

Überbauungskonzept «Stadion- und Bossard-Areal», (Eissportanlagen und Wohnungsbau), Beitrag an die Projektierungs- und Projektentwicklungskosten; Kreditbegehren

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 5. Juli 2005

Das Wichtigste im Überblick

Der Stadtrat beabsichtigt - als Ersatz für das den heutigen technischen Anforderungen nicht mehr genügende Eisstadion Herti - ein neues Eisstadion im Rahmen einer städtebaulich anspruchsvollen Gesamtüberbauung mit Wohnungen und in einer gemischtwirtschaftlichen Zusammenarbeit und Finanzierung mit einem Investoren- und Planerteam entwickeln und realisieren zu lassen. Für diese Gesamtüberbauung sind die Grundstücke des bestehenden Eisstadions und des angrenzenden Bossard-Areals vorgesehen. Mit der Veräusserung des notwendigen Landanteils an die externen Projektpartner kann die Stadt Zug das neue Eisstadion zu einem wesentlichen Teil finanzieren.

Nach eingehendem Evaluationsverfahren hat der Stadtrat am 7. September 2004 beschlossen, das neue Eisstadion mit der Anliker AG, Emmenbrücke, zu realisieren. Am 30. November 2004 hat der Grosse Gemeinderat den Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1816 vom 19. Oktober 2004 betreffend «Überbauungskonzept Neue Eissportanlagen Herti Zug: Kredit zur Projektierungsvorbereitung» zugestimmt. Im Zuge dieser Projektierungsvorbereitung konnten nun die relevanten Abklärungen vorgenommen und die vertraglichen Rahmenbedingungen festgelegt werden.

Für das Vorgehen haben sich die Stadt Zug und das Investoren-/Planerteam auf vier Projektphasen geeinigt. Diese Phasen sind auf die Schritte des politischen Prozesses abgestimmt. Die nun folgende Projektphase umfasst eine Zonenplananpassung, den Erlass eines Bebauungsplans, das Bauprojekt und das Baubewilligungsverfahren für das Stadionareal, die Offerte der Investorin für die schlüsselfertige Erstellung der neuen Eissportanlagen sowie die verbindliche Kaufofferte für den Erwerb der Grundstücke durch die Investorin. Für diese Leistungen der weiteren Projektentwicklung bis zur Urnenabstimmung sind insgesamt CHF 4.75 Mio. als städtischer Finanzierungsbeitrag (von insgesamt CHF 11.0 Mio. für die Gesamtprojektentwicklung) notwendig. Die Investorin wird in einer ersten Phase von ihrem Projektierungsanteil von total CHF 6.25 Mio. voraussichtlich CHF 3.55 Mio. einsetzen. Mit diesem Beitrag wird die Projektierung der neuen Eissportanlagen in der Grössenordnung von CHF 45.5 Mio. ausgelöst. Der Investitionsumfang des gesamten Überbauungskonzeptes umfasst ca. CHF 113 Mio.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dieser Vorlage informieren wir Sie über den Stand der verschiedenen Abklärungen, deren Auswirkungen auf die Projektkonkretisierung, die nächsten Projektschritte und deren Terminierung sowie die dazu notwendigen Mittel. Die Vorlage gliedert sich wie folgt:

1. Die Ergebnisse der Vorbereitungsphase
2. Die Projektphasen im Überblick
3. Realisierungsmodell
4. Verträge
5. Vorgehen, Leistungsumfang und Kosten im nächsten Projektschritt
6. Antrag

1. Die Ergebnisse der Vorbereitungsphase

Zur Vorbereitung der Gesamtprojektierung wurden in der Vorbereitungsphase in folgenden Bereichen vertiefte Abklärungen vorgenommen:

