

## Memorandum of Understanding «MoU»

zwischen

Eigentümerin

**Stadt Zug**, vertreten durch den Stadtrat von Zug, dieser handelnd durch das Finanzdepartement der Stadt Zug, Gubelstrasse 22, 6301 Zug

Vertreten durch:

Herrn André Wicki, Stadtrat, Vorsteher Finanzdepartement

Herrn Christian Weber, Leiter Immobilien der Stadt Zug

Betreiberin / Vermieterin

**Kunsteisbahn Zug AG**, General-Guisan-Strasse 4, 6300 Zug

Vertreten durch:

Herrn Hans-Rudolf Wild, Präsident des Verwaltungsrates

Herrn Peter Stadler, Delegierter des Verwaltungsrates

nachstehend zusammen: «**Stadt Zug**»

sowie

Mieterinnen

**EVZ Sport AG**, Weststrasse 11, 6303 Zug

**EVZ Gastro AG**, Weststrasse 11, 6303 Zug

Beide vertreten durch:

Herrn Dr. Hans-Peter Strebel, Präsident des Verwaltungsrates

Herrn Patrick Lengwiler, CEO

nachstehend zusammen: «**EVZ**»

betreffend

Umbau und Erweiterung der Eissportanlagen der Stadt Zug durch den EVZ nach Erlangen der Rechtskraft a) der Bebauungsplanänderung für die Parzellen Nr. 36 und Nr. 4499 sowie b) der entsprechenden Baubewilligung (Erweiterungsprojekt «keep building»).

## I. Präambel

1. Der EVZ ist eine wichtige Institution für die Stadt Zug. Die Heimspiele des EVZ sind ein gesellschaftlicher Treffpunkt für viele Menschen, ein wichtiges Kulturgut und ein Wirtschaftsfaktor in der Region. Die Erfolge der ersten Mannschaft und deren (inter-)nationale Ausstrahlung basieren auf einem robusten wirtschaftlichen Fundament, auf einer starken regionalen Verankerung sowie auf einer nachhaltigen und langfristigen sportlichen und unternehmerischen Strategie. Der EVZ ist eine Unternehmung, ein Arbeitgeber und ein gesellschaftlich verbindendes Element mit hohem Stellenwert für die Bevölkerung der Stadt Zug sowie der ganzen Region.

Aus sportlichen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Gründen ist der EVZ auf eine Erweiterung der Zuschauer- und Gastronomie-Kapazitäten in der Bossard Arena angewiesen. Das soll aber nicht auf Kosten der Stadt Zug und der Steuerzahler geschehen. Der EVZ als Mieter und Hauptnutzer will die Erweiterung selbst realisieren und finanzieren.

2. Die Stadt Zug anerkennt die Notwendigkeit einer Weiterentwicklung der Bossard Arena. Angesichts der erheblichen Investitionen in den kommenden Jahren, vor allem im Bereich der Schulbauten, sieht sie von einer städtischen Investition für die Erweiterung der Bossard Arena ab. Sie begrüsst und unterstützt deshalb das Vorhaben des EVZ, die Erweiterung auf eigene Kosten selbst vorzunehmen.
3. Mit dem vorliegenden Memorandum of Understanding (MoU) werden die Grundzüge zu diesem Erweiterungsvorhaben und eine Anpassung der beiden bestehenden Geschäftsmietverträge der Stadt Zug respektive der KEB mit dem EVZ (Laufzeit bis 30. April 2025, mit Option um Verlängerung) geregelt. Eine Einigung über die Anpassungen dieser Mietverträge muss bis zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Baubewilligung und vor Baubeginn erzielt werden. Die angepassten Mietverträge sollen erst in Kraft treten, wenn der Erweiterungsbau abgeschlossen ist.
4. Die Parteien sind übereingekommen, die gegenseitigen Rechte und Pflichten bereits im jetzigen Zeitpunkt – im Wissen um die Unvollständigkeit und die Unsicherheit in Bezug auf den zeitlichen Ablauf sowie vorbehalten allfällig übergeordneter Entscheide (Grosser Gemeinderat, Kanton etc.) – verbindlich festzuhalten und periodisch eine Überprüfung des vorliegenden Memorandum of Understanding mit allfälligen Anpassungen vorzunehmen.

Nachfolgend wird mit der Bezeichnung «Stadt Zug» ebenfalls die KEB erfasst, ausser es wird ausdrücklich nur die KEB erwähnt. «EVZ» umfasst die EVZ Sport AG und EVZ Gastro AG.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien, was folgt.

## II. Erweiterungsprojekt «keep building»

5. Mit der Einweihung der neuen Bossard Arena im Jahr 2010 begann eine Erfolgsgeschichte für den EVZ mit zuletzt zwei Meisterschaften in Folge. Aufgrund der fortwährend steigenden Nachfrage der Zuschauer stösst der EVZ mit der Bossard Arena an räumliche Grenzen. In Zusammenarbeit mit der Stadt Zug wurden mehrere Machbarkeitsstudien erstellt und geprüft. Der Stadtrat wie auch der EVZ haben sich für das Konzept «keep building» ausgesprochen. Das Erweiterungsprojekt überzeugt durch massvolle und konzentrierte Eingriffe in die Bausubstanz.

Das Erweiterungsprojekt ist gemäss Annex 2 in verschiedene Teilmodule aufgeteilt und umfasst: TO\_01 Erweiterung Nord / TO\_02 Erweiterung Süd / TO\_03 Erweiterung Trainingshalle (=Aufstockung Annexbau) / TO\_04 Medienplätze / TO\_05 Sitzplatzoptimierung / TO\_06 Winterlandschaft / TO\_07 Umbau Arenaplatz / TO\_08 Umbau Weststrasse

Das bestehende Eisstadion wird damit unter Berücksichtigung der bestehenden Form- und Materialsprache auf eine Zuschauerkapazität von rund 9'000 Personen und genügend Geschossflächen für Hospitality, Fanzone und andere Konzepte erweitert. Das Teilmodul TO\_03

(Aufstockung Annexbau der Curling- und Trainingshalle) wird mit einem kürzeren Zeithorizont in Abhängigkeit zur künftigen Entwicklung der Curling- und Trainingshalle realisiert. Für weitere Informationen zum Erweiterungsprojekt «keep building» siehe <https://www.keepbuilding.ch/projekt>.

6. Die Stadt Zug ist Alleineigentümerin der durch die Erweiterung betroffenen Parzellen Nr. 36 (Bossard Arena) und Nr. 4499 (Curling- und Trainingshalle), die Bestandteile des Bebauungsplanes Eisstadion Herti sind. Die beiden Parzellen liegen in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeiB) gemäss § 55 der Bauordnung der Stadt Zug vom 7. April 2009. Das Projekt «keep building» benötigt ein ordentliches Verfahren der Bebauungsplanänderung. In Absprache mit den kantonalen Behörden kann und wird auf ein städtebauliches Konkurrenzverfahren (Wettbewerb) verzichtet, weil die Nutzung und die äussere Erscheinung der Bossard Arena erhalten bleiben. Als Eigentümerin der Parzellen Nr. 36 und Nr. 4499 hat die Stadt Zug dieses Verfahren im ersten Quartal 2022 gestartet; der Abschluss des Verfahrens wird für das zweite Quartal 2024 erwartet.
7. Die Bossard Arena wird weiterhin mit einem Betreibermodell geführt. Die KEB wird auch nach der Erweiterung den Betrieb der Eissportanlagen über eine Leistungsvereinbarung mit der Stadt Zug koordinieren und sicherstellen. Aufgrund einer Anpassung an die städtische Finanzverordnung (Bruttoprinzip) wird die KEB neu eine Miete im Rahmen ihrer Untermietverträge mit den Hauptnutzern (EVZ Sport AG, EVZ Gastro AG und Curling Club Zug) an die Stadt Zug überweisen. Die KEB wird dafür im Rahmen einer periodisch durch den GGR zu bewilligenden Leistungsvereinbarung entsprechend entschädigt (siehe Annex 1).

