



Dringliche Interpellation 21

Eingang Stadtkanzlei: 6. Oktober 2020

Investorenwettbewerb Pilatusplatz: Ist die Senda Immobilien AG ein vertrauenswürdiger Vertragspartner?

Im B+A 25/2020 werden die Ergebnisse des Projektwettbewerbs Arealentwicklung Pilatusplatz vorgestellt. Die Bietergemeinschaft Senda Immobilien AG, Zug, Joos & Mathys Architekten AG, Zürich, und PR Landschaftsarchitekten, Arbon, (nachfolgend: Bietergemeinschaft LU TWO) erreichte mit ihrem Wettbewerbsbeitrag den ersten Rang.

Die Bewertungskriterien und deren Gewichtungen für die eingereichten Architekturprojekte werden im B+A 25/2020 nachvollziehbar dargestellt: A Städtebau und Architektur (40 %), B Nutzung und Erschliessung (20 %), C Nachhaltigkeit und Effizienz (10 %). Zusätzlich wird das Baurechtszinsangebot bewertet (30 %).

Die Kriterien für die Beurteilung von Finanzierungskonzept und Finanzierungsnachweis (Bonität) werden hingegen weder aufgeführt noch erfolgt eine Bewertung der einzelnen Bietergemeinschaften.

Die Senda Immobilien AG verfügt über ein Aktienkapital von Fr. 100'000.– sowie nach eigenen Angaben über 4–9 Mitarbeitende. Die Projekte auf den Plätzen 3 und 4 haben als Finanzträger erfahrene, lokal verankerte Bauinvestoren, die deutlich höher kapitalisiert sind und über ein Mehrfaches an Personal verfügen: Eberli Bau AG, Sarnen (Aktienkapital Fr. 500'000.–; über 250 Mitarbeitende) und Anliker Generalunternehmung AG, Emmen (Aktienkapital Fr. 5'000'000.–; über 250 Mitarbeitende).

Im Hinblick auf die Beratung des B+A 25/2020 stellen sich deshalb Fragen zum Investor Senda Immobilien AG, der über keinerlei Erfahrung in Bauinvestments, ein bescheidenes Aktienkapital und wenig Mitarbeitende verfügt. Diese Fragen sind vorgängig zur Beratung zu beantworten:

1. Die Bewertung von Finanzierungskonzept und Finanzierungsnachweis (Bonität) wurde durch einen Notar und die Balmer-Etienne Treuhand, Luzern, als Auftragnehmer der Stadt vorgenommen.

Fragen: Nach welchen Kriterien haben der Notar und die Balmer-Etienne Treuhand die Eingaben der einzelnen Investoren beurteilt? Haben die Vorgenannten eine Rangierung der einzelnen Investoren nach Prüfkriterien (z. B. operative Erfahrung, Anzahl erfolgreicher Bauinvestments) vorgenommen? Werden die Ergebnisse des Prüfverfahrens gegenüber der Öffentlichkeit kommuniziert?

2. Der Investor/Totalunternehmer Senda Immobilien AG, Zug, wurde am 06.12.2018 ins Handelsregister eingetragen. Eine Geschäftstätigkeit ist bis zur Beteiligung am Projektwettbewerb Arealentwicklung Pilatusplatz nicht ausgewiesen.

Frage: Hat der Stadtrat in seinem Entscheid berücksichtigt, dass die Senda Immobilien AG über keinerlei Erfahrung im Bereich des Bauinvestments verfügt?

3. Der B+A 25/2020 wurde am 19.08.2020 an den Grossen Stadtrat überwiesen. Unter Kap. 6.5, Vertragspartner Senda Immobilien AG, wird Roman Pechlaner als General Manager der Senda Immobilien AG benannt. Roman Pechlaner war ab 01.07.2019 Geschäftsführer und Mitglied des Verwaltungsrates der Senda Immobilien AG. Am 31.07.2020 verliess Roman Pechlaner als Geschäftsführer und als Mitglied des Verwaltungsrates die Senda Immobilien AG bereits wieder. Seither fehlt ein Handelsregistereintrag für eine Geschäftsführung der Senda Immobilien AG.

Fragen: Warum enthält der B+A 25/2020 bezüglich des General Managers für das Projekt LU TWO eine unzutreffende Angabe? War diese wichtige Personalmutation dem Stadtrat am 19.08.2020 bekannt? Ist dem Stadtrat die aktuelle Bauherrenvertretung seitens der Senda Immobilien AG bekannt?

4. Als Verwaltungsratspräsident der Senda Immobilien AG amtet Christoph Konrad Rubeli. Er war bis Ende 2018 Co-CEO der Partners Group, Zug. Christoph Konrad Rubeli war Treiber der Expansion der Partners Group in den asiatischen Finanzmarkt und verbrachte mehrere Jahre in Singapur als Leiter der dortigen Niederlassung.^{1,2}

Unter 6.5 nimmt der Stadtrat im B+A 25/2020 eine Einschätzung dieser Geschäftstätigkeit vor: «Rubeli hat [...] die Partners Group als ein Vorbild für Unternehmensverantwortung konsolidiert.»

Im selben Kapitel führt der Stadtrat aus: «Das Investmentportfolio der Senda Immobilien AG ist darauf ausgerichtet, architektonisch und städtebaulich qualitätsvolle Standorte zu schaffen. [...] Zusammen mit der nachhaltig orientierten Unternehmensphilosophie [...]»

Frage: Aufgrund welcher unabhängigen Quellen beziehungsweise Dokumente nimmt der Stadtrat die wertende Einschätzung der Geschäftstätigkeit von Partner Groups als Vorbild von

¹ www.finews.ch, 30.08.2018

² Handelszeitung, 23.04.2019

Unternehmensverantwortung³ und die Beschreibung der Unternehmensphilosophie der Senda Immobilien AG vor?

5. «Die Senda Immobilien AG ist familiär eng mit der Zentralschweiz verbunden.» (Kap. 6.5)

Frage: Der Verwaltungsratspräsident der Senda Immobilien AG, Christoph Konrad Rubeli, hat seit 2018 ständigen Wohnsitz in Singapur. Hat der Stadtrat diesen Umstand in seiner Formulierung angemessen berücksichtigt?

6. Die Senda Immobilien AG verfügt bis heute über keinen Internetauftritt, keine E-Mail-Adresse, keinen Geschäftstelefonanschluss und keine Revisionsstelle. Gemäss Handelsregistereintrag vom 06.12.2018 befindet sich das rechtliche Firmendomizil der Senda Immobilien AG an der Schöneegg 25, Zug. Gemäss diesem Eintrag beschäftigt die Senda Immobilien AG 4–9 Mitarbeitende.

Das rechtliche Firmendomizil Schöneegg 25, Zug, liegt am Stadtrand in einem Einfamilienhausquartier an privilegierter Lage. Die Parzelle ist mit einem dreistöckigen Einfamilienwohnhaus bebaut. Es gibt keinen separaten Geschäftseingang; Geschäftsräumlichkeiten sind keine erkennbar. Der einzige Briefkasten ist neben der Privatanschrift Rubeli-Schmid gleichzeitig die Anschrift von vier Firmen: Senda Immobilien AG, Senda Investment AG, Vela Investment AG, Alilla AG. Die drei letztgenannten Gesellschaften verfügen wie die Senda Immobilien AG weder über einen Internetauftritt noch über eine E-Mail-Adresse. Einzig die Vela Investment AG verfügt über einen Telefonanschluss; dieser ist permanent auf die Fineac Management AG, Zug, umgeleitet. Mitarbeitende sind am Firmensitz der Senda Immobilien AG aktuell nicht auszumachen. Bei Besuchen zu Geschäftszeiten erweist er sich als nicht besetzt.

Am Hasenbühlweg 20, Zug, befindet sich ein zusätzliches Domizil der Senda Immobilien AG, in Gemeinschaft mit der Senda Investment AG. Das Domizil liegt in der Appartement-Überbauung Edenpark über dem Zugersee. An dieser Adresse verfügt die Senda Immobilien AG über keinen Telefonanschluss. Mitarbeitende sind keine auszumachen. Zu Geschäftszeiten ist das Domizil nicht besetzt.

Susanne Grau, heute Studienleiterin und Dozentin am Institut für Finanzdienstleistungen der Hochschule Luzern, arbeitete während sechs Jahren als Leiterin Wirtschaftsdelikte der Zuger Kantonspolizei. Susanne Grau führt in der Luzerner Zeitung⁴ als Anhaltspunkte für eine Unternehmung ohne wirtschaftliche Funktion («Briefkastenfirma») an: 1. Kein Telefonbucheintrag. 2. Kein Internetauftritt. 3. Keine E-Mail-Adresse. 4. Keine oder eine gestrichene Revisionsstelle. 5. Mehrfachbeschriftung von Briefkästen. 6. Die physische Abwesenheit von Mitarbeitenden am Firmendomizil.

³ Definition gemäss:

https://www.seco.admin.ch/seco/de/home/Aussenwirtschaftspolitik_Wirtschaftliche_Zusammenarbeit/Wirtschaftsbeziehungen/Gesellschaftliche_Verantwortung_der_Unternehmen.html

⁴ Luzerner Zeitung, 04.04.2020

Fragen: Waren die angeführten Charakteristika der Senda Immobilien AG, die auf eine unübliche Geschäftspraxis schliessen lassen, dem Stadtrat bekannt, als er das Projekt der Bietergemeinschaft LU TWO zum Sieger des Projektwettbewerbs erklärte? Besitzt der Stadtrat Hinweise darauf, dass die Senda Immobilien AG keine eigentliche Geschäftstätigkeit entwickelt? Hat der Stadtrat analoge Überlegungen angestellt, wie sie von Susanne Grau in der Luzerner Zeitung angeführt werden? Welche Schlüsse hat er daraus gezogen? Hat der Stadtrat Kenntnis von der Zahl der Angestellten und von der Form ihrer Anstellung bei der Senda Immobilien AG?

Silvio Bonzanigo