

Überbauungskonzept «Neue Eissportanlagen Herti Zug»: Kredit zur Projektierungsvorbereitung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 19. Oktober 2004

Das Wichtigste im Überblick

Der Stadtrat hat im März 2002 eine Projektgruppe beauftragt, die konzeptionellen Grundlagen für ein neues Eisstadion zu erarbeiten. Die Projektgruppe schätzte die Kosten für ein Eisstadion mit betriebsnahen Zusatznutzungen grob auf CHF 36 Mio. Um die finanzielle Belastung der Stadt zu verringern, hat sich der Stadtrat nach Prüfung verschiedener Möglichkeiten entschlossen, ein neues Eisstadion in einer gemischtwirtschaftlichen Zusammenarbeit und Finanzierung mit einem dafür geeigneten Investoren- und Planerteam und im Rahmen einer Gesamtüberbauung entwickeln und realisieren zu lassen (GGR-Vorlage 1764). Mit der Veräusserung des notwendigen Landanteils an die externen Projektpartner kann die Stadt Zug das neue Eisstadion zu einem wesentlichen Teil finanzieren. Das Konzept für eine Gesamtüberbauung umfasst eine neue Eishalle sowie weitere Bauten für Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Dienstleistungen usw.. Die verschiedenen zusätzlichen Nutzungen sollen die bestehenden Infrastrukturen sowie die Wohn- und Lebensqualität in Zug-West ergänzen und aufwerten.

Nach der Durchführung eines Evaluationsverfahrens sind im März 2004 von den zwölf eingereichten Bewerbungen fünf Teams für die zweite Stufe ausgewählt worden. Die eingereichten Bebauungskonzepte und Offerten waren durchwegs von sehr hoher Qualität und die Vielfalt der städtebaulichen Ansätze sehr breit. Zuhanden des Stadtrates hat das Beurteilungsgremium einstimmig vorgeschlagen, das neue Eisstadion mit dem Team Anliker AG, Emmenbrücke; Scheitlin - Syfrig + Partner Architekten AG, Luzern; Leutwyler Partner Architekten AG, Zug, zu projektieren und zu realisieren. Der Stadtrat hat am 7. September 2004 beschlossen, dem Vorschlag des Beurteilungsgremiums zu folgen und weitere Schritte dem Parlament und der Bevölkerung zu unterbreiten. Zusammen mit dem ausgewählten Investoren- und Planerteam wird nun die Gesamtüberbauung konkretisiert. Da es sich beim ausgewählten Vorschlag erst um ein Überbauungskonzept handelt, sind verschiedene, für einen Projektierungskredit und die Projektierung notwendigen Parameter zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bekannt bzw. bestimmt. Die Arbeiten für die entsprechenden Abklärungen unter Beizug verschiedener Spezialisten werden rund sechs Monate in Anspruch nehmen und bedingen einen Kredit von CHF 300'000.--.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Über die Auswahl des Investoren- und Planerteams sowie den weiteren Entwicklungsprozess erstatten wir Ihnen gemäss den folgenden Abschnitten Bericht und beantragen die notwendigen finanziellen Mittel für die Projektierungsvorbereitung:

- 1. Ausgangslage**
- 2. Das Konzept des Siegerteams**
- 3. Aufgaben der Projektierungsvorbereitung**
- 4. Kosten, Termine, Projektorganisation**
- 5. Antrag**

1. Ausgangslage

Bestärkt durch die von Cornelia Stocker, FDP, und Stefan Ulrich, CVP, sowie sieben Mitunterzeichnenden am 6. Dezember 2002 eingereichte Motion zur beschleunigten Behandlung des Eisstadion-Neubaus, hat der Stadtrat mit dem bewilligten Kredit des Grossen Gemeinderates, GGR-Vorlage Nr. 1764, für die Vorbereitung und das Evaluationsverfahren dasjenige Investoren- und Planerteam ausgewählt, welches die vielversprechendsten städtebaulichen Ansätze mit einem wirtschaftlich tragfähigen Konzept und standortgerechten Nutzungen kombiniert.

Im August 2004 prüfte das Beurteilungsgremium die eingegangenen Konzepte nach umfassenden Kriterien (Gewichtung in Klammern):

- *Städtebau und Architektur des Konzeptvorschlages (45 %)*
Städtebauliche Interpretation, Volumetrie, Nutzungsverteilung/-konzept, Dichte, Ausnützung, Fussgänger, Verkehr, architektonische Vorstellungen, Etappierung, Kompetenz Eisstadionbau.
- *Wirtschaftliche Tragfähigkeit des Konzeptes (25 %)*
Machbarkeit, Marktkonformität, Etappierung, Risiken, Nutzungskonzept, Finanzierungskonzept unter Berücksichtigung möglicher Etappierungen, Vorschläge zum Bewirtschaftungskonzept.
- *Kompetenz der Trägerschaft (20 %)*
Zusammensetzung, Eigentumsverhältnisse und Entscheidungsabläufe innerhalb Trägerschaft, Vorgehenskonzept, Prozess- und Dialogfähigkeit, Bonität, Bereitschaft zur Übernahme des Grundstücks und Umfang möglicher Eigeninvestitionen.
- *Angebot für die Übernahme des Areals (10 %)*
Unter Berücksichtigung desjenigen Areals des Eisstadions, das im Besitz der Stadt Zug bleiben soll.

Die eingereichten Bebauungskonzepte und Offerten waren durchwegs von sehr hoher Qualität und die Vielfalt der städtebaulichen Ansätze sehr breit. Zuhanden des Stadtrates hat das Beurteilungsgremium einstimmig vorgeschlagen, das neue Eisstadion mit dem Team Anliker AG, Emmenbrücke; Scheitlin – Syfrig + Partner Architekten AG, Luzern; Leutwyler Partner Architekten AG, Zug, zu projektieren und zu realisieren. Der Stadtrat hat am 7. September 2004 beschlossen, dem Vorschlag des Beur-

teilungsgremiums zu folgen und weitere Schritte dem Parlament und der Bevölkerung zu unterbreiten.

2. Das Konzept des Siegerteams

Nach Ansicht des Beurteilungsgremiums und des Stadtrates bietet das Konzept des Siegerteams die besten Voraussetzungen für eine Aufwertung des Quartiers, für die Schaffung grosszügiger öffentlicher Aussenräume und für eine zukunftsweisende Sportanlage.

Auf dem nördlich der General-Guisan-Strasse gelegenen Sportareal setzt das Bebauungskonzept einen markanten städtebaulichen Akzent: Das Eisstadion wird in einem rechteckigen Körper ganz an den Nordwestrand des Areals gesetzt. Das gedeckte Ausseneisfeld ist unmittelbar vorgelagert, während weitere Nutzungen in einem scheibenförmigen Gebäude entlang der Allmendstrasse untergebracht werden. Dadurch entsteht zwischen dem in zwei unterschiedlich hohen Varianten mit 11 bis 18 Geschossen vorgeschlagenen, scheibenförmigen Gebäude und der Sporthalle ein attraktiver Platz von etwa 90 auf 70 Metern. Die Dimensionierung und Proportionierung des Scheibenhauses ist in Varianten zu prüfen, um Kriterien für eine der Stadtgestalt angemessene Massstäblichkeit zu finden.

Für das südlich der General-Guisan-Strasse gelegene Areal (ehemals Bossard) wird eine Wohnbebauung mit unterschiedlichen Geschossen und variabler Ausrichtung vorgeschlagen. Der Vorschlag umfasst fünf Gebäude mit rund 80 Wohnungen innerhalb des zur Verfügung stehenden Areals und fünf weitere Bauten auf den südlich angrenzenden Arealen, die später in die Bebauung integriert werden können. Die beiden Projektareale sind vollständig unabhängig voneinander erschlossen und dementsprechend realisierbar. In der Basisvariante wird das Sportareal zum einen für den Stadionbetrieb im Norden von der Allmendstrasse und zum anderen im Süden (rechts-rechts-Verkehr von und in General-Guisan-Strasse) erschlossen. In der von den Projektverfassern bevorzugten Top-Variante wird – mit Überschreitung des Planungsperimeters entlang der Allmendstrasse – eine elegante Längerschliessung vorgeschlagen, die betrieblich und ökonomisch wesentliche Vorteile aufzeigt. Die Verteilung der Wohnbauten auf dem Bossard-Areal wirkt noch nicht überzeugend. Zu prüfen ist, ob dem Stierenmarkt-Areal eine Fläche vorgelagert werden soll, die zum einen funktional wünschbar wäre und zum anderen eine interessante stadträumliche Verbindung zum Sportareal ermöglichen würde.

Der Grundriss des Eisstadions ist über alle vier Ecken geöffnet, was Zugänge aus verschiedenen Richtungen ermöglicht. Die Nebenräume werden kranzartig um Spielfeld und Zuschauerraum angeordnet. Sie umfassen auch die Infrastruktur für das direkt südlich angelagerte Ausseneisfeld. Durch eine Tieferlegung des Eisfelds um rund fünf Meter wird das oberirdisch wahrnehmbare Volumen zurückgenommen. Die Wahrnehmung als Eissportanlage geschieht bewusst nicht auf den ersten Blick; sämtliche Gebäude ordnen sich der städtebaulichen Idee für dieses Geviert unter und betonen die Bedeutung des öffentlichen Raums. Auf den zweiten Blick wird deutlich, dass es sich um Sportanlagen handelt, die im Sommer auch für andere Aktivitäten zur Verfügung stehen.

Die Zusatznutzungen im Scheibenhaus beziehen sich in den ersten vier oberirdischen Geschossen auf Platz und Sportbetrieb, während sich darüber Wohnungen unterschiedlichen Zuschnitts befinden. Daraus resultiert ein massstäblich überzeugend wirkender Platzraum, der mitunter durch das über das Aussenfeld auskragende Dach definiert wird.

Bei der Infrastruktur für den Sport wurden alle Vorgaben berücksichtigt. Organisatorisch ist ein problemloser Ablauf gewährleistet. Die Bereiche für die Fan-Gruppierungen sind sowohl für die Gastmannschaft als auch für die Heimmannschaft getrennt über einen separaten Zutritt zugänglich. Sämtliche logistischen Abläufe wie auch Eingliederung der Medienplätze sind durchdacht gelöst. Dies betrifft auch die Anbindung des Aussenfelds an die Eishalle.

Bezüglich der architektonischen Gestaltung werden interessante Ansätze mit einem hohen Entwicklungspotenzial aufgezeigt. Aus ingenieur-technischer Sicht ist insbesondere das raffinierte Faltdach mit der grossen Auskragung über das Aussenfeld erwähnenswert. Der Etappierungsvorschlag erscheint plausibel und wirft keine grösseren Probleme auf. Auch die zukünftigen Eigentumsverhältnisse zwischen Stadt und Investor lassen sich klar regeln.

Eckdaten des Konzepts

Nutzflächen (exkl. Eisanlagen)

- Areal Nord 5'380 m² (Sport und Gesundheit, Seminar und Ausbildung oder Business und 48 Wohnungen)
- Topvariante Nord 9'348 m² (Sport und Gesundheit, Seminar und Ausbildung oder Business und 80 Wohnungen)
- Areal Süd 8'150 m² (80 Wohnungen)

Kostenermittlung

- Eisstadion mit Aussenfeld und Umgebung CHF 42'475'000.–
- Überbauung Investor
 - Basisvariante CHF 56'077'000.–
 - Topvariante (Annahme) ca. CHF 75'000'000.–
- Offerte Landanteil Investor (ohne Eisanlagen)
 - Basisangebot CHF 22'778'000.–
 - Topvariante CHF 28'809'000.–

Die der Offerte zugrunde gelegten Vermietungs- bzw. Verkaufspreise sind marktkonform, sie liegen im mittleren Bereich aller Angebote. Die Bruttorendite der zur Vermietung vorgesehenen Wohnungen liegt leicht unter dem Durchschnitt der Angebote.

3. Aufgaben der Projektierungsvorbereitung

Zusammen mit dem ausgewählten Investoren- und Planerteam wird nun die Gesamtüberbauung konkretisiert und der von der Stadt einzubringende Landanteil bewertet. Da es sich beim ausgewählten Vorschlag erst um ein Überbauungskonzept handelt, sind verschiedene, für einen Projektierungskredit und die Projektierung notwendigen Parameter zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bekannt bzw. bestimmt. Die Arbeiten für die entsprechenden Abklärungen unter Bezug verschiedener Spe-

zialisten werden rund sechs Monate in Anspruch nehmen. Im Einzelnen geht es unter anderem darum,

- das Vorgehenskonzept, den Terminplan und die Projektorganisation im Detail zu entwickeln,
- das Raumprogramm zu überprüfen und zu optimieren,
- den Umfang der vermietbaren Flächenanteile festzulegen,
- die Vorgaben für die Betriebsabläufe zu definieren,
- die sicherheitstechnischen Anforderungen zu formulieren,
- die Vorgaben für die Aussenräume und den Vorbereich des Stierenmarkt-Areal-Zugangs festzulegen,
- die Abklärungen für eine optimale Erschliessung (Parkplätze, Ver- und Entsorgung, Verkehrsführung) und den Emissionsschutz des Eisstadions vorzunehmen,
- die Vorgaben für den Sonnenschutz und eine allfällige Tieferlegung des Aussen-Eisfelds zu formulieren,
- die städtebaulich angemessene Höhe des Scheibenhauses zu klären,
- die Zielgrössen der städtischen Investitionen festzulegen und das Modell der Landwertberechnung zu konkretisieren,
- mögliche Beiträge Dritter (Kanton, Gemeinden, Sport-Toto) abzuklären,
- mit dem Investor ein Trägerschaftsmodell und ein Vertragskonzept zu erarbeiten sowie einen Rahmenvertrag zu unterzeichnen,
- mit dem Investor die Rahmenbedingungen für das Ausschreibungsverfahren und die Berücksichtigung einheimischer Unternehmen festzulegen.

