



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 10. September 2008 (StB 831)

B+A 37/2008

Verkauf von Aktien der Park- haus Luzern-Zentrum AG an die städtische Pensionskasse

**Vom Grossen Stadtrat
mit zwei Protokollbemerkungen
beschlossen am 6. November 2008
(Protokollbemerkungen am Schluss dieses
Dokuments)**

Bezug zur Gesamtplanung 2008–2012

Leitsatz D: Luzern stärkt sich finanziell.

Stossrichtung D4: Die Stadt macht sich bei der Steuerbelastung konkurrenzfähig. Stadt und Kanton senken die Steuerbelastung und schaffen damit die Voraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Stadtregion.

Fünfjahresziel D4.1: Stabilität des städtischen Finanzhaushalts nachhaltig sichern und finanzpolitische Flexibilität erhöhen:

- Pro-Kopf-Ausgaben (Konsum und Investition) dürfen den steuerkraftgewichteten Wert der Agglomeration nicht übersteigen. Die Konsumausgaben dürfen maximal mit der Rate des BIP ansteigen. Fällt der Anstieg in einem Rechnungsjahr höher aus, so ist die Überschreitung in den vier Folgejahren zu kompensieren.
- Die Stadt Luzern will in der Planperiode einen Beitrag zur Reduktion der Gesamtsteuerbelastung leisten. Mit einer Steuerfussenkung soll die Zielsetzung des Kantons Luzern unterstützt werden, bei der Steuerbelastung ins schweizerische Mittelfeld vorzurücken und somit die Konkurrenzsituation Luzerns zu verbessern. Im Hinblick auf die angestrebte vereinigte Stadtregion ist es wünschbar, den Steuerfuss dem tiefsten der Region anzunähern.
- Der Nettoinvestitionsplafond wird für die Jahre 2008 und 2009 auf 50 Mio. Franken, für die Folgejahre auf 40 Mio. Franken festgelegt.
- Die Nettoschuld pro Kopf soll den steuerkraftgewichteten Wert der Agglomeration nicht übersteigen.

Übersicht

Bürgergemeinde und Einwohnergemeinde beteiligten sich 1975 an der Parkhaus Luzern-Zentrum AG zum Bau eines Auffangparkhauses am Kasernenplatz. Die Schiedsrichterrolle zur Vermeidung einer Blockade bei allfälligem Dissens zwischen den Parteien übernahm die Luzerner Kantonalbank mit zwei von tausend Aktien. Durch die Fusion der beiden Hauptaktionäre im Jahre 2000 kamen 99,8 % der Aktien in städtische Hand. Diese grosse Beteiligung ist weder notwendig noch sinnvoll. Die Pensionskasse der Stadt Luzern ist interessiert, die Hälfte des städtischen Anteils zu kaufen. Dadurch fliessen der Stadt Mittel zu, welche die finanziellen Folgen der zurzeit sehr hohen Investitionstätigkeit mildern helfen. Für die Pensionskasse ist die Beteiligung eine nachhaltige Anlage und eine Chance, zusätzlich den Ausbau des Parkhauses mit Hypotheken zu finanzieren. Die PK kann mit ihrer grossen Erfahrung in Immobilienanlagen wertvolles Fachwissen einbringen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung	4
1.1 Geschichte des Parkhauses Luzern-Zentrum	4
1.2 Beteiligung der Stadt	4
2 Investitionsvorhaben	4
3 Verkauf eines Anteils	5
3.1 Wert der Parkhaus Luzern-Zentrum AG	5
3.2 Motiv der Verkäuferin	5
3.3 Motiv der Käuferin	6
4 Zuständigkeit	7
5 Antrag	7

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

1.1 Geschichte des Parkhauses Luzern-Zentrum

Am 5. April 1971 genehmigten der Grosse Stadtrat und am 17. Januar 1972 der Regierungsrat den Bebauungsplan B 113 Kasernenplatz und stimmten damit der Erstellung eines Parkhauses auf dem ehemaligen Waisenhausareal, dessen Eigentümerin die Bürgergemeinde war, zu. Das alte Waisenhaus wurde 1975 abgebrochen und neben der Spreuerbrücke neu aufgebaut. Es beherbergt heute das Natur-Museum. Die Bürgergemeinde hatte die Projektierung des Parkhauses beschlossen, um ihr brachliegendes Terrain gewinnbringend zu verwerten.

1.2 Beteiligung der Stadt

Der Grosse Stadtrat stimmte mit Bericht und Antrag 10/1977 vom 30. März 1977: „Beteiligung der Stadt Luzern an einer zu gründenden Aktiengesellschaft für den Bau und Betrieb eines Auffangparkhauses am Kasernenplatz“ der finanziellen Beteiligung der Stadt Luzern durch Aktienzeichnung im Nominalwert von Fr. 500'000.– zu. Die Stadt wollte mit der Beteiligung am Parkhaus Zentrum die Innenstadt vom Verkehr entlasten, indem Parkplätze am Cityrand angeboten werden. Der Kasernenplatz direkt am Stadtanschluss der Nationalstrasse wurde als „Standort eines verkehrs- und stadtgerechten Parkhauses als geradezu ideal“ angesehen.

2 Investitionsvorhaben

Die Parkhaus Luzern-Zentrum AG beabsichtigt, das bestehende Parkhaus an der Baselstrasse 4 um 96 Parkplätze auf 462 Plätze zu erweitern. Die dafür notwendige Zonen- und Bebauungsplanänderung wurde in der Volksabstimmung vom 17. Juni 2007 gutgeheissen. Gleichzeitig mit dem Ausbau wird das rund dreissig Jahre alte Gebäude gesamthaft saniert. Die Erdbebensicherheit wird verbessert. Das Gebäude erhält eine neue Fassade, die in Absprache mit der Stadtbaukommission gestaltet wurde. Die Technik wird auf den aktuellen Stand gebracht: von der Parkhaustechnik über die Aufzüge bis hin zum Brandschutz. Auch die Beleuchtung

muss erneuert werden. Die Bodenbeläge werden so weit als nötig saniert. Dieser erhebliche Investitionsschub hat nach den letzten Berechnungen Kosten von 8,4 Mio. Franken zur Folge.

3 Verkauf eines Anteils

Durch die Fusion der Bürgergemeinde mit der Einwohnergemeinde im Jahre 2000 kamen die 49,9 % des Aktienkapitals der Bürgergemeinde ebenfalls ins Eigentum der Stadt. Es war nie städtische Absicht, eine Mehrheitsbeteiligung an einem Parkhaus zu halten. Vielmehr wollte die Stadt ein „Auffangparkhaus am Kasernenplatz“ ermöglichen, um die Innenstadt vom Verkehr zu entlasten. Die Hälfte der städtischen Beteiligung kann ohne Weiteres verkauft werden. Die Entwicklung des Aktionariats:

	Bürgergemeinde	Stadt	Kantonalbank	Pensionskasse	Total
1977–2000	49,9 %	49,9 %	0,2 %	–	100 %
2000–2008	–	99,8 %	0,2 %	–	100 %
ab 2008	–	49,9 %	0,2 %	49,9 %	100 %

3.1 Wert der Parkhaus Luzern-Zentrum AG

Die Truvag Treuhand AG, Sursee, hat in einer Unternehmensbewertung per 31. Dezember 2007 den Wert der Unternehmung geschätzt. Dabei kam die DCF-Methode (Barwert des zukünftigen Cashflows) zur Anwendung. Die Truvag ermittelte einen Unternehmenswert von 9,918 Mio. Franken. Das Aktienkapital beträgt 1 Mio. Franken aufgeteilt in 1'000 Aktien. Die Pensionskasse der Stadt Luzern ist bereit, für 49,9 % des Aktienkapitals der Parkhaus Luzern-Zentrum AG der Stadt Fr. 4'950'000.– zu zahlen. Dies ergibt einen Stückpreis pro Aktie mit einem Nominalwert von Fr. 1'000.– von Fr. 9'919.80.

3.2 Motiv der Verkäuferin

Die Mitsprache im Verwaltungsrat und damit die Beeinflussung der Gesellschaftsentscheide im Sinne der übergeordneten Zielsetzungen der Stadt ist das Ziel einer Beteiligung an Parkhäusern. Diese muss daher so gross sein, dass ein Anrecht auf eine Vertretung im Verwaltungsrat entsteht. Bei einer Beteiligung von mindestens einem Drittel (Sperrminorität) kann verhindert werden, dass ein anderer Aktionär eine Zweidrittelmehrheit erlangen kann. Gemischtwirtschaftliche Partnerschaften vereinigen verschiedenes Fachwissen und sind daher zu bevorzugen. Synergien zwischen verschiedenen Parkhäusern können genutzt werden. Die Stadt ist daran interessiert, Partnerschaften einzugehen und das Fachwissen anderer einzu-

binden. In Gebieten mit mehreren Auslösern von Verkehr ist die Stadt daran interessiert, diese zur Optimierung der Abläufe und Einbindung in die Verantwortung einzubeziehen.

Die Stadt kann mit Beteiligungen an Parkhäusern das Angebot beeinflussen und dadurch einen Beitrag zur Attraktivierung der Stadt leisten. Dazu ist eine Beteiligung an den strategisch wichtigen Parkhäusern von mindestens einem Drittel (Sperrminorität) sinnvoll. Mehrheitsbeteiligungen sind zur Erreichung der städtischen Zielsetzungen nicht notwendig. Die Stadt hält als direkte Beteiligungen am Aktienkapital an anderen Häusern die folgenden Anteile:

Tiefgarage Bahnhofplatz AG (TAG) 30,77 %

Parkhaus Casino-Palace AG 33,33 %

Eine indirekte Beteiligung hält die Stadt beim Parkhaus des Regionalen Eisentrums. Sie ist an drei von vier Aktionären beteiligt und kann so ihren Einfluss geltend machen.

Parkhaus Regionales Eiszentrum 40 % REZ

20 % Bootshafen AG

20 % TAG

Die städtische Pensionskasse ist zurzeit an drei Parkhäusern beteiligt. Sie hält diese Anteile als langfristige Kapitalanlage zur Sicherung der Ansprüche ihrer Versicherten:

Parkhaus Löwencenter 13 %

Tiefgarage Bahnhofplatz AG 9,2 %

Parkhaus Casino-Palace AG 50 %

Es zeichnet sich seit längerem ein deutlich höherer Investitionsbedarf für die Stadt ab. Im laufenden Jahr wird der städtische Investitionsplafond von 50 Mio. Franken deutlich überschritten. In den Jahren 2009 und 2010 wird der Investitionsplafond auf 70 Mio. Franken angehoben. Verkäufe von Grundstücken und von Aktien können mithelfen, die finanziellen Folgen für den städtischen Finanzhaushalt zu glätten.

Mit der städtischen Pensionskasse steht eine interessierte Käuferin bereit, die über breites Immobilienwissen verfügt und die mithelfen wird, das Parkhaus Zentrum in erspriesslicher Zusammenarbeit auf den neuesten Stand zu bringen und zum Erfolg zu führen. Die Stadt Luzern hat die Garantie übernommen, dass die Verpflichtungen der Kasse erfüllt werden (Art. 49 des Reglements der Pensionskasse), und hat daher direktes Interesse am Wohlergehen der Pensionskasse. Der Verkauf von nachhaltigen Anlagen an die Pensionskasse nützt der Stadt als Arbeitgeberin.

3.3 Motiv der Käuferin

Für die städtische Pensionskasse steht gemäss ihrem Offertschreiben vom 27. August 2008 eine Diversifikation ihrer Immobilienstrategie im Vordergrund. Die Pensionskasse ist überzeugt, dass die angestrebte Beteiligung an der Parkhaus Luzern-Zentrum AG zu einer Optimierung ihres Portefeuilles beitragen kann. Die Pensionskasse ist im Sektor Immobilien über-

wiegend in Wohnliegenschaften investiert. In der Bewirtschaftung ergeben sich wünschenswerte Synergien zu bestehenden Beteiligungen an Parkhäusern. Diese Beteiligung gibt überdies der Pensionskasse die Möglichkeit zur Gewährung von Hypothekendarlehen. Solche Darlehen stellen eine Alternative zu den üblichen Schweizer-Franken-Anleihen dar.

4 **Zuständigkeit**

Vorliegend soll eine Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft von mehr als 10 % des Gesamtkapitals übertragen werden. Dabei entfällt eine Mehrheitsbeteiligung der Stadt. Gemäss Art. 69 lit. b Ziff. 11 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 fällt das Geschäft in die abschliessende Zuständigkeit des Grossen Stadtrates.

5 **Antrag**

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, dem Verkauf von 499 Aktien der Parkhaus Luzern-Zentrum AG mit einem Nominalwert von total Fr. 499'000.– zum Preis von Fr. 4'950'000.– an die städtische Pensionskasse zuzustimmen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 10. September 2008

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 37 vom 10. September 2008 betreffend

Verkauf von Aktien der Parkhaus Luzern-Zentrum AG an die städtische Pensionskasse,

gestützt auf den Bericht der Geschäftsprüfungskommission,

in Anwendung von Art. 69 lit. b Ziff. 11 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom
7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. Dem Verkauf von 499 Aktien der Parkhaus Luzern-Zentrum AG mit einem Nominalwert von total Fr. 499'000.– zum Preis von Fr. 4'950'000.– an die städtische Pensionskasse wird zugestimmt.
- II. Der sich aus dem Verkauf der Aktien ergebende Buchgewinn von Fr. 4'950'000.– ist für zusätzliche Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen zu verwenden.

Luzern, 6. November 2008

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Rolf Hilber
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber



Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates

zu B+A 37/2008 Verkauf von Aktien der Parkhaus Luzern-Zentrum AG an die städtische Pensionskasse

1.

Es wird ein Aktionärsbindungsvertrag für den zu verkaufenden Anteil erstellt. Will die Pensionskasse Aktien verkaufen, muss sie das Paket der Stadt anbieten.

2.

Der Stadtrat wird gebeten, auch bei der Tiefgarage Bahnhofplatz AG (TAG) Aktienkapital bis zur Sperrminorität zu erwerben.