und Jugendsport (Eislauf, Eishockey, Eiskunstlauf, Curling, analog zu anderen Sportstätten der Stadt)

Quelle: Stadt Zug Zwischenbericht II, 27. September 2021

Aus sportlichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Gründen ist der EVZ auf eine Erweiterung der Zuschauer- und Gastronomie-Kapazitäten in der Bossard Arena angewiesen. Das soll aber nicht auf Kosten der Stadt Zug und der Steuerzahlerinnen und Steuerzahler geschehen. Der EVZ erklärt sich weiterhin bereit, die Erweiterung auf eigene Kosten zu realisieren. Die Liegenschaft bleibt im Eigentum der Stadt Zug und soll weiterhin in deren Auftrag durch die Kunsteisbahn Zug AG (KEB) betrieben werden. Von einer Verfügungsberechtigung kann deshalb aus Sicht des Stadtrates nicht gesprochen werden.

3. Arenaplatz

3.1 Stadionvordach

Die architektonische Wirkung des auskragenden Daches wird durch die Erweiterung nicht beeinträchtigt, zumal die Erweiterung zum Arenaplatz auf zwei Stockwerke beschränkt ist und nicht an das bestehende Dach anschliesst. Mit der Ergänzung im Südbereich wird eine bessere Konnektivität zwischen Arena und dem Arenaplatz erzielt, was von der Stadt Zug gewünscht und eingebracht wurde. Die geplante Winterlandschaft trägt ebenso dazu bei. Public Viewings und Meisterfeiern finden erfahrungsgemäss nach dem Rückbau des freien Eislaufes (März) statt und profitieren weiterhin von dem grossen Vordach.

3.2 Energieverbrauch

Die Problematik des Energieverbrauches, sprich der Kosten eines Ausseneisfeldes für den Breiten-sport, ist angesichts der aktuellen Strommangellage und den stark gestiegenen Strompreisen tatsächlich vorhanden. Dies hat jedoch weniger mit dem Vordach oder den Niederschlägen zu tun, sondern mit der Temperatur, die zum Beispiel im vergangenen Oktober noch über 20 Grad kletterte. Als Reaktion darauf wurde der Saisonstart dieses Jahr auf Mitte November verschoben. Grundsätzlich ist beabsichtigt, mit der «Winterlandschaft» den freien Eislauf auf dem ganzen Arenaplatz interessanter und stimmungsvoller zu gestalten, möglicherweise aber über einen kürzeren, dem Winter angepassten Zeitraum.

3.3 Gastronomie

Hinsichtlich Verpflegung respektive gastronomischer Sitzplätze liegt die Bossard Arena im Vergleich zu den bestehenden Schweizer Eishockeystadien auf dem vorletzten Platz. Ein Ausbau der Gastronomie ist auf die Veranstaltungen ausgerichtet. An Spieltagen können die umliegenden Betriebe die Besucherinnen und Besucher erfahrungsgemäss nicht ausreichend aufnehmen.

Ein beträchtlicher Teil der zusätzlichen Gastronomieflächen wird im nördlichen Erweiterungsmodul entstehen. Durch die Anhebung des Daches wird das Volumen für Zuschauerreihen vergrössert. Unter diesen Tribünen einschliesslich der ehemaligen Geschäftsstelle werden zusätzliche Versorgungsmöglichkeiten für die Besucherinnen und Besucher geschaffen. Die Produktion, Warenlagerung und Logistik der Gastronomie ist mit den bestehenden Einrichtungen koordiniert und verbunden.

Eine Erweiterung in die Liegenschaft «Uptown» ist nicht vorgesehen, weil dies baulich und logistisch mit erheblichen Mehraufwendungen verbunden wäre. Mit der Erweiterung Süd des Stadions wird die bestehende «67 Sportsbar» mit dem Erdgeschoss verbunden und durch einen direkten Zugang ab dem Arenaplatz auch ausserhalb der Veranstaltungstermine zu dessen Belebung führen. Zusätzlich wird der Platz durch eine Aussengastronomie vor der Erweiterung Süd aufgewertet und entlang der General-Guisan-Strasse durch zusätzliche Baumpflanzungen räumlich stärker gefasst.

4. Umsetzung der Erweiterung

An dieser Stelle möchten wir die Möglichkeit nutzen, Ihnen die weitere Entwicklung nach der negativen Kenntnisnahme des Zwischenberichtes II und der kritischen Anmerkungen zum Baurechtsmodell darzulegen.

