

Botschaft des Regierungsrates an den Kantonsrat
7. November 2023

B 12

Verkauf der Luzerner Höhenklinik Montana

*Entwürfe Kantonsratsbeschluss über die Entwidmung der
Grundstücke Nrn. 647 und 669, Grundbuch Crans-Montana
Secteur Randogne und Änderung des Spitalgesetzes*

Zusammenfassung

Die Luzerner Höhenklinik Montana soll an das private Spitalnetzwerk Swiss Medical Network SA verkauft werden. Zu diesem Zweck unterbreitet der Regierungsrat dem Kantonsrat den Entwurf eines Kantonsratsbeschlusses über die Entwidmung der Grundstücke Nrn. 647 und 669, Grundbuch Crans-Montana Secteur Randogne, und den Entwurf einer Änderung des Spitalgesetzes. Die Käuferin garantiert, den Betrieb der Klinik als Rehabilitationsklinik während mindestens zweier Jahre nach Betriebsübergabe weiterzuführen und den Angestellten der Gesellschaft während dieser Zeit Besitzstand bezüglich der Anstellungsbedingungen zu gewähren.

Die Luzerner Höhenklinik Montana (LHM) wird als Rehabilitationsklinik geführt und ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Luzerner Kantonsspital AG (LUKS AG). Für diese ist die Höhenklinik schon seit Längerem sowohl strategisch als auch wirtschaftlich von untergeordneter Bedeutung. Die Grundstücke und Gebäude befinden sich seit dem Jahr 1951 im Eigentum des Kantons Luzern. In den 1990er-Jahren wurden rund 27 Millionen Franken für die Erweiterung und Gesamtsanierung aufgewendet.

Seit dem Jahr 2005 gibt es Bemühungen, die LHM zu verkaufen. Zu einem Vertragsabschluss kam es bisher jedoch nie. Nachdem aus den Reihen des Kantonsrates eine Anfrage zur Zukunft und Weiterentwicklung der LHM eingereicht worden war, meldeten sich im Verlauf des Jahres 2022 zwei Kaufinteressentinnen beim Gesundheits- und Sozialdepartement, darunter die Swiss Medical Network SA.

Nachdem seit Anfang 2023 mit beiden Interessentinnen verhandelt worden war, konnte mit der Swiss Medical Network SA im Sommer 2023 für den Erwerb sowohl des Betriebs als auch der kantonalen Grundstücke je eine vertragliche Einigung gefunden werden. Diese beiden Verträge (Grundstückkaufvertrag und Aktienkaufvertrag) sehen einen Kaufpreis von gesamthaft 12'493'535 Franken vor. Da sich die Grundstücke im Verwaltungsvermögen befinden, müssen diese vor dem Verkauf durch den Kantonsrat entwidmet und in das Finanzvermögen übergeführt werden. Die Aufgabe des Spitalstandortes Montana bedarf überdies einer Änderung des Spitalgesetzes.

Der Verkauf der LHM hat auf die stationäre Gesundheitsversorgung der Luzerner Bevölkerung keine Auswirkungen. Der Leistungsauftrag des Kantons mit der LHM bleibt bestehen. Alle Luzerner Patientinnen und Patienten können somit das Reha-Angebot der LHM aufgrund der Spitalwahlfreiheit unabhängig von ihrer Versicherungs-kategorie auch unter der neuen Trägerschaft von Swiss Medical Network SA nutzen.

Mit dem Verkauf der Grundstücke und der Gebäude ist der Kanton Luzern nicht mehr für den Unterhalt der Klinikgebäude zuständig, was die Investitionsrechnung entlastet. Die Luzerner Kantonsspital AG kann das unternehmerische Risiko minimieren, was die Kerngesellschaft stärkt.

Mit dem Verkauf an die Swiss Medical Network SA erhält das Personal die notwendige Sicherheit für den Fortbestand des Klinikbetriebs in Montana. Die Swiss Medical Network SA wird dem Personal der LHM ab Vollzug einen Besitzstand von mindestens zwei Jahren auf die bestehenden Anstellungsbedingungen gewähren. Mit der Integration der LHM ins Spitalnetzwerk Swiss Medical Network SA erhalten das Personal und die LHM neue Perspektiven für die Weiterentwicklung.

Die mit dieser Botschaft beantragte Entwidmung der Grundstücke und die Änderung des Spitalgesetzes dienen den folgenden Zielen und Inhalten gemäss der Kantonsstrategie und dem Legislaturprogramm:

[Kantonsstrategie](#)

- Luzern steht für Zusammenhalt
- Luzern steht für Lebensqualität

[Legislaturprogramm:](#)

- Wir entwickeln die Gesundheitsversorgung auf der Grundlage des Planungsberichtes über die Gesundheitsversorgung im ganzen Kanton weiter.
- Wir priorisieren die kantonalen Leistungen und nutzen den Spielraum für strategische Schwerpunkte.

Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Kantonsrat

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Botschaft den Entwurf eines Kantonsratsbeschlusses über die Entwidmung der Grundstücke Nrn. 674 und 669, Grundbuch Crans-Montana secteur Randogne, und den Entwurf einer Änderung des Spitalgesetzes. Die Luzerner Höhenklinik Montana soll an das private Spitalnetzwerk Swiss Medical Network SA verkauft werden.

1 Ausgangslage

1.1 Geschichte der Klinik

Das Gebäude der Luzerner Höhenklinik Montana (LHM) stammt aus den frühen 1930er-Jahren. Damals hat die Gesellschaft «The British Sanatorium (Montana Switzerland) Ltd.» in (Crans-)Montana (VS) die «Montana Hall» für englische Tuberkulosepatientinnen und -patienten errichtet. Am 5. Juli 1951 kaufte der Kanton Luzern das Haus für 1,55 Millionen Franken. Im Kaufpreis inbegriffen waren ein Gelände von rund 17'000 m² sowie drei kleinere Personalhäuser. Am 31. März 1952, nach geringfügigen Renovationen, wurde das «Luzerner Sanatorium» mit 87 Betten offiziell eröffnet. Es diente vorerst ausschliesslich der Behandlung von tuberkulosekranken Patientinnen und Patienten.

Am 3. März 1964 beschloss der damalige Grosse Rat einstimmig die Weiterführung und den Ausbau des Sanatoriums. In den Jahren 1967–1969 wurden Neu- und Umbauten mit Kosten von 2,3 Millionen Franken ausgeführt. In erster Linie wurde je ein westlicher und südlicher Anbau errichtet. Weil die Zahl der Tuberkulosekranken damals stark zurückging, sollte die Klinik kontinuierlich in eine Mehrzweckklinik umgewandelt werden. Dies erfolgte definitiv im Jahr 1969, als auch der Name geändert wurde in «Luzerner Höhenklinik Montana». Seit dem Jahr 1985 führt die Klinik den Zusatztitel «Spezialklinik für Lungenkrankheiten, Innere Medizin und Rehabilitation».

Am 6. Juni 1993 stimmte die Luzerner Bevölkerung mit einem Ja-Stimmenanteil von 80 Prozent einem Sonderkredit von rund 27 Millionen Franken für die Erweiterung und Gesamtsanierung zu. Im Herbst 1997 wurden die umfassenden Aus- und Umbauten abgeschlossen.

Im Zuge der Verselbständigung der kantonalen Spitäler zu öffentlich-rechtlichen Anstalten im Jahr 2008 wurde die LHM aus der kantonalen Verwaltung herausgelöst und Teil des Luzerner Kantonsspitals (LUKS). Mit der Umwandlung des LUKS in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft (LUKS AG) per 1. Juli 2021 wurde die LHM von der LUKS AG in eine 100-prozentige Tochtergesellschaft unter der Firma «Luzerner Höhenklinik Montana AG» (LHM AG) übergeführt.

1.2 Bisherige Verkaufsbemühungen

Bereits im Planungsbericht über die Gesundheitsversorgung von 2005 ([B 87](#) vom 4. März 2005) kam unser Rat zum Schluss, dass sich der Kanton Luzern von der LHM «trennen» soll. Es wurde vor allem argumentiert, die Klinik sei örtlich zu weit entfernt. Stationäre Rehabilitation solle idealerweise möglichst früh und ohne Schnittstelle direkt an den Akutkliniken angeboten werden (wie dies übrigens heute in Wolhusen gegeben ist). Zudem galt damals noch eine andere Finanzierungsregelung für stationäre Leistungen, die für einen Verkauf oder auch eine Schliessung sprach. Nachdem im Jahr 2005 seitens Ihres Rates nicht dagegen opponiert worden war, hat unser Rat das Gesundheits- und Sozialdepartement beauftragt, eine Ausschreibung der Klinik durchzuführen. In den Jahren 2006 und 2007 wurden mit verschiedenen Interessierten Verhandlungen geführt. Zu einem Vertragsabschluss kam es allerdings nie. Entweder haben sich die Verhandlungspartner kurz vor Vertragsabschluss zurückgezogen oder die Angebote waren zu tief. Zudem wurde in dieser Zeit auch eine neue Spitalfinanzierung diskutiert, was die Ausgangslage und die Zukunft sehr unsicher machte. Entsprechend hielten sich die Interessierten in der Folge zurück.

Am 1. Januar 2012 ist die neue Spitalfinanzierung in Kraft getreten. Zudem konnten mit der Aufnahme der Höhenklinik in die Spitalliste des Kantons Wallis die diesbezüglichen Planungsunsicherheiten beseitigt werden. In der Folge kam es im Jahr 2014 erneut zu ernsthaften Verkaufsverhandlungen über die Klinik, die jedoch an den nicht akzeptablen Bedingungen der Kaufinteressierten scheiterten.

Ein Verkauf der LHM wurde in Ihrem Rat auch danach mehrmals thematisiert und von Ihnen nicht in Frage gestellt (z. B. Stellungnahme unseres Rates zur [Anfrage A 474](#) von Felicitas Zopfi-Gassner über die finanzielle Entwicklung des Kantons Luzern; Beratung AFP 2015–2018, [KR 2014](#), S. 2175). Zwar erachteten unser Rat und das LUKS einen Verkauf der LHM ab dem Jahr 2015 aufgrund zwischenzeitlich guter wirtschaftlicher Ergebnisse nicht mehr als dringend. In grundsätzlicher Hinsicht erachteten wir einen Verkauf jedoch weiterhin als sinnvoll. Aus der Immobilienstrategie aus dem Jahr 2019 ([B 155](#) vom 12. Februar 2019) ist ersichtlich, dass der Bedarf für die LHM seitens der LUKS AG in Klärung ist.

Am 20. Juni 2022 reichte Kantonsrätin Irene Keller eine Anfrage über die Zukunft und die Weiterentwicklung der Höhenklinik Montana innerhalb der Spitalstrategie des Luzerner Kantonsspitals ([A 895](#) vom 20. Juni 2022) ein, worauf das Portal Medinside einen Artikel veröffentlichte. In der Folge meldeten sich zwei Kaufinteressentinnen beim Gesundheits- und Sozialdepartement, darunter die Swiss Medical Network SA.

Vor dem Hintergrund dieses neuen Kaufinteresses an der LHM hat unser Rat das Finanzdepartement und das Gesundheits- und Sozialdepartement am 30. September 2022 ermächtigt und beauftragt, zusammen mit der LUKS AG mit den beiden Interessentinnen Verhandlungen über den Verkauf der LHM (Betrieb, Grundstücke und Gebäude) zu führen. Nach längeren Verkaufsverhandlungen konnte im September 2023 mit der Swiss Medical Network SA eine vertragliche Einigung über den Verkauf erzielt werden.

2 Aktuelle Situation der LHM

2.1 Versorgungspolitische Bedeutung

Im Jahr 2021 stammten 48 Prozent der Patientinnen und Patienten der LHM aus dem Kanton Luzern, wobei die LHM insgesamt für die Versorgung von rund 13 Prozent der Rehabilitations-Patientinnen und -Patienten aus dem Kanton Luzern verantwortlich war. Bezogen auf die von ihr angebotenen Leistungsbereiche hatte die LHM folgende Anteile an der rehabilitativen Versorgung der Luzerner Bevölkerung (2021):

<i>Rehabilitationsbereich</i>	<i>Versorgungsanteil LHM Kanton LU</i>	<i>~Anzahl Fälle</i>
psychosomatisch	53%	88
pulmonal	48%	154
internistisch/onkologisch	21%	54
kardial	16%	62
muskuloskelettal	4%	44
pädiatrisch	4%	1
neurologisch	2%	11
<i>Total</i>	<i>13%</i>	<i>414</i>

Tab. 1: Versorgungsanteil LHM Kanton Luzern (Quelle: Schweizerisches Gesundheitsobservatorium [Obsan])

Der Anteil Luzerner Patientinnen und Patienten reduzierte sich im Jahr 2022 um 8 Prozent auf 40 Prozent und im 1. Halbjahr 2023 auf 36 Prozent. Demgegenüber stieg der Anteil der Patientinnen und Patienten aus dem Kanton Wallis von 29 Prozent auf 39 Prozent und im 1. Halbjahr 2023 auf 43 Prozent.

Der rückläufige Anteil an Patientinnen und Patienten aus dem Kanton Luzern ist Ausdruck davon, dass auch in der Rehabilitation seit längerem ein Trend zu einer wohnortnahen sowie ambulanten Versorgung besteht, was am Standort Montana für die Luzerner Bevölkerung nicht möglich ist. Ziel ist es, die Rehabilitation so weit wie möglich in einem Netzwerk zwischen dem Rehabilitationszentrum und den Grundversorgerinnen und -versorgern im Sinne eines regional organisierten Rehabilitationsmodells anzubieten. Die Leistungen dieser «regional basierten Rehabilitation» werden dabei in einer Partnerschaft zwischen dem Rehabilitationszentrum und dem lokal tätigen Rehabilitationspersonal, den Hausärztinnen und -ärzten, den Gemeinden, der Familie und den Betroffenen erbracht. Das spezialisierte Rehabilitationszentrum hat dabei die Aufgabe, auf Zuweisung hin Koordinationsfunktionen im Sinne eines Case-Managements zu übernehmen, notwendige Nachkontrollen durchzuführen und die Grundversorgerinnen und -versorger zu beraten und nach Möglichkeit Schulungen anzubieten. Ebenfalls immer mehr Gewicht wird auf die Frührehabilitation zu legen sein. Wenn möglich soll die Rehabilitation noch während der Akutbehandlung im Spital beginnen. Unser Rat und die LUKS AG haben diesem Umstand mit dem in den letzten Jahren erfolgten Aufbau eines entsprechenden Angebots für verschiedene Bereiche der Rehabilitation am Spital Wolhusen und in Luzern bereits Rechnung getragen. Im Zuge des in Wolhusen vorgesehenen Spitalneubaus und der damit verbundenen Angebotsjustierung wird ein zusätzlicher Ausbau der Kapazitäten in der Rehabilitation an diesem Standort diskutiert. Darüber hinaus bauten in den letzten Jahren auch private Anbieter die Rehabilitationsmöglichkeiten im

Kanton Luzern (Wiedereröffnung RehaClinic Sonnmatt, Cereneo Vitznau und Hertenstein) und in der Zentralschweiz signifikant aus. Bei der Überprüfung der Spitalplanung im Rahmen der derzeit laufenden Erarbeitung des Planungsberichtes Gesundheitsversorgung zeichnet sich, insbesondere aufgrund der demografischen Entwicklung der Bevölkerung, eine weitere Zunahme des Bedarfs an Rehabilitationsangeboten in den nächsten zehn Jahren ab. Wie eingangs erwähnt, soll dieser Bedarf jedoch wohnortsnaher und auch ambulant gedeckt werden.

Ein Verkauf der LHM ist deshalb aus versorgungspolitischer Sicht sinnvoll. Die Versorgung der Luzerner Bevölkerung, insbesondere auch in der pulmonalen und psychosomatischen Rehabilitation, wo die LHM einen massgeblichen Beitrag zur Versorgung von Luzerner Patientinnen und Patienten leistet, kann auch durch wohnortnähere Leistungserbringende gewährleistet werden. Indes wird der Klinikbetrieb der LHM unter der neuen Trägerschaft weitergeführt; ebenso wird der Leistungsauftrag des Kantons Luzern bestehen bleiben. Alle Luzerner Patientinnen und Patienten können somit das Angebot in Montana unabhängig von ihrer Versicherungsdeckung (allgemein, halbprivat, privat) aufgrund der seit dem Jahr 2012 im Bundesgesetz über die Krankenversicherung (KVG) vom 18. März 1994 (SR [832.10](#)) geltenden freien Spitalwahl weiterhin nutzen.

2.2 Betrieb

Für die LUKS AG als Unternehmen ist die LHM schon seit Längerem sowohl strategisch als auch wirtschaftlich von untergeordneter Bedeutung. Die LHM AG operiert seit dem Jahr 2012 jeweils an der Gewinn-Verlust-Grenze. Zuletzt konnte sie im Jahr 2022 einen Gewinn von rund 0,1 Millionen Franken verbuchen.

	2018	2019	2020	2021	2022
Betriebsergebnis (in Mio. Fr.)	-0,97	0,04	-1,22	0,82	0,10

Der Zwischenabschluss für das 1. Halbjahr 2023 weist einen deutlichen Verlust aus. Auf den Jahresabschluss 2023 ist bestenfalls ein ausgeglichenes Ergebnis zu erwarten. Diese Geschäftsentwicklung ist unter anderem auf Personalengpässe und damit einhergehende Bettenschliessungen beziehungsweise geringere Patienteneintritte, auf das neue Tarifsysteem (ST-Reha) und allgemein auf weniger Zuweisungen aus dem Kanton Luzern zurückzuführen.

2.3 Grundstücke und Gebäude

Der Kanton Luzern hat die Gebäude der LHM im Jahr 1951 erworben. Von 2011 bis 2021 wurden die Gebäude vom Kanton an das Luzerner Kantonsspital (öffentlich-rechtliche Anstalt) und seit dem Jahr 2021 an die LHM AG als Tochter der LUKS AG vermietet. Anders als der Grossteil der Spitalbauten sind die Grundstücke und Gebäude in Montana somit auch nach der per 1. Januar 2008 erfolgten Verselbständigung des Luzerner Kantonsspitals stets im Eigentum des Kantons verblieben.

Grundbuch	Crans-Montana secteur Randogne
Grundbuch-Nr., Fläche	Nr. 674 (17'077 m ²)
Gebäudebezeichnung	Hauptgebäude, Villa Claire, Chalet Farrant, Villa Aurora
Zone	ZONE 9 - Zone de convalescence (Rehabilitations- und Kliniknutzung)
Vermögensart	Verwaltungsvermögen
Bilanzwert per 31. Dezember 2023	6'384'409 Fr.

Grundbuch	Crans-Montana secteur Randogne
Grundbuch-Nr., Fläche	Nr. 669 (425 m ²)
Gebäudebezeichnung	Parkplatz
Zone	ZONE 3 - Zone de l'ordre dispersé Densité (Wohn- und Gewerbezone und nicht-störende Handwerksbetriebe)
Vermögensart	Verwaltungsvermögen
Bilanzwert per 31. Dezember 2023	1 Fr.

Die Gesamtanlage mit einer Grundstücksfläche von 17'502 m² beinhaltet das Hauptgebäude (Klinik, Baujahr 1934) sowie die Personalhäuser Villa Claire (Baujahr 1968), Chalet Farrat (Baujahr 1940) und Villa Aurore (Baujahr 1940). Neben den Gebäudegrundflächen für diese Bauten beinhaltet die Umgebungsfläche Aussenparkplätze, Sitz- und Spielplätze, Gehwege und Freiflächen. Das Klinikgebäude wurde von 1994 bis 1997 einer Gesamtrenovation unterzogen und umfassend erweitert. Aufgrund der seit dem Jahr 2005 geäußerten Verkaufsabsicht wurden in den vergangenen Jahren nur Instandhaltungsmassnahmen getätigt, die für die Substanzwerterhaltung unabdingbar waren. Der Gebäudezustand des Klinikgebäudes wird von der beauftragten unabhängigen Immobilienbewertungsfirma als intakt, der Gebäudestandard als leicht unterdurchschnittlich beurteilt. Soll die Klinik langfristig und mit einer zeitgemässen Infrastruktur in Betrieb gehalten werden, benötigt es Investitionen in Erneuerungsmassnahmen und Nutzungsanpassungen in der Höhe von schätzungsweise 20 bis 25 Millionen Franken.

3 Verfahren und Verhandlungen

3.1 Verfahren

Obwohl ein Verkauf der LHM bereits seit dem Jahr 2005 immer wieder thematisiert worden ist, erachteten es unser Rat und die LUKS AG als unabdingbar, die Verkaufsverhandlungen zu führen, ohne vorgängig Ihren Rat und die Öffentlichkeit sowie insbesondere auch das Personal der LHM AG zu informieren. Die Spitäler befinden sich seit mehreren Jahren in einem sich stetig weiter akzentuierenden Fachkräftemangel. Ein Bekanntwerden der erneuten Aufnahme von Verkaufsverhandlungen mit noch ungewissem Ausgang hätte das Personal unnötig verunsichert und damit die Existenz des Betriebes der LHM als Ganzes gefährdet. Aus unserer Sicht war es zentral, erst dann über die Verkaufsverhandlungen zu informieren, wenn dem Personal eine ausgehandelte Lösung mit einer akzeptierbaren Perspektive präsentiert werden konnte.

Ein reines Veräusserungsgeschäft stellt keinen öffentlichen Auftrag dar. Dies ist dann der Fall, wenn es sich beim Verkauf um die Verwertung von Vermögen handelt, damit kein anderer Zweck verfolgt wird und dafür ein Entgelt geleistet wird. Die LHM ist für die Erfüllung des Versorgungsauftrages im Kanton Luzern nicht relevant (vgl. Kap. 2.1). Entsprechend soll sie aus dem Verwaltungsvermögen entlassen und das Spitalgesetz geändert werden. Damit erfüllt sie keine öffentliche Aufgabe des Kantons mehr und das Vergaberecht ist nicht anwendbar. Auch wenn die Veräusserung nicht dem Vergaberecht untersteht, ist die öffentliche Hand gehalten, sich an die Grundsätze der Transparenz, der Gleichbehandlung und der Nichtdiskriminierung zu halten und weder wettbewerbsverzerrend in den Markt einzugreifen noch das Grundstück unter Wert zu verkaufen. Indem Gespräche und Verhandlungen mit zwei Interessentinnen geführt werden konnten und der durchgeführte Transaktionsprozess mehrere Bierrunden umfasste und überaus konkurrenzorientiert war, konnte eine Wettbewerbssituation so weit als möglich sichergestellt werden. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass in den vergangenen Jahren bereits erfolglose Verkaufsbemühungen unternommen worden sind und eine sehr hohe Vertraulichkeit gewährleistet bleiben musste, hat unser Rat den Verzicht auf eine öffentliche «Verkaufsausschreibung» als vertretbar erachtet.