### III. Rechte und Pflichten der Parteien

8. Baueingabe(n), Baubewilligung. Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung für die Parzellen Nr. 36 und Nr. 4499 hat der EVZ innert längstens sechzig (60) Monaten die Baueingabe(n) für das Erweiterungsprojekt «keep building» einzureichen. Die Stadt Zug als Eigentümerin der Parzellen Nr. 36 und Nr. 4499 wird die Baueingabe(n) zum Zeichen ihres Einverständnisses mitunterzeichnen. Hierzu werden der Stadt Zug die Unterlagen zum Bauvorhaben der Mieterinnen (Pläne, Kosten, Termine, etc.) vorgängig zur Zustimmung unterbreitet. Zusätzlich hat der EVZ vor Einreichung der Baueingabe(n) den Nachweis zu erbringen, dass die Finanzierung der auf den Teilbereich Rohbau (siehe Annex 2) entfallenden Kosten des Bauvorhabens von rund CHF 22 Mio. inkl. MWST durch die Mieterinnen sichergestellt ist (dazu nachfolgend Ziffer 11).
9. Hält der EVZ die Frist von sechzig (60) Monaten zur Einreichung der Baueingabe(n) nicht ein, so fällt das MoU als gegenstandslos dahin, ohne dass sich die Parteien gegenseitig etwas schulden würden.
10. Bauvorhaben der Mieterinnen. Der EVZ wird die geplante Erweiterung der Bossard Arena (Bereiche «Rohbau» gemäss Annex 2) und den Innenausbau (als Mieterausbau gemäss Art. 260a OR) mit Gesamtkosten von rund CHF 34.5 Mio. inkl. MWST selbst finanzieren und die Teilmodule TO\_01, TO\_02, TO\_03, TO\_04, TO\_05 und TO\_06 in Etappen selbst realisieren. Dem EVZ ist dabei bekannt, dass er mit der Realisierung und Finanzierung der Erweiterungsbauten (insbesondere TO\_01 und TO\_02 Rohbau) Aufgaben übernimmt, die an sich der Vermieterin obliegen. Die Stadt Zug verzichtet im Gegenzug auf eine Erhöhung des Mietzinses für die zusätzlich entstandenen weiteren Mietflächen (vgl. Ziff. 17.6).
  - 10.1. Die Stadt Zug sichert dem EVZ die Zustimmung zur Vornahme der dem aktuellen Planungsstand entsprechenden Bauvorhaben zu. Der EVZ verpflichtet sich sicherzustellen, dass alle gesetzlichen Vorschriften (z.B. bezüglich Sicherheit, Brandschutz, Lärmimmissionen, Umweltschutz etc.), branchenspezifische Normen und Richtlinien (SIA-Normen, DIN-Normen, SUVA-Vorschriften, etc.) und allgemein anerkannte Regeln der Baukunde eingehalten werden. Es ist soweit zumutbar auf die Kompatibilität mit bestehenden Systemen und Produkten zu achten.

- 10.2. Der Gebäudestandard Energie/Umwelt von «energie schweiz» (Bestehende Bauten nach Minergiestandard und Effizienter Elektrizitätseinsatz gemäss Annex 3) wird im Bereich der Erweiterungsbauten der Bossard Arena umgesetzt. Die Bossard Arena wird nach der Erweiterung erneut Minergie zertifiziert (wie bestehendes Eisstadion).
- 10.3. Die bestehende Gebäudestatik darf nicht beeinträchtigt werden. Die maximalen Vertikallasten auf das bestehende Gebäude sind zu berücksichtigen und notwendige Anpassungen müssen durch einen Fachingenieur berechnet und schriftlich bestätigt werden. Die Statik der erweiterten Dachfläche ist so auszulegen dass die Aufnahme einer Solaranlage und der Schneelasten gewährleistet ist. Zusätzliche technische Infrastruktur (Licht, Ton, Cube, Lüftung u. a.) im Inneren ist ebenso zu berücksichtigen. Entsprechende Nachweise sind der Eigentümerin vorzulegen.
- Eine mögliche Optimierung des ganzen Daches zur Aufnahme einer grösseren Solaranlage soll geprüft werden. Die Kosten für den Nachweis und eine mögliche Verstärkung der übrigen Dachflächen trägt die Stadt Zug. Eine Investitionsentscheidung muss vor der Ausschreibung erfolgen.
- 10.4. Der EVZ wendet die Bestimmungen der kantonalen Submissionsgesetzgebung analog an. Begründete Ausnahmen sind möglich.
- 10.5. Harmonisierung der Schnittstellen (Mieterausbau): Aufgrund der Anpassungsmassnahmen an der bestehenden Gastronomie (TO\_02 Erweiterung Süd) werden die exklusiv durch den EVZ genutzten Flächen (Gastroküche, Restaurant 67, Legends Club) zukünftig gleich behandelt wie die durch den EVZ neu erstellten Flächen (siehe Ziff. 15 und 16).
- 10.6. Führen die von den Mieterinnen erstellten Um- und Erweiterungsbauten und/oder der Mieterausbau zu höheren Gebühren oder Mehrkosten (Anschlussgebühren für Kanalisation, Wasser, Elektrizität, Versicherungen usw.), werden diese vom EVZ übernommen.
- 10.7. Wird die behördliche Bewilligung für die Um- und Erweiterungsbauten der Mieterinnen und/oder für die Mieterausbauten für den künftigen Betrieb des Mietobjektes davon abhängig gemacht, dass angeordnete oder gesetzliche Auflagen zu erfüllen sind, so gehen alle damit verbundenen Kosten ausschliesslich zu Lasten des Mieters, auch wenn diese am Grundausbau verursacht werden. Darunter fallen sämtliche baulichen oder anderen Massnahmen wie z. B. aus feuerpolizeilichen, sicherheitstechnischen, ökologischen oder aus anderen Gründen (zusätzliche Fluchttüren, Sprinkleranlagen, Brandmeldeanlage, Verwendung bestimmter Einrichtungen und Materialien, gewerbepolizeiliche Vorschriften usw.). Bei Mietende wird auf deren Rückbau verzichtet; es besteht für den EVZ kein Anspruch auf eine Mehrwertentschädigung.
- Der Klarheit halber ist festgehalten, dass die Mieterinnen auf eigene Kosten nur diejenigen Auflagen erfüllen, die ausschliesslich durch die Um- und Erweiterungsbauten angeordnet werden; sonstige Auflagen aufgrund vorbestehender Mängel / Versäumnisse / Unzulänglichkeiten usw. sind durch die Stadt Zug zu erfüllen.
- 10.8. Der EVZ verzichtet auf jeglichen Anspruch auf eine Entschädigung eines etwaigen Mehrwertes der Um- und Erweiterungsbauten (Rohbau) sowie der Mieterausbauten (bzw. deren Restwert) und zwar unabhängig von den Gründen und dem Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses. Dieser Verzicht gilt auch für den Fall, dass der EVZ aus eigenem Willen vorzeitig den Mietvertrag beendet bzw. die Optionen zur Verlängerung des Mietvertrages gemäss Ziffer 17.2 nicht oder nur teilweise ausübt.
- 10.9. Der EVZ trifft alle erforderlichen Massnahmen, damit im Zusammenhang mit dem mieterseitigen Ausbau keine Bauhandwerkerpfandrechte eingetragen werden und

verpflichtet sich, mittels geeigneter Massnahmen (Sicherheitsleistung) für die sofortige Löschung von solchen Eintragungen (ab Stadium der Vormerkung) besorgt zu sein.

