

## **Grosser Gemeinderat, Vorlage**

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

Zwischenbericht des Stadtrats Nr. 2650.3 vom 26. Oktober 2021

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit einen zweiten Zwischenbericht betreffend Erweiterung der Bossard Arena zur Kenntnisnahme. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

- I Ausgangslage**
- II Variantenentscheid «keep building»**
- III Finanzielle Kennzahlen**
- IV Finanzierungsvarianten**
- V Fazit und weiteres Vorgehen**
- VI Antrag**

#### **I Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 21. November 2019 hat der EVZ den Stadtrat auf die Weiterentwicklung der Veranstaltungsinfrastruktur (Bossard Arena) im Hinblick auf seine Konkurrenzfähigkeit im nationalen Vergleich hingewiesen. Um auch in Zukunft sportlich und wirtschaftlich attraktiv zu bleiben möchte der EVZ die Zuschauerkapazität und die Gastronomie ausbauen. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2008 durch den Regierungsrat bewilligt. Der Ersatzneubau Eisstadion Herti mit Baukosten von CHF 62.5 Mio. wurde vom Souverän am 24. Februar 2008 angenommen. Am 5. Mai 2021 wurde ein Zwischenbericht zur «Erweiterung Bossard Arena» im GGR diskutiert und zustimmend zur Kenntnis genommen. Betreffend mögliche Szenarien zur Umsetzung des Vorhabens sowie deren finanziellen Kennzahlen wurde ein weiterer Zwischenbericht gewünscht.

Die Machbarkeitsstudien für eine Erweiterung der Bossard Arena wurden unter der Federführung des Finanzdepartementes/Immobilien gemeinsam mit dem Baudepartement und dem EVZ in Phasen gestaffelt in Auftrag gegeben und laufend geprüft.

Wichtige Aspekte der Machbarkeitsstudien waren die approximativen Investitionen und künftigen Betriebskosten zur Abschätzung der wirtschaftlichen Zweckmässigkeit einer Erweiterung. Die in dem Zwischenbericht dargestellten Varianten zur Umsetzung und deren finanzielle Kennzahlen wurden vom Finanzdepartement gemeinsam mit dem EVZ erhoben und abgeschätzt.

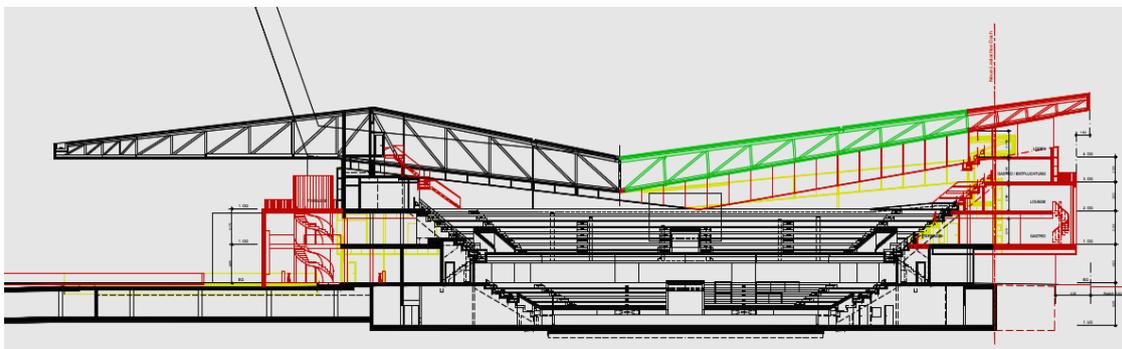
## II Variantenentscheid «keep building»

Das Konzept für eine moderate, auf drei Module beschränkte Erweiterung wurde im zweiten Quartal 2021 auf den Stand einer Machbarkeitsstudie gebracht, sodass eine belastbare Kostenschätzung die Vergleichbarkeit mit den bereits erstellten Erweiterungsvarianten ermöglichte. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 7. September 2021 die Weiterbearbeitung der Variante «keep building» gutgeheissen. Für dieses Projekt beauftragte der EVZ die Studiomatt GmbH, Attilio Lavezzari, welche das Planungsteam bestehend aus tgs bauökonom, BBP Ingenieurbüro AG, Gruner Berchtold Eicher AG, Schnittstelle GmbH und Hefti Hess Martignioni Zug AG koordiniert.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie umfasst die Erweiterungen der Hallenkapazität von 7'200 auf 8'750 Zuschauerplätze. Die Gastronomie Kapazitäten erhöhen sich von heute 438 auf rund 1'600 (Sitz-) Plätze. Weiter sind eine Fanzone für ca. 400 Personen, eine Aufstockung des Annexbaus Trainingshalle für die Geschäftsstelle des EVZ sowie logistische Anpassungen und Optimierungen innerhalb des Bestandes geplant. Die bestehende Eishalle funktioniert in ihren betrieblichen Abläufen und wird nicht grundsätzlich verändert.

Das Projekt überzeugt durch massvolle und konzentrierte Eingriffe in die Bausubstanz und wird das bestehende Eisstadion unter Berücksichtigung der bestehenden Form- und Materialsprache erweitern. Das Projekt benötigt ein ordentliches Verfahren der Bebauungsplanänderung. In Absprache mit den kantonalen Behörden kann auf ein städtebauliches Konkurrenzverfahren (Wettbewerb) verzichtet werden, weil die Nutzung und die äussere Erscheinung der Bossard Arena erhalten bleiben.

Abb. 1: Schemaschnitt Dachanpassung Nord



Quelle: studiomatt

## III Finanzielle Kennzahlen

Die Bossard Arena mit den Parzellen GS 36 und GS 4499 liegt zentrumsnah im Herti Quartier in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB). Die Ausnutzung, sprich der Wert der Parzelle GS 36 wurde im Zuge der Entwicklung der Bossard Arena für CHF 34.25 Mio. an den damaligen Bauträger verkauft und im Wohn- und Geschäftshaus Uptown GS 4775 realisiert. Der Erlös wurde für die Erstellung der Bossard Arena verwendet und finanzierte mehr als die Hälfte der Anlagekosten von CHF 60.96 Mio. (Objektkredit Abstimmung).

### Baukosten Erweiterung (Beilage 1, Seite 3)

Für die Erweiterung der Bossard Arena mit drei Modulen und einem mobilen Eisfeld auf dem Arenaplatz liegen die approximativen Baukosten bei CHF 36 Mio., welche vom EVZ getragen werden. Für die Neugestaltung des Arenaplatzes (Auflagen Bebauungsplan) und im Norden (Ausserhalb Baurechtsperimeter, Bereich Fussballstadion und Weststrasse) werden Kosten von rund CHF 2 Mio. veranschlagt, welche von der Stadt Zug zu tragen sind.

### Abgabe im Baurecht

Beim Anliegen des EVZ geht es um eine quantitative Optimierung, die vom Verursacher getragen werden muss. Die Abgabe im Baurecht ist eine zeitlich begrenzte Eigentumsübertragung (Laufzeit 35 Jahre, Verlängerungsoption 10 Jahre), welche die rechtliche Voraussetzung für Investitionen in die Liegenschaften ist. Das Land bleibt im Eigentum der Stadt Zug.

Die Verantwortung für den Unterhalt, den Betrieb und die Sicherheit wird auf die Baurechtsnehmerin übertragen, das bestehende Dreiecksverhältnis mit der Kunsteisbahn AG (KEB) wird aufgelöst. Dies führt zu einer signifikanten finanziellen und organisatorischen Entlastung der Stadt Zug.

### Baurechtszins (Beilage 1, Seite 2)

Auf dem Grundstück GS 36 könnte zum Zweck der Weiterentwicklung der Bossard Arena eine Baurechtsparzelle von ca. 18'000 m<sup>2</sup> einschliesslich Curling- und Trainingshalle ausgeschieden werden.

Der Landwert für den Baurechtszins wurde auf der Basis OeIB (Benchmark CHF 500.00) und einem Zuschlag für die ökonomische Nutzung der Liegenschaft (CHF 500.00) auf CHF 1'000.00 festgelegt. Dies ergibt einen Landwert von CHF 18 Mio. und mit einem Zinssatz von 2% einen Baurechtszins von jährlich CHF 360'000.00.

### Verkauf Liegenschaft

Da es sich bei der Bossard Arena nicht um eine Renditeliegenschaft im eigentlichen Sinn (mit Erträgen durch die Vermietung von Flächen) handelt, sondern um eine Sportstätte, deren Erträge durch Veranstaltungen generiert werden, ist der Verkehrswert des Objekts entsprechend angepasst zu berechnen.

Die Liegenschaft Bossard Arena wurde auf Grundlage des kantonalen Finanzhaushaltsgesetzes seit der Fertigstellung degressiv abgeschrieben. Die Umstellung dieser Systematik auf eine lineare Abschreibung von Immobilien erfolgte, mit in Kraftsetzung des revidierten kantonalen Finanzhaushaltsgesetzes per 1. Januar 2021.

Tabelle 1: Buchwerte per 31. Dezember 2020

Eisstadion Bossard Arena	CHF	6'664'018.53
Curling- und Trainingshalle*	CHF	--.--
Parkhaus	CHF	1'917'731.80
Gebäude im Baurecht**	CHF	8'581'750.33
*Nach Finanzhaushaltsgesetz (FHG) bereits auf 0 abgeschrieben.		
**Übertragung Liegenschaften zum Buchwert / Heimfall zum gleichen Betrag		

Quelle: Finanzdepartement

Ein Verkauf zum Buchwert (ohne Gewinn/Verlust im Verwaltungsvermögen) ermöglicht das nachstehend dargestellte Szenario 1 mit einer Finanzierung der Erweiterung durch den EVZ und gleichzeitiger Übernahme der Betriebs- und Unterhaltskosten.

### Heimfall/Rückgabe

Die Investitionen für die Erweiterung werden durch die Baurechtsnehmerin (EVZ) getragen. Diese werden während der Laufzeit des Baurechtsvertrages abgeschrieben, sodass die Liegenschaften mit

dem Ende des Baurechtsvertrages zum gleichen Preis wie beim Verkauf durch die Stadt Zug zurückgekauft werden. Der Realwert der (erweiterten) Liegenschaft kann einschliesslich altersbedingter Entwertung nicht unter den Kaufpreis fallen, zumal es im Interesse des EVZ ist, seinem Publikum über den ganzen Vertragszeitraum ein attraktives Spiel- und Gastronomieerlebnis zu bieten.

#### Unterhaltskosten

Die Unterhaltskosten werden kalkulatorisch mit 2% des neuen Gebäudeversicherungswertes von CHF 90 Mio., jährlich gut CHF 1'800'000.00 veranschlagt. Über den effektiven Bau- und Unterhaltszustand respektive die Zukunft des Eisstadions nach dem Ende des Baurechtsvertrages können zum heutigen Zeitpunkt keine verlässlichen Angaben gemacht werden.

#### Aufwand/Ertrag<sup>1</sup>

Die Herleitung von Aufwand- und Ertragspositionen basiert weitestgehend auf den Erfahrungswerten der Kunsteisbahn AG (Jahresrechnung), wobei die Ausnahmesaison 2020/21 (ohne Zuschauer und Breitensport) nicht berücksichtigt wurde.

- Die Miete EVZ Sport AG/EVZ Gastro AG von CHF 1'800'000.00 wurde proportional zu den bestehenden Mieten von CHF 1'100'000.00 kalkuliert.
- Der Betriebsaufwand steigt nicht proportional zur Erweiterung, weil sich Basisaufwendungen wie z.B. Kältetechnik oder Spielerbereich nicht verändern, Zugangskontrolle oder Stadionreinigung hingegen schon.
- Die Zusatzerträge Sitzplätze basieren auf einer Mischkalkulation von unterschiedlichen Preiskategorien und einer Auslastung von 90%.
- Die Zusatzerträge Gastronomie basieren auf einem zusätzlichen Gewinn von rund CHF 10'000.00 pro Spieltag und gut CHF 100'000.00 pro Jahr für die Fanzone (Sportsbar).
- Miete Events steigt jährlich um ca. CHF 130'000.00 durch grösseres und flexibleres Raum- und Gastronomieangebot.
- Allgemeiner Eislauf plus ca. CHF 80'000.00 durch mehr Besucherinnen und Besucher aufgrund der neuen Winterlandschaft.
- Miete Trainingshalle und Curling unverändert.
- Die Namensrechte des Eisstadions werden neu mit ca. CHF 300'000 (ab 2025) veranschlagt.

## **IV Finanzierungsvarianten**

In der Folge werden drei mögliche Varianten erläutert. Die detaillierten Zahlen sind in der Beilage 1; Finanzkennzahlen ersichtlich.

### Variante A

Eine Übertragung der Liegenschaften wurde mit dem EVZ intensiv besprochen. Der EVZ übernimmt die Liegenschaften im Baurecht, sobald der geänderte Bebauungsplan rechtskräftig ist. Mit einem Baurecht geht die Verantwortung für den ganzen Komplex und dessen Weiterentwicklung an den Hauptnutzer, welcher zum einen die Verantwortung für die Gebäude und den Betrieb übernimmt, zum anderen das Erweiterungsprojekt definiert und die Investitionen trägt. Als Schnittstelle hat hier insbesondere der technisch-betriebliche Aspekt der Eisproduktion zu gelten.

---

<sup>1</sup> Alle Werte sind auf Grundlage der Machbarkeitsstudie «keep building» geschätzt.

Dafür erhält der Baurechtsnehmer die volle Verfügung über die Nutzung und Erträge der Bossard Arena. Das heisst, die Stadt Zug erhält einen Baurechtszins und hat keine Instandsetzungs- respektive Erneuerungskosten mehr für die Sportanlage zu tragen. Weitere Aspekte wie die Wärmeerzeugung für die umliegenden Wohngebäude als auch Leistungen respektive Tarife für die Bevölkerung oder den Schulsport und das freie Eislaufen u. a. werden vertraglich respektive über eine Leistungsvereinbarung geregelt. Hierbei gilt das Prinzip der Bestandswahrung, es wird für keine Drittpartei (Curling, Eiskunstlauf oder andere Mieter) zu Nachteilen führen.

Tabelle 2: Variante A; Jährliche Betriebsrechnung (Beilage 1, Seite 4)

	<b>EVZ</b>	<b>Stadt Zug</b>
Aufwand	CHF 6'790'000.00	CHF 160'000.00
Ertrag	CHF 6'930'000.00	CHF 360'000.00
Erfolgsrechnung	<b>CHF 140'000.00</b>	<b>CHF 200'000.00</b>

Quelle: Finanzdepartement

Durch die Eliminierung der bestehenden Unterhaltsaufwendungen CHF -1'450'000 (Erfolgsrechnung Bossard Arena heute, Beilage 1, Seite 1) und die Einnahmen aus dem Baurechtszins von CHF 200'000.00 (Erfolgsrechnung Variante A, Beilage 1, Seite 4) wird die Erfolgsrechnung der Stadt Zug im Vergleich zur heutigen Situation um jährlich **CHF 1'650'000.00** entlastet.

Tabelle 3: Variante A; Chancen und Risiken

<b>CHANCEN</b>	<b>RISIKEN</b>
EVZ kann sich entwickeln und erhält unternehmerische Flexibilität.	Wirtschaftlicher Betrieb ist an den sportlichen Erfolg geknüpft.
EVZ bindet sich an die Bossard Arena und an die Stadt Zug.	Vorzeitiger Heimfall
Die Stadt Zug wird finanziell entlastet.	
Klare Verantwortlichkeiten Betrieb (KEB wird in EVZ integriert)	

Quelle: Finanzdepartement

### Variante B

Die Stadt Zug wird, sobald der geänderte Bebauungsplan rechtskräftig ist, ein Erweiterungsprojekt mit einem Investitionsvolumen von mindestens CHF 38 Mio. erarbeiten, welches dem obligatorischen Referendum unterliegt. Bei Annahme erstellt die Stadt Zug die Erweiterung auf eigene Kosten.

Die bestehende Betriebskonzeption mit der Kunsteisbahn AG (KEB) wird beibehalten. Zwischen der Kunsteisbahn AG (KEB) und der Stadt Zug wird eine neue Leistungsvereinbarung für den Betrieb des Eisstadions erstellt. Neu wird jedoch die Miete für die Hauptnutzer (EVZ Sport AG, EVZ Gastro AG und Curlingverein) durch die Stadt Zug erhoben. Die Kosten für den Unterhalt CHF 1'800'000.00 (Mittelwert 2% vom Gebäudeversicherungswert) werden jährlich budgetiert und über den Haushalt der Stadt Zug finanziert.

Tabelle 4: Variante B; Jährliche Betriebsrechnung (Beilage 1, Seite 6)

	<b>Stadt Zug</b>	<b>KEB</b>
Aufwand	CHF 5'000'000.00	CHF 2'940'000.00
Ertrag	CHF 2'420'000.00	CHF 2'980'000.00
Erfolgsrechnung	<b>CHF -2'580'000.00</b>	<b>CHF 40'000.00</b>

Quelle: Finanzdepartement

Neu werden die Hauptmieten durch die Stadt Zug erhoben, trotzdem wird die Erfolgsrechnung der Stadt Zug im Vergleich zur heutigen Situation mit jährlich **CHF 1'130'000.00** zusätzlich belastet. (CHF -2'580'000.00 – (CHF -1'450'000.00) Erfolgsrechnung Bossard Arena heute, Beilage 1, Seite 1)

Tabelle 5: Variante B; Chancen und Risiken

<b>CHANCEN</b>	<b>RISIKEN</b>
Kontrolle über die Gebäude verbleibt bei der Stadt Zug.	Hohe Investitionskosten von CHF 38 Mio.
	Erhebliche jährliche Unterhaltskosten für die Stadt Zug.
	Wirtschaftlichkeit der KEB.

Quelle: Finanzdepartement

Variante C

Die Stadt Zug wird, sobald der geänderte Bebauungsplan rechtskräftig ist, ein Erweiterungsprojekt mit einem Investitionsvolumen von mindestens CHF 38 Mio. erarbeiten, welches dem obligatorischen Referendum unterliegt. Bei Annahme erstellt die Stadt Zug die Erweiterung auf eigene Kosten.

Der Betrieb des Eisstadions wird neu durch den EVZ geführt und die KEB in die Organisation integriert. Neu wird die Miete des Hauptnutzers (EVZ Sport AG, EVZ Gastro AG) durch die Stadt Zug erhoben. Die Kosten für den Unterhalt (Mittelwert 2% vom Gebäudeversicherungswert) werden jährlich budgetiert und über den Haushalt Stadt Zug finanziert. Es wird eine Leistungsvereinbarung betreffend Schulsport und anderen Vereinen abgeschlossen.

Tabelle 6: Variante C; Jährliche Betriebsrechnung (Beilage 1, Seite 8)

	<b>Stadt Zug</b>	<b>EVZ</b>
Aufwand	CHF 3'500'000.00	CHF 4'740'000.00
Ertrag	CHF 2'320'000.00	CHF 4'830'000.00
Erfolgsrechnung	<b>CHF -1'180'000.00</b>	<b>CHF 90'000.00</b>

Quelle: Finanzdepartement

Neu werden die Hauptmieten durch die Stadt Zug erhoben, die Erfolgsrechnung der Stadt Zug verbessert sich im Vergleich zur heutigen Situation um jährlich **CHF 270'000.00**. CHF -1'450'000 (Erfolgsrechnung Bossard Arena heute, Beilage 1, Seite 1) – (CHF -1'180'000.00 Erfolgsrechnung Variante C, Beilage 1, Seite 8)

Der Unterschied der Varianten B und C liegt darin, dass der Betrieb durch die Mehreinnahmen der Erweiterung vom EVZ getragen werden. Die jährlichen Unterhaltskosten der Liegenschaften verbleiben bei der Stadt Zug und werden jährlich budgetiert.

Tabelle 7: Variante C; Chancen und Risiken

CHANCEN	RISIKEN
Kontrolle über Gebäude verbleibt bei der Stadt Zug.	Souverän lehnt eine Erweiterung ab. Hohe Investitionskosten von CHF 38 Mio.
Klare Verantwortlichkeiten Betrieb (KEB wird in EVZ integriert)	Erhebliche jährliche Unterhaltskosten für die Stadt Zug.

Quelle: Finanzdepartement

## V Fazit und weiteres Vorgehen

Die Bossard Arena war ausschlaggebend für die positive sportliche und organisatorische Entwicklung des EVZ. Die geplante Erweiterung kann und will der EVZ wirtschaftlich erstellen und betreiben.

Der Stadtrat befürwortet die Variante A und ist überzeugt davon, dass die Übernahme der Bossard Arena durch den EVZ einschliesslich der Integration der Betriebsgesellschaft KEB, Vorteile für alle Beteiligten und für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Zug bietet.

- Die Leistungen im Breiten- und Jugendsport bleiben der Stadt Zug erhalten.
- Die Stadt Zug bindet den EVZ an die Bossard Arena und an die Stadt Zug.
- Aufwändige Schnittstellen im Dreiecksverhältnis Eigentümer, Betreiber, Hauptnutzer werden bereinigt.
- Die Stadt Zug spart über die Laufzeit des Baurechtsvertrages über CHF 90 Mio. ein. (35 Jahre x CHF 1'650'000.00 Erfolgsrechnung/CHF 36 Mio. Investition)
- zum jetzigen Zeitpunkt abschätzbaren Risiken für die Stadt Zug liegen im vorzeitigen Heimfall der Liegenschaft und werden gleich wie der Heimfall beim Ablauf des Baurechtsvertrages gehandhabt.

Die Kompetenz im Kerngeschäft Eishockey ist unbestritten, aber es wird Aufgabe des EVZ sein, die Bossard Arena aktiv zu bewirtschaften und zusätzliche Einnahmequellen zu erschliessen.

Fällt die Kenntnisnahme des GGR zustimmend aus, werden die Änderung des Bebauungsplanes, die Erarbeitung des Baurechtsvertrages und eine Vereinbarung über den Betrieb und die Zusammenarbeit mit der Stadt Zug in Angriff genommen. Beide Geschäfte sollen dann koordiniert dem GGR vorgelegt werden und unterstehen dem fakultativen Referendum.

### Terminplan

Die folgenden Meilensteine werden von politischen Themensetzungen und Prozessen beeinflusst. Diese sind deshalb als grober Fahrplan zu verstehen:

- |                              |         |
|------------------------------|---------|
| - Bebauungsplanverfahren bis | Q2 2024 |
| - GGR Vorlage Baurecht       | Q2 2024 |
| - Realisierung Sommer        | 2025/26 |

**VI Antrag**

Wir beantragen Ihnen,

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

Zug, 26. Oktober 2021

Dr. Karl Kobelt  
Stadtpräsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

Beilage/n:  
BE11 Betriebskosten Planwerte  
BE12 Visualisierungen Erweiterung

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat André Wicki, Departementsvorsteher, Tel. 058 728 9201.