3.2 Bedingungen für einen Verkauf

Für einen Verkauf wurden seitens unseres Rates und der LUKS AG folgende Kriterien definiert:

- Bereitschaft, eine Kaufverpflichtung vorbehaltlich des politischen Prozesses einzugehen,
- Bereitschaft zur Abgabe einer (Bank)Garantie oder einer Bareinzahlung auf ein Sperrkonto zur Sicherstellung der Kaufverpflichtung,
- Weiterführung der Klinik (vorzugsweise als Rehabilitationsklinik) unter Gewährleistung eines Besitzstandes für die Anstellungsbedingungen des Personals für mindestens zwei Jahre,
- Kauf auch der Grundstücke und Gebäude (nicht Miete oder Abgabe im Baurecht usw.).

3.3 Verhandlungen

Vertretungen des Gesundheits- und Sozialdepartementes, der Dienststelle Immobilien und der LUKS AG haben seit Anfang 2023 mit beiden Interessenten teils persönlich, teils schriftlich verhandelt.

Die Verhandlungen erfolgten auf Basis der bei zwei unabhängigen Firmen in Auftrag gegebenen Bewertungen des Betriebs der LHM und der Spitalgebäude in Montana. Nachdem eine der beiden Interessentinnen mitgeteilt hatte, dass sie eine unbestimmte Zeit benötigen würde, um einen Immobilienpartner zu gewinnen, wurden die Verhandlungen mit ihr aufgrund des nicht absehbaren Zeithorizontes beendet.

Mit der Swiss Medical Network SA konnten die Verkaufsverhandlungen erfolgreich abgeschlossen und am 28. August 2023 für den Erwerb sowohl des Betriebs als auch der kantonalen Grundstücke je eine vertragliche Einigung gefunden werden. Diese beiden Verträge (Grundstückkaufvertrag und Aktienkaufvertrag) sehen einen Kaufpreis von gesamthaft 12'493'535 Franken vor. Die Würdigung des Kaufangebots erfolgt in Kapitel 4. Die beiden Verträge wurden am 20. September 2023 in Crans

Montana unterzeichnet beziehungsweise beurkundet. Das Inkrafttreten beider Verträge steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung Ihres Rates zu den Beschlüssen der vorliegenden Botschaft.

3.4 Alternativen zu einem Verkauf

3.4.1 Weiterführung des Klinikbetriebes durch die LUKS AG

Die LUKS AG ist von Gesetzes wegen verpflichtet, in Montana eine Rehabilitationsklinik zu betreiben (§ 8 Abs. 2 [Spitalgesetz](#)). Angesichts der genannten veränderten Bedürfnisse in der Rehabilitation (wohntnah, ambulant) und der dargestellten schwierigen wirtschaftlichen Situation (Tarifanpassungen, Fachkräftemangel bzw. Betriebseinschränkungen, Lohnmassnahmen, allgemeine Teuerung, Investitionsbedarf) der LHM scheint fraglich, ob der Betrieb der LHM durch die LUKS AG jemals wieder rentabel weitergeführt werden kann. Einerseits dürfte sich vor diesem Hintergrund deshalb mittel- bis langfristig die Frage stellen, ob der Kanton nicht für ein allfälliges, trotz aller unternehmerischer Anstrengungen der LUKS AG eintretendes Defizit der LHM AG in Form von gemeinwirtschaftlichen Leistungen (GWL) aufkommen müsste, solange er der LUKS AG vorschreibt, in Montana eine Rehabilitationsklinik zu betreiben. Andererseits ist es für einen möglichst kostendeckenden Betrieb der LHM unabdingbar, dass die Klinikgebäude renoviert werden, weshalb sich die Frage stellt, ob die dafür erforderlichen Ersatzinvestitionen unter den genannten Umständen gerechtfertigt werden können. Zudem würden reine Instandsetzungsmassnahmen mittel- bis langfristig nicht ausreichen, um den Klinikbetrieb gewinnbringend zu betreiben, sondern eine auf den Businessplan der LHM AG abgestützte grosszyklische Erneuerung mit Nutzungsanpassungen benötigen. Eine grosszyklische Erneuerung würde nach summarischer Grobeinschätzung 20 bis 25 Millionen Franken kosten.

3.4.2 Schliessung des Klinikbetriebes

Wie in Kapitel 2.1 ausgeführt, hat die LHM für die rehabilitative Versorgung der Luzerner Bevölkerung keine substanzielle Bedeutung. Ihr Angebot kann durch bereits bestehende oder sich noch im Aufbau befindliche, wohnortnähere und/oder ambulante Versorgungsstrukturen substituiert werden. Aus versorgungspolitischer Sicht ist eine Aufgabe des Betriebs der LHM durch die LUKS AG somit ohne Weiteres vertretbar. Wie bereits mehrfach dargelegt, macht eine Weiterführung der Klinik zudem auch aus der unternehmerischen Sicht der LUKS AG nur wenig Sinn.

Bei einer Schliessung des Klinikbetriebs stellt sich indes die Frage nach der Zukunft der dem Kanton gehörenden Klinikgebäude. Es ist im aktuellen Zeitpunkt nicht ersichtlich, zu welchem Zweck der Kanton die ausserkantonale Liegenschaft künftig selber nutzen könnte. Eine anderweitige Nutzung, die vermutlich einen höheren Verkaufspreis der Grundstücke mit sich bringen würde, würde eine eher schwierige und langwierige Zonenplanänderung bedingen. Wie bereits erwähnt, konnte aufgrund der sicherzustellenden Vertraulichkeit der Transaktion keine Ausschreibung in diese Richtung gemacht werden. Würde der Klinikbetrieb geschlossen und hätte der Kanton Luzern keinen Bedarf mehr an den Klinikgebäuden, müsste ein Verkauf mit Ausschreibung als mögliche Option geprüft werden. Aufgrund der genannten planerischen Rahmenbedingungen dürfte sich dies jedoch als sehr anspruchsvoll erweisen. Des Weiteren müsste die LUKS AG für das zu entlassende Personal der LHM AG einen Sozialplan ausarbeiten (Art. 335h ff. [OR](#)), der ein geschätztes Volumen von 4 Millionen Franken aufweisen würde.

4 Die Einzelheiten des Verkaufs

4.1 Die Käuferin

Die im Jahr 2002 gegründete Swiss Medical Network SA (Genolier VD) ist das zweitgrösste Netzwerk privater Spitäler in der Schweiz mit 21 Kliniken und 60 Ärztezentren in 14 Kantonen. Sie beschäftigt zurzeit rund 4200 Mitarbeitende.

Die Swiss Medical Network SA ist eine Tochtergesellschaft der börsenkotierten Aevis Victoria SA (Fribourg FR). Nach dem Erwerb der LHM wird die Swiss Medical Network SA den Klinikbetrieb weiterführen.

Die Swiss Medical Network SA hat dem Kanton Luzern ein öffentlich beurkundetes und unwiderrufliches Garantieverprechen der Aevis Victoria SA (Muttergesellschaft der Swiss Medical Network SA) betreffend Zahlung des Kaufpreises für die Grundstücke und den Betrieb abgegeben.

4.2 Grundstückkaufvertrag

4.2.1 Vertragsparteien

Der Grundstückkaufvertrag wurde zwischen dem Kanton Luzern und der Swiss Medical Network SA abgeschlossen.

4.2.2 Verkaufspreis

Gemäss den beiden in Auftrag gegebenen Immobilienbewertungen liegt der Marktwert als Fortführungswert der Betriebsliegenschaften zwischen 18'200'000 Franken und 19'569'000 Franken. Der Buchwert beträgt per 31. Dezember 2023 für das gesamte Areal 6'384'410 Franken. Der mit Swiss Medical Network SA ausgehandelte Kaufpreis von 10'093'535 Franken für die Betriebsliegenschaften erzielt somit zwar für den Kanton Luzern einen Verkaufsgewinn im Finanzvermögen aus den Sachanlagen des Verwaltungsvermögens über 3'709'125 Franken. Allerdings liegt der Angebotspreis von 10'093'535 Franken erheblich unter dem geschätzten Marktwert von bis zu 19,6 Millionen Franken. Aus folgenden Gründen hat sich unser Rat gleichwohl entschieden, auf das Kaufangebot der Swiss Medical Network SA einzugehen:

- Die beiden Bewertungen basieren auf einem Fortführungsszenario. Da eine neue Eigentümerschaft die Immobilien vermutlich umfassend sanieren und in einem höheren Standard positionieren würde, nimmt sie häufig einen sogenannten Entwicklungsabzug vor, um immobilienpezifische Risiken (bspw. Bewilligungsrisiken) zu decken. Realistisch gesehen kann der Fortführungswert somit gar nicht erzielt werden.
- Die Bewertungsunsicherheit von Sonderimmobilien, wie die LHM eine darstellt, ist erfahrungsgemäss deutlich höher als bei marktgängigen Immobilien. Auch grössere Abweichungen zwischen Verkaufspreis und Bewertungsergebnis kommen regelmässig vor.
- Der aufgrund des politischen Prozesses vergleichsweise lange Zeitraum zwischen Vertragsabschluss und Übergang von Nutzen und Gefahr mit damit verbundenen Risiken und Abschreibungen sind wertmindernd und waren in den Bewertungen nicht berücksichtigt.
- Das Potenzial des bewertungsweise ermittelten Marktwertes kann mit einem Direktverkauf an die Swiss Medical Network SA nicht ausgeschöpft werden. Die

Verkaufsverhandlungen mussten vertraulich geführt werden, um das Personal der LHM nicht zu verunsichern und damit nicht die Existenz der LHM als Ganzes zu gefährden. Die LHM konnte deshalb nicht öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben werden. Somit konnten auch die Mechanismen des üblichen Marktgeschehens nicht genutzt werden, um den Marktwert als Verkaufspreis zu erzielen. Allerdings wäre aufgrund der Erfahrungen aus der Vergangenheit nicht mit wesentlich höheren Angeboten seitens anderer Spitalbetreiber zu rechnen gewesen.

- Das Hauptgebäude (Grundstück Nr. 674) befindet sich in der «zone de convalescence» (Rehabilitations- und Kliniknutzung) und damit in einer Sonderzone, das Grundstück Nr. 669 liegt in der Wohn- und Gewerbezone. Eine Umnutzung und Entwicklung des Klinikareals, zum Beispiel in eine Altersresidenz oder in Eigentumswohnungen, würde somit eine Umzonung bedingen. Überdies war der Zweitwohnungsbau in Montana bereits vor Annahme der entsprechenden Bundesinitiative stark eingeschränkt. Ein Neubau auf der Hauptparzelle darf nur noch bewilligt werden, wenn mindestens 70 Prozent des Gebäudes dauernd bewohnt oder gewerblich genutzt werden. Eine Um- oder erweiterte Nutzung der Klinikgebäude ist somit aufgrund der heute geltenden Bau- und Zonenordnung nur beschränkt möglich und damit der Kreis möglicher anderer Erwerber entsprechend klein. Vertiefte Analysen zur Erhebung des langfristigen Nutzungs- und Marktpotenzials des Klinikareals wurden jedoch aufgrund des hohen Vertraulichkeitsbedürfnisses nicht durchgeführt, da es dazu unter anderem den Einbezug der lokalen Behörden bedingen würde.
- Die Swiss Medical Network SA erwartet in den kommenden Jahren Investitionen von rund 25 Millionen Franken, um die Betriebsliegenschaften langfristig weiter zu betreiben und um ihren Qualitätsansprüchen zu entsprechen. Dies ist auch gemäss früheren Berechnungen der LUKS AG ein realistischer Wert.
- Die Swiss Medical Network SA garantiert, den Betrieb der Klinik als Rehabilitationsklinik während mindestens zweier Jahre nach Vollzug weiterzuführen und den Angestellten während dieser Zeit Besitzstand bezüglich der Anstellungsbedingungen zu gewähren.