- a) *Städtebauliche Aspekte*
- b) *Nutzungen*
- c) *Erschliessung*
- d) *Raumprogramm*
- e) *Betriebliche Anforderungen*
- f) *Ersatzanlagen*
- g) *Gesamtkosten, Grundstückangebote und Beiträge Dritter*
- h) *Organisation und Verantwortlichkeiten*

a) *Städtebauliche Aspekte*

Bestandteil des Überbauungskonzeptes der Investorin ist ein **Scheibenhau**s im Bereich des heutigen Aussen-Eisfelds. Die ursprünglich vorgeschlagenen Höhen dieses Gebäudes umfassten 11 bis 18 Geschosse. In der Zwischenzeit wurden verschiedene Varianten mit 14 bis 22 Geschossen untersucht. Es besteht in der Gesamtprojektleitung und im Steuerungsausschuss ein breiter Konsens, die höheren Varianten (16 bis 18 Stockwerke) weiter zu verfolgen.

Für das **Bossard-Areal** wurde das Bebauungskonzept überprüft. Die Gebäude wurden von der südlichen Allmendstrasse zurückgenommen und eine teilweise Nutzung der Erdgeschosse bei Anlässen wäre so denkbar. Die überarbeiteten Gebäudehöhen orientieren sich an der Herti-Überbauung.

Die Eigentümer der im Süden an das Bossard-Areal angrenzenden Grundstücke sind nach wie vor daran interessiert, in das Bebauungskonzept der **Wohnüberbauung** mitbezogen zu werden. Diesbezügliche Gespräche werden fortgeführt. Entsprechend dem Ausgang der Gespräche wird die Investorin die Anliegen in die Planung aufnehmen. Dabei wird darauf zu achten sein, dass keine zwingenden Abhängigkeiten zwischen dem Areal der Stadt und den angrenzenden privaten Eigentümern entstehen und Kostenteilerfragen frühzeitig gelöst werden.

b) Nutzungen

Das Konzept der **Eissportanlagen** hat sich in den wesentlichen Elementen als zweckmässig erwiesen. Zu optimieren sind die betriebsseitigen Raumdispositionen und die Anbindung an die bestehende Trainingseishalle.

Öffentliche quartierbezogenen Nutzungen sind in Abklärung. Bezüglich einer öffentlichen Nutzung des obersten Geschosses des **Scheibenhauses** haben die Abklärungen gezeigt, dass eine solche nur mit erheblichem Mehraufwand möglich ist. Das Dachgeschoss wäre mit einem zusätzlichen Lift direkt zu erschliessen. Zudem müssten die Geschosshöhe und die Infrastruktur angepasst werden. Zu berücksichtigen wäre ebenfalls, dass es sich dabei um die teuersten Flächen der Gesamtüberbauung handelt. Aus ähnlichen Gründen erscheint auch eine teilweise Nutzung als Hotel problematisch. Eine Hotelnutzung auf dem Bossard-Areal wäre hingegen in einem eigenen Gebäude grundsätzlich möglich und müsste spätestens im Bebauungsplan geregelt werden, wenn sich bis dahin ein Besteller findet.

Aufgrund des Bedarfs an Infrastrukturfläche für die verschiedenartigen Nutzungen des angrenzenden **Stierenmarktareals** (Zuger Messe, Zirkus, Pferdesport, Kleintierschau, Stierenmarkt etc.) wurden Optimierungen bei der Disposition der Gebäude und der Aussenräume vorgenommen. Die Gebäude werden gegenüber dem ersten Konzept von der südlichen Allmendstrasse abgerückt. Dadurch entsteht eine Verbesserung der Fussgängerverbindung von der Stadtbahnhaltestelle Schutzengel zu den Eissportanlagen. Die Bestimmung der Gebäudehöhen ist Gegenstand der weiteren Projektentwicklung und orientiert sich an den bestehenden Gebäuden in der Herti.