Die Zeit soll auch genutzt werden, um einen möglichen Miteinbezug des angrenzenden Areals Brandenburg abzuklären und allenfalls vertragliche Regelungen zu treffen. Überdies wird die Stadt Zug abzuklären, ob die heutigen Mieterinnen und Mieter auf dem Bossard-Areal Hilfestellung bei der Suche nach Ersatzräumlichkeiten benötigen.

4. Kosten, Termine, Projektorganisation

Kosten

Für das bisherige Vorgehen (bis und mit Auswahl der Projektpartner) hat der Grosse Gemeinderat mit Beschluss Nr. 1369 vom 25. November 2003 einen Kredit von CHF 130'000.- bewilligt. Dieser Betrag ist aufgebraucht. Für die nächsten Arbeitsschritte, die notwendigen Abklärungen und Konkretisierungen zur Vorbereitung des Projektierungskredits, sowie für den notwendigen Beizug externer Spezialisten, ist ein Aufwand von insgesamt CHF 300'000.- notwendig. Dieser setzt sich wie folgt zusammen (detaillierte Aufstellung s. Beilage «Budget Projektierungsvorbereitung»):

– Projektleitung Bauherrschaft	CHF	45'000.–
– Planungsleistungen Investor	CHF	50'000.–
– Baurechtliche Grundlagen	CHF	5'000.–
– Rechtsberatung	CHF	40'000.–
– Fachbegleitung Konzept Eisstadion		
- Experte Bereinigung Betriebsabläufe	CHF	25'000.–
- Erarbeitung Grundlagen Sicherheitskonzept	CHF	15'000.–
- Entwicklung Qualitätsmanagement Eistechnik	CHF	15'000.–

– Abklärungen Ersatz Fussballfeld	CHF	10'000.–
– Vorbereitung Vorlagen	CHF	15'000.–
– Öffentlichkeitsarbeit	CHF	15'000.–
– Nebenkosten		
- Dokumentationen	CHF	15'000.–
- Kopien, Nebenkosten	CHF	15'000.–
- Diverses, Unvorhergesehenes, Rundung	CHF	35'000.–
- MWST 7,6%	CHF	<u>20'000.–</u>
Total	CHF	<u>300'000.–</u>

Die Planungsleistungen des Investors werden mit dem Verkauf der Landanteile verrechnet.

Termine

Der zeitliche Ablauf bis zur Fertigstellung der neuen Eishalle ist im Vorgehenskonzept in der Beilage festgehalten. Daraus ergeben sich folgende Ecktermine:

- 4. Quartal 2004 Kredit zur Projektierungsvorbereitung im GGR
- 2. Quartal 2005 Projektierungskredit im GGR
- 3. Quartal 2005 Volksabstimmung Zonenplanänderung, Bebauungsplan, Projektierungskredit
- 2. Quartal 2006 Erarbeitung Vorprojekt abgeschlossen
- 1. Quartal 2007 Erarbeitung Bauprojekt abgeschlossen
- 2. Quartal 2007 Bauprojekt im GGR
- 3. Quartal 2007 Volksabstimmung Bauprojekt, Landverkauf
- 2. Quartal 2009 Neues Eisstadion nimmt Betrieb auf, altes wird abgebrochen

Projektorganisation

Das Prinzip der Projektorganisation (Entwurf ebenfalls in der Beilage) ist darauf angelegt, dass die Stadt die Federführung behält und die weitere Projektentwicklung in einem partnerschaftlichen Verhältnis mit dem Investoren-/Planerteam erfolgen kann.

5. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- vom Vorgehenskonzept und dem Prinzip der Projektorganisation zustimmend Kenntnis zu nehmen und
- einen Kredit von CHF 300'000.– für die Projektierungsvorbereitung zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 19. Oktober 2004

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussesentwurf
2. Budget Projektierungsvorbereitung
3. Vorgehenskonzept
4. Prinzip der Projektorganisation
5. Neue Eissportanlagen Herti Zug – Bericht des Auswahlgremiums zu den eingereichten Überbauungskonzepten / August 2004

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Departementssekretär Josef Pfulg unter Tel. 041 728 21 22 zur Verfügung.

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.
betreffend Überbauungskonzept «Neue Eissportanlagen Herti Zug»:
Kredit zur Projektierungsvorbereitung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1816 vom 19. Oktober 2004:

1. Vom Vorgehenskonzept und dem Prinzip der Projektorganisation wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Für die Projektierungsvorbereitung wird ein Kredit von CHF 300'000.– zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft. Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Werner Golder, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber