



---

Kantonsrat

Sitzung vom: 23. Juni 2015, vormittags

Protokoll-Nr. 245

Nr. 245

Anfrage Töngi Michael und Mit. über die Frauenklinik: Schaden für das Kantonsspital und den Kanton (A 574). Schriftliche Beantwortung

Die schriftliche Antwort des Regierungsrates auf die am 9. September 2014 eröffnete Anfrage von Michael Töngi über die Frauenklinik: Schaden für das Kantonsspital und den Kanton lautet wie folgt:

"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 Dürren 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 Baufälligkeit 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."

Michael Töngi stellt fest, dass alle die Vorgeschichte zur AMTS kennen würden. Die Akademie für medizinisches Training und Simulation sei vor einiger Zeit im Kantonsratssaal als Innovative Firma betitelt worden. Sie sei in der alten Frauenklinik eingemietet gewesen. Die Firma sei in Geldnöte geraten und es seien deshalb Anträge gekommen, das Gebäude zu entwidmen und zu verkaufen bzw. ein Baurecht zu geben, damit die Firma günstiger zu Geld käme. Man hätte damals in erster Linie über den Baurechtszins diskutiert. Das Gebäude sei für 1,7 Millionen Franken verkauft worden, der Baurechtszins sei auf 180000 Franken jährlich gesetzt worden. Auf demselben Boden sei für 44 Millionen investiert worden. Bei der Annahme einer Bruttorendite von 5 Prozent käme man auf Kosten von 2 bis 2,5 Millionen Franken pro Jahr, die jährlich gedeckt werden müssten. Der Baurechtszins sei deshalb extrem tief. Diese Firma sei dann plötzlich weggezogen und ein Investor habe übernommen. Das Spital sei nun wieder eingezogen und zahle einen Mietzins, der nicht mitgeteilt werden wolle. Es heisse, er sei marktüblich angesetzt. Der Kanton Luzern tue sich sehr schwer, Geld in Gebäude zu investieren, die nicht nur für die Verwaltung gebraucht würden, sondern von denen allenfalls auch ein Teil vermietet werden solle. Tatsache sei aber, dass diese Gebäude nun zu marktüblichen Zinsen zurückgemietet werden müsse. Auch der Kanton hätte dieses Gebäude sanieren und es nach Kostenmiete zur Verfügung stellen können. Diese Lösung wäre schlussendlich für den Steuerzahler und die Versicherten billiger gewesen. Dieses Vorgehen greife auf Kantons- und Gemeindeebene immer mehr um sich und führe zu höheren Kosten für den Endverbraucher. Diese müssten am Schluss für den Gewinn der Privaten aufkommen.

Peter Zurkirchen hält fest, dass mit dieser Anfrage kritische und berechtigte Fragen gestellt würden. Die Fragen seien aus Sicht der CVP-Fraktion von der Regierung ausführlich beantwortet worden. Es sei festzustellen, dass bei der Firma AMTS nicht alles rundgelaufen sei. Man bedaure, dass die Umsetzung eines medizinischen Simulations- und Trainingszentrums in Luzern gescheitert sei und hoffe, dass die Lehren daraus gezogen würden.

Im Namen des Regierungsrates sagt Finanzdirektor Marcel Schwerzmann, dass der Baurechtszins zum heutigen Verkehrswert nicht genug hoch sei. Zum damaligen Verkehrswert sei er aber in Ordnung gewesen. Es hätten keine Baurechtszinse für Investitionen, die jemand anders tätige, verlangt werden können. Die Firma AMTS hätte sehr viel Geld investiert, wofür man aber keinen Baurechtszins hätte verlangen können. Das Gebäude sei auch nach dem Wegzug der AMTS noch dort. Es sei keine Kernaufgabe des Staates, Renditeobjekte zu bauen und auf den Markt zu bringen. Das Spital hätte damals das Gebäude nicht übernehmen wollen. Dass das Spital nun diese Liegenschaft wieder Miete, sei dessen Sache. Darauf habe der Kanton nur einen geringen Einfluss. Der Mietzins sei nicht genau genannt worden, weil der Regierungsrat diesen gar nicht kenne.

Der Anfragende ist mit der Antwort des Regierungsrates teilweise zufrieden.