Alle Beteiligten haben sich nach der besagten GGR-Sitzung in einer kritischen Rückschau ausgetauscht. Seitens EVZ wurde die Möglichkeit eines Mietermodelles ins Spiel gebracht. Hierzu wurden vorab rechtliche Voraussetzungen geprüft. Daraufhin hat der EVZ sein Konzept für eine Mieterlösung/Mieterausbau vorgestellt. Dies wurde vom Finanzdepartement geprüft und dem Stadtrat am 30. Juni 2022 in einer Kerngeschäftssitzung vorgestellt. Der Stadtrat hat im Grundsatz einer Erweiterung der Bossard Arena im Akzessionsprinzip (Übergang der erweiterten Gebäudehülle ohne Kostenfolge für die Stadt Zug) zugestimmt und die Abteilung Immobilien beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem EVZ und der KEB ein «Memorandum of Understanding» zu erstellen, welches die wesentlichen Punkte der Übereinkunft und die wichtigsten Prozessschritte aufzeigt:

4.1 Memorandum of Understanding

Der EVZ als (Unter-)Mieter und Hauptnutzer wird die Erweiterung realisieren und finanzieren. Der Stadtrat hat am 8. November 2022 das «Memorandum of Understanding (MoU) Mieterlösung» zwischen dem EVZ, der KEB und der Stadt Zug gutgeheissen. Mit dieser Absichtserklärung werden

die wichtigsten Eckpunkte und die noch zu erstellenden Vereinbarungen respektive Verträge nach heutigem Stand erfasst.

Mit dem im «Memorandum of Understanding» beschriebenen neuen Ansatz erklärt sich der EVZ bereit, die Erweiterung als (Unter-)Mieter auf eigene Kosten (ca. CHF 34.5 Mio. gemäss Stand Machbarkeitsstudie) zu realisieren. Die Volumenerweiterung (Rohbau, Installationen, Gebäudehülle, ca. CHF 22 Mio.) geht im Akzessionsprinzip (ohne Kostenfolge) direkt nach der Fertigstellung in das Eigentum der Stadt Zug über. Der EVZ beteiligt sich an den Unterhaltskosten für den von ihm erstellten Rohbau mit jährlich 2% der abgerechneten Erstellungskosten. Zudem ist der EVZ für den Unterhalt und die Erneuerungen der von ihm exklusiv genutzten Flächen (Mieterausbauten) verantwortlich. Die Stadt Zug kommt wie bisher für die Unterhaltskosten der Liegenschaft auf und übernimmt die Anpassungen in der Umgebung (Arenaplatz, Weststrasse, ca. CHF 2 Mio.).

Tabelle: Baukosten \pm 25%, Erweiterung Bossard Arena

Gebäude	CHF	22'000'000.00	Akzessionsprinzip/EVZ
Ausbau	CHF	12'500'000.00	EVZ
Weststr./Arenaplatz	CHF	2'000'000.00	Stadt Zug

Als Voraussetzung für den Ausbau ist eine ordentliche Änderung des Bebauungsplanes notwendig, dessen Erstellung bereits unter der Federführung der Stadtplanung gestartet ist (1. Lesung im GGR voraussichtlich im 2. Quartal 2023).

4.2 Realisierung

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung für die Parzellen Nr. 36 und Nr. 4499 hat der EVZ innert längstens 60 Monaten die Baueingabe(n) für das Erweiterungsprojekt «keep building» einzureichen. Die Stadt Zug als Eigentümerin der Parzellen Nr. 36 und Nr. 4499 wird die Baueingabe(n) zum Zeichen ihres Einverständnisses mitunterzeichnen. Hierzu werden der Stadt Zug die Unterlagen zum Bauvorhaben des EVZ (Pläne, Kosten, Termine etc.) vorgängig zur Zustimmung unterbreitet. Zusätzlich hat der EVZ vor Einreichung der Baueingabe(n) den Nachweis zu erbringen, dass die Finanzierung der auf den Teilbereich Rohbau entfallenden Kosten des Bauvorhabens von rund CHF 22 Mio. inkl. MWST durch den EVZ sichergestellt ist.

Der Gebäudestandard Energie/Umwelt von «energie schweiz» (bestehende Bauten nach Minergie Standard und Effizienter Elektrizitätseinsatz) wird im Bereich der Erweiterungsbauten der Bossard Arena umgesetzt. Die Bossard Arena wird nach der Erweiterung erneut Minergie zertifiziert (wie bestehendes Eisstadion).

Der EVZ wendet die Bestimmungen der kantonalen Submissionsgesetzgebung analog an. Begründete Ausnahmen sind möglich.

