Neue Eissportanlagen Herti

Vorgehensweise der Stadt Zug

Bild: Ingo Meckmann

Persönliche Vorstellung

Thomas Rogg

Stv. Leiter Immobilien, Stadt Zug

Teilportfolio Sport & Freizeit

MAS Real Estate Management, FHS St. Gallen

Telefon: 041 728 20 84

Mail: thomas.rogg@stadtzug.ch

Inhalt

1. Vorgeschichte
2. Ausgangslage für ein neues Eisstadion
3. Ziele / Vorgehensweise
4. Vertragskonstellationen
5. Organisation
6. Finanzierung
7. Fernwärmeverbund
8. Betreibergesellschaft
9. Hauptmieter
10. Resultate / Ausblick

1. Vorgeschichte

Ausseneisfelder mit Curlinghalle 1966 / 1967

1. Vorgeschichte

Nordtribüne und Überdachung 1976

2. Ausgangslage für ein neues Eisstadion

«Das alte Herti Stadion erfüllt die Anforderungen an eine öffentliche Sportanlage seit Jahren nicht mehr.» *Stadtrat Zug*

- Veraltete Bausubstanz
- Veraltetes Ammoniak Kühlsystem
- Fehlende Wärmedämmung
- Fehlende Schallisolation
- Mangelhafte Beleuchtung / Akustik
- Sicherheitstechnische Mängel
- Unzureichende Ein- und Ausgänge
- Dachkonstruktion, Cluster nicht möglich

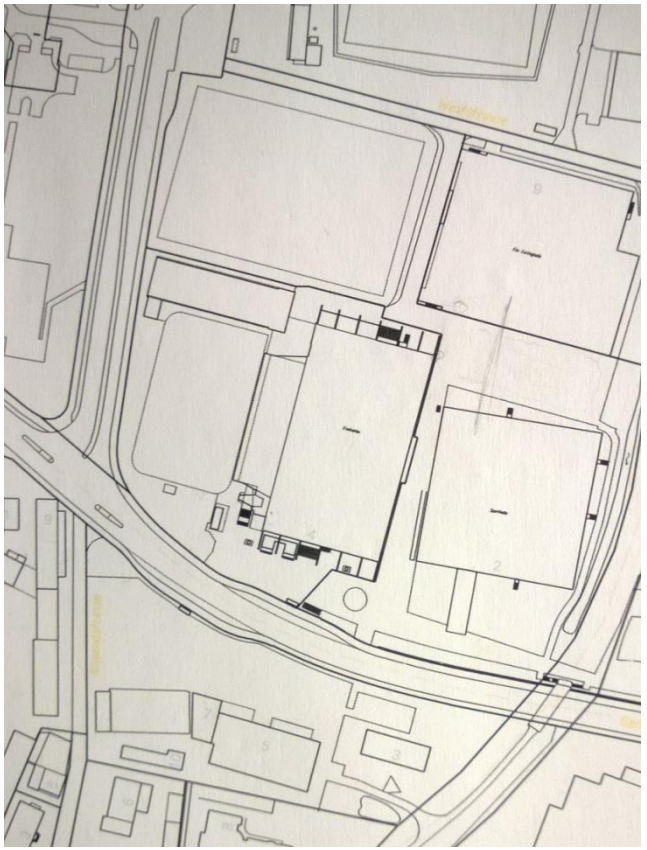
3. Ziele / Vorgehensweise

2002 Auftrag an Projektgruppe zur Grundlagenerarbeitung

2003 Ausschreibung zweistufiger Investoren- / Planerwettbewerb

Rahmenbedingungen:

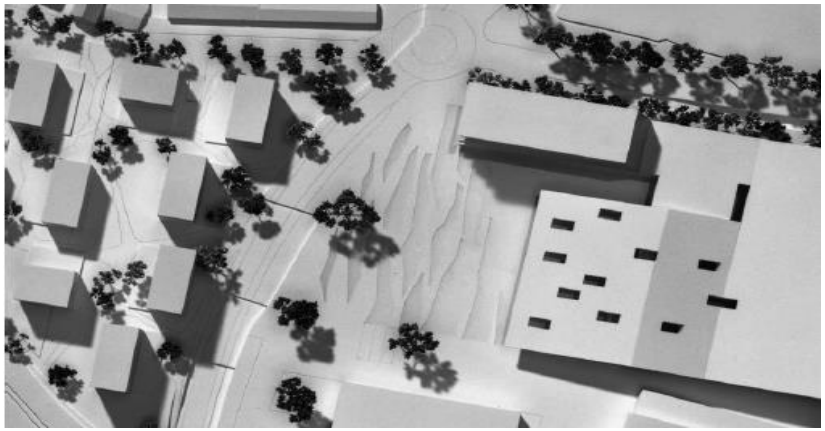
- Unterbruchfreier Eishockeybetrieb
- Hochhäuser erlaubt
- Verzicht auf verkehrsintensive Nutzung

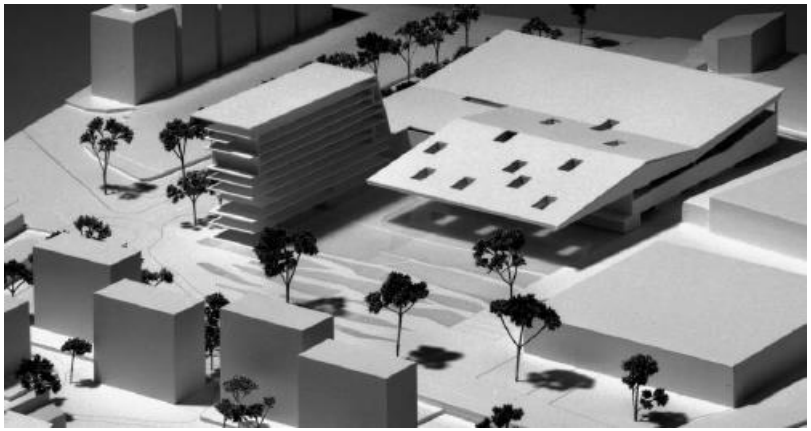


3. Ziele / Vorgehensweise

Team 1 (Siegerprojekt)

- **Investor**
  Anliker AG, Emmenbrücke
- **Architekten**
  Scheitlin-Syfrig + Partner Architekten AG, Luzern
  Leutwyler Partner Architekten AG, Zug
- **Kostenermittlung Eisstadion mit Aussenfeld und Umgebung**
  CHF 42’475’000.–

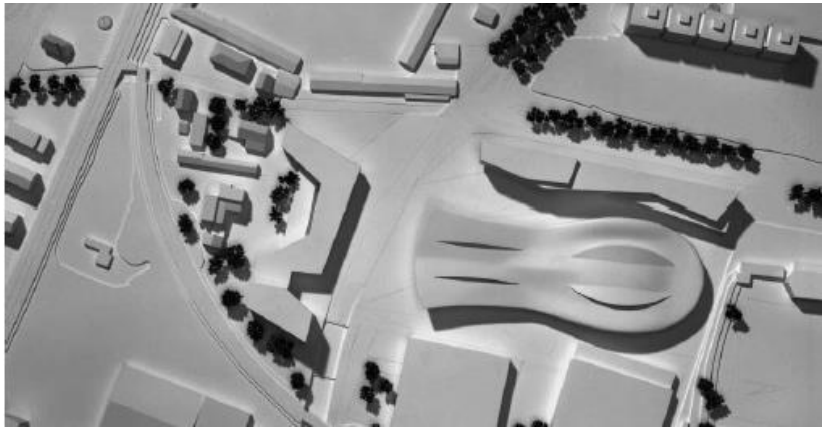




3. Ziele / Vorgehensweise

Team 2

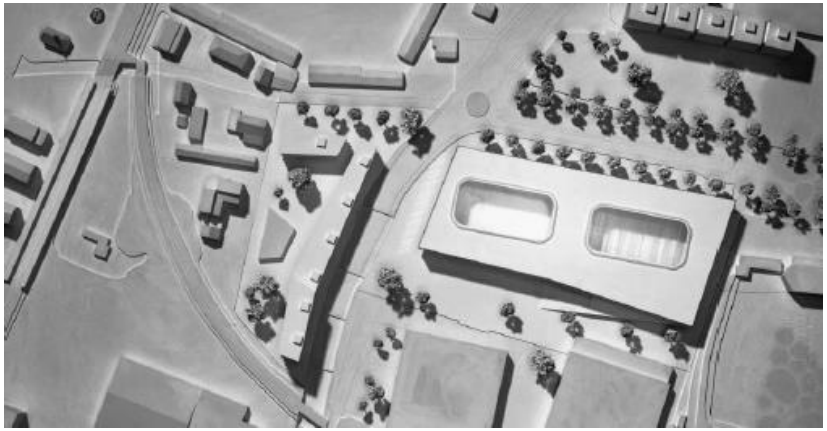
- **Investor**
  HRS Hauser Rutishauser Suter AG, Kreuzlingen
- **Architekten**
  Theo Hotz AG, Zürich
  Axess Projects AG, Zug
- **Kostenermittlung Eisstadion mit Aussenfeld und Umgebung**
  CHF 47’210’000.–



3. Ziele / Vorgehensweise

Team 3

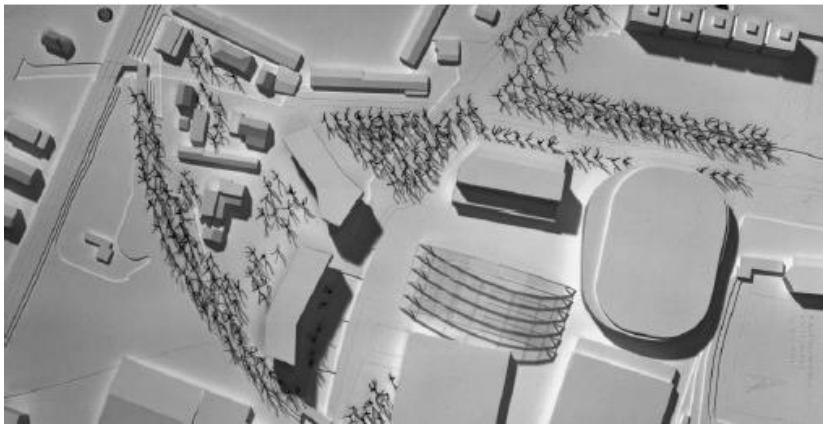
- **Investor**
  Alfred Müller AG, Baar
- **Architekten**
  KCAP/ASTOC GmbH & Co. KG, Köln
  Wiederkehr Krummenacher Architekten AG, Zug
- **Kostenermittlung Eisstadion mit Aussenfeld und Umgebung**
  CHF 38‘360’000.–



3. Ziele / Vorgehensweise

Team 4

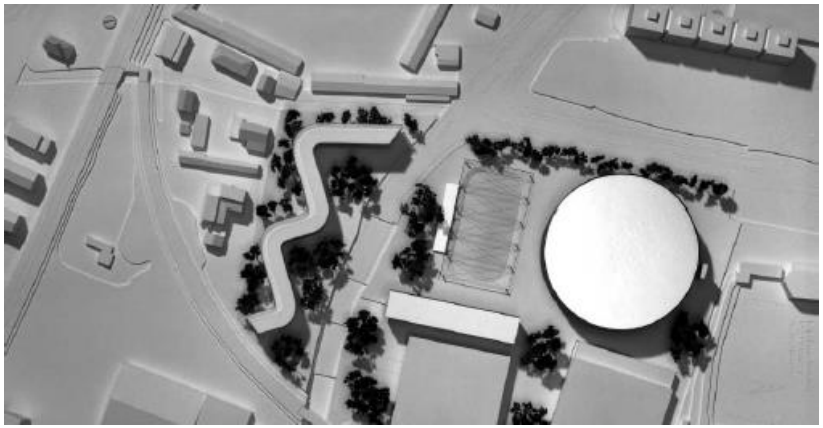
- **Investor**
  Nüesch Development AG, St. Gallen
  Marazzi Generalunternehmung AG, Muri b. Bern
- **Architekten**
  Diener & Diener Architekten, Basel
- **Kostenermittlung Eisstadion mit Aussenfeld und Umgebung**
  CHF 48’240’000.–



3. Ziele / Vorgehensweise

Team 5

- **Investor**
  Zschokke Management AG, Dietlikon
  Bürli Generalunternehmung AG, Luzern
- **Architekten**
  Heikkinen Komonen Architects, Finnland
- **Kostenermittlung Eisstadion mit Aussenfeld und Umgebung**
  CHF 45‘000’000.–



3. Ziele / Vorgehensweise

2002	Auftrag an Projektgruppe zur Grundlagenerarbeitung
2003	Ausschreibung zweistufiger Investoren- / Planerwettbewerb
2004	Auswahl Konzept Anliker AG / Scheitlin-Syfrig Architekten
2004	Freigabe Kredit Projektierungsvorbereitung über CHF 300’000
2005	Freigabe Projektierungskredit über CHF 4.75 Mio
2008	Freigabe Baukredit über CHF 60.96 Mio für den Neubau
2008	Baubeginn Mai 2008
2010	Eröffnung Bossard Arena
2011	Eröffnung Parkhaus und Ausseneisfeld

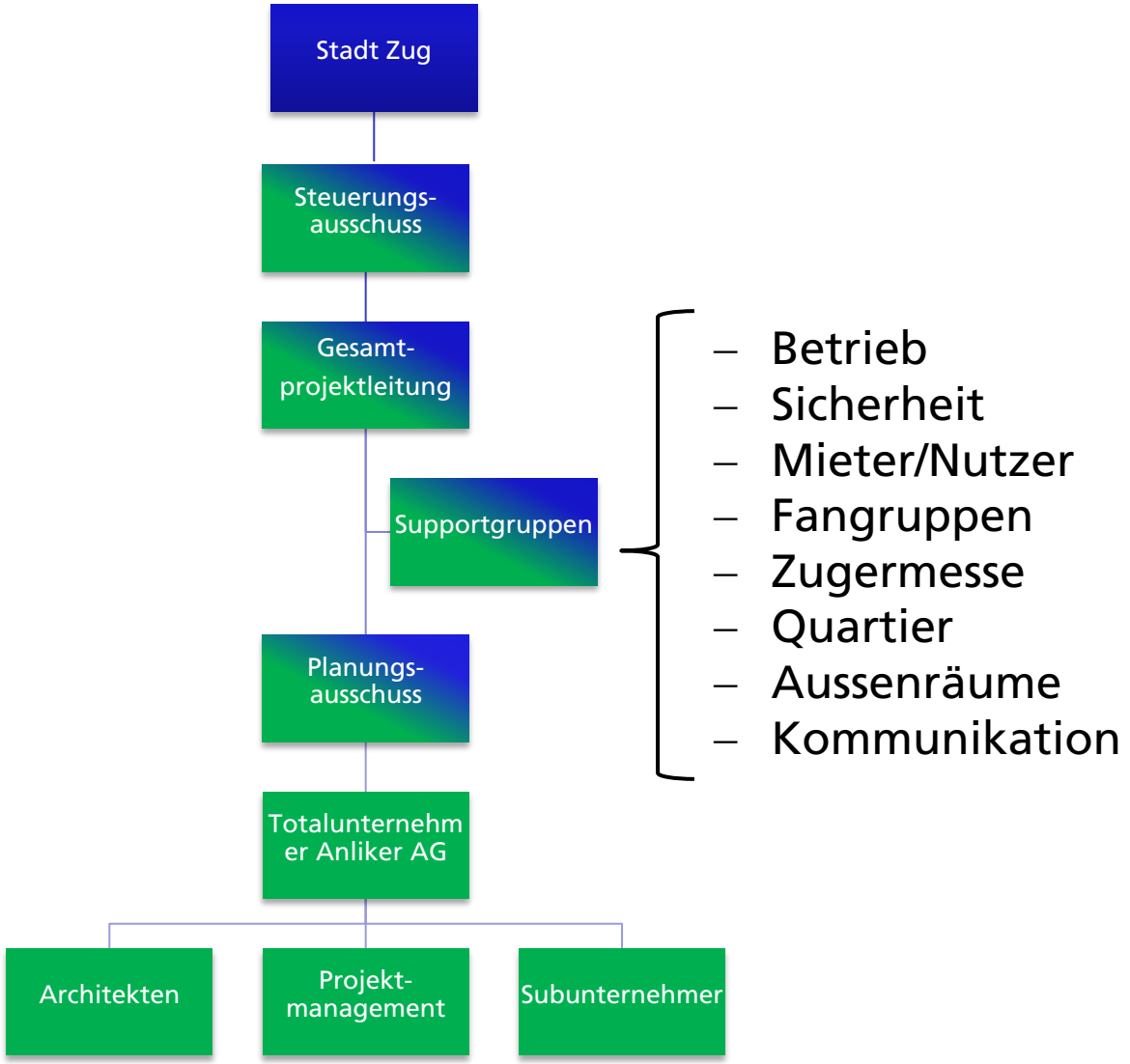
4. Vertragskonstellationen

Stadt Zug – TU Vertrag Anliker AG	ca. 56 Mio.
Budgetposition für Zusätze Stadt	ca. 5 Mio.

Budgetpositionen für:

- Grundsteinlegung, Einweihung
- Zusatz Optionen
- Gastro / VIP
- Betriebseinrichtungen
- Signaletikkonzept
- Stadtseitiger Projektbegleitungsaufwand, Controlling, PQM

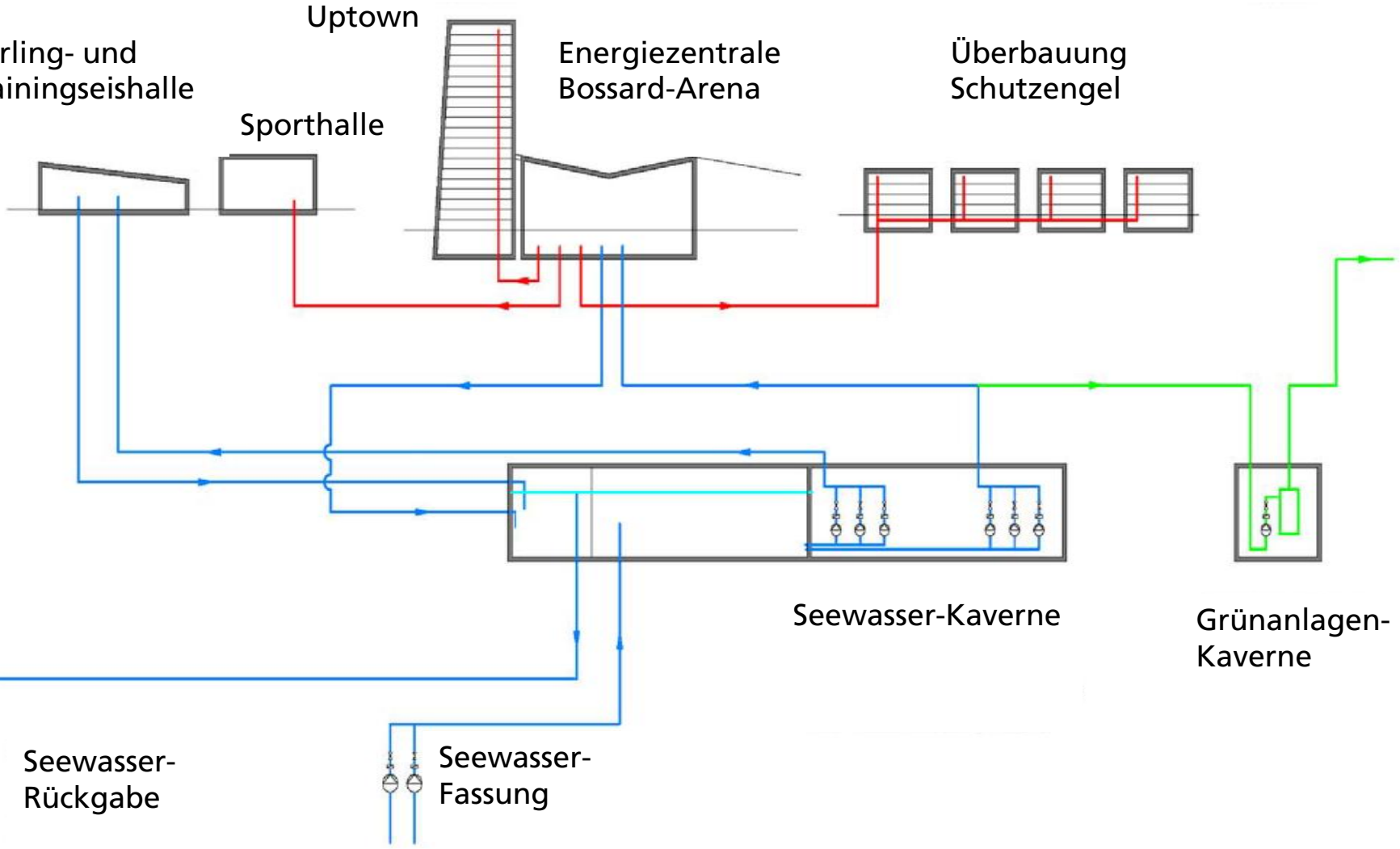
5. Organisation



6. Finanzierung

	Budget	Rechnung
– Projektierungskredit	4’750’000	3’995’630
– Baukredit	60’960’000	61’575’519
– Konstruktionsänderung Photovoltaikanlage	465’000	
– Anpassung für Minergie	250’000	
– Wärmeverbund Hochhaus und Bossard Areal	854’560	sep. Konto
– **Total Kosten**	**67’279’560**	**65’571’149**
– ./. Nettoeinnahmen aus Arealverkauf / «Naming»		34’932’750
– ./. Beiträge Kanton, Gemeinden, WWZ		4’810’298
– **Nettoinvestitionen für die Stadt Zug**		**25’828’101**
– Unterschreitung Baukredit		954’041

7. Fernwärmeverbund



7. Fernwärmeverbund

Mögliche Organisation Betrieb Fernwärmezentrale

1. Contracting WWZ → Abtretung Energiezentrale
2. Outsourcing Betrieb → Eigentum bleibt bei Stadt
3. Kunsteisbahn Zug AG (KEB)
   - Aufbau Pikettorganisation
   - Zusätzlich 1.5 Stellen
   - Know how intern aneignen

Aufteilung Einnahmen

- Grundpreis → Stadt Zug, Investition
- Arbeitspreis → KEB, Arbeitsleistung

8. Betreibergesellschaft

Leistungsvereinbarung zwischen Stadt Zug und Kunsteisbahn Zug AG für den Betrieb der Bossard Arena, der Curling- und Trainingseishalle

- Umsatz ca. 2.5 Mio
- Betriebskosten ca. 2.3 – 2.5 Mio
- ohne Abschreiber Stadion
- Ziel: Kostendeckender Betrieb

Vorteile:

- Flexibel, kann viel spezifischer auf Eisportanlagen reagieren
- Kleinunterhalt Sache der KEB
- Wegfall Defizitgarantie von CHF 200’000
- Geringe Einnahmen über die Sommermonate
- Erhoffter Mehrertrag durch zusätzliche Anlässe

9. Hauptmieter

- EVZ Sport AG (Kommerzieller Teil)
- EVZ Gastro AG (Kommerzieller Teil)
- EVZ Verein (Junioren, Nachwuchs)

EVZ hat rund 6.5 Mio in die Bossard Arena investiert

- Erweiterte Flächen 1. Mannschaft
  «Wellness Bereich»
- Center Cluster
- Zwei zusätzliche Logen
- Mieterausbau Büros

10. Resultate / Ausblick

- Projekt erfolgreich umgesetzt
- Innert 8 Jahren von der ersten Projektgruppe bis zur Fertigstellung
- Erfolgreiches PPP-Modell
- Baukosten ca. 0.9 Mio. günstiger abgeschlossen
- Mängelerledigung der 2-Jahresgarantieabnahme sehr schleppend
- Landverkauf durch Stadt wurde sehr kritisiert
- Fehlende Multifunktionalität der Halle

  →Nachträglicher Einbau einer Sprühflutanlage notwendig

  →Projektkosten CHF 600’000

  →Entscheid Parlament offen