



**Stadt
Lucern**

Stadtrat

Antwort

auf die

Interpellation 21

Silvio Bonzanigo

vom 6. Oktober 2020

(StB 725 vom 28. Oktober 2020)

**Wurde anlässlich der
Ratssitzung vom
12. November 2020
beantwortet.**

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

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Der Stadtrat beantragt mit dem B+A 25/2020: «Arealentwicklung Pilatusplatz», dem Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Luzern und der Senda Immobilien AG zuzustimmen. Damit sollen die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche, gesellschaftliche und ökologische Entwicklung am Pilatusplatz geschaffen werden. Der Interpellant stellt in diesem Zusammenhang verschiedene Fragen zur Senda Immobilien AG, die zusammen mit Joos & Mathys Architekten AG als Bietergemeinschaft den Wettbewerb für Investoren und Architekten gewonnen hat.

Zu 1.:

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?

Der Finanzierungsnachweis war ein Eignungskriterium für die Teilnahme am Wettbewerb. Jeder Investor musste belegen, dass er über ausreichende finanzielle Ressourcen aus Eigen- und Fremdkapital verfügt. Das Eigenkapital war zu dokumentieren und das Fremdkapital mittels Absichtserklärung des Kapitalgebers nachzuweisen.

Massgebend für die Balmer-Etienne AG war die Vorgabe des Wettbewerbsprogramms¹ unter Kapitel 3.1.2: «Der Investor/Totalunternehmer verfügt über die finanziellen Ressourcen, welche gewährleisten, dass er das von ihm verfasste Projekt – auch unter Berücksichtigung von Sensitivitätsüberlegungen (Ziffer 3.1.3) – tatsächlich erstellen und den von ihm angebotene Baurechtszins während der Baurechtsdauer entrichten kann. Ferner muss er die im Muster-Baurechtsvertrag (siehe Wettbewerbsunterlage²) verlangten Garantien erfüllen können.» Mit ihren Fachspezialisten aus den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Finanzen und Immobilien führte die Balmer Etienne AG die Prüfung der eingereichten Unterlagen nach allgemein anerkannten Methoden durch. Dabei wurden

¹ https://www.stadtluzern.ch/_docn/2165887/351_a_Programm_Pilatusplatz_190619_V2.pdf.

² Wurde bei Anmeldung abgegeben. Siehe Baurechtsvertrag im Anhang B+A 25/2020.

Wirtschaftlichkeitsberechnungen (z. B. Plausibilisierungen) angewendet, wobei mit ausgewiesener Sorgfalt (Vieraugenprinzip sowie Beizug verschiedener Fachpersonen) und mit der notwendigen Neutralität und Objektivität vorgegangen wurde.

Die Projektbeiträge wurden als Ganzes rangiert. Es erfolgte keine zusätzliche Rangierung der Investoren nach Prüfkriterien (z. B. operative Erfahrung, Anzahl erfolgreicher Bauinvestments). Bei der Prüfung der Investoren war der oben genannte Finanzierungsnachweis und damit seine Bonität massgebend. Das Ergebnis dieser Prüfung war ein «erfüllt / nicht erfüllt». Projektbeiträge von Investoren, welche die Eignungskriterien nicht erfüllten, wurden aus dem Wettbewerbsprozess ausgeschlossen.

Die Ergebnisse der Prüfung wurden bereits mit der Veröffentlichung des Juryberichtes publiziert, indem jene Projektbeiträge genannt wurden, welche die Eignungskriterien nicht erfüllt haben. Bei drei Projektbeiträgen resultierte die Prüfung und des Finanzierungsnachweises im Ergebnis «nicht erfüllt».

Zu 2.:

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

Der Stadtrat ist der Empfehlung der Jury hinsichtlich des Projekts «Lu Two» in der Kenntnis gefolgt, dass es sich bei der Senda Immobilien AG um eine 2018 gegründete 100-Prozent-Tochter der Senda Investment AG handelt, welche ein Family Office begründet. Dem Stadtrat war bewusst, dass in dieser kurzen Zeit noch keine Baumassnahmen umgesetzt werden konnten. Überdies war dem Stadtrat bekannt, dass die Senda Immobilien AG in dieser Zeit bereits Investitionen in Immobilien getätigt und damit Geschäftsaktivitäten gezeigt hat.

Der Stadtrat erwog allerdings bei seinem Entscheid nicht nur die Erfahrung des Investors, sondern die finanzielle, organisatorische und personelle Leistungsfähigkeit des gesamten Projektteams. Angesichts der hohen Komplexität der Rahmenbedingungen wertete der Stadtrat die architektonische und städtebauliche Qualität des detailliert ausgearbeiteten Projektbeitrags als zusätzlichen Nachweis für die Kompetenz und Erfahrung des sorgfältig zusammengestellten Teams.

Zu 3.:

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?

Der Stadtrat wertet den personellen Wechsel im Team der Senda Immobilien AG als normales Vorkommnis im Geschäftsbetrieb. Der Wechsel war dem Stadtrat am 19. August 2020 noch nicht bekannt und konnte aus diesem Grund nicht in den B+A 25/2020 eingepflegt werden.

Die aktuelle Bauherrenvertretung durch SC4S Partner ist dem Stadtrat bekannt.

Zu 4.:

Aufgrund welcher unabhängigen Quellen beziehungsweise Dokumente nimmt der Stadtrat die wertende Einschätzung der Geschäftstätigkeit von Partner Groups als Vorbild von Unternehmensverantwortung und die Beschreibung der Unternehmensphilosophie der Senda Immobilien AG vor?

Die Einschätzung der Partners Group durch den Stadtrat basiert zunächst auf den Selbstdeklarationen des Unternehmens. Hierzu zählt unter anderem das Bekenntnis zur Nachhaltigkeit: «Wir verpflichten uns, das Vermögen unserer Kundschaft verantwortungsvoll zu investieren, indem wir nebst wirtschaftlichen und finanziellen Faktoren, auch solche im Hinblick auf Umweltschutz, Soziales und Unternehmensführung (ESG-Faktoren³) in den Due-Diligence-Prozess unserer Investitionen integrieren.»⁴

Die Pensionskasse der Stadt Luzern ist seit Jahren erfolgreich in mehreren von der Partners Group geführten Fonds investiert. Aufgrund dessen sieht der Stadtrat keine Veranlassung, an der Selbstdeklaration der Partner Groups zu zweifeln.

Aufgrund der geschäftlichen Herkunft des für die Teilnahme am Projektwettbewerb Pilatusplatz zusammengestellten Teams und der dafür bereitgestellten Mittel sowie des architektonisch und städtebaulich herausragenden Projektbeitrags sieht der Stadtrat auch hier keine Veranlassung, die Aussagen, welche die Senda Investment AG in Bezug auf ihre Unternehmensphilosophie gemacht hat, anzuzweifeln. Neben der langfristigen Wirtschaftlichkeit hat sich die Senda Immobilien AG zum Ziel gesetzt, mit ihren Investitionen einen nachhaltigen sozialen und ökologischen Mehrwert für alle Beteiligten zu generieren.

Zu 5.:

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?

Mit Claudio Rubeli, wohnhaft in Rotkreuz ZG, Laura Rubeli, wohnhaft in Zug ZG, sowie Céline Rubeli, ebenfalls wohnhaft in Zug ZG, sind drei von vier Aktionären und Verwaltungsräten in der Zentralschweiz wohnhaft sowie beruflich, sportlich und privat engagiert. In den Augen des Stadtrates rechtfertigt dies die Formulierung «familiär eng mit der Zentralschweiz verbunden».

³ ESG für Environment (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (Aufsichtsstrukturen).

⁴ <https://www.partnersgroup.com/de/ueber-uns/corporate-governance/richtlinien-grundsaeetze/>

Zu 6.:

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?

Die Senda Immobilien AG mit Sitz in Zug ist eine 100-Prozent-Tochter der Senda Investment AG aus Zug. Die Senda Investment AG wurde im Dezember 2008 im Zuger Handelsregister eingetragen, um ein Family Office zu begründen. Da die Senda Immobilien AG keine weiteren Aktionäre oder Vertriebsaktivitäten hat, verzichtet sie auf Mittel wie Internetauftritte usw., die Publikums-gesellschaften für ihre Kommunikation mit Dritten benötigen. Der Verzicht auf solche Mittel ist für Family Offices üblich.

Die bereits getätigten Investitionen in Immobilien sowie die anspruchsvolle und ressourcenintensive Teilnahme am Projektwettbewerb Pilatusplatz sind konkrete Anhaltspunkte dafür, dass die Senda Immobilien AG einer Geschäftstätigkeit nachgeht. Als Investorin und Bauherrin koordiniert und beauftragt die Senda Immobilien AG erfahrene und namhafte Partner mit der Planung und Umsetzung ihrer Immobilienprojekte. Weder die Senda Immobilien AG noch die Senda Investment AG hat Angestellte, sondern alle operativen Aufgaben werden auf Mandatsbasis ausgeführt. Auch dieses Auftragsverhältnis ist für Family Offices, aber auch Fondsgesellschaften, nicht unüblich. Für den Stadtrat ist die Kompetenz und die Leistungsfähigkeit der von der Senda Immobilien AG beigezogenen Partner massgebender als die Anzahl der bei der Senda Immobilien AG angestellten Personen. Für das Projekt «Lu Two» ist die Senda Immobilien AG mit den Generalplanern Joos & Mathys Architekten AG und mit der Bauherrenvertretung SC4S Partner sehr gut aufgestellt.

Stadtrat von Luzern