Der EVZ verzichtet auf jeglichen Anspruch auf eine Entschädigung eines etwaigen Mehrwertes der Um- und Erweiterungsbauten (Rohbau) sowie der Mieterausbauten (bzw. deren Restwert) und zwar unabhängig von den Gründen und dem Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses. Wird die behördliche Bewilligung für die Um- und Erweiterungsbauten des EVZ und/oder für die Mieterausbauten für den künftigen Betrieb des Mietobjektes davon abhängig gemacht, dass angeordnete oder gesetzliche Auflagen zu erfüllen sind, so gehen alle damit verbundenen Kosten ausschliesslich zulasten des EVZ, auch wenn diese am Grundausbau verursacht werden. Darunter fallen sämtliche baulichen oder anderen

Massnahmen wie z. B. aus feuerpolizeilichen, sicherheitstechnischen, ökologischen oder aus anderen Gründen (zusätzliche Fluchttüren, Sprinkleranlagen, Brandmeldeanlage, Verwendung bestimmter Einrichtungen und Materialien, gewerbepolizeiliche Vorschriften usw.). Bei Mietende wird auf deren Rückbau verzichtet; es besteht für den EVZ kein Anspruch auf eine Mehrwertentschädigung.

Bei der Ausführung der Arbeiten ist auf die Interessen anderer Mietparteien (z. B. Curling Club Zug) und Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Der EVZ haftet für allfällige Entschädigungsansprüche solcher Dritter und verpflichtet sich, sich an einem allenfalls gegenüber der Vermieterin eingeleiteten Verfahren zu beteiligen und auf entsprechende Aufforderung der Stadt Zug den Rechtsstreit auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten zu übernehmen.

4.3 Unterhaltskosten

Der ordnungsgemässe Unterhalt, die Reparaturen sowie der Ersatz für den Bereich Rohbau der Erweiterung sind nach erfolgter Abnahme und Mängelbehebung ausschliesslich Sache der Stadt Zug. Für die Abgrenzung der Zuständigkeiten (Vermieterin für Um- und Erweiterungsbau "Rohbau" und Mieterinnen für Mieterausbau) wird gemeinsam ein Schnittstellenpapier erarbeitet werden.

Unabhängig von den effektiv anfallenden Unterhaltskosten bezahlt der EVZ für den Unterhalt des Bereiches Rohbau der Erweiterung an die Stadt Zug einen pauschalen jährlichen Unterhaltsbeitrag von 2%, berechnet auf den tatsächlichen Kosten des Rohbaus exkl. MWST.

Der Unterhalt für exklusiv durch den EVZ genutzte Flächen (z. B. Gastronomie, Spielergarderoben, Geschäftsstelle), Serviceverträge, Reparaturen sowie der Ersatz von mieterseitigen Aus-, Ein- und Umbauten ist ausschliesslich Sache des EVZ.

5. Mietverträge

Aktuell bestehen zwei Geschäftsmietverträge der KEB mit dem EVZ (EVZ Sport AG und EVZ Gastro AG) mit einer Laufzeit mit Verlängerungsoptionen bis 30. April 2030. Das MoU regelt die wichtigsten Punkte zur vorgesehenen Anpassung dieser Verträge, so z. B. eine Laufzeit von 20 Jahren mit zwei Optionen um Verlängerung von je 10 Jahren. Die angepassten Mietverträge treten erst in Kraft, wenn der Erweiterungsbau abgeschlossen ist. Langfristige Mietverträge sind im Interesse aller Vertragsparteien, zumal es für das Eisstadion keinen anderen Hauptnutzer gibt.

Die Mietverträge für die Curling- und Trainingshalle (EVZ und Curling Club Zug) werden im Hinblick auf eine mögliche Gesamterneuerung des Gebäudes (nach 2036) nur über zehn (10) Jahre fest abgeschlossen. Danach gehen diese Mietverträge in ein unbefristetes Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von vierundzwanzig (24) Monaten auf den 30. Juni jedes Jahres über. Bei einer Gesamterneuerung besteht die Absicht, dem EVZ zu ermöglichen, einen Ersatz für die Geschäftsstelle im neuen Gebäudekomplex zu realisieren.

Die bisherigen Mietflächen werden um die durch das Erweiterungsprojekt zusätzlich entstandenen weiteren Mietflächen ergänzt. Die bisherigen Mietzinse erhöhen sich deswegen nicht, weil die Flächen durch den EVZ finanziert wurden (abgegolten werden ausschliesslich die höheren Betriebs- und Nebenkosten).

6. Winterlandschaft

Der EVZ wird in Zusammenarbeit mit der KEB eine mobile «Winterlandschaft» auf dem Arenaplatz einrichten. Die Eisfläche in der «Winterlandschaft» muss hierfür mindestens der aktuell zur Verfügung stehenden Eisfläche (Ausseneisfeld) entsprechen. Die Eisfläche wird mit der bestehenden Energiezentrale betrieben (die erforderlichen Kapazitäten werden bei der Ertüchtigung der bestehenden Anlage durch die Stadt Zug berücksichtigt). Die Winterlandschaft ist Bestandteil der Baueingabe und wird mit dieser (unbefristet, als ortsfeste Anlage) bewilligt.

7. Namensrechte

Zur Unterstützung der Finanzierung werden die Namensrechte der Arena ab dem 1. Juli 2025 durch den EVZ vermarktet. Die Stadt Zug wird mit CHF 150'000.00 pro Jahr entschädigt und erhält ein Vetorecht bei einem Wechsel des Namensponsors. Dies wird in einer separaten Vereinbarung zwischen der Stadt Zug und dem EVZ geregelt. Die entsprechenden Laufzeiten der «Naming Right-Verträge» sind mit den angepassten Mietverträgen zu synchronisieren.

Der Markenwert einer Arena wird durch das Zuschaueraufkommen und die Berichterstattung über die Veranstaltungen generiert. Das Naming und das Club Sponsoring sind eng miteinander verknüpft, das heisst, ein potenzieller Sponsor will auch an den entsprechenden Events in der Arena präsent sein. In praktisch allen Stadien der Schweiz vergibt der Verein die Namensrechte des Heimstadions. In der deutschen Schweiz bewegen sich die Grössenordnungen für «Naming Rights» zwischen ca. CHF 100'000.00 bis 450'000.00 pro Jahr für Eishockey und ca. CHF 150'000.00 bis 500'000.00 pro Jahr für Fussball. Die vereinbarte Entschädigung liegt somit zwischen 30 und 50 Prozent des zu erwartenden Ertrages der Namensrechte.

Die Stadt Zug gewährt dem EVZ für den Naming Partner (respektive für dessen Logo) eine sichtbare Präsenz an der Gebäudehülle mindestens im gleichen Ausmass wie heute: Bossard Arena / Masse / alle vier Seiten / beleuchtet sowie auch auf den entsprechenden Signalisationen.

Ein Naming Partner sollte über eine gute Reputation verfügen. Vor Abschluss eines Vertrages hat der EVZ dem Stadtrat den vorgesehenen Naming Partner zur Zustimmung zu unterbreiten. Innert 60 Tagen nach entsprechender Aufforderung hat die Stadt Zug dem EVZ mitzuteilen, ob sie den Naming Partner akzeptiert oder diesen ablehnt.

8. Betrieb

Der Betrieb der Eissportanlagen obliegt weiterhin der KEB (zu 74.1% im Eigentum der Stadt Zug). Infolge einer Anpassung der Zahlungsflüsse (Rechnungslegung nach der Bruttodarstellung gemäss HRM2) wird ein Teil dieser Leistungen in Zukunft über eine periodisch zu erneuernde Leistungsvereinbarung abgegolten, die vom GGR zu bewilligen und alle vier Jahre zu bestätigen ist. Die Unterhalts- und Instandsetzungskosten von rund CHF 1.2 Mio. pro Jahr werden weiterhin durch die Stadt Zug getragen und jährlich im Budget der Abteilung Immobilien eingeplant.

9. Grobterminplan

2023	GGR Vorlage 1. Lesung Bebauungsplan
2024	GGR Vorlage 2. Lesung Bebauungsplan Fakultatives Referendum
2024	Baubewilligung
2025/27	Realisierung
2027	Eröffnung zum Saisonstart

10. Fazit

Der Stadtrat ist der Überzeugung, dass es sich bei der getroffenen Übereinkunft um eine zielführende Lösung handelt. Gemeinsam mit dem EVZ und der KEB hat der Stadtrat die politischen Forderungen umgesetzt und sich die Handlungsoptionen für die Zukunft erhalten. Ausser für die Anpassungen in der Umgebung (Arenaplatz, Weststrasse, ca. CHF 2 Mio.) werden keine Steuergelder für die Erweiterung benötigt.

Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- den Bericht des Stadtrates zur Kenntnis zu nehmen, und
- das Postulat von Patrick Steinle, Fraktion Grüne-CSP, vom 21. September 2022 betreffend städtisches Stadion mit unverstelltem Arenaplatz als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

Zug, 21. Februar 2023

André Wicki
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage

- BEI Vorstoss vom 21. September 2022

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat Urs Raschle, Departementvorsteher Tel. 058 728 92 01.