- 10.10. Für jedes Bauvorhaben hat der EVZ eine Bauherren-Haftpflichtversicherung mit einer ausreichenden Deckungssumme von mindestens CHF 10 Mio. und eine Bauwesenversicherung abzuschliessen. Die entsprechenden Nachweise werden unaufgefordert der Stadt Zug abgegeben. Die Versicherung schliesst Schäden, die an bestehenden Gebäuden durch die Erweiterung entstehen könnten, mit ein.
- 10.11. Die Stadt Zug übernimmt nach der Fertigstellung die Prämien für die Gebäudeversicherung. Die entsprechende Quote für Einbauten, Oberflächen oder Geräte der Gastronomie, die festverbunden mit dem Objekt sind, wird von der Gebäudeversicherung erhoben bzw. abgegrenzt und dem EVZ jährlich weiterverrechnet.
- 10.12. Allfällige Betriebseinschränkungen während des Bauvorhabens wie auch bei einer allfälligen umfassenden Erneuerung zu einem späteren Zeitpunkt (wobei diesfalls Ziffer 17.3 Schlusssatz anwendbar ist) führen nicht zu einer Mietzinsreduktion.
- 10.13. Bei der Ausführung der Arbeiten ist auf die Interessen anderer Mietparteien (z. B. Curlingclub) und Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Der EVZ haftet für allfällige Entschädigungsansprüche solcher Dritter und verpflichtet sich, sich an einem allenfalls gegenüber der Vermieterin eingeleiteten Verfahren zu beteiligen und auf entsprechende Aufforderung der Stadt Zug den Rechtsstreit auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten zu übernehmen.
- 10.14. Der EVZ gewährleistet, dass seitens der beteiligten Handwerker, Unternehmer und Lieferanten keine Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet werden oder die Stadt Zug verpflichtet wird, eine Bürgschaft (Art. 839 Abs. 4 ZGB) zu leisten. Geschieht dies trotzdem, hat der EVZ durch die Beibringung entsprechender Sicherheiten dafür zu sorgen, dass diese Pfandrechte sofort und auf seine Kosten im Grundbuch gelöscht werden bzw. allfällige Bürgschaften abgelöst werden. Im Unterlassungsfall haftet er für den dem Vermieter entstandenen Schaden.
- 10.15. Der EVZ verpflichtet sich, der Stadt Zug als Sicherheit für nicht gelöschte Bauhandwerkerpfandrechte oder nicht abgelöste Bürgschaften gemäss Ziff. 10.14 sowie für die ordnungsgemässe, mängelfreie, vollständige Erstellung der Bauten vor Baubeginn eine unbedingte, unwiderrufliche Garantie einer namhaften schweizerischen Bank oder Versicherung (OR 111) über den Betrag von CHF 5 Mio. zu übergeben.
- 10.16. Der EVZ haftet nach Massgabe und unter den Voraussetzungen von lit. a – e gegenüber der Stadt Zug und hält die Stadt Zug schad- und klaglos, wenn Dritte im Zusammenhang mit dem Erweiterungsbau Schadenersatzansprüche gegenüber der Stadt Zug geltend machen, namentlich aus Art. 58 OR und Art. 679 ZGB.
  - a. Der EVZ haftet grundsätzlich nicht für durch Naturereignisse oder höhere Gewalt verursachte Schäden.
  - b. Der EVZ ersetzt nur denjenigen Schaden, der infolge fehlerhafter Anlage oder Herstellung des Erweiterungsbaus verursacht wird.
  - c. Der ordnungsgemässe Unterhalt, die Reparaturen sowie der Ersatz für den Bereich Rohbau der Erweiterung sind ausschliesslich Sache der Stadt Zug (siehe nachstehende Ziffer 14). Für Schäden, die aus der Verletzung bzw. Unterlassung dieser Verpflichtung durch die Stadt Zug resultieren, ist der EVZ nicht haftbar.
  - d. Machen Dritte Ansprüche gegen die Stadt Zug geltend, für welche der EVZ gemäss dieser Ziffer 10.16 schadenersatzpflichtig würde, so hat die Stadt Zug dem EVZ rechtzeitig Mitteilung hiervon zu machen. Die Stadt Zug kann nach freiem Ermessen



entscheiden, das Verfahren betreffend des Drittanspruchs dem EVZ zur Verfahrensführung anzubieten.

- Entscheidet sich die Stadt Zug, das Verfahren dem EVZ zu übertragen, verpflichtet sich der EVZ, die Stadt Zug schadlos zu halten. In diesem Fall entscheidet der EVZ über Auswahl und Instruktion der Berater, Anwälte, Art und Weise der Prozessführung etc.
- Entscheidet sich die Stadt Zug, das Verfahren selbst zu führen, darf sie ohne Zustimmung des EVZ weder eine Klage anerkennen noch aussergerichtliche oder gerichtliche Vergleiche abschliessen.
- Die Haftung des EVZ unter dieser Ziffer 10.16 ist in jedem Fall beschränkt auf die Höhe von CHF 10 Mio.

11. Kosten der geplanten Um- und Erweiterungs- sowie Ausbauten. Von den Gesamtkosten von rund CHF 34.5 Mio. inkl. MWST (siehe Annex 2) für die geplanten Arbeiten entfallen ca. CHF 22 Mio. inkl. MWST auf den Rohbau und ca. CHF 12.5 Mio. inkl. MWST auf den sonstigen Ausbau. Sobald und soweit die Um-, Erweiterungs- und Ausbauten mit dem Gebäude fest verbunden sind (das betrifft namentlich den Rohbau), fallen sie aufgrund des sachenrechtlichen Akzessionsprinzips ins Eigentum der Stadt Zug (Art. 642 i.V. mit Art. 667 Abs. 2 ZGB). Hierfür schuldet die Stadt Zug dem EVZ keine Ausgleichszahlung und zwar auch bei Beendigung des Mietvertrages nicht.

12. Abnahmen und Mängelbehebung. Um- und Erweiterungs- und Ausbauten erfolgen durch den EVZ bzw. werden durch ihn als Bauherrn veranlasst.

13. Abgrenzung Kosten der Um- und Erweiterungsbauten (Rohbau) und des Ausbaus. Nach Vorliegen der vollständigen Baukostenabrechnung wird der auf die Erstellung der Um- und Erweiterungsbauten (Rohbau) entfallende Kostenanteil exkl. MWST durch den EVZ genau ermittelt und der Stadt Zug mitgeteilt. Die Stadt Zug hat das Recht in sämtliche relevanten Belege der Baukostenabrechnung Einsicht zu nehmen.

Können sich die Parteien nicht innert längstens sechzig (60) Tagen auf die Kosten des Bereichs Umbau / Erweiterung (Rohbau) einigen, so einigen sie sich auf die Beauftragung eines unabhängigen Kostenplaners, welcher aus dem Kreis seiner leitenden Angestellten eine fachkundige und mit den örtlichen Verhältnissen vertraute Person bestimmt, die den auf den Bereich Rohbau entfallenden Kostenanteil der Mieterausbauten als Schiedsgutachter festzulegen hat. Die Parteien anerkennen dabei das Resultat des Schiedsgutachtens als für sie verbindlich.