Diese Aspekte sind aus Sicht unseres Rates in der Gesamtwürdigung höher zu gewichten als ein maximaler Verkaufserlös – dies auch vor dem Hintergrund der möglichen Alternativen zum Verkauf (vgl. Kap. 3.4).

4.2.3 Vorbehalt Zustimmung Kantonsrat

Der Vollzug des Grundstückskaufvertrages ist an den Vollzug des Aktienkaufvertrages (vgl. Kap. 4.3) gekoppelt. Er steht zudem unter dem Vorbehalt der Zustimmung Ihres Rates zum Beschluss über die Entwidmung der Liegenschaften aus dem Verwaltungsvermögen und zu einer Änderung des Spitalgesetzes. Gegen Letzteres steht auch das fakultative Referendum offen.

4.3 Verkauf Betrieb

4.3.1 Vertragsparteien

Die LHM AG ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der LUKS AG. Der Aktienkaufvertrag wurde entsprechend zwischen der Luzerner Kantonsspital AG und der Swiss Medical Network SA abgeschlossen. Er lag in der Zuständigkeit des Verwaltungsrates der LUKS AG (Art. 716a Abs. 1 Ziff. 1 und 2 [OR](#)).

4.3.2 Wesentlicher Vertragsinhalt

Die Swiss Medical Network SA erwirbt von der LUKS AG die 2000 Namenaktien der LHM AG (Richtpreis: Fr. 2,4 Mio. Fr. per 30. Juni 2023). Der indikative Kaufpreis von 2'400'000 Franken errechnet sich aufgrund des Basiskaufpreises von 6'832'000 Franken, abzüglich der Nettoverschuldung. Der definitive Kaufpreis wird analog auf Basis des revidierten Quartalsabschlusses der LHM AG des letzten Quartals vor dem Vollzug bestimmt. Bei Uneinigkeit setzt ein gemeinsam beauftragtes Schiedsgutachten den definitiven Kaufpreis fest.

Die Swiss Medical Network SA garantiert schliesslich, den Betrieb der Klinik als Rehabilitationsklinik während mindestens zweier Jahre nach Vollzug weiterzuführen und den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern der Gesellschaft während dieser Zeit Besitzstand bezüglich der Anstellungsbedingungen zu gewähren.

4.3.3 Vorbehalt Zustimmung Kantonsrat

Der Vollzug des Aktienkaufvertrages ist an den Vollzug des Grundstückkaufvertrages gekoppelt. Zudem besteht auch hier ein Vorbehalt betreffend die für den Verkauf der LHM notwendige Zustimmung zur Änderung des Spitalgesetzes durch den Kantonsrat beziehungsweise gegebenenfalls durch die Stimmbevölkerung.

5 Auswirkungen

5.1 Bevölkerung

Der Verkauf der LHM hat auf die stationäre Gesundheitsversorgung der Luzerner Bevölkerung keine Auswirkungen. Aufgrund der im KVG geltenden Spitalwahlfreiheit können Luzerner Patientinnen und Patienten die Klinik unabhängig von ihrer Versicherungsklasse die Klinik auch unter der neuen Trägerschaft von Swiss Medical Network SA weiterhin für die stationäre Rehabilitation wählen. Darüber hinaus stehen bereits heute eine Vielzahl von Rehabilitationsangeboten näher beim Wohnort zur Verfügung oder sind in Planung.

5.2 Kanton

Die LHM wird auch nach dem Eigentümerwechsel auf der Luzerner Spitalliste fungieren und einen Leistungsauftrag des Kantons Luzern haben. Der Kanton Luzern kann somit trotz Verkauf der LHM an die Swiss Medical Network SA die stationäre Spitalversorgung seiner Bevölkerung weiterhin im gleichen Umfang gewährleisten. Mit dem Verkauf der Grundstücke und Gebäude ist der Kanton Luzern jedoch nicht mehr für den Unterhalt der Klinikgebäude zuständig. Dies entlastet die Investitionsrechnung des Kantons. Mit dem Verkauf der beiden Grundstücke erzielt der Kanton Luzern einen Verkaufsgewinn von 3'709'125 Franken.

5.3 LUKS AG

Mit dem Verkauf der LHM an die Swiss Medical Network SA kann sich die LUKS AG von einem sich in einer ungewissen wirtschaftlichen Zukunft befindlichen und von der Luzerner Bevölkerung immer weniger beanspruchten Angebot trennen und sich stattdessen auf das wohnortnahe, in das zentralschweizerische Versorgungsnetzwerk der LUKS-Gruppe eingebundene Rehabilitationsangebot in Luzern und Wolhusen fokussieren. Die LUKS AG kann so das unternehmerische Risiko von Verlusten minimieren, was die Kerngesellschaft stärkt.

5.4 Personal

Mit dem Verkauf an die Swiss Medical Network SA erhält das Personal der LHM die notwendige Sicherheit für den Fortbestand des Klinikbetriebs in Montana. Dies wäre bei einem Verbleib der LHM bei der LUKS AG nur bedingt gewährleistet gewesen, da anzunehmen ist, dass der doch sehr hohe Investitionsbedarf für den Kanton in der politischen Diskussion gegen die abnehmende Inanspruchnahme der LHM von der Luzerner Bevölkerung abgewogen würde. Als Teil der Swiss Medical Network SA mit ihren 21 Kliniken und 60 Ärztezentren bieten sich für das Personal auch Perspektiven für eine berufliche Entwicklung innerhalb des Gruppen-Netzwerks.