Bezüglich der **Parkplätze** wurde schon früher festgelegt, dass bei Grossanlässen und EVZ-Spielen die für das Scheibenhause zu erstellenden Parkplätze in der Tiefgarage unter dem neuen Aussenfeld nicht für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen werden. Bis zu einer Gehdistanz von 500 Metern stehen heute schon insgesamt über 2'000 Parkplätze zur Verfügung (ohne Bossard-Areal und Grafenau Süd). Diese Zahl ist für die vorgesehene Stadionskapazität ausreichend. Ein Parkplatz-Wegleitungssystem könnte für die Zuweisung bei Veranstaltungen dienlich sein.

c) Erschliessung

Die Abklärungen zum Verkehrskonzept haben gezeigt, dass die Arealerschliessungen direkt aus der General-Guisan-Strasse aus verkehrstechnischen Gründen vermieden werden sollten. Die Erschliessung über eine Rampe entlang der Allmendstrasse erscheint zweckmässig und machbar. Die Westseite der Allmendstrasse wird dabei nicht tangiert. Damit kann die Zufahrt zu den voraussichtlich insgesamt 240 Parkplätzen (Ersatz der rund 125 Parkplätze des Bossard-Areals sowie 115 Parkplätze für die neuen Nutzungen) mit der Anlieferung zur Eisfläche zusammengelegt werden. Mit dieser Erschliessung entstehen voraussichtlich jedoch Zusatzkosten von rund CHF 1,8 Mio. Weiter sind zusätzliche Massnahmen erforderlich, welche entsprechende Kosten verursachen (Kreisel Allmendstrasse/Weststrasse ca. CHF 650'000.–, Anpassungen Allmendstrasse ca. CHF 500'000.– bis 800'000.–). Wieweit die Kosten für diese flankierenden Massnahmen dem Stadionprojekt zuzuordnen sind, ist Gegenstand weiterer Abklärungen.

d) Raumprogramm

Das Raumprogramm für die Eissportanlagen konnte in den wesentlichen Elementen mit den Verantwortlichen der Kunsteisbahn Zug AG bereinigt werden. Enthalten sind:

- Eishockeyhalle mit 4300 bis 4520 Sitzplätzen und 2100 bis 2260 Stehplätzen inkl. Garderoben, Büroräumen EVZ, Medienräumen, VIP-Räumen, Lagerräumen etc.
- Restaurant
- Öffentliches Eisfeld (Mass 30 x 60 m) mit Garderoben, WC etc.
- Verwaltung mit Büroräumen, Sitzungszimmern, Garderoben etc.
- Ersatzparkplätze Bossard-Areal

Das Raumprogramm der Überbauung auf dem Bossard-Areal bleibt unverändert bzw. wird allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt noch angepasst.

e) Betriebliche Anforderungen

Die betrieblichen Anforderungen für die Eissportanlagen wurden von den KEB-Verantwortlichen in einer Stellungnahme formuliert. Architekten und KEB-Vertreter werden die Details der betrieblichen Anforderungen in die weiteren Planungen einfließen lassen.

Im Zuge der weiteren Projektentwicklung wird das Energiekonzept eine grosse Bedeutung erhalten. Dazu gehören auch Abklärungen über Möglichkeiten einer Photovoltaikanlage, die Verwendung der bestehenden Seewasserfassung, die allfällige Tieferlegung des Aussenfeldes sowie dessen Beschattung. Weitere Abklärungen werden im Bereich «Contracting» vorzunehmen sein, um insbesondere die Bewirtschaftung der Betriebsanlagen zu optimieren.

f) Ersatzanlagen

Die Abklärungen für Ersatzstandorte der Anlagen auf den beanspruchten Arealen wie Fussballfeld, Armbrustschützenstand, Asylantenheim und Vereinslokale sind im Gange. Die Verantwortlichen der Stadt Zug sind mit den betroffenen Vereinen im Gespräch und es zeichnen sich Lösungen ab.

g) Gesamtkosten, Grundstückangebote und Beiträge Dritter

Die Kosten für die Gesamtüberbauung des ganzen Areals betragen rund CHF 113 Mio. Die im Rahmen des Investorenwettbewerbes eingereichten Kostenschätzungen für die Eissportanlagen über CHF 42,5 Mio. sind nach wie vor aktuell. Zusatzkosten ergeben sich aus der vorgesehenen Erschliessung: Im Zuge der Projektierungsvorbereitung hat sich gezeigt, dass für die Erschliessung entlang der Allmendstrasse inkl. allfälliger flankierender verkehrstechnischer Massnahmen mit Kosten von ca. CHF 3 Mio. zu rechnen ist.

Die Kosten der Ersatzanlagen sind erst im Zeitpunkt der Detailplanung bekannt. Im Budget für die weitere Projektentwicklung wurde vorsorglich ein Betrag von total CHF 100'000.– eingesetzt.

Die Bandbreite des Angebots für die Grundstücke von CHF 22'778'000.– (Basisvariante) bis CHF 28'809'000.– (Topvariante) ist nach wie vor aktuell. Eine wesentlich höhere Ausnützung (mit einem damit verbundenen höheren Angebot für das Grundstück) ist

unrealistisch. Der konkrete Betrag kann jedoch erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes definitiv festgelegt werden.

Die Gespräche bezüglich finanzieller Beiträge von Kanton und Gemeinden wie auch Dritter (Sport-Toto etc.) wurden teilweise schon aufgenommen. Der Grosse Gemeinderat wird laufend über den aktuellen Stand orientiert.

Berechnungen der Folgekosten sowie der Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten sind Bestandteil der weiteren Projektentwicklung.

h) Organisation und Verantwortlichkeiten

Die weitere Gesamtprojektentwicklung erfolgt durch die Investorin in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zug. Die Stadt beteiligt sich an der Gesamtprojektentwicklung im Rahmen der zukünftigen Eissportanlagen und nimmt die Projektleitung und Bestellerfunktionen wahr. Die Zusammenarbeit der Gesamtprojektentwicklung wird in einem Rahmenvertrag geregelt. Für die Projektierung der Eissportanlagen wird mit der Investorin ein Generalplaner-Vertrag abgeschlossen. Für die Realisierung der Eissportanlagen wird nach Abschluss der Projektierungsphase ein Totalunternehmer-Vertrag (TU-Vertrag) abgeschlossen.

Mit dem Beginn des nächsten Planungsschrittes geht die städtische Projektleitung vom Finanzdepartement zum Baudepartement über. Die Abteilung Immobilien der Stadt Zug übernimmt die Nutzervertretung.

2. Die Projektphasen im Überblick

Für das Vorgehen haben sich die Stadt Zug und das Investoren-/Planerteam auf die folgenden Projektphasen geeinigt. Diese Phasen sind auf die Schritte des politischen Prozesses abgestimmt. Die Weiterführung des Projektes ist von den einzelnen politischen Entscheiden abhängig.

Phase A – 2-stufiger Investorenwettbewerb (2004)

Diese Phase ist abgeschlossen. Sie umfasste den zweistufigen Wettbewerb, aus dem die Investorin als Siegerin hervorging. Der Kredit von CHF 130'000.-- (GGR-Beschluss vom 25.11.2003) wird zusammen mit dem Kredit für die Phase B angerechnet.

Phase B – Vorbereitung Projektentwicklung (Nov. 2004 - Nov. 2005)

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug hat mit Beschluss vom 30. November 2004 für die Phase B einen Kredit zur Projektierungsvorbereitung von CHF 300'000.– bewilligt. Dieser wird separat abgerechnet. Gemeinsam mit dem Investoren-/Planerteam wurden damit die Grundlagen für diese Vorlage sowie die Urnenabstimmung im Herbst 2005 über die finanzielle Beteiligung an der Gesamtprojektentwicklung der Investorin erarbeitet. Diese umfassten insbesondere

- die Definition der Projektorganisation
- die Definition der Projektzielsetzung
- den Abschluss eines Rahmenvertrages für das gemeinsame Vorgehen zwischen der Stadt Zug und der Investorin zur Gesamtprojektentwicklung sowie

- die Vereinbarung über den Beitrag der Stadt Zug an die Gesamtprojektentwicklung (als Teil des Rahmenvertrages)

Der Abschluss der Phase B erfolgt durch die Urnenabstimmung am 27. November 2005 über den Beitrag der Stadt Zug an die Projektentwicklung. Mit einem negativen Urnenentscheid würde die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Zug und der Investorin beendet und damit die weitere Projektierung eines neuen Eisstadions eingestellt.

Phase C – Gesamtprojektentwicklung (Dez. 2005 - Febr. 2008)

Die Phase C wird erst durch einen positiven Ausgang der Urnenabstimmung am 27. November 2005 über die Beteiligung der Stadt Zug an der Projektentwicklung gestartet und endet mit der Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008 über den Ausführungskredit für die Eissportanlagen sowie den Grundstückverkauf.

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

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

Ein negativer Urnenentscheid könnte die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Zug und der Investorin auch noch nach dieser Phase beenden.

Phase D – Realisierung (ab März 2008)

Die Phase D umfasst die Realisierung der Gesamtüberbauung. Sie setzt die positiven Urnenabstimmungen vom 24. Februar 2008 bezüglich Grundstückverkauf und Kauf der schlüsselfertigen Eissportanlagen voraus. Ziele der Phase D sind (in Etappen):

- die Realisierung der neuen Eissportanlagen
- der Abbruch der bestehenden alten Eissportanlagen
- die Erstellung des Aussenfeldes und des Parkings
- die Erstellung des Scheibenhauses und
- die Realisierung der Überbauung auf dem Bossard-Areal

Die Umsetzung dieser Ziele wird durch einen Rahmenvertrag zur Gesamtprojektentwicklung und nach Abschluss der Projektierungsphase durch einen TU-Vertrag zur Erstellung der neuen Eisportanlagen sowie einen Vorvertrag zum Kaufvertrag sichergestellt.

Die Phase D wird für die Stadt Zug mit der etappenweisen Inbetriebnahme der Eissportanlagen – die Eishalle voraussichtlich auf die Wintersaison 2009/2010 – abgeschlossen.

3. Realisierungsmodell

Die Anliker AG ist Investorin für das Gesamtkonzept. Sie entwickelt das Projekt bis zur Ausführungsreife und übernimmt – nach erfolgten Entscheiden des Soveräns – dessen Realisierung. Die Stadt als zukünftige Eigentümerin der Eissportanlagen nimmt die Projektleitung wahr und entscheidet über das Projekt der Eissportanlagen.

Eine Abkopplung des Bossard-Areals von der Projektierung und Realisierung der Eissportanlagen ist aufgrund der Abhängigkeiten für den Ersatz der öffentlichen Parkplätze des Bossard-Areals und des übergeordneten Fussgängerkonzepts nicht möglich. Vorgesehen ist, dass der Bebauungsplan sowie die Zonenplanänderung bis Mitte 2007 vorliegen werden. Basierend auf diesen baurechtlichen Grundlagen soll am 24. Februar 2008 über den Verkauf des Areals an die Investorin abgestimmt werden. Gleichzeitig wird dem Soverän ein Kredit für die schlüsselfertige Erstellung der Eissportanlagen unterbreitet. Damit kann die Investorin das Gesamtkonzept schrittweise realisieren. Die Eissportanlagen werden nach deren Fertigstellung von der Stadt Zug übernommen. Die Modalitäten der Zahlung des Kaufpreises für das Grundstück sind Gegenstand der kommenden Planungsphase. Das Thema der Berücksichtigung einheimischer Unternehmungen wird im TU-Vertrag mit der Investorin geregelt.

4. Verträge

Die Zusammenarbeit mit der Investorin wird in zwei Verträgen geregelt:

- a) dem **Rahmenvertrag** zur Gesamtprojektentwicklung und
- b) dem **Generalplaner-Vertrag** für die Projektierung der Eissportanlagen. Dieser Generalplaner-Vertrag ist branchenüblich strukturiert. Er definiert die zu erbringenden Leistungen, bezeichnet die von der Investorin vorgesehenen Architekten und Fachplaner, setzt die Terminvorgaben und das Pauschalhonorar fest. Dieser Vertrag wird unter der Voraussetzung einer positiven Urnenabstimmung im Jahre 2008 durch einen Totalunternehmer-Vertrag mit der Investorin abgelöst. Die Ausarbeitung dieses TU-Vertrages ist Gegenstand der anstehenden Phase.

