



Botschaft des Regierungsrates
an den Grossen Rat

B 167

**zum Entwurf
eines Grossratsbeschlusses
über die Genehmigung des
Mietvertrags für das Gebäude
der alten Frauenklinik mit der
Akademie für Medizinisches
Training und Simulation**

Übersicht

Der Regierungsrat unterbreitet dem Grossen Rat den Entwurf eines Grossratsbeschlusses über die Vermietung der ehemaligen Frauenklinik auf dem Areal des Kantonsspitals Luzern an die Akademie für Medizinisches Training und Simulation (AMTS).

Das Gebäude der ehemaligen Frauenklinik ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand und steht seit Frühjahr 2006 leer. Es kann im heutigen Zustand nur noch als Lager genutzt werden. Im Integrierten Finanz- und Aufgabenplan können mittel- und langfristig keine finanziellen Mittel für die Sanierung des Gebäudes bereitgestellt werden. Eine Arealnutzungsstudie hat ergeben, dass weder das Gebäude noch das Grundstück in absehbarer Zeit für kantonale Spitalzwecke benötigt werden. Einzelne Raumbedürfnisse des Kantonsspitals können über eine Untermiete bei der vorgesehenen Mieterin abgedeckt werden.

Der Kanton Luzern kann der AMTS die alte Frauenklinik im heutigen Zustand für 180 000 Franken pro Jahr vermieten. Der Mietvertrag wird auf eine feste Dauer von 30 Jahren, somit bis zum 31. Dezember 2037, abgeschlossen. Der Akademie wird das Recht eingeräumt, das Mietverhältnis mittels einseitiger Erklärung zweimal um eine feste Dauer von weiteren fünf Jahren zu verlängern.

Die Akademie baut das Gebäude der alten Frauenklinik nach Rücksprache mit dem Kanton Luzern gemäss ihren eigenen Bedürfnissen um und saniert es auf eigene Kosten. Sofern der Kanton die Liegenschaft während der Mietdauer für eigene Zwecke beanspruchen möchte, kann der Mietvertrag jederzeit vorzeitig aufgelöst werden. Im Sinn eines Investitionsschutzes müsste der Kanton Luzern die AMTS in diesem Fall angemessen entschädigen.

Der Gebäudeversicherungswert der Liegenschaft alte Frauenklinik betrug nach der Räumung des Gebäudes im Jahr 2001 rund 5 Millionen Franken (Zeitwert). Der Substanzwert liegt heute bei rund 2,5 Millionen Franken.

Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Grossen Rat

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Botschaft zum Entwurf eines Grossratsbeschlusses über die Genehmigung des Mietvertrags für das Gebäude der alten Frauenklinik auf dem Areal des Kantonsspitals Luzern mit der Akademie für Medizinisches Training und Simulation.

I. Ausgangslage

1. Akademie für Medizinisches Training und Simulation

Der Initiant des Projektes «Akademie für Medizinisches Training und Simulation» ist Dr. med. Roger Zobrist. Er bietet bislang mit der Didavis AG in Bottmingen (BL) Leistungen im Bereich der medizinischen Fort- und Weiterbildung an. Die Didavis AG soll in die Akademie für Medizinisches Training und Simulation (AMTS) überführt werden. Die AMTS hat Interesse an der Nutzung des Gebäudes der ehemaligen Frauenklinik des Kantonsspitals Luzern als Ausbildungsgebäude. Die Verhandlungen für die Nutzung des Gebäudes haben zum vorliegenden Mietvertrag geführt.

Die AMTS AG mit Sitz in Luzern steht unmittelbar vor der Gründung. Zu Beginn wird ein Kapital von rund 250 000 Franken gezeichnet. Damit können die laufenden Verpflichtungen erfüllt werden. Sobald der Mietvertrag seine Rechtsgültigkeit erlangt, wird das Kapital auf mindestens 1 Million Franken aufgestockt. Neben dem Initianten Dr. med. Roger Zobrist werden die Mitinitianten Prof. Dr. med. Pietro Regazzoni (Chefarzt Behandlungszentrum Bewegungsapparat, Universitätsspital Basel), Prof. Dr. med. Reto Babst (Chefarzt Departement Chirurgie, Kantonsspital Luzern) und Peter Ammann dem Verwaltungsrat angehören. Im Weiteren werden die Vertreterinnen und Vertreter der Untermieter eingeladen, in den Verwaltungsrat Einsitz zu nehmen. Das Kantonsspital hat Interesse an einer privaten medizinischen Ausbildungsstätte vor Ort und an einer guten Zusammenarbeit mit der Akademie. Daher erscheint die Einsitznahme des Chefarztes Chirurgie im Verwaltungsrat der AMTS AG sinnvoll. Prof. Dr. med. Reto Babst wird dort die Interessen des Spitals vertreten.

2. Alte Frauenklinik

Das viergeschossige Gebäude der alten Frauenklinik wurde im Jahr 1903 zusammen mit der kantonalen Krankenanstalt als Frauenklinik erbaut und später mehrfach umgebaut und erweitert. Nach dem Bezug der neuen Frauenklinik im Jahr 2001 diente das Gebäude dem Kantonsspital Luzern für verschiedene provisorische Nutzungen und als Lager. Seit Frühjahr 2006 steht das Gebäude leer. Das Haus befindet sich in einem sehr schlechten Zustand. Gemäss Integriertem Finanz- und Aufgabenplan (IFAP) können jedoch mittel- und langfristig keine finanziellen Mittel für die Sanierung des Baus bereitgestellt werden.

Der Gebäudeversicherungswert (Neuwert) betrug vor dem Bezug der neuen Frauenklinik knapp 17 Millionen Franken. Nach der Räumung des Gebäudes im Jahr 2001 wurde der Gebäudeversicherungswert auf rund 5 Millionen Franken als Zeitwert festgelegt. Der Substanzwert der alten Frauenklinik beträgt heute noch rund 2,5 Millionen Franken.

Eine externe Arealnutzungsstudie kommt zum Schluss, dass weder das Gebäude noch das vom Gebäude beanspruchte Grundstück in absehbarer Zeit für kantonale Spitalzwecke benötigt werden. Die Studie zeigt namentlich auf, dass das Kinderspital im Bereich des heutigen Kinderspitals erweitert werden kann und dass die interdisziplinäre Notfall- und Intensivpflegestation aus organisatorischen Gründen im Spitalzentrum realisiert werden sollte. Langfristig allerdings ist das Grundstück im Zentrum des Spitalareals für kantonsspitalinterne Nutzungen zu sichern.

Die alte Frauenklinik befindet sich in der Zone für öffentliche Zwecke und gehört zum zweckgebundenen Verwaltungsvermögen des Kantons. Da kein Abbruch des Gebäudes und langfristig auch kein Neubau an dieser Stelle vorgesehen ist, haben wir die Anfrage für eine private Nutzung des Gebäudes geprüft, zumal die vorgesehene Nutzung Synergien mit dem Kantonsspital Luzern auslöst. Unsere Bedingung für Verhandlungen war die vollständige Sanierung des Gebäudes durch Dritte, da seitens des Kantons keine finanziellen Mittel zur Verfügung stehen.

II. Projekt

1. Nutzungskonzept

Das sich stets wandelnde Berufsumfeld in den medizinischen Heilberufen erfordert eine rasche und zielgerichtete Integration von klinischem Wissen und neuen Technologien. Dieses Wissen muss einerseits dem im Medizinalbereich tätigen Fachpersonal, andererseits den Technikerinnen und Technikern in Aussendienst und Support vermittelt werden können. Die Akademie für Medizinisches Training und Simulation will dieses Wissen in Zusammenarbeit mit medizinischen Fachgesellschaften, interessierten Kliniken und Anbietern von Medizinaltechnologie in Kursen zur Verfügung stellen. Dazu will die Akademie auf rund 1200 m² optimale Trainings- und Arbeitsbedin-

gungen mit modernster Technik und dem Einsatz eines kompetenten Spezialistentteams schaffen. Videokonferenzschaltungen und Live-Übertragungen aus Operationsräumen in den Hörsaal werden möglich sein. Für praktische Übungen werden verschiedene Kursräume sowie ein vollständig eingerichteter Operationssaal zur Verfügung stehen.

Der Kanton Luzern stellt der AMTS das Gebäude der alten Frauenklinik im heutigen Zustand zur Verfügung. Das Gebäude wird von der AMTS mit der Auflage, die Nutzfläche von rund 4600 m² vorwiegend für medizinische Zwecke zu nutzen, vollständig umgebaut.

Die Integration der Akademie in den Komplex des Kantonsspitals Luzern vereinfacht den Gedankenaustausch mit den Kliniken, ermöglicht Operationsdemonstrationen und stellt sicher, dass das Ausbildungsangebot den aktuellen klinischen Bedürfnissen entspricht. Ein direkter, informeller Austausch unter Fachkräften der verschiedenen Institutionen wird ermöglicht.

Die AMTS will Räume in dem Gebäude, die sie nicht selber benötigt, an Dritte untervermieten. Der Regionale Blutspendedienst Zentralschweiz (RBSD ZS), eine eigenständige Tochterunternehmung des Schweizerischen Roten Kreuzes, hat bereits Interesse angemeldet. Auch der Einbau einer modernen Rehabilitations-, Fitness- und Leistungsdiagnostik-Klinik mit dem Prädikat Swiss Olympic Medical Center (SOMC) ist vorgesehen. Auch das Kantonsspital Luzern (KSL) hat Interesse an der Mitbenutzung des Gebäudes für seine Rehabilitationsabteilung und seine Administration angemeldet.

2. Mietvertrag

Die Auswahl möglicher Mieter ist beschränkt. Sinnvollerweise sollten Mieter berücksichtigt werden, die im medizinisch-therapeutischen Bereich tätig sind und in keinem aktuellen oder künftigen Konkurrenzverhältnis zur Tätigkeit respektive zum Leistungsangebot des Kantonsspitals Luzern sowie der Luzerner Psychiatrie stehen. Wegen des sehr hohen Investitionsaufwandes möglicher Nutzer und der daraus resultierenden rechtlichen und betrieblichen Gegebenheiten kommt nur eine Vermietung des Gebäudes als Ganzes in Frage.

Gemäss dem Vertrag vermietet der Kanton Luzern der Akademie für Medizinisches