



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Stellungnahme

zum

Postulat 115

Simon Roth und Mario Stübi

namens der SP-Fraktion

vom 8. Juli 2021

(StB 865 vom 24. November 2021)

**Wurde anlässlich
Ratssitzung vom
16. Dezember 2021
überwiesen.**

ewl-Areal an der Industriestrasse als Sachdividende ausschütten

Der Stadtrat nimmt zum Postulat wie folgt Stellung:

Die Postulanten wünschen, dass der Stadtrat der ewl ermöglicht, einen stärkeren Fokus auf ihre Kernaufgaben zu legen. Dazu schlagen sie vor, das sich im Eigentum der ewl befindende Stammareal an der Industriestrasse mittels Sachdividende an die Aktionärin Stadt Luzern auszuschütten und im Gegenzug die Bardividende einmalig zu reduzieren. Als neue Eigentümerin soll die Stadt Luzern ihre Interessen betreffend Stadtentwicklung direkt einbringen. Die ewl könnte der Aktionärin weitere geeignete Grundstücke als Sachdividende ausschütten. Für die weiterhin für den Betrieb der ewl notwendigen Flächen sollen entsprechende Baurechte vereinbart werden.

Das «ewl Areal» (Stammgrundstück ewl, Grundstück 1347, GB Luzern, I. U.) ist mit einer Fläche von 21'524 m² ein wichtiges Grundstück mit grossem Entwicklungspotenzial in unmittelbarer Zentrumsnähe. Basierend auf dem Raumentwicklungskonzept der Stadt Luzern (2018) und dem Entwicklungskonzept Steghof (2010) soll die Parzelle einer optimierten Nutzung mit Dienstleistungs- und Wohnnutzung zugeführt werden. Dazu wurde sie im Rahmen der Totalrevision der Bau- und Zonenordnung im Jahr 2013 von der öffentlichen Zone in die Wohn- und Arbeitszone umgezont. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG und die Stadt Luzern haben anschliessend gemeinsam begonnen, die Neunutzung des Areals zu entwickeln. Die Entwicklungs- und Planungsarbeiten mündeten schliesslich in einem von ewl, der Allgemeinen Baugenossenschaft Luzern abl und der Stadt Luzern gemeinsam getragenen Projekt für ein Sicherheits- und Dienstleistungszentrum inkl. Wohnnutzung und der Gründung der ewl Areal AG. Das in einem mehrstufigen Wettbewerbsverfahren (Gesamtleistungsstudie) gekürte Siegerprojekt «Rotpol» wird ein durchmischtes, nachhaltiges, ökologisches Vorzeigequartier für Wohnen, Arbeit und Freizeit entstehen lassen. Die Einbindung der drei Hauptbeteiligten ewl, abl und Stadt Luzern in die ewl Areal AG stellt die Standort-sicherung, die Eigentumsansprüche und das Mitspracherecht sicher und regelt die Erfüllung der unterschiedlichen Interessen der Beteiligten am Bauvorhaben bestens. Das Investitionsvolumen von rund 200 Mio. Franken wird gemeinsam getragen. ewl wird ihr Stammgrundstück im Baurecht in die ewl Areal AG einbringen. Die ewl Areal AG wird den gesamten Projektierungs-, Bewilligungs- und Realisierungsprozess verantworten und die Überbauung nach deren Fertigstellung bewirtschaften. Die ewl Areal AG hat dazu eine Geschäftsführerin ab 1. November 2021 angestellt, und ein fünfköpfiger Verwaltungsrat trägt die strategische Verantwortung.

Mit der vorgeschlagenen Rückführung des ewl-Stammgrundstücks an die Stadt Luzern möchten die Postulanten erreichen, dass die Stadt Luzern ihre Interessen betreffend Stadtentwicklung direkter einbringen kann. Die Projektplanung ist bereits weit fortgeschritten: Das Siegerprojekt steht fest, die BZO-Teilrevision wurde angenommen und vom Regierungsrat genehmigt, die Ergänzungsplanung wird bis Ende 2021 abgeschlossen sein. Anfang 2022 wird die ewl Areal AG den Totalunternehmervertrag (TU-Vertrag) mit der Firma Halter AG abschliessen und das Gestaltungsplan- sowie in der Folge das Baubewilligungsverfahren starten. Die Bedürfnisse einer breit abgestützten und nachhaltigen Stadtentwicklung wurden im bisherigen Projektverlauf bereits umfassend einbezogen (vgl. B+A 29/2019 vom 25. September 2019: «ewl Areal AG. Erster Finanzierungsschritt; Projektierung Innenausbau; Sonder- und Nachtragskredit»). Ein zentrales Merkmal des TU-Vertrags ist, dass die Totalunternehmerin neben der Ausführung auch die gesamte Planung des Projekts verwirklicht und das Projekt zu einem fix vereinbarten Werkpreis realisiert. Änderungen am unterzeichneten TU-Vertrag werden unweigerlich zu nicht kalkulierten und im Voraus nicht bezifferbaren Mehrkosten führen. Die daraus resultierenden finanziellen Risiken könnten das gesamte Projekt und das Konstrukt der ewl Areal AG gefährden.

Die ewl Areal AG ist sich der hohen stadtplanerischen Bedeutung des «ewl Areals» und der Bedürfnisse der Stadtentwicklung bewusst und nimmt diese Anliegen sehr ernst. Die ewl Areal AG befindet sich in einem stetigen Austausch mit der Stadt Luzern und den umliegenden Nachbarinnen und Nachbarn, insbesondere der Kooperation Industriestrasse KIL.

Die städtischen Anliegen können mit der städtischen Vertretung im Verwaltungsrat der ewl Areal AG – aktuell durch Stadtrat Adrian Borgula – angemessen, direkt und wirkungsvoll eingebracht werden. Dabei geht es nicht nur um Anliegen der Stadtentwicklung, sondern auch um die Bedürfnisse der städtischen Nutzungen (Feuerwehr, Tiefbauamt usw.). Eine zusätzliche Einflussnahme, beispielsweise über den Baurechtsvertrag, erachtet der Stadtrat nicht als notwendig.

Im Postulat wird weiter vorgeschlagen, die Rückführung des ewl-Stammgrundstücks an die Stadt Luzern über eine Sachdividende zu realisieren. Mit jeder Dividende – egal ob diese als Sachwert oder in bar ausgeschüttet wird – wird der Gesellschaft Substanz entzogen, da jede Form der Dividende das Eigenkapital der Gesellschaft schmälert. ewl erwirtschaftet gegenwärtig einen jährlichen Konzerngewinn von rund 31,8 Mio. Franken (Durchschnitt der Jahre 2016–2020). Davon werden gemäss aktueller Eignerstrategie 40 Prozent bzw. rund 12,7 Mio. Franken als Dividende an die Stadt Luzern ausgeschüttet. Im Rahmen der städtischen Klima- und Energiestrategie und den damit verbundenen geänderten Vorgaben hat ewl eine Strategie erneuerbare Wärme entwickelt und die sich daraus ergebenden finanziellen Folgen ermittelt. Die finanziellen Belastungen werden für ewl hoch sein, weshalb ewl eine Reduktion der Ausschüttungsquote von 40 auf 20 Prozent beantragt hat. Die Übertragung des ewl-Stammgrundstücks in Form einer Sachdividende hätte zum Verkehrswert des Grundstücks zu erfolgen. Der Verkehrswert dürfte einen hohen zweistelligen Millionenbetrag erreichen.¹ Geht man von einem hypothetischen Verkehrswert von 80 Mio. Franken und einer jährlichen Dividendenerwartung von 6 Mio. Franken aus, müsste die Stadt Luzern bei

¹ Zum Vergleich: Die Stadt Luzern hat im Jahr 2018 die Grundstücke 1326, 1327 und 1534, alle GB Luzern, I. U., Industriestrasse 5–7, mit einer Gesamtfläche von 2'960 m² zum Preis von 25,2 Mio. Franken erworben.

einer Rückführung des ewl-Stammgrundstücks in Form einer Sachdividende anschliessend während mindestens 13 Jahren auf weitere Dividendenbezüge verzichten, um ewl in der Substanz nicht mehr als vorgesehen zu belasten. 6 Mio. Franken entsprechen etwas weniger als einem Steuerzwanzigstel und würden den Korrekturbedarf im Rahmen des Projekts zur Haushaltskonsolidierung «ELAN 22–25» entsprechend erhöhen.

Der Stadtrat kann in einer Rückführung des ewl-Stammareals oder von weiteren Grundstücken an die Stadt Luzern mittels einer Sachdividende weder finanzielle noch andere Vorteile erkennen.

Schliesslich begründen die Postulanten ihr Anliegen damit, dass sich ewl im Hinblick auf die dringend notwendige Dekarbonisierung auf ihre Kernkompetenzen fokussieren soll. Dem kann der Stadtrat zustimmen, und auch ewl hat dies erkannt. Zur Bewältigung der finanziellen Herausforderungen und zur Stärkung der Eigenkapitalbasis sieht ewl mehrere Möglichkeiten: Einerseits, wie oben bereits beschrieben, beantragt ewl eine Reduktion der Dividende. Andererseits prüft ewl die Beteiligung von Investoren an Investitionen, die nicht direkt im Zusammenhang mit dem Kernauftrag stehen (z. B. Beteiligung Dritter an der ewl Rechenzentrum AG), und schliesslich prüft ewl den Verkauf von nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften. In diesem Zusammenhang ist ein allfälliger Verkauf des Steghofareals (Grundstück 1220, GB Luzern, I. U.) für die Stadt Luzern von Interesse. Die Transaktion würde in Form eines Kaufgeschäfts zu Marktkonditionen abgewickelt und das Areal anschliessend im Sinne der strategischen Nutzungsausrichtung gemäss B+A 12/2013 vom 5. Juni 2013: «Städtische Wohnraumpolitik II. Umsetzung der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum»; Reglement über die Förderung des gemeinnützigen Wohnraums» und gemäss den Grundsätzen des Raumentwicklungskonzepts (REK) weiterentwickelt. Allerdings wird das Steghofareal von ewl während der Bauzeit auf dem «ewl Areal» für logistische Zwecke benötigt. Der Austausch zwischen ewl und der Stadt Luzern über einen möglichen Verkauf an die Stadt wurde deshalb vorerst unterbrochen.

Der Stadtrat lehnt das Postulat ab.

Stadtrat von Luzern