STADT WIL

Stadtrat

Marktgasse 58
9500 Wil

stadtkanzlei@stadtwil.ch
www.stadtwil.ch
Telefon 071 913 53 53

4. Juli 2018

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Darlehen an WIPA Wiler Parkhaus AG

Anträge

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. **Für die Sanierung des Parkhauses Viehmarktplatz sei der WIPA Wiler Parkhaus AG ein Darlehen in der Höhe von Fr. 5'000'000.-- im Sinne einer einmaligen Ausgabe gemäss Anhang Ziffer 1.1 der Gemeindeordnung zu sprechen.**

2. **Es sei festzustellen, dass der zustimmende Beschluss zu Ziffer 1 dem fakultativen Referendum untersteht.**

Zusammenfassung
Zwischen der WIPA Wiler Parkhaus AG und der Stadt Wil besteht seit dem 10. Dezember 1998 ein Konzessionsvertrag betreffend Bau und Betrieb des Parkhauses Viehmarktplatz, inkl. der dazugehörigen Nebenanlagen. Die WIPA Wiler Parkhaus AG beabsichtigt, die Parkhäuser Bahnhof und Viehmarktplatz umfassend zu sanieren. Die Sanierung des Parkhauses Bahnhof ist bereits im Gang. Aktuell läuft die Kreditprüfung bei der finanzierenden Bank für die Finanzierung der Sanierungsarbeiten. Für die finanzierende Bank ist der Konzessionsvertrag für eine generelle Finanzierung wie auch für die Finanzierung der aktuellen Sanierung des Parkhauses Viehmarktplatz ungeeignet. Für das Parkhaus Bahnhof hat die WIPA Wiler Parkhaus AG ein Baurecht – somit ist für diese Sanierung günstiges Fremdkapital gesichert. Die WIPA Wiler Parkhaus AG ersuchte daher den Stadtrat, den Konzessionsvertrag in ein Baurecht umzuwandeln. Da der Stadtrat dieses Vorgehen als nicht zweckmässig beurteilt, hat die WIPA Wiler Parkhaus AG um ein städtisches Darlehen ersucht; die Aufnahme von Fremdkapital ist für die Stadt um einiges attraktiver. Für die Sprechung eines Darlehens an die WIPA Wiler Parkhaus AG ist gemäss Gemeindeordnung das Stadtparlament unter Vorbehalt des fakultativen Referendums zuständig.

1. Ausgangslage

Für den Bau und den Betrieb des Parkhauses Viehmarktplatz auf städtischem Grund wurde am 10. Dezember 1998 ein Konzessionsvertrag zwischen der Stadt Wil und der WIPA Wiler Parkhaus AG betreffend Bau und Betrieb des Parkhauses Viehmarktplatz mit zugehörigen Nebenanlagen und Sondernutzung des öffentlichen Grundes mit Überbaurechten abgeschlossen. Die WIPA Wiler Parkhaus AG beabsichtigt, die Parkhäuser Bahnhof und Viehmarktplatz ab Mai 2018 umfassend zu sanieren. Mit der Sanierung des Parkhauses Bahnhof wurde bereits begonnen. Aktuell läuft die Kreditprüfung bei der finanzierenden Bank für die Finanzierung der Sanierungsarbeiten im Umfang von ca. CHF 10 Mio. für das Parkhaus Bahnhof und das Parkhaus Viehmarktplatz. Für die finanzierende Bank ist der Konzessionsvertrag für eine generelle Finanzierung wie auch für die Finanzierung der aktuellen Sanierung des Parkhauses Viehmarktplatz ungeeignet. Die finanzierende Bank kann für das Parkhaus Viehmarktplatz aufgrund des Fehlens von Grundeigentum oder zumindest eines Baurechts keine grundpfandgesicherte Hypothek sprechen. Die Finanzierung müsste - anders als wenn Eigentum oder ein Baurecht vorliegen würde - über einen Blankokredit erfolgen. Die Zinsspanne liegt dabei zwischen 4 bis 8 Prozent. Aus diesem Grund hat der Verwaltungsrat der WIPA Wiler Parkhaus AG beschlossen, beim Stadtrat Wil um die Umwandlung der bestehenden Konzession in ein Baurecht zu ersuchen.

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass die Übertragung des Baurechts an die WIPA Wiler Parkhaus AG als nicht zweckmässig erscheint; an der bewährten Situation mit dem bestehenden Konzessionsvertrag soll festgehalten werden. Dennoch ist die Stadt als Konzessionsgeberin daran interessiert, dass das Parkhaus Viehmarktplatz optimal betrieben werden kann. Zudem hat die Stadt den Betrieb und die Bewirtschaftung von Parkplätzen an die WIPA Wiler Parkhaus AG ausgelagert Somit liegt es auch im Interesse der Stadt, dass die WIPA Wiler Parkhaus AG günstiges Fremdkapital aufnehmen kann; das Aktienkapital der Stadt entspricht mit Fr. 375'000.-- rund 47% am Aktienkapital der WIPA Wiler Parkhaus AG (AK: 800'000.--).

Anlässlich einer Besprechung mit dem WIPA Wiler Parkhaus AG VR-Präsidenten, Armin Eugster, und Geschäftsführer Thomas Wipf, wurde eine Finanzierungslösung durch die Stadt Wil aufgezeigt. Dabei soll der WIPA Wiler Parkhaus AG von der Stadt ein Rahmenkredit in der Höhe von maximal Fr. 5.0 Mio. mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren gewährt werden.

2. Finanzen WIPA Wiler Parkhaus AG und Finanzierung Sanierungsprojekt

Die WIPA Wiler Parkhaus AG hat sich nach anfänglichen finanziellen Problemen stabilisiert und erwirtschaftet seit rund 10 Jahren regelmässig Gewinne in der Höhe zwischen Fr. 350'000.-- und Fr. 600'000.-- (nach Abschreibungen und Steuern; vgl. Abbildung 1).

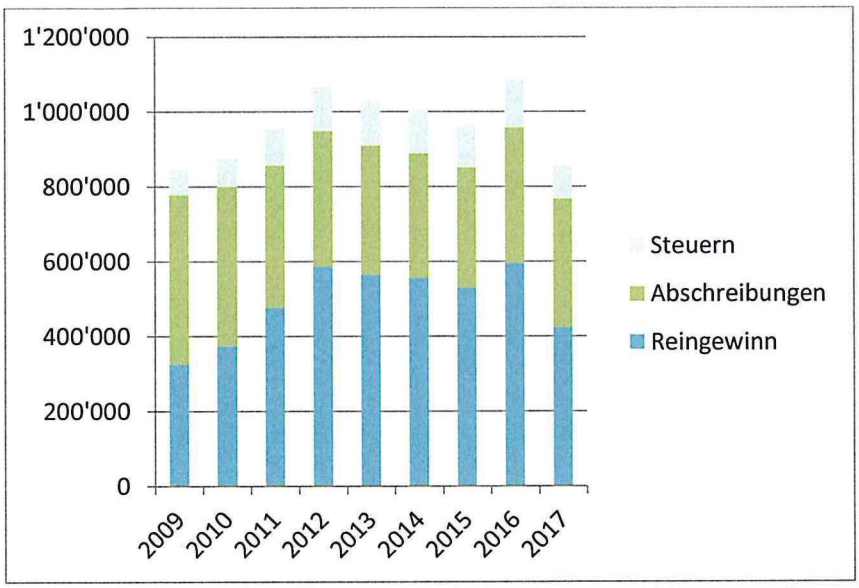

Abbildung 1: Reingewinn, Abschreibungen und Steuern der WIPA Wiler Parkhaus AG.

Die Nachfrage nach Parkplätzen in den Parkhäusern der WIPA Wiler Parkhaus AG ist nach wie vor gross und hat sich in den vergangenen Jahren nach oben entwickelt (vgl. Abbildung 2).

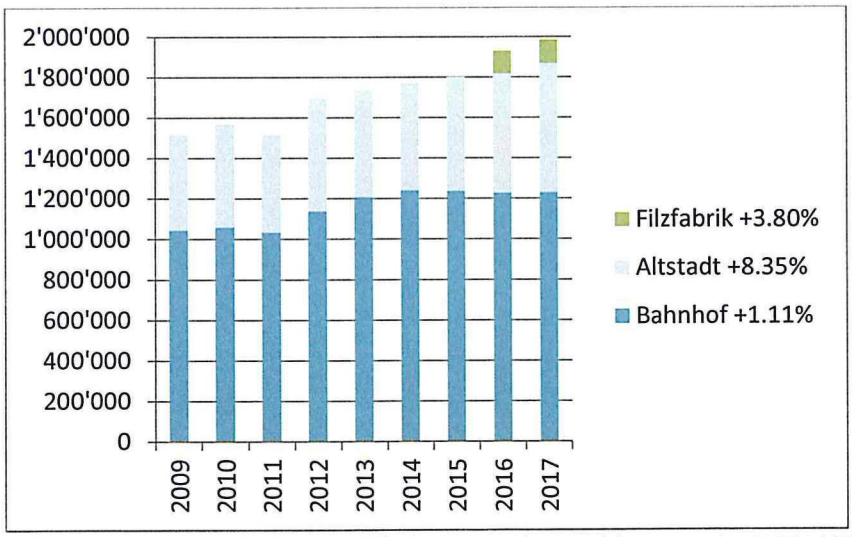

Abbildung 2: Nachfrage nach Parkplätzen in den Parkhäsuern der WIPA Wiler Parkhaus AG.

Die Jahresergebnisse sind nicht zuletzt stark abhängig von den Investitionen in den einzelnen Jahren, welche direkt über die Erfolgsrechnung gebucht werden. So sind in den vergangenen Jahren Verbesserungen an der Infrastruktur von jährlich Fr. 150'000.-- bis 250'000.-- zu Lasten der Erfolgsrechnung ausgeführt worden. Im Jahr 2017 ist in der Jahresrechnung zudem eine Rückstellung für die kommenden Sanierungen über Fr. 446'400.-- enthalten.

Die Sanierungen (Sanierung Parkhaus Bahnhof und Parkhaus Viehmarktplatz) über Total Fr. 10.5 Mio. beinhalten einen Unterhalts-Anteil von ca. 20%. Dieser wird über die Erfolgsrechnung abgewickelt, während die restlichen ca. 80% oder CHF 8.4 Mio. über die Bilanz abgebildet werden. Trotz dem zusätzlichen Aufwand von 20% der Sanierungskosten während der Bauphase in den Jahren 2018 – 2020 (inkl. Rückstellung 2017) wird mit leicht positiven Jahresergebnissen budgetiert:

2018	Fr.	88'000.--
2019	Fr.	7'000.--
2020	Fr.	365'000.--

Danach sind wieder Ergebnisse in der Höhe der Vorjahre zu erwarten. In diesen künftigen Jahresergebnissen sind die zusätzlichen Abschreibungen derart berücksichtigt, dass die Investitionen nach ca. 20 Jahren abgeschrieben sind.

Die Bilanz der WIPA Wiler Parkhaus AG darf mit einer Eigenkapitalquote von ca. 40% als gesund angesehen werden. Auch sind die rentablen Parkhäuser Bahnhof, Viehmarktplatz und Filzfabrik mit Hypotheken von insgesamt CHF 7'165'200 gesund finanziert.

Die Finanzierung der anstehenden Sanierungen ist wie folgt vorgesehen:

Eigenmittel WIPA	Fr.	1'000'000.--
Anteil Genossenschaft Migros Ostschweiz	Fr.	2'059'200.--
Darlehen Stadt Wil	Fr.	5'000'000.--
Hypothek-Erhöhung SGKB	Fr.	2'683'730.--
Total Finanzierung	**Fr.**	**10'742'930.--**

Die WIPA Wiler Parkhaus AG erbringt Eigenmittel von mindestens Fr. 1'000'000.--, zurzeit wird von einer höheren Summe ausgegangen. Die Genossenschaft Migros Ostschweiz beteiligt sich mit 36% oder mit ca. Fr. 2'000'000.-- an den Sanierungskosten des Parkhauses Bahnhof. Die Hypothekarerhöhung bei der St. Galler Kantonalbank ist in obiger Höhe möglich.

Die zusätzlichen Finanzierungskosten sind mit ca. Fr. 90'000 pro Jahr (abnehmend) vorgesehen und in den künftigen Erfolgsaussichten berücksichtigt. Die zusätzlichen Amortisationen von Fr. 250'000.-- pro Jahr der neu aufgenommenen Gelder können mittels eines betrieblichen Cash Flow von ca. 1.0 Mio. pro Jahr gut erbracht werden.

Die WIPA Wiler Parkhaus AG ist somit in der Lage, die zusätzlichen Mittel für die Sanierungen sowohl zu verzinsen als auch zu amortisieren. Gleichzeitig ist es trotz der zusätzlichen Abschreibungen möglich, auch in Zukunft Gewinne zu erzielen. Damit ist die finanzielle Basis der WIPA Wiler Parkhaus AG auch mit den Sanierungen weiterhin gesichert.

STADT WIL

3. Kredit

Der Wiler Parkhaus AG soll von der Stadt ein Rahmenkredit in der Höhe von maximal Fr. 5.0 Mio. mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren gewährt werden. Das heisst, die Stadt Wil beschafft sich auf dem Kapitalmarkt ein Darlehen mit der von der WIPA Wiler Parkhaus AG gewünschten Laufzeit (z. B. 10 Jahre zu 0.8%) und gibt dieses mit einem Zuschlag von 0.2%, das heisst mit 1.0% weiter. Nach zehn Jahren kann die WIPA Wiler Parkhaus AG erneut entscheiden, in welchem Umfang und mit welcher Laufzeit sie das Darlehen verlängern will. Die Kapitalbeschaffung erfolgt wiederum durch die Stadt Wil; der Zuschlag von 0.2% bleibt dabei unverändert.

4. Fakultatives Referendum

Für die Sprechung eines Darlehens an die WIPA Wiler Parkhaus AG ist gemäss Anhang Ziffer 1.1 der Gemeindeordnung das Stadtparlament unter Vorbehalt des fakultativen Referendums zuständig.

Stadt Wil

Susanne Hartmann
Stadtpräsidentin

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber

Geschäftsbericht 2017 der WIPA Wiler Parkhaus AG
Sanierung Parkhaus Viehmarktplatz, Wil – Projektdefinition
Planung Finanzierung Parkhaus Viehmarktplatz