



---

**Regierungsrat**

Luzern, 24. Februar 2015

**ANTWORT AUF ANFRAGE****A 574**

Nummer: A 574  
Protokoll-Nr.: 193  
Eröffnet: 09.09.2014 / Finanzdepartement i.V. mit Gesundheits- und Sozialdepartement

**Anfrage Töngi Michael und Mit. über die Frauenklinik: Schaden für das Kantonsspital und den Kanton****A. Wortlaut der Anfrage**

2010 entschied der Kantonsrat, das Gebäude der alten Frauenklinik zu entwidmen und im Baurecht an die Akademie für medizinisches Training und Simulation (AMTS) zu übertragen. Dies wurde mit finanziellen Schwierigkeiten der AMTS begründet. In der Botschaft B 181 wurde ausgeführt, dass das Gebäude für kantonale Spitalzwecke nicht mehr benötigt werde.

In der Debatte war der Entscheid umstritten. Es wurde kritisiert, der Baurechtszins sei zu niedrig angesetzt worden, und es handle sich um eine verkappte Wirtschaftsförderung mit ungewissem Ausgang. Nun konnte man in der Zeitung («Neue Luzerner Zeitung», 4. September 2014) lesen, dass die AMTS weggezogen ist und das Gebäude der Tellco, einer Vorsorge- und Anlagefirma, gehört. Gemäss diesem Zeitungsartikel will das Luzerner Kantonsspital zusätzliche Räume in der alten Frauenklinik mieten.

Wir bitten den Regierungsrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Wurde das Baurecht ebenfalls an die Tellco übertragen?
2. Wenn ja, zu welchem Baurechtszins?
3. Entspricht dieser Baurechtszins dem heutigen Verkehrswert des Grundstücks?
4. Welche Abmachungen wurden im Baurechtsvertrag hinsichtlich eines Verkaufs getroffen?
5. Wie sieht die Heimfallregelung aus?
6. Wie kommt es, dass das Kantonsspital entgegen der damaligen Botschaft weitere Räumlichkeiten in der alten Frauenklinik zumieten will?
7. Zu welchem Quadratmeterpreis wird das Kantonsspital die Räume mieten?
8. Würde der Regierungsrat im Lichte der Ereignisse dieses Grundstück nochmals im Baurecht abgeben?

*Töngi Michael*  
Froelicher Nino  
Reusser Christina  
Frey Monique

Rebsamen Heidi  
Bucher Michèle  
Stutz Hans  
Hofer Andreas

**B. Antwort Regierungsrat**

Zu Frage 1: Wurde das Baurecht ebenfalls an die Tellco übertragen?

Nach der Entwidmung der "Alten Frauenklinik" durch den Kantonsrat (vgl. Botschaft B 181 zum Entwurf eines Dekrets über die Entwidmung des Gebäudes der alten Frauenklinik auf

dem Areal des Kantonsspitals Luzern vom 2. November 2010), hat der Regierungsrat mit Beschluss vom 29. März 2011 den Baurechtsvertrag gemäss den Vorgaben in der erwähnten Botschaft genehmigt. Der Baurechtsvertrag wurde am 1. April 2011 unterzeichnet und in der Folge wurde das selbständige und dauernde Baurecht im Grundbuch eingetragen. Mit dem Abschluss dieses Baurechtsvertrags wurde das bis dahin bestehende Mietverhältnis zwischen dem Kanton Luzern und der AMTS AG aufgehoben. Der Baurechtsvertrag sieht weiter vor, dass das Baurecht übertragbar ist, vor der Übertragung aber die Zustimmung des Grundeigentümers (Kanton) einzuholen ist. Die Zustimmung darf dabei nicht verweigert werden, wenn mit dem neuen Baurechtsnehmer die Einhaltung des Baurechtsvertrages, insbesondere die Pflicht zur Bezahlung des Baurechtszinses, nicht gefährdet ist, der Erwerber kreditwürdig ist und sich zur Übernahme sämtlicher obligatorischer Verpflichtungen der bisherigen Baurechtsnehmerin verpflichtet.

Mit Schreiben vom 4. Mai 2011 ersuchte der damalige Verwaltungsratspräsident Markus Dürr den Kanton Luzern um Zustimmung zur Übertragung des Baurechts auf die Pensionskasse Pro/Tellco, Schwyz. Er führte dabei aus, dass die Übertragung zwecks Konsolidierung der finanziellen Verhältnisse der AMTS AG erfolge, nachdem das Institut nun erstellt sei. Im Rahmen dieses Gesuchs wurden die Voraussetzungen zur Zustimmung geprüft. Da die Bonitätsprüfung der Pensionskasse Pro/Tellco deren Kreditwürdigkeit ergab und diese sich auch schriftlich zur Übernahme sämtlicher Rechte und Pflichten aus dem Baurechtsvertrag verpflichtete, hatte der Regierungsrat die Zustimmung zu diesem Übertrag zu erteilen.

Zu Frage 2: Wenn ja, zu welchem Baurechtszins?

Da wie bei Frage 1 ausgeführt, die neue Baurechtsnehmerin Pensionskasse Pro/Tellco sämtliche Rechte und Pflichten des Baurechtsvertrages übernehmen musste, bestehen mit der neuen Baurechtsnehmerin die gleichen Konditionen wie mit der AMTS AG beziehungsweise in der Botschaft B 181 dargelegt. Der Baurechtszins beträgt 185'000 Franken pro Jahr. Er unterliegt der Indexierung. Zudem kann er 2025 und 2040 an die gegebenen Marktverhältnisse angepasst werden.

Zu Frage 3: Entspricht dieser Baurechtszins dem heutigen Verkehrswert des Grundstücks?

Der Übertragungspreis für das Gebäude betrug 1'744'920 Franken. Mit diesem Betrag wurde der betriebswirtschaftliche Wert der Liegenschaft per 31. Dezember 2010 abgegolten. Er entsprach dem schlechten Zustand des Gebäudes vor den Investitionen durch die AMTS AG, welche diese im Rahmen des vorgängigen Mietverhältnisses getätigt hatten (Mieterausbau). Der Baurechtsperimeter entspricht sowohl der Gebäudegrundfläche und verläuft entlang der Aussenkante der Gebäudegrundfläche aller Geschosse. Zudem wurde ein Nutzungsrecht im Erdgeschoss ausgeschieden, das die betrieblich bedingte Nutzung sicherstellt (Zugang, Anlieferung usw.). Der Baurechtszins beträgt wie bei Frage 2 ausgeführt 185'000 Franken und wird jährlich zu 100 Prozent dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Damit wurde den bisherigen Unterhaltsarbeiten zulasten des Kantons, den grossen Investitionen der AMTS und dem Konkurrenzverbot zum Luzerner Kantonsspital, das verpflichtend im Baurechtsvertrag festgelegt wurde, Rechnung getragen. Dieses Verbot gilt auch bei der Übertragung des Baurechts, einem möglichen Unterbaurecht und einer Vermietung. Unter Berücksichtigung dieser Fakten und Auflagen ist der Baurechtszins angemessen und entspricht in etwa dem damaligen Verkehrswert des Grundstücks.

Zu Frage 4: Welche Abmachungen wurden im Baurechtsvertrag hinsichtlich eines Verkaufs getroffen?

Vgl. Antwort zu Frage 1.

Zu Frage 5: Wie sieht die Heimfallregelung aus?

Der Heimfall erfolgt gemäss den gesetzlichen Bestimmungen (Art. 779c ff. ZGB) nach Ablauf der Baurechtsdauer von 50 Jahren (31.12.2060). Die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Heimfallsentschädigung ist der Verkehrswert der heimfallenden Bauwerke und Anlagen zum Zeitpunkt des Heimfalls, jedoch ohne Berücksichtigung des Wertes von nutzerspezifischen Ausbauten und Installationen, die der nachfolgenden Nutzung nicht dienlich sind.

Wenn die Baurechtsnehmerin in grober Weise ihr dingliches Recht überschreitet oder die vertraglichen Verpflichtungen verletzt, kann der Baurechtsgeber (Kanton Luzern) den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. Die Heimfallsentschädigung beim vorzeitigen Heimfall bemisst sich grundsätzlich gleich wie beim ordentlichen Heimfall, doch kann ausserdem das schuldhaftige Verhalten der Baurechtsnehmerin als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden.

Zu Frage 6: Wie kommt es, dass das Kantonsspital entgegen der damaligen Botschaft weitere Räumlichkeiten in der alten Frauenklinik zumieten will?

Das Luzerner Kantonsspital (LUKS) ist in den vergangenen Jahren insbesondere bei den ambulanten Leistungen sehr stark gewachsen. Die Flächennachfrage für klinische Leistungen ist heute wesentlich höher, als damals in den Jahren 2006-2008 für den heutigen Zeitraum antizipiert wurde. Zudem plante das LUKS bereits zum damaligen Zeitpunkt seine Erweiterungs- und Neubauten im Ostteil des Areals. Eine sehr kostspielige Sanierung der alten Frauenklinik oder Erweiterungsbauten im Bereich der alten Frauenklinik kamen daher bereits damals nicht in Frage. Das Luzerner Kantonsspital plant die weitere Entwicklung weiterhin im Osten des Areals. Bis zur Inbetriebnahme der erneuerten Infrastruktur im Osten benötigt das LUKS aber dringend räumliche Ressourcen. Die Miete bietet gegenüber der Erstellung neuer Flächen u. a. die Vorteile der schnelleren Verfügbarkeit und der wesentlich kleineren Kapitalbindung.

Zu Frage 7: Zu welchem Quadratmeterpreis wird das Kantonsspital die Räume mieten?

Die Miete entspricht den Marktgegebenheiten.

Zu Frage 8: Würde der Regierungsrat im Lichte der Ereignisse dieses Grundstück nochmals im Baurecht abgeben?

Ja. Wie zu Frage 6 ausgeführt, waren bereits im Zeitpunkt der Vermietung der alten Frauenklinik an die AMTS AG im Jahre 2006 diese Gebäude nicht für die aktuelle und mittelfristige Erweiterung des LUKS vorgesehen. Aufgrund der Baufähigkeit des damaligen Gebäudes hatte die AMTS AG erhebliche Investitionen zur Sanierung des Gebäudes getätigt, die den Rahmen eines üblichen Mieterausbaus eigentlich sprengten. Die Übertragung des Gebäudes an die AMTS AG zur finanziellen Konsolidierung war deshalb gerechtfertigt. Da die Sanierung beziehungsweise Erweiterung des LUKS im Ostbereich des Areals erfolgen wird, wird das Gebäude der alten Frauenklinik auch künftig nicht im "Herzen" des Spitalareals liegen. Durch die Abgabe im Baurecht für 50 Jahre dient es als langfristige strategische Landreserve. Zudem hat der Kanton in diesem Baurechtsvertrag ein Vorkaufsrecht bei einer Veräusserung durch den Baurechtsinhaber.