Können sich die Parteien nicht innert dreissig (30) Tagen auf einen Kostenplaner einigen, ernennt der Präsident des SIA auf Antrag einer der Parteien einen Kostenplaner als Schiedsgutachter.

14. Unterhalt des Bereiches Um- und Erweiterungsbauten (Rohbau). Der ordnungsgemässe Unterhalt, die Reparaturen sowie der Ersatz für den Bereich Rohbau der Erweiterung sind nach erfolgter Abnahme und Mängelbehebung ausschliesslich Sache der Stadt Zug. Für die Abgrenzung der Zuständigkeiten (Vermieterin für Um- und Erweiterungsbau "Rohbau" und Mieterinnen für Mieterausbau) wird gemeinsam ein Schnittstellenpapier erarbeitet werden.

Unabhängig von den effektiv anfallenden Unterhaltskosten bezahlt der EVZ für den Unterhalt des Bereiches Rohbau der Erweiterung an die Stadt Zug einen pauschalen jährlichen Unterhaltsbeitrag von 2%, berechnet auf den gemäss Ziffer 13 ermittelten Kosten des Rohbaus exkl. MWST.

15. Unterhalt der Mieterausbauten. Der Unterhalt für exklusiv durch den EVZ genutzte Flächen (z.B. Gastronomie, Spielergarderobe, Geschäftsstelle), Serviceverträge, Reparaturen sowie der Ersatz von mieterseitigen Aus-, Ein- und Umbauten ist ausschliesslich Sache des EVZ.

16. Betriebs- und Nebenkosten. Die KEB ermittelt die durch den Erweiterungsbau verursachten jährlichen Zusatzkosten für den Betrieb respektive die durch den Erweiterungsbau erhöhten Nebenkosten gemäss den Bestimmungen in den Geschäftsmietverträgen. Die Nebenkosten gemäss Artikel 6 der Geschäftsmietverträge werden um mögliche neue Kategorien (Lifte, Kehrrecht

u. a.) ergänzt. Die bestehenden Geschäftsmietverträge werden maximal um den nachgewiesenen Betrag der Zusatzkosten für den Betrieb sowie der erhöhten Nebenkosten angepasst.

Die Betriebs- und Nebenkosten für exklusiv durch den EVZ genutzte Flächen der Gastronomie, der Spielergarderobe und der Geschäftsstelle sind (wie bisher) ausschliesslich Sache des EVZ.

17. Die bestehenden Mietverträge zwischen der KEB einerseits sowie der EVZ Sport AG bzw. EVZ Gastro AG andererseits werden unter Berücksichtigung der Ziffern 10 ff. und nach Massgabe dieser Ziffer 17 wie folgt angepasst:

17.1. Laufzeit. Ab Fertigstellung des Erweiterungsbaus Bossard Arena gelten angepasste Geschäftsmietverträge mit einer Laufzeit von zwanzig Jahren. Eine Vertragsauflösung ist erstmals per Ablauf der zwanzig Jahre unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von vierundzwanzig (24) Monaten möglich, sofern der EVZ von den Verlängerungsoptionen gemäss Ziffer 17.2 keinen Gebrauch macht.

17.2. Gemeinsame Bestimmungen für die Verlängerungsoptionen. Die dem EVZ eingeräumten Optionsrechte stehen nur dem EVZ persönlich zu. Werden somit Rechte und Pflichten im Sinne von Art. 263 oder Art. 264 OR vor oder auf den Zeitpunkt des Beginns der Optionsrechte an Dritte übertragen, so verirken sämtliche Optionsrechte, auch wenn sie im massgebenden Zeitpunkt bereits ausgeübt worden sind.

Die Optionsauslösungen durch den EVZ haben mit Einschreibebrief zu erfolgen. Die Fristen sind gewahrt, wenn der Einschreibebrief jeweils spätestens am letzten Tag der genannten Frist bei der KEB eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt.

a. Optionen zur Vertragsverlängerung. Den Mietern werden zwei Optionen zur Verlängerung des Vertragsverhältnisses um jeweils weitere zehn (10) Jahre eingeräumt. Diese Optionen sind bis spätestens vierundzwanzig (24) Monate vor Ablauf der Mietdauer durch den Mieter auszuüben. Bei rechtzeitiger Auslösung des Optionsrechtes wird das Mietverhältnis zu den bisherigen Mietvertragskonditionen weitergeführt (echte Option).

b. Unbefristetes Mietverhältnis. Werden die Optionsrechte nicht rechtzeitig eingelöst und/oder kündigt keine der beiden Parteien, wird das Mietverhältnis dennoch fortgesetzt und es besteht keine feste Dauer des Mietverhältnisses mehr. So gilt für beide Parteien eine Kündigungsfrist von vierundzwanzig (24) Monaten auf den 30. Juni jedes Jahres.

17.3. Während der Dauer der Mietverträge (inkl. allfällig ausgeübter Optionen zur Vertragsverlängerung) wird eine grosszyklische Erneuerung des Gebäudes und der technischen Anlagen notwendig sein. Die in Ziffer 17.2 beschriebenen Verlängerungsoptionen betreffen die Anlage im dannzumaligen Zustand und führen nicht dazu, dass die Stadt Zug zu mehr als dem ordentlichen Unterhalt verpflichtet wird. Insbesondere führen die Verlängerungsoptionen nicht dazu, dass die Stadt Zug zu einer umfassenden Renovation und / oder Sanierung verpflichtet ist oder im Unterlassungsfall ihr gegenüber Mängelrechte geltend gemacht werden können. Eine allfällige grössere Sanierung gilt es gemeinsam zu koordinieren und auf die betrieblichen Ansprüche bestmöglich Rücksicht zu nehmen.

17.4. Mietfläche TO 03 / Aufstockung Curling- und Trainingshalle. Die Mietverträge für die Curling- und Trainingshalle (EVZ und Curling Club) werden im Hinblick auf eine mögliche Gesamterneuerung des Gebäudes (nach 2036) nur über zehn (10) Jahre fest abgeschlossen. Danach gehen diese Mietverträge in ein unbefristetes Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von vierundzwanzig (24) Monaten auf den 30. Juni jedes Jahres über. Bei einer Gesamterneuerung besteht die Absicht, dem EVZ zu ermöglichen, einen Ersatz für die Geschäftsstelle im neuen Gebäudekomplex zu realisieren.

- 17.5. Anpassung des Anfangsmietzinses nach Mietbeginn. Der bei Mietbeginn gültige Nettomietzins wird alle fünf Jahre den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik (LIK) angepasst. Für die Festlegung des neuen Nettomietzinses ist jeweils der Stand des Landesindex der Konsumentenpreise vom 31. Oktober des Vorjahres massgebend.

$$\frac{\text{Gültige Jahresmiete netto} \times \text{Indexveränderung seit der letzten Anpassung} \times 100.00}{\text{LIK bei der letzten Anpassung} \times 100}$$

Mietzinsanpassungen sind dem Mieter in der gesetzlich vorgeschriebenen Form mindestens einen Monat im Voraus anzuzeigen. Versäumt die Vermieterin die rechtzeitige Anzeige, so kann die Erhöhung auf einen nächsten Monatsersten angezeigt werden, jedoch nicht rückwirkend und nicht weitergehend, als es die Indexentwicklung bis zum Oktober des Vorjahres erlaubt.

- 17.6. Mietflächen. Die bisherigen Mietflächen werden um die durch das Erweiterungsprojekt zusätzlich entstandenen weiteren Mietflächen ergänzt. Der Klarheit halber ist festgehalten, dass sich der bisherige Mietzins deswegen nicht erhöht (abgegolten werden ausschliesslich die höheren Betriebs- und Nebenkosten gemäss Ziffer 16).
- 17.7. Arenaplatz. Der EVZ wird in Zusammenarbeit mit der KEB eine mobile «Winterlandschaft» auf dem Arenaplatz einrichten. Die Eisfläche in der «Winterlandschaft» muss hierfür mindestens der aktuell zur Verfügung stehenden Eisfläche (Ausseneisfeld) entsprechen. Die Eisfläche wird mit der bestehenden Energiezentrale betrieben (die erforderlichen Kapazitäten werden bei der Ertüchtigung der bestehenden Anlage durch die Stadt Zug berücksichtigt). Die Stadt Zug plant, finanziert und realisiert die Ertüchtigung der Energiezentrale in enger Abstimmung mit der Erweiterung der Bossard Arena. Die Winterlandschaft ist Bestandteil der Baueingabe und mit dieser (unbefristet, als ortsfeste Anlage) bewilligt.
- 17.8. Verzicht auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der EVZ die mieterspezifischen Ausbauten nicht zurückzubauen. Diese Mieterausbauten fallen entschädigungslos ins Eigentum der Stadt Zug, soweit sie nicht bereits zufolge des Akzessionsprinzips im Eigentum der Stadt Zug sind.
- 17.9. Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch. Der EVZ ist berechtigt, für die vertraglich vereinbarte Mietdauer den Mietvertrag auf seine Kosten im Grundbuch vormerken zu lassen. Die Vermieterin verpflichtet sich auf erste Aufforderung hin, die für die Grundbuchanmeldung nötigen Erklärungen, Unterschriften usw. abzugeben.
- 17.10. Inkrafttreten. Die Parteien einigen sich bis zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Baubewilligung respektive vor Baubeginn auf die nach Massgabe der Bestimmungen in diesem MoU zu überarbeiteten neuen Geschäftsmietverträge. Die angepassten Geschäftsmietverträge treten nur unter den kumulativen Bedingungen in Kraft, wenn a) Bebauungsplan und Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen sind und b) der Erweiterungsbau abgeschlossen und abgenommen ist. In allen übrigen Fällen sind die angepassten Geschäftsmietverträge gegenstandslos, ohne dass sich die Parteien gegenseitig etwas schulden würden.
18. Naming Right. Der EVZ erhält von der Stadt Zug das Recht, das Namensrecht an der Arena ab 01. August 2025 selbst zu vermarkten. Der EVZ bezahlt der Stadt Zug ab 01. Januar 2026 aus dem Erlös der Namensrechte einen jährlichen Festbetrag von CHF 150'000.- exkl. MWST.
- 18.1. Betreffend Namensrechte wird eine separate Vereinbarung zwischen der Stadt Zug und dem EVZ getroffen. Die entsprechenden Laufzeiten des «Naming Right-Verträge» ist mit den angepassten Mietverträgen (Ziff. 17) zu synchronisieren.



18.2. Die Stadt Zug gewährt dem EVZ für den Namingpartner (respektive für dessen Logo) eine sichtbare Präsenz an der Gebäudehülle mindestens im gleichen Ausmass wie heute: Bossard Arena / Masse / alle vier Seiten / beleuchtet sowie auch auf den entsprechenden Signalisationen.

18.3. Ein Namingpartner sollte über eine gute Reputation verfügen. Vor Abschluss eines Vertrages hat der EVZ der Stadt Zug den vorgesehenen Namingpartner zur Zustimmung zu unterbreiten. Innert sechzig (60) Tagen nach entsprechender Aufforderung hat die Stadt Zug dem EVZ mitzuteilen, ob sie den Namingpartner akzeptiert oder diesen ablehnt. Eine allfällige Ablehnung ist nur aus wichtigem Grund möglich und ist zu begründen.

Sollte die Stadt Zug einen vom EVZ vorgeschlagenen Namingpartner ohne wichtige Gründe ablehnen, so reduziert sich der jährlich an die Stadt Zug gemäss Ziffer 18 zu bezahlende Festbetrag um jeweils CHF 50'000.- (nach einer allfälligen dritten Ablehnung entfällt somit die Zahlung des Festbetrages).

In Abweichung von Ziffer 23 (Kommunikation) steht es beiden Parteien frei, zur Sicherstellung eines korrekten Ablaufes im Falle einer Ablehnung des Namingpartners öffentlich zu kommunizieren.

19. Umgebung. Die Stadt Zug plant, finanziert und realisiert die Verlegung der Weststrasse (TO\_08) und Massnahmen zur Aufwertung des Arenaplatzes (TO\_07 gemäss Auflagen Bebauungsplan) in enger Abstimmung mit der Erweiterung Bossard Arena. Falls nicht explizit etwas anders vereinbart wird, beginnt die Umgebung an der Hauskante des Gebäudes.

20. Steuerungsausschuss. Bis mindestens zur Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird für die Projektleitung und -koordination ein Steuerungsausschuss eingesetzt der sich aus folgenden Mitgliedern zusammensetzt: CEO EVZ, Vertreter Verwaltungsrat EVZ, Bauherrenberater EVZ, Vertreter Verwaltungsrat KEB, Vorsteher Finanzdepartement Stadt Zug, Leiter Immobilien Stadt Zug und Vertreter Portfoliomanagement Stadt Zug. Mit Zustimmung aller Mitglieder kann der Steuerungsausschuss personell erweitert oder reduziert werden. Jedes Mitglied des Steuerungsausschusses kann sich zudem mit Zustimmung der übrigen Mitglieder durch einen Stellvertreter an einzelnen oder sämtlichen Sitzungen vertreten lassen.

Der Steuerungsausschuss trifft sich periodisch gemäss Sitzungsplan oder zu zusätzlichen Sitzungen auf Verlangen eines Mitglieds. Der Steuerungsausschuss behandelt alle im Projekt anfallenden Fragestellungen und Probleme. Namentlich das Terminprogramm, die Abstimmung / Koordination der Teilprojekte des EVZ und der Stadt Zug, die Kosten, die Öffentlichkeitsarbeit, usw. Der Steuerungsausschuss kann ohne Einverständnis des jeweils betroffenen Mitglieds bzw. ohne Einverständnis der von diesem Mitglied vertretenen Organisation keine verbindlichen Beschlüsse zulasten der anderen Partei fassen.

## 21. Grobtermine

2022 Einleitung Bebauungsplanverfahren und Überarbeitung Bebauungsplan  
Stadtratsbeschluss Vorprüfung, Vorprüfung durch Kanton.  
Unterzeichnung MoU und Kommunikation Konzept «Mieterausbau»

2023 Erarbeitung Parlamentsvorlage, Q2: Erste Lesung im GGR und öffentliche Auflage  
Überarbeitung des Bebauungsplanes  
Leistungsvereinbarung KEB im GGR  
Start Projektierung beim EVZ

2024 Zweite Lesung BBP im GGR, Referendumsfrist, Inkrafttreten Bebauungsplan

#### Baueingabe und Baubewilligung

- 2025 Bauphase unter Betrieb, Saison wird gespielt.
- 2026 Bauphase unter Betrieb, Saison wird gespielt.
- 2027 Eröffnung der erweiterten Bossard Arena

Sollten sich Änderungen/Verzögerungen zu den vorstehenden Terminen abzeichnen, werden sich die Parteien unverzüglich gegenseitig informieren, die Auswirkungen besprechen und ggf. die Terminplanung anpassen.

#### IV. Vertragsdauer und Beendigung

- 22. Dieses Memorandum of Understanding tritt mit Unterzeichnung in Kraft und gilt bis zur Unterzeichnung der neuen Geschäftsmietverträge gemäss Ziffer 17. Eine vorzeitige sofortige Auflösung des MoU's kann verlangt werden:
  - 22.1. Von jeder Partei im Falle von Ziffer 9.
  - 22.2. Von jeder Partei im Falle einer schweren Verletzung dieses MoU's durch die jeweilige Gegenpartei. Die Geltendmachung von Schadenersatz bleibt von der Vertragskündigung unberührt.
  - 22.3. Wenn sonstige wichtige Gründe vorliegen.

#### V. Schlussbestimmungen

- 23. Kommunikation. Die Parteien sind sich bewusst, dass der Kommunikation eine hohe Bedeutung zukommt. Sie verpflichten sich, sowohl intern wie extern nur gemäss vom Steuerungsausschuss definiertem Wording zu kommunizieren.
- 24. Änderungen. Änderungen oder Ergänzungen dieses MoU's bedürfen zu ihrer Rechtsverbindlichkeit der schriftlichen Form. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Formvorschrift.

Die Parteien werden das MoU halbjährlich überprüfen, erstmals per 30. Juni 2023 und allfällige Anpassungen, Änderungen und Ergänzungen jeweils einvernehmlich in einem schriftlichen Nachtrag festhalten. Kommt keine Einigung zustande, bleibt das MoU unverändert anwendbar.
- 25. Übertragung von Rechten und Pflichten, Rechte zugunsten Dritter. Jede Abtretung von Rechten sowie jede Übertragung von Pflichten unter diesem MoU bedarf der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der anderen Partei.

Das MoU wirkt nur zwischen der Stadt Zug und dem EVZ und begründet keine Rechte zugunsten Dritter. Keine Bestimmung dieses MoU's ist als Vertrag zugunsten eines Dritten im Sinne von Art. 112 OR anzusehen; Schutzwirkungen aus diesem MoU zugunsten Dritter sind ausgeschlossen.
- 26. Salvatorische Klausel. Sollte eine Bestimmung dieses MoU's ganz oder teilweise unwirksam oder undurchsetzbar sein oder werden, werden die Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit aller übrigen Bestimmungen dieses MoU's davon nicht berührt. Die unwirksame oder undurchsetzbare Bestimmung ist als durch diejenige wirksame oder durchsetzbare Bestimmung als ersetzt anzusehen, die dem von den Parteien mit der unwirksamen oder undurchsetzbaren Bestimmung verfolgten wirtschaftlichen Zweck am nächsten kommt. Dies gilt auch für Vertragslücken.

27. Überschriften. Alle in diesem MoU verwendeten Überschriften dienen lediglich Übersichtszwecken und sind nicht Teil der Vereinbarung.
28. Anwendbares Recht. Auf das vorliegende MoU ist materielles schweizerisches Recht anwendbar.
29. Gerichtsstand. Alle sich aus oder im Zusammenhang mit diesem MoU ergebenden Streitigkeiten, einschliesslich solche über sein gültiges Zustandekommen, seine Rechtswirksamkeit, Auslegung, Erfüllung, Verletzung, Abänderung oder Auflösung sowie im Zusammenhang damit erhobene ausservertragliche Ansprüche werden ausschliesslich durch die ordentlichen Gerichte in Zug entschieden.

Zug, 2.12.2022

**Finanzdepartement der Stadt Zug**

  
\_\_\_\_\_  
André Wicki


  
\_\_\_\_\_  
Christian Weber


**EVZ Sport AG / EVZ Gastro AG**

  
\_\_\_\_\_  
Dr. Hans-Peter Strebel

  
\_\_\_\_\_  
Patrick Lengwiler

**Kunsteisbahn Zug AG**

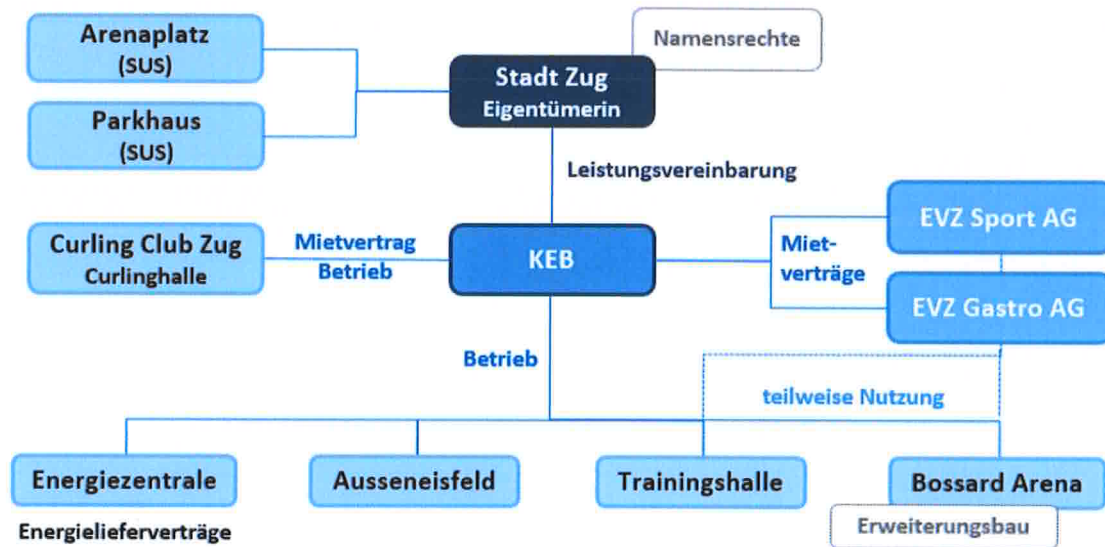
  
\_\_\_\_\_  
Hans-Rudolf Wild

  
\_\_\_\_\_  
Peter Stadler

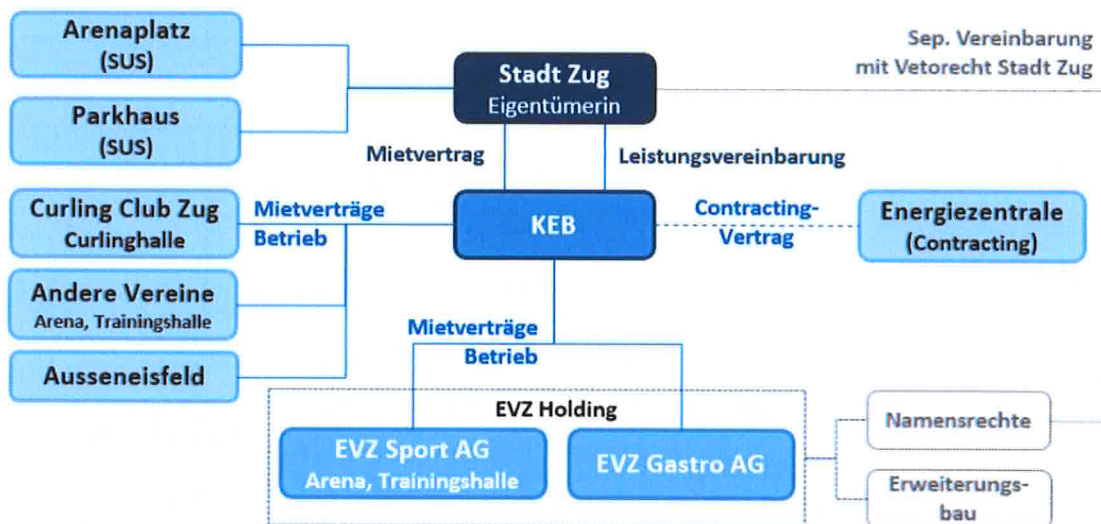
Beilagen:

- Annex\_1\_Betreiber-/Mietermodell Bossard Arena
- Annex\_2\_Stand Machbarkeit Baukostenschätzung
- Annex\_3\_Gebäudestandard

### Ausgangslage



### Modell KEB Mieterin und Betreiberin









**energieschweiz**  
Unser Engagement: unsere Zukunft.

# Gebäudestandard 2019.1

## Energie/Umwelt für öffentliche Bauten



Schweizerischer Verband  
Kommunale Infrastruktur SVKI  
Association suisse  
Infrastructures communales ASIC  
Associazione svizzera  
Infrastrutture comunali ASIC



### 1



[www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)  
[www.2000watt.swiss](http://www.2000watt.swiss)

### Neubauten

Neubauten erreichen den MINERGIE®-A- oder -P-Standard mit ordentlicher Zertifizierung sowie die ECO-Anforderung (siehe Punkt 5). Alternativ: Neubauten sind kompatibel mit dem SIA-Effizienzpfad Energie (SIA Merkblatt 2040). Mit Bestätigung von einer unabhängigen Stelle (QS). Mindestens 20% des jahresbilanzierten Strombedarfs werden im, am oder auf dem Gebäude produziert.

Ökologische Nachhaltigkeit ist ein Entscheidungskriterium in Architekturwettbewerben und Studienaufträgen. Sind öffentliche Bauten Bestandteil von Arealen grösser als ca. 10'000 m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche oder 1 ha Grundstücksfläche, können sie gemäss den Vorgaben des 2000-Watt-Areal-Zertifikates entwickelt, realisiert und betrieben werden.

### 2



[www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)

### Bestehende Bauten

Gesamterneuerungen erreichen den Standard MINERGIE® für Neubauten (1. Priorität) oder für Modernisierungen (2. Priorität) sowie die ECO-Anforderungen (siehe Punkt 5).

Die Vorgaben zu Komfortlüftungen können gelockert werden. Alternativ: Gesamterneuerungen sind kompatibel mit dem SIA-Effizienzpfad Energie (SIA Merkblatt 2040). Eine Bestätigung von einer unabhängigen Stelle muss vorliegen (QS). Bei Gesamterneuerungen werden mindestens 20% des jahresbilanzierten Strombedarfs im, am oder auf dem Gebäude produziert. Teilerneuerungen: für die betroffenen Bauteile gelten die U-Werte des Gebäudeprogramms.

Komfortlüftungen sind vor allem dort einzubauen, wo ein Zusatznutzen (bessere Luftqualität in Schulräumen, Reduktion der Lärmbelastungen von aussen, Verhinderung von Problemen mit Feuchtigkeit usw.) resultiert. Jedes bestehende Gebäude «verdient» ein nachhaltiges Erneuerungskonzept gemäss SIA Merkblatt 2047 «Energetische Gebäudeerneuerung». Grossflächige Erneuerungs-Projekte von bestehenden Quartieren orientieren sich an den Vorgaben des Zertifikats «2000-Watt-Areal in Transformation».

### 3



[www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)  
[www.toplicht.ch](http://www.toplicht.ch)  
[www.topten.ch](http://www.topten.ch)

### Effizienter Elektrizitätseinsatz

Es werden hocheffiziente Haushalt- und Bürogeräte sowie Umwälzpumpen nach [topten.ch](http://topten.ch) oder gleichwertig beschafft. Neubauten und Erneuerungen von Nicht-Wohnbauten erreichen die MINERGIE®-Zusatzanforderung für Beleuchtung.

Bei grösseren Nicht-Wohnbauten (z. B. Altersheim) ist der «Elektrizitätsbedarf für Prozessanlagen» (z. B. Küche, Wäscherei) ausgewiesen und optimiert (MINERGIE®-Grenzwert).

Die technischen Anlagen ermöglichen einen minimalen Stromverbrauch sowohl während als auch ausserhalb der Nutzungszeiten. Das MINERGIE®-Modul Leuchten unterstützt die Umsetzung von MINERGIE®-Beleuchtungen. Im aktuellen Energiestadt Beschaffungsstandard sind weitere Hinweise zum effizienten Elektrizitätseinsatz aufgeführt.

### 4



[www.local-energy.swiss](http://www.local-energy.swiss)

### Erneuerbare Energien Wärme

Der Wärmebedarf wird mit Abwärme oder Energie aus erneuerbaren Ressourcen oder Abfall gedeckt.

Mögliche Abweichung: Spitzenlastdeckung (maximal 25% des Wärmebedarfs) oder Redundanz mit nicht erneuerbaren Energien.

Die räumliche Energieplanung dient als Grundlage für die Erfassung von möglichen Abwärmequellen. Konkrete Anwendungen ergeben sich bei Heizungersatz und Neubauten.

### 5



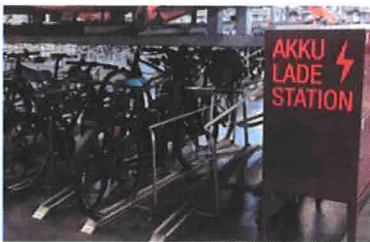
[www.minergie.ch](http://www.minergie.ch)  
[www.eco-bau.ch](http://www.eco-bau.ch)  
[www.local-energy.swiss](http://www.local-energy.swiss)

### Gesundheit und Bauökologie

Für Neubauten und Instandsetzungen im MINERGIE®-Standard gilt der Zusatz ECO. Alternativ: Grenzwerte oder anerkannte Richtwerte bezüglich eines gesunden Innenraumklimas werden unterschritten. Es werden gesundheitlich unbedenkliche und ökologisch günstige Baustoffe gemäss ECO-BKP gewählt. Der Energiebedarf für die Erstellung (Graue Energie) wird optimiert.

Freiräume mit naturnahen Grünflächen und Schattenplätzen leisten einen Beitrag für ein positives Siedlungsklima und fördern die Biodiversität.

### 6



[www.local-energy.swiss](http://www.local-energy.swiss)  
[www.2000watt.swiss](http://www.2000watt.swiss)  
[www.wohnbau-mobilitaet.ch](http://www.wohnbau-mobilitaet.ch)

### Mobilität

Der Energiebedarf aus gebäudestandortabhängiger Mobilität ist mit geeigneten baulichen und betrieblichen Massnahmen zu minimieren (z. B. ÖV-Angebote, energieeffiziente Mobilität).

Die Infrastruktur für Velo- und Fussverkehr ist mit geeigneten baulichen und betrieblichen Massnahmen zu optimieren.

Konzepte und Reglemente unterstützen autoarmes Wohnen und Sharing-Modelle.

Ladeinfrastruktur für e-Mobilität wird vorbereitet bzw. eingebaut.

Die 2000-Watt-Gesellschaft und der SIA-Effizienzpfad Energie umfassen auch die durch das Bauvorhaben ausgelöste Mobilität.

### 7



[www.energo.ch](http://www.energo.ch)  
[www.local-energy.swiss](http://www.local-energy.swiss)  
[www.geak.ch](http://www.geak.ch)  
[www.minergie.ch/MQS-Betrieb](http://www.minergie.ch/MQS-Betrieb)

### Bewirtschaftung

Die Beschaffung von Strom erfolgt nach ökologischen Kriterien: 100% stammen aus erneuerbaren inländischen Energiequellen (oder aus ausländischen Kraftwerken mit erneuerbarer Energie in Besitz der Baurechtsnehmerin), davon 40% aus neuen, erneuerbaren Quellen oder sie haben die Qualität „naturemade star“. Die Hälfte dieser 40% wird im, am oder auf dem Gebäude produziert (siehe Punkte 1 und 2).

Neubauten/Gesamterneuerungen: innerhalb der 2-Jahres-Garantie wird eine Erfolgskontrolle durchgeführt.

Es wird eine Energiebuchhaltung der öffentlichen Bauten (Verwaltungs- und Finanzvermögen) erstellt (z. B. mit EnerCoach) und eine periodische Betriebsoptimierung (z. B. SIA Merkblatt 2048 «Energetische Betriebsoptimierung») durchgeführt. Die jährliche Auswertung ist in geeigneter Form zu kommunizieren.

Strom (und auch Wärme) aus der KVA kann den erneuerbaren Energiequellen zugerechnet werden.

Die Erfolgskontrolle erlaubt den Stand der Zielerreichung, weitere Optimierungspotentiale und Mängel zu erkennen sowie die Benutzer einzubeziehen und zu informieren. Die Zunahme der Energieeffizienz Wärme und Elektrizität kann mit den Massnahmen 2.2.3 und 2.2.4 aus dem Management-Tool von Energiestadt festgehalten werden.



### GELTUNGSBEREICH

Um eine Vorbildfunktion wahrzunehmen, richtet sich der behördenverbindliche Gebäudestandard 2019 als Leitlinie (nicht als Vollzugsinstrument) an Bauherrschaften von öffentlichen und durch die Öffentlichkeit unterstützte Bauten. Er dient nicht nur Energiestädten, sondern kann auch von anderen Gemeinden und Organisationen (z. B. Immobilienverwaltungen) beschlossen werden. Der Gebäudestandard kann als Vorgabe bei Landverkauf oder -abgabe im Baurecht verwendet werden. Die Gebäude sind entsprechend dem gewählten System zu zertifizieren. Alternativ muss projektspezifisch eine QS durch eine unabhängige Stelle durchgeführt werden. Mit einer angemessenen Begründung (z. B. Bauten unter Denkmalschutz) kann vom Gebäudestandard abgewichen werden.

### AUSGANGSLAGE

Investitionen in Energieeffizienz und erneuerbare Energien leisten über den ganzen Lebenszyklus betrachtet einen Beitrag zum Klimaschutz und verbessern die Lebensqualität sowie die Umweltsituation. Sie geben Impulse für die lokale Wirtschaft und schaffen Arbeitsplätze.

Nachhaltiges Bauen: Die erfolgreiche Umsetzung einer energiegerechten Bauweise bedingt ein gesamtheitliches Vorgehen unter Einbezug sozialer, wirtschaftlicher und weiterer ökologischer Belange. Die Empfehlung SIA 112/1 «Nachhaltiges Bauen – Hochbau» hilft, diese Kriterien zu bestimmen und deren Umsetzung zu vereinbaren.

Für eine Bewertung der umfassenden Nachhaltigkeit eines Neubaus oder einer Erneuerung (Wohnen, Verwaltung und Bildungsbauten) dient der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS ([www.snbs.ch](http://www.snbs.ch)). Um eine Äquivalenz zu den Vorgaben «1 Neubauten» und «2 Bestehende Bauten» zu erreichen, muss ein Zertifikat mit entsprechend hohen Noten in den Indikatoren 301 «Primärenergie nicht erneuerbar» und 302 «Treibhausgasemission» vorliegen.

Die MINERGIE®-Standards mit ECO-Zusatz definieren bewährte Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaschutz.

Der Gebäudestandard 2019 basiert auf dem Gebäudestandard 2015. Er stützt sich aber bewusst auf die breitere Sicht der 2000-Watt-Gesellschaft, welche nicht nur den Ressourcenbedarf, sondern im Hinblick auf eine Begrenzung des Klimawandels auch die Treibhausgase betrachtet (Leitkonzept 2000-Watt-Gesellschaft, 2020). Die Vorgaben beinhalten nebst der Betriebsenergie auch den Energiebedarf für die Erstellung (Graue Energie) und die Mobilität.

Das Suffizienz-Prinzip schafft in Ergänzung zu Effizienz und erneuerbaren Ressourcen günstige Voraussetzungen für die Zielerreichung.

### IMPRESSUM

**Herausgeber:** Energie Schweiz für Gemeinden und SVKI Fachgruppe Energie | Erfahrungsaustausch Energiebeauftragte der grossen Städte im Rahmen des Schweizerischen Verbands Kommunale Infrastruktur (SVKI): Aarau, Basel, Bern, Biel, Chur, Genf, Köniz, Lausanne, Luzern, Neuenburg, Schaffhausen, St. Gallen, Winterthur, Zug, Zürich.

**Kontakt:** EnergieSchweiz für Gemeinden: Kurt Egger, [schweiz@energiestadt.ch](mailto:schweiz@energiestadt.ch)

**Redaktion/Fotos:** Kurt Marti, Schöpfen

**Version:** Juni 2020

### ZIELSETZUNG

Der Gebäudestandard 2019 will einen Beitrag leisten zur verstärkten Umsetzung von Massnahmen in den Bereichen Energie sowie gesundes Innenraumklima, Bauökologie und Suffizienz. Die Vorgaben sind auf Standards und Label abgestützt, welche im Bauwesen akzeptiert und verbreitet sind.

Für jede Bauaufgabe wird nach Prüfung der Machbarkeit entschieden, ob sie sich für die Einhaltung der Minergie-Standards oder alternativ für die weitergehenden Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft gemäss dem SIA-Effizienzpfad Energie oder – bei grösseren Arealentwicklungen mit gemischter Nutzung – dem Zertifikat «2000-Watt-Areal» eignet.

### DAS POTENZIAL LIEGT IM BESTAND

Im Vergleich zu Neubauten ist die Erneuerung wesentlich differenzierter anzugehen und stellt eine grosse Herausforderung dar. Bei bestehenden Bauten sind frühzeitig Grundüberlegungen über den Zeithorizont anzustellen: Ist kurzfristiges «Austragen», eine Instandsetzung, eine Gesamterneuerung in einem Schritt oder in Etappen oder ein Ersatzneubau die richtige Strategie?

### VORBILDWIRKUNG DER ÖFFENTLICHEN HAND

Der Gebäudestandard 2019 zeigt auf, wie Städte und Gemeinden ihre Vorbildwirkung zusätzlich zu den Vorgaben «Teil M – Vorbildfunktion öffentliche Hand» aus den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich MuKen2014 (Art. 1.47 Abs. 2: «Die Wärmeversorgung wird bis 2050 zu 100% ohne fossile Brennstoffe realisiert. Der Stromverbrauch wird bis 2030 um 20% gegenüber dem Niveau von 1990 gesenkt oder mit neu zu gebauten erneuerbaren Energien gedeckt») in umfassendem Sinne wahrnehmen können.

### DAS LABEL ENERGIESTADT

«Energistadt» ist eine Auszeichnung für Städte und Gemeinden mit einer besonders fortschrittlichen Energiepolitik. Beurteilt werden sechs energierelevante Bereiche, beispielsweise Bereich 2 «Kommunale Gebäude, Anlagen». Hier setzt der Gebäudestandard 2019 Massstäbe, welche sich heute in der Praxis umsetzen lassen und sich langfristig positiv auswirken.