In Bezug auf die Anstellungsbedingungen ergeben sich vorläufig keine Änderungen für das Personal. Die Swiss Medical Network SA wird dem Personal der LHM ab Vollzug einen Besitzstand von zwei Jahren auf die bestehenden Anstellungsbedingungen gewähren. Zu beachten ist, dass gerade im Gesundheitswesen ein ausgeprägter Fachkräftemangel und damit ein «Arbeitnehmermarkt» herrschen. Das heisst, dass die Swiss Medical Network SA auf den Verbleib des Personals angewiesen ist und es in ihrem ureigenen Interesse liegt, dem Personal auch über die zwei Jahre hinaus angemessene Anstellungsbedingungen zu bieten, um den Betrieb nachhaltig sicherzustellen.

6 Änderung des Spitalgesetzes

Der Betrieb einer Akut- oder Rehabilitationsklinik am Standort Montana durch die LUKS AG ist gesetzlich vorgeschrieben (§ 8 Abs. 2 [Spitalgesetz](#)) und statutarisch festgelegt (§ 2 Bst. a Statuten LUKS AG). Der Verkauf der LHM führt zur Aufhebung des Spitalstandortes, weshalb dafür eine Änderung des Spitalgesetzes erforderlich ist (Streichung des Spitalstandorts Montana in § 8 Abs. 2 [Spitalgesetz](#)). Eine Genehmigung der daraus folgenden Statutenänderung durch Ihren Rat ist wegen der Gesetzesänderung nicht auch noch erforderlich (§ 8a Abs. 3 [Spitalgesetz](#)).

7 Überführung in das Finanzvermögen

Das Grundstück und die Gebäude der LHM sind im Verwaltungsvermögen des Kantons Luzern verbucht. Sie müssen vor einem Verkauf entwidmet und in das Finanzvermögen übergeführt werden. Für die Entwidmung ist ein Beschluss Ihres Rates erforderlich, da der seinerzeitige Erwerb der Liegenschaft im Jahr 1951 durch Beschluss des damaligen Grossen Rates erfolgte (§ 48 Abs. 1e des Gesetzes über die Finanzen und Leistungen [FLG] vom 13. September 2010 [SRL Nr. [600](#)]). Für die Veräusserung von Finanzvermögen beziehungsweise den Abschluss eines Kaufvertrages ist demgegenüber der Regierungsrat abschliessend zuständig (§ 58 Abs. 2c der Kantonsverfassung [KV] vom 17. Juni 2007 [SRL Nr. [1](#)] und § 48 Abs. 1c [FLG](#)). Bei der Veräusserung von Finanzvermögen handelt es sich finanzrechtlich nicht um eine Ausgabe, weshalb sich – sofern der Verkaufspreis adäquat ist und wie vorliegend kein Einnahmeverzicht vorliegt – die Frage eines Finanzreferendums nicht stellt.

8 Inkrafttreten

Der Grundstückkaufvertrag und auch der Aktienkaufvertrag wurden wie erwähnt bereits abgeschlossen, jedoch beide unter der vorbehältlichen Bedingung, dass Ihr Rat die Entwidmung beschliesst und die Änderung des Spitalgesetzes rechtskräftig ge-

worden ist. Die Verträge können erst nach Rechtskraft vollzogen werden (grundbuchliche Übertragung Grundstücke, Überführung Betrieb). Ziel ist es, dass die Übergabe von Betrieb und Grundstücken an die Swiss Medical Network SA bis im Herbst 2024 erfolgen kann. Um die nötige Flexibilität zu erhalten, soll unser Rat das Inkrafttreten der Gesetzesänderung nach Ablauf der Referendumsfrist bestimmen können (vgl. Ziff. 4 Gesetzesentwurf).

9 Antrag

Sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, dem Entwurf eines Kantonsratsbeschlusses über die Entwidmung der Grundstücke Nrn. 674 und 669, Grundbuch Crans-Montana secteur Randogne und dem Entwurf einer Änderung des Spitalgesetzes zuzustimmen.

Luzern, 7. November 2023

Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident: Fabian Peter
Der Staatsschreiber: Vincenz Blaser

**Kantonsratsbeschluss
über die Entwidmung der Grundstücke Nrn. 674 und
669, Grundbuch Crans-Montana secteur Randogne
(Luzerner Höhenklinik Montana)**

vom

Der Kantonsrat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 7. November 2023,

beschliesst:

1. Die Grundstücke Nrn. 674 und 669, Grundbuch Crans-Montana secteur Randogne, werden für den Verkauf an die Swiss Medical Network SA, Route du Muids 3, 1272 Genolier, von ihrer Widmung für öffentliche Zwecke entbunden und vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen übergeführt.
2. Der Kantonsratsbeschluss ist zu veröffentlichen.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates

Die Präsidentin:

Der Staatsschreiber:

Entwurf RR vom 7. November 2023

Spitalgesetz

Änderung vom

Betroffene SRL-Nummern:

Neu: –
Geändert: 800a
Aufgehoben: –

Der Kantonsrat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 7. November 2023,

beschliesst:

I.

Spitalgesetz vom 11. September 2006¹ (Stand 1. September 2021) wird wie folgt geändert:

§ 8 Abs. 2 (geändert)

² Die Luzerner Kantonsspital AG bietet Leistungen der Akut- und der Rehabilitationsmedizin mit Spitalbetrieben in Luzern, Sursee und Wolhusen an, die Luzerner Psychiatrie AG Leistungen der Psychiatrie mit Spitalbetrieben in Luzern, Kriens und St. Urban (Gemeinde Pfaffnau).

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten der Änderung. Sie unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates
Die Präsidentin:
Der Staatsschreiber:

¹ SRL Nr. [800a](#)

Staatskanzlei

Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern

Telefon 041 228 50 33
staatskanzlei@lu.ch
www.lu.ch