

Nr. 2806.3

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Bebauungsplan Eisstadion Herti, Plan Nr. 7511, 2. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission Nr. 2806.3 vom 24. Oktober 2023

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

I Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2806.2 vom 26. September 2023.

II Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung vom 24. Oktober 2023 in Elfer-Besetzung, in Anwesenheit von Stadträtin Eliane Birchmeier, Vorsteherin Baudepartement; Urs Raschle, Stadtrat, Vorsteher Finanzdepartement; Denise Eschler, Departementsjuristin; Harald Klein, Stadtplaner; Paul Knüsel, Leiter Hochbau; Andreas Keiser, Projektleiter Stadtplanung.

III Erläuterungen der Vorlage

Zum Einstieg informierte der Vorsteher des Finanzdepartements anhand einer Präsentation das Konzept zur Belegung des Arenaplatzes. Im Anschluss erläuterte der Projektleiter Stadtplanung die wesentlichen Aspekte der Vorlage.

IV Beratung

Einleitend wird ausgeführt, dass die BPK für die 2. Lesung den Auftrag mitgegeben hat, die Zurverfügungstellung einer Eisfläche für die Bevölkerung vertraglich zu regeln. Der Stadtrat schreibt in seinem Bericht, dass er dem Anliegen mit dem Konzept zur Belegung des Arenaplatzes nachgekommen ist, dies wurde mit dem EVZ abgestimmt.

Für ein Kommissionsmitglied stellt die Frage der Verbindlichkeit, wenn der Stadtrat auf Konzeptebene etwas beschlossen hat und fragt sich, welche Korrekturmöglichkeiten es gibt.

Die Verwaltung informiert anhand einer Präsentation das Konzept zur Belegung des Arenaplatzes (siehe Beilage 1). Die wesentlichen Informationen sind der Präsentation zu entnehmen. Ergänzend werden folgende Punkte ausgeführt.

Ausgangslage (Folie 2)

Die Verwaltung führt aus, anlässlich der letzten Sitzung erwähnt zu haben, einen Vorschlag unterbreiten zu wollen, wie eine Vereinbarung mit der KEB und dem EVZ aussehen würde. Anstelle einer Vereinbarung liegt ein Nutzungskonzept vor. In der Diskussion mit der KEB wurde festgestellt, dass es nicht einfach ist, bereits jetzt eine Vereinbarung oder einen Vereinbarungsvorschlag zu entwickeln, weil gewisse Parameter noch unklar sind. Die Stadt Zug arbeitet jedoch an der Vereinbarung mit der KEB. Die Vereinbarung ist ziemlich veraltet (die Verwaltung nennt als Stichwort das Harmonisierte Rechnungslegungsmodell 2 HRM2) und soll möglichst umgehend korrigiert werden. Betreffend die Kostenmiete ist zudem ein Postulat hängig, für welche der Stadtrat eine Antwort aufzeigen wird. Weil der Zeitpunkt für den Abschluss einer Vereinbarung zu früh ist, hat sich der Stadtrat entschieden, ein Konzept zu erarbeiten. Dieses entstand in sehr enger Zusammenarbeit mit den Partnern KEB und EVZ und wurde vom Stadtrat verabschiedet. Darin soll definiert werden, wie der Arenaplatz überhaupt bespielt werden soll, einerseits im Winter und andererseits im Sommer.

Winternutzung (Folie 3)

Der BPK war es ein Anliegen, dass auch im Vor- und im Nachgang zur Winterlandschaft die Möglichkeit besteht, im Trockenen bzw. unter einem Dach Schlittschuh zu laufen. Es ist dem Stadtrat gelungen, dazu eine Vereinbarung auszuarbeiten. Mitte Oktober bis Mitte November und Mitte Februar bis Mitte März kann jeweils am Montag und Freitag von 09:00 bis 16:00 Uhr in der Trainingshalle Schlittschuh gelaufen werden.

Die Frage, wie sakrosankt das Ganze ist, erscheint legitim. Aus dieser Überlegung heraus stand auch die Frage im Raum, ob das Konzept von der KEB und dem EVZ unterschrieben werden soll. Der Stadtrat hat sich dagegen entschieden, weil mit den Partnern EVZ und KEB ein enges Vertrauensverhältnis besteht. Die KEB und der EVZ sind der Stadt Zug sehr entgegengekommen, haben aber ebenfalls verstanden, wie wichtig es für die BPK und die Gesellschaft ist, die Möglichkeit zum Eislaufen in der Trainingshalle zu haben. Auch wenn es sich um ein Konzept handelt, wird man dieses einhalten und die Stadt Zug aufgrund des Konzepts eingreifen können, wenn ein Partner die Vereinbarung nicht einhält.

Statistik freies Eislaufen (Folie 5)

Die Besucherfrequenzen zeigen deutlich auf, weshalb man sich dafür entschieden hat, die Winterlandschaft von Mitte November bis Mitte Februar anzubieten.

Sommernutzung (Folie 7)

Im Konzept werden auch Ideen für eine Sommernutzung aufgezeigt. Es war ein grosser Wunsch der BPK und des Parlaments, dass der Arenaplatz attraktiver werden soll. Zudem soll der Platz aktiviert werden, indem mehr Veranstaltungen durchgeführt werden können.

Es gilt folgende Regelung: Sobald die Winterlandschaft und der Eisbetrieb beendet sind, übernimmt das Departement SUS die Verantwortung für die Bewilligungen der Sommernutzungen auf dem gesamten Platz.

Vorschläge Sommernutzung (Folien 8 und 9)

Vorstellbare Nutzungen sind zum Beispiel ein Pumptrack oder Turniere.

Fragen und Bemerkungen aus der Kommission

Zuständigkeit Departement SUS für Bewilligungen

Ein Kommissionsmitglied fragt, weshalb von Mitte Februar bis Mai sowie ab September die KEB zuständig ist und nicht das Departement SUS, die Zuständigkeit also nicht an die Winterlandschaft gebunden ist.

Die Verwaltung führt aus, der Grund dafür ist der Eishockeybetrieb, der bereits vor der Winterlandschaft beginnt und bis in die Monate März, April und teils bis in den Mai andauert. Darunter fallen auch Public Viewings und Meisterfeiern. Das Departement SUS hat in den letzten Jahren Erfahrungen bei diesen Anlässen gemacht; sie liefen reibungslos ab. Deshalb will man dem EVZ mehr Flexibilität für solche Anlässe geben. Die Zuständigkeit ist somit an die Eishockeysaison gebunden.

Ein Kommissionsmitglied bittet, die Bewilligungssituation nochmals auszuführen.

Die Verwaltung erläutert: Im Winter während der Eishockeysaison liegt die Verantwortung beim EVZ und der KEB. Sobald die Eishockeysaison beendet ist, übernimmt die Stadt Zug, konkret die Bewilligungsbehörde, die beim Departement SUS angesiedelt ist. Ein Beachvolleyballturnier im Sommer kann der EVZ zwar aufgleisen, bewilligen muss es aber die Stadt. Hingegen erhalten der EVZ und die KEB eine Allgemeinbewilligung für die Nutzungen im Winter.

Verfügbarkeit Trainingshalle für freies Eislaufen

Ein Kommissionsmitglied fragt, ob es korrekt ist, dass die Trainingshalle der Öffentlichkeit am Mittwochnachmittag nicht zur Verfügung steht.

Die Verwaltung bestätigt dies. Das Eis der Trainingshalle wird dann für die Trainings von Vereinstams gebraucht.

Ein Kommissionsmitglied fragt, ob es auch am Samstag und Sonntag für die Öffentlichkeit keine Möglichkeit gibt, die Trainingshalle fürs Eislaufen zu nutzen.

Die Verwaltung bestätigt, dass die Trainingshalle dann grundsätzlich nicht zur Verfügung steht. Einzelpersonen, Gruppen oder Teams können sich aber für Zeitslots melden.

Nachtruhe

Ein Kommissionsmitglied merkt an, dass unter Punkt 5.2 (Nachbarschaft) die Nachtruhe ab 22:00 Uhr bis 07:00 Uhr erwähnt ist. In den Playoffs dauern Eishockeyspiele durchaus auch mal länger als bis 22:00 Uhr. Das Mitglied fragt, ob in diesem Fall für jedes Spiel eine Sonderbewilligung für Public Viewings benötigt wird.

Die Verwaltung erläutert, dass aufgrund der vorgenannten Regelung während der Eishockeysaison der EVZ zuständig ist und dafür keine Spezialbewilligung mehr benötigt wird.

Das Kommissionsmitglied weist darauf hin, dass dies dem Grundbucheintrag widerspricht. Dies könnte dazu führen, dass die Nachbarschaft interveniert.

Die Verwaltung: Die Regelung im Konzept basiert auf den Erfahrungen des Departements SUS mit Public Viewings, für welche eine grosse Akzeptanz vorhanden ist. Für den EVZ soll Klarheit herrschen, dass Public Viewings durchgeführt werden können. Der entscheidende Punkt des Konzepts ist,

dass eine klare Trennung für Winter- und Sommernutzung gemacht wird. Die Verantwortung für die Winternutzung soll beim EVZ und der KEB liegen und nicht mehr bei der Stadt Zug. Wenn es weitere konkrete Fragen gibt, können diese auch zur Beantwortung an das Departement SUS weitergeleitet werden.

Energie

Ein Kommissionsmitglied führt aus, dass für die Erstellung des Eisfeldes für die Winternutzung Energie benötigt wird. Das Mitglied fragt, ob es korrekt ist, dass diese Energie als Wärme an das Uptown-Gebäude zum Heizen verkauft wird.

Die Verwaltung erläutert, dass dies im Moment der Fall ist, es aber eine Veränderung geben wird. Es laufen im Moment grosse Abklärungen zur Zukunft der Energiezentrale. Für die KEB ist das im Moment ein Verlustgeschäft. Man muss schlussendlich in allen Monaten Energie liefern können und nicht nur, wenn Eis produziert wird. Darum ist die Idee vorhanden, für das Hochhaus mit Circulago zu arbeiten und für die Bossard Arena eine andere Lösung zu finden.

Ganzjahresnutzung

Ein Kommissionsmitglied stellt fest, dass im Konzept nicht thematisiert wird, dass primär das Begehen des Platzes zur Belebung führt. Nach Meinung des Mitglieds müssen deshalb die Fusswege über den Platz geführt werden. Diesem Thema werde zu wenig Bedeutung beigemessen und nur die Sichtbeziehungen erwähnt. Der Platz soll leben, aber nicht nur während Veranstaltungen. Es ist wichtig, anzuerkennen, dass die Wege bedeutsam sind. Im kommunalen Richtplan führt der Hauptweg am Platz vorbei, statt über den Platz. Damit ein Platz lebt, brauche es aber Leute, deren Alltagswege über den Platz verlaufen.

Die Verwaltung stimmt dieser Aussage zu.

Gründe gegen eine Vereinbarung

Ein Kommissionsmitglied erläutert, dass die BPK den Auftrag mitgegeben hat, eine Vereinbarung vorzulegen. Nun liegt ein Konzept vor und es wurde seitens des Stadtrats ausgeführt, dass verschiedene Parameter gegen eine Vereinbarung gesprochen haben. Das Kommissionsmitglied fragt, ob diese Parameter genannt werden können.

Die Verwaltung führt aus: Ein Parameter war die Frage nach der Fläche der Winterlandschaft und des damit verbundenen Aufwands. Ein weiterer Punkt betrifft finanzielle Fragen. Eine weitere Frage ist, welche Rolle die KEB beim Ausbau spielen wird und wie das mit dem Akzessionsprinzip funktioniert. Diese spannende Frage wird im Moment mit Juristen und Steuerexperten geprüft. Es muss klar sein, wer welche Rolle hat. Hier sind einige Detailfragen noch zu klären. Die Problempunkte wurden frühzeitig erkannt und werden bearbeitet. Solange aber keine rechtliche Klärung vorliegt, lohnt es sich nicht, eine Vereinbarung zu treffen.

Rolle der Stadt Zug

Frage aus der Kommission, wie die Stadt Zug in die Erweiterung involviert ist, insbesondere das Bau-departement der Stadt Zug.

Die Verwaltung erläutert, dass zwei verschiedene Punkte wichtig sind. Der eine Punkt ist die rechtliche Seite mit dem Akzessionsprinzip. Es ist korrekt, dass die Stadt Zug die Erweiterung erhält. Die grosse Frage ist dann, wie sich dies in den Büchern der Stadt Zug und des EVZ präsentiert (zum Beispiel Mehrwertsteuerbeträge). Dazu laufen spannende Diskussionen.

Der andere Punkt ist die Projektorganisation. Der Lead ist bei der Stadt. Es gibt einen Ausschuss, dem der Stadtrat, EVZ und KEB angehören und der vom Stadtrat präsiert wird. Es ist wichtig und entscheidend, dass die Stadt Zug als Immobilienbesitzerin den Lead hat. Das haben auch die Partner KEB und EVZ verstanden.

Unterzeichnung Konzept

Für diverse Kommissionsmitglieder ist nicht ganz verständlich, wieso nicht zumindest das Konzept von allen Partnern unterschrieben wird. Als Begründung wurde das Vertrauensverhältnis genannt. Bei einem Vertrauensverhältnis sollte es auch kein Problem sein, das Konzept unterschreiben zu lassen.

Die Verwaltung führt aus: Der Stadtrat hat das Konzept, welches in Zusammenarbeit mit den Partnern entstanden ist, abgesegnet. Es handelt sich aber um ein stadtinternes Konzept. Es ist nicht üblich, dass solche internen Konzepte am Schluss von den Partnern unterschrieben werden. Der EVZ hat aber kürzlich nochmal explizit bestätigt, dass er hinter dem Konzept steht und es unterstützt.

Verfügbare Eisflächen

Ein Kommissionsmitglied merkt an, dass der EVZ gemäss seiner eigenen Aussage die Meinung vertritt, dass die Stadt Zug über zu wenige Eisflächen verfügt. So wie das Kommissionsmitglied verstanden hat, sollten eigentlich von der Stadt Zug weitere Eisflächen für die Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden und die bestehenden Flächen vom EVZ und der KEB genutzt werden können. Der EVZ will verständlicherweise seinen Nachwuchs, also kleine Kinder, die Schlittschuh laufen, nicht nach Seewen schicken müssen. Das Kommissionsmitglied findet es aber eine spezielle Ansicht, dass das bestehende Eisfeld, das die Stadt erstellt und bezahlt hat, nur noch für eine Nutzung durch den EVZ und die KEB zur Verfügung stehen soll.

Die Kommission dankt der Verwaltung für die Ausführungen zum Konzept zur Belebung des Arenaplatzes.

Die BPK beschliesst stillschweigend, auf die Vorlage einzutreten.

Die Verwaltung erläutert anhand einer Präsentation die Vorlage zur 2. Lesung (siehe Beilage 2). Die wesentlichen Punkte sind den Präsentationsfolien zu entnehmen. Ergänzend werden folgende Punkte ausgeführt:

An der 1. Lesung des Bebauungsplans wurden vom Grossen Gemeinderat im Hinblick auf die 2. Lesung mehrere Abklärungen gewünscht:

- Vertragliche Regelung betreffend Zurverfügungstellung einer Eisfläche für die Bevölkerung: Ein Konzept zur Belebung des Arenaplatzes liegt vor.
- Überprüfung der Fluchtwege gemäss den aktuellen Normen: Es wurde eine unabhängige Untersuchung durchgeführt. Diese hat ergeben, dass alles in Ordnung ist.
- Abstimmung der Projekte Erweiterung Eisstadion Herti und Gesamterneuerung Fussballstadion: Im Auftrag der Abteilung Hochbau wurde von externen Fachleuten im Frühjahr 2023 eine Machbarkeitsstudie für die Gesamterneuerung der Sportinfrastrukturbauten «Fussballstadion» und «Leichtathletikstadion» Herti Allmend erarbeitet. Diese zeigt, dass eine Sanierung / Erneuerung des Fussballstadions mit dem vorliegenden Bebauungsplan Eisstadion, konkret mit dem Bau eines Ankunftsplatzes nördlich des Stadions sowie der Verlegung der Weststrasse, möglich ist.

Zudem werden vom Stadtrat zwei Änderungen im Situationsplan beantragt. Grund für die beantragten Änderungen ist, dass in der Weiterbearbeitung des Richtprojekts vom leitenden Architekten festgestellt wurde, dass der Tunnel zwischen der Bossard Arena und der Curling- und Trainingshalle sowie die Treppe vom Tunnel in das Erdgeschoss ca. 80 cm südlicher liegen als das Gebäude. Dies ist in den Daten der amtlichen Vermessung – welche die Basis für das Richtprojekt bildete – ebenfalls falsch erfasst. Das führt zum Problem, dass der Annexbau der Curling- und Trainingshalle ausserhalb des Baubereichs liegen würde, was nicht zulässig ist.

Um das Problem zu lösen, beantragt der Stadtrat, den oberirdischen Baubereich C um 1 m nach Süden und 30 cm nach Westen, sowie den unterirdischen Baubereich U1 nach Norden zu vergrössern. Mit der Vergrösserung um 30 cm nach Westen gibt man dem Projektverfasser zudem etwas mehr Spielraum für energetische Sanierungen. Diese Anpassung führt nicht zu einer Veränderung des Richtprojekts, es handelt sich um eine planungsrechtliche Anpassung.

Fragen und Bemerkungen aus der Kommission

Vergrösserung für energetische Sanierung

Ein Kommissionsmitglied fragt zur Verschiebung der Baulinie um 30 cm nach Westen, ob für energetische Sanierungen in diesem Bereich über diese zusätzlichen 30 cm hinausgegangen werden darf.

Die Verwaltung erläutert, dass der Baubereich abschliessend geregelt ist und das Gebäude nicht grösser wird wegen der Aufstockung des Annexbaus.

Das Kommissionsmitglied sieht ein Problem, wenn das Gebäude aus irgendeinem Grund (z.B. Brandfall) neu aufgebaut werden muss. Dann wird es auf die neu gezogene Linie gestellt.

Die Verwaltung bestätigt, dass die Trainings- und Curlinghalle in einem solchen Fall sehr wahrscheinlich auf diese Linie gesetzt wird.

Das Kommissionsmitglied führt aus, dass dann zehn Jahre später, wenn eine energetische Sanierung folgt, noch weiter hinaus gebaut werden kann. Es ist im PBG festgehalten, dass energetische Sanierungen darüber hinaus gehen dürfen. Deshalb müsste die Linie wieder 30 cm zurückgenommen werden, wenn man diese Vergrösserung nicht will.

Antrag

Das Kommissionsmitglied stellt den Antrag, den Baubereich nicht um 30 cm nach Westen zu vergrössern.

Abstimmung

Die BPK lehnt den Antrag mit 2:9 Stimmen ab.

Fluchtwege

Ein Kommissionsmitglied erläutert, dass die Stadt als Bauherrin für die Umsetzung des Erweiterungsbaus und der Fluchtwege in der Verantwortung bleiben wird. Das Baudepartement ist sensibilisiert auf dieses Thema und wird es im weiteren Bauprojekt im Auge behalten. Das Mitglied ist mit den Antworten des Baudepartements zufrieden und erachtet die Abklärung als abgeschlossen.

Ein weiteres Kommissionsmitglied fragt, ob in Zusammenhang mit der Trainings- und Curlinghalle, die gemäss vorgängiger Diskussion grösser werden könnte, auch der Durchgang und damit der Fluchtweg um 30 cm schmaler werden würde. Da an dieser Stelle der Fluchtweg sowieso schon sehr eng bemessen ist.

Der Kommissionspräsident fasst zusammen, dass die konkrete Frage ist, ob die Vergrösserung des Annexbaus um 30 cm Richtung EVZ-Stadion eine Auswirkung hat auf die Entfluchtung an der Stelle, wo es sonst schon sehr eng ist, und daraus ein Problem entstehen könnte.

Die Verwaltung erläutert, dass die Frage, ob die Entfluchtung problematisch ist, nicht ganz abschliessend beantwortet werden kann. Wie bereits der Gutachter festgehalten hat, lässt es der Detaillierungsgrad des Bebauungsplans und der bestehenden Eishalle sowie der Erweiterung nicht zu, jetzt schon eine finale Aussage zu machen. Auf Empfehlung des Gutachtens wird jetzt schon umgesetzt, dass bei der Öffnung nach Süden und Norden die Gitter-Abschränkungen geöffnet werden. Dies führt bereits zu einer Verbesserung der Entfluchtung.

Ein Kommissionsmitglied vergewissert sich, ob das Baudepartement die Abschränkungen unabhängig vom Bebauungsplan anpassen würde.

Die Verwaltung stimmt zu. Die Massnahme wird aufgrund der Empfehlung im Gutachten umgesetzt.

Das Kommissionsmitglied ist mit den Ausführungen und dem Vorgehen zufrieden. Es stellt fest, dass auf Stufe Bebauungsplan einzig die Möglichkeit bestünde, proaktiv einzubringen, dass im Bewilligungsverfahren die Entfluchtung im Umgebungsbereich (insbesondere eingezäunte Bereiche und wo es Doppelnutzungen und Konfliktsituationen mit Rettungsfahrzeugen gibt) zu simulieren ist. Diese Vorgabe könnte in die Bestimmungen aufgenommen werden.

Die Verwaltung führt auf Nachfrage aus, dass das auf Stufe Bebauungsplan unüblich, aber machbar ist. Dies wäre eine Auflage für das Baugesuch. Es könnte die Bestimmung aufgenommen werden, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine Simulation durchzuführen ist. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Durchführung einer Simulation ohnehin eine Auflage der Gebäudeversicherung sein wird, da gemäss Gutachten die Brandschutzverordnung und europäische Normen zum Tragen kommen. Es wird eine Simulation brauchen, die ein Fluchtereignis darstellt, um zu sehen, ob es zu Stausituationen kommt. Eine Aufnahme in die Bestimmungen ist trotzdem möglich.

Antrag

Das Kommissionsmitglied stellt den Antrag, eine zusätzliche Bestimmung zum Bebauungsplan aufzunehmen, wonach auf Stufe Baubewilligung eine Simulation der Entfluchtung im Aussenbereich durchzuführen ist.

Abstimmung

Die BPK stimmt dem Antrag mit 10:1 Stimmen zu.

Schlussabstimmung

Der Stadtrat beantragt in 2. Lesung, den oberirdischen Baubereich C um 1 m nach Süden und 30 cm nach Westen, sowie den unterirdischen Baubereich U1 nach Norden zu vergrössern.

In der Schlussabstimmung stimmt die BPK der Vorlage sowie den Anträgen des Stadtrates einstimmig mit 11:0 Stimmen zu.

V Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2806.2 vom 26. September 2023 empfiehlt die BPK, die Vorlage Bebauungsplan Eisstadion Herti, Plan Nr. 7511, 2. Lesung, zu verabschieden.

Die BPK stimmte dem Antrag des Stadtrats, die Festsetzung des Bebauungsplans Eisstadion Herti, Plan Nr. 7511, 2. Lesung, gutzuheissen, mit 11:0 Stimmen zu.

VI Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- die von der BPK beantragte Änderung der Bestimmungen zum Bebauungsplan gutzuheissen,
- die vom Stadtrat beantragten Änderungen im Zusammenhang mit der Curling- und Trainingshalle und dem unterirdischen Verbindungstunnel gutzuheissen,
- die Vorlage Nr. 2806.02 Bebauungsplan Eisstadion Herti, Plan Nr. 7511, 2. Lesung, zu verabschieden und
- den Bebauungsplan Eisstadion Herti, Plan Nr. 7511 festzusetzen.

Zug, 24. Oktober 2023

Richard Rüegg
Kommissionspräsident

Beilagen

- Präsentation Konzept zur Belebung des Arenaplatzes
- Präsentation BBP Eisstadion Herti, 2. Lesung
- Bestimmungen BBP Eisstadion Herti, Stand 2. Lesung inkl. Änderungen BPK