Weiter liegt ein **Vorvertrag zum Kaufvertrag** der von der Investorin zu übernehmen den Grundstücke vor, in dem die Modalitäten der Grundstücksübernahme geregelt werden. Im Rahmen des Investorenwettbewerbes ist eine Offerte für die Grundstückübernahme eingereicht worden, welche die Grundlage für die Preisgestaltung bilden wird. Der Offerte liegen verschiedene Annahmen zugrunde. Wieweit diese Annahmen zutreffen, wird sich in der anstehenden Projektierungsphase erweisen. Erst wenn die baurechtlichen Grundlagen für die Gesamtüberbauung rechtskräftig sind (Zonenplanänderung und Bebauungsplan), kann der definitive Kaufpreis festgelegt werden. Dieser wird ebenfalls Gegenstand der Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008 sein. Insbesondere der Bebauungsplan wird die Wirtschaftlichkeit der Überbauung und damit den Grundstückspreis massgeblich beeinflussen (erlaubte Gebäudehöhen, Umfang Nutzflächen, Vorgaben bezüglich Fussgängerführung, Erschliessungs- und Parkierungskonzept, Umgebungsgestaltung etc.).

Schadenersatzansprüche werden wegbedungen für den Fall einer Ablehnung des Kaufs der Eissportanlagen bzw. des Verkaufs für die dafür nicht benötigten Grundstücke.

Rahmenvertrag

Der Inhalt des Rahmenvertrages umfasst:

I. Ausgangslage

Festgehalten werden hier die bestehenden Eigentumsverhältnisse, die Absicht der Stadt Zug, die bestehenden Eissportanlagen zu erneuern und das Verfahren, das zur Wahl eines Investorenteam geführt hat.

II. Vertragskonzept

Das Vertragskonzept basiert auf vier Phasen:

- Phase A, dem Investorenwettbewerb, der im Herbst 2004 abgeschlossen wurde (GGR-Beschluss vom 25. November 2003 über CHF 130'000.–)
- Phase B, der Projektierungsvorbereitung, die im Sommer 2005 abgeschlossen wird (Beschluss Nr. 1404 des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug vom 30. November 2004 über CHF 300'000.–). Aus diesem Kredit wird die Investorin mit CHF 50'000.– pauschal entschädigt.
- Phase C, die Gegenstand dieser Vorlage ist. Die beiden obgenannten Vertragswerke (Rahmenvertrag und Generalplaner-Vertrag) regeln die Zusammenarbeit in dieser Phase. Die Investorin wird für ihre Leistungen im Zusammenhang mit den Eissportanlagen (Vorprojekt, Bauprojekt, Baubewilligungsverfahren, Ausführungspläne, Energiekonzept, Ausschreibungen, Projektmanagement, Betriebskostenberechnungen) in dieser Phase mit CHF 3'300'000.– exkl. MWSt entschädigt.
- Phase D, Realisierung, vor der der TU-Vertrag und der Kaufvertrag für das Grundstück abgeschlossen werden. Beide Vertragswerke werden vorbehältlich der Zustimmung durch den Souverän mit der Investorin abgeschlossen.

III. Generalplaner-Vertrag für die Projektierung der Eissportanlagen

Im Generalplaner-Vertrag werden die von der Investorin zu erbringenden Leistungen umschrieben (siehe Beilage Zusammenstellung der Projektentwicklungskosten bis zum Ausführungsbeginn). Weiter wird darauf verwiesen, dass für die Ausführung der Eissportanlagen der Generalplaner-Vertrag durch einen TU-Vertrag mit der Investorin abgelöst wird.

IV. Abtretung Grundstücke

Festgehalten werden die Grundlagen, welche für das Zustandekommen des Grundstückverkaufs vorausgesetzt werden. Der positive Ausgang der Urnenabstimmung vom 24. Februar 2008 zum Ausführungskredit der Eissportanlagen und zur Abtretung der Grundstücke sowie der Verweis auf den Vorvertrag zum Kaufvertrag.

V. Allgemeine Bestimmungen

In den allgemeinen Bestimmungen wird die Regelung für die Zusammensetzung des Investorenteam festgehalten und die von der Investorin parallel zu den Eissportanlagen vorzunehmenden Projektierungen des Gesamtkonzeptes vorgegeben. Diese Projektierungsarbeiten erfolgen auf Risiko der Investorin.

5. Vorgehen, Leistungsumfang und Kosten im nächsten Projektschritt

Die einzelnen Projektphasen (A bis D) wurden bereits unter Punkt 2. präzisiert. In der nun anstehenden Phase C geht es zusammenfassend darum:

- mit Zonenplanänderung und Bebauungsplan die rechtsgültigen baurechtlichen Grundlagen für die Realisierung des Bebauungskonzepts zu schaffen;
- die Eissportanlagen ausführungsbereit zu projektieren, das Baubewilligungsverfahren durchzuführen und eine Kostendachofferte der Investorin für die Realisierung der Eissportanlagen einzuholen und
- eine verbindliche Offerte der Investorin für den Kauf des Grundstücks beizubringen.

Diese verschiedenen Aufgaben sind voneinander abhängig. So besteht erst mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Sicherheit, was und in welchem Umfang gebaut werden darf. Dies hat Auswirkungen auf den Landpreis. Auch für die definitive Kostenberechnung der Eissportanlagen und die Baubewilligung muss Rechtssicherheit bestehen.

Für die Leistungen der weiteren Projektentwicklung bis zur zweiten Urnenabstimmung über die schlüsselfertige Erstellung der neuen Eissportanlagen und den Verkauf der Grundstücke sind insgesamt CHF 4.75 Mio. als städtischer Finanzierungsbeitrag (von insgesamt CHF 11.0 Mio. für die Gesamtprojektentwicklung) notwendig. Die Investorin wird in einer ersten Phase von ihrem Projektierungsanteil von total CHF 6.25 Mio. voraussichtlich CHF 3.55 Mio. einsetzen.

Aus der nachfolgenden Leistungs- und Kostenübersicht ist ersichtlich, welche Aufgaben zu lösen sind, bis alle Grundlagen für die anschliessende Projektphase D vorliegen, und wieviel der Beitrag der Stadt Zug an die einzelnen Posten sein wird. Für die detaillierte Zusammenstellung der Projektentwicklungskosten bis zum Ausführungsbeginn verweisen wir an dieser Stelle auf die Beilage. Die Projektierungskosten wurden im Detail erarbeitet und für alle Drittleistungen Offerten von mindestens zwei Unternehmen eingeholt.

.1 Gesamtkoordination	CHF	135'000
Koordination Gesamtprojekt; Mitwirkung bei der Bearbeitung der Teilprojekte/Sachgebiete; Mitwirkung Kostenteiler, Etappierung, Verträge; Analyse Schwachstellen		
.2 Projektleitung städtische Anlagen	CHF	96'000
Leitung der stadtseitigen Aufgaben (Besprechungen, Aktennotizen, Pendenzenbearbeitung etc.), Kontakte zu Nachbarn, Nutzern etc., Projektoptimierung; Leitung Erarbeitung Vorlagen; stadtseitige Projektüberwachung; Aufstellen und Betreiben PQM-System; Leitung Besteller Stadion		

.3 Projektierung Investorin	CHF	3'300'000
(Anteil Eissportanlagen, ca. 39% der mutmasslichen Gesamtanlagekosten) Umfang der Teilleistungen: Vorprojekt, Bauprojekt, Baubewilligungs-Verfahren, provisorische Ausführungspläne, Detailstudien, Ausschreibungen, Kostenvoranschlag, Projektmanagement TU, Energiekonzept, Berechnung Betriebskosten Gebäude. Honorare für: Architektur, Kostenmanagement, Ingenieur Statik, HLK-Planung/Eistechnik, Sanitärplanung, Elektroplanung/Licht/Beschallung, Landschaftsarchitektur, Verkehrsplanung im Stadionbereich, Bauphysik/Akustik, Geologie, Sicherheit, div. Spezialisten (Metallbau, Geometer etc.)		
.4 Planerische Grundlagen	CHF	35'000
Bebauungsplan, Zonenplanänderung (Spezialisten)		
.5 Rechtsberatung	CHF	80'000
Regelung/Vertrag Landabtretung, TU-Vertrag, Kaufvertrag Eisstadion		
.6 Begleitung Projektentwicklung Eisstadion	CHF	160'000
Leitung AGR Betreiber/Benutzer (Annahme 15 Besprechungen, Arbeitspapiere etc.); Bewirtschaftungskonzept, Sicherheitskonzept, QM-Eisaufbereitung/Haustechnik		
.7 Planung Ersatzanlagen	CHF	100'000
Verhandlungen, Planung von Fussballfeld, Armbrustschützenstand, Asylantenunterkunft, Vereinslokale		
.8 Vorbereitung Vorlagen	CHF	50'000
Genehmigungsverfahren Vorlagen 2008		
.9 Öffentlichkeitsarbeit	CHF	110'000
Öffentlichkeitsarbeit Vorlagen 2008, Unterlagen, Druckkosten etc.		
.10 Nebenkosten, Diverses, Unvorhergesehenes	CHF	344'000
Dokumentationen, Präsentationspläne, Ausstellungen; Präsentationsmodell; Nebenkosten stadtseitig; Diverses, Unvorgesehenes, Rundung (ca. 10% des stadtseitigen Aufwands);		
.11 Mehrwertsteuer 7.6 %	CHF	340'000
Total	CHF	4'750'000

6. Termine

- 4. Quartal 2005: Urnenabstimmung „Beitrag an Projektierung und Projektentwicklungskosten“
 - 2. Quartal 2007: Zonenplanänderung und Bebauungsplan abgeschlossen
 - 1. Quartal 2008: Urnenabstimmung Baukredit Eissportanlagen und Verkauf Areal
 - 4. Quartal 2009: Inbetriebnahme Eisstadion und Abbruch altes Eisstadion
 - ab 2010 : Realisierung Ausseneisfeld und Umgebung
- (siehe Terminplan im Flyer „Überbauungskonzept Stadion- und Bossard-Areal“)

7. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten
- von den Ergebnissen der Vorbereitungsphase, den weiteren Projektphasen, der Projektorganisation und dem Entwurf des Rahmenvertrags Kenntnis zu nehmen
- einen Kredit von CHF 4'750'000.– für den Anteil der Stadt Zug an den Kosten der Gesamtprojektentwicklung zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen
- diese Vorlage dem Behördenreferendum zu unterstellen und dem Volk zur Urnenabstimmung vorzulegen

Zug, 5. Juli 2005

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlusssentwurf
- Entwurf Rahmenvertrag für die Gesamtprojektentwicklung und die Realisierung der neuen Eissportanlagen Herti Zug, dat. 5. Juli 2005
- Zusammenstellung der Projektentwicklungskosten bis zum Ausführungsbeginn, dat. 30. Juni 2005
- Flyer „Überbauungskonzept Stadion- und Bossard-Areal“ vom 5. Juli 2005

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Theddy Christen, Leiter Immobilien Stadt Zug, unter Tel. 041 728 20 30 zur Verfügung.

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.

betreffend Überbauungskonzept «Stadion- und Bossard-Areal», (Eissportanlagen und Wohnungsbau), Beitrag an die Projektierungs- und Projektentwicklungskosten; Kreditbegehren

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1844 vom 5. Juli 2005:

1. Von den Ergebnissen der Vorbereitungsphase, den weiteren Projektphasen, der Projektorganisation und dem Rahmenvertrag mit der Anliker AG wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. An die Kosten der Gesamtprojektentwicklung wird ein Beitrag von CHF 4'750'000.– (Kostenanteil Stadt Zug) zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Dieser Beschluss wird dem Behördenreferendum im Sinne von § 8 d der Gemeindeordnung der Stadt Zug unterstellt.
4. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt der Annahme durch das Volk sofort in Kraft. Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Ulrich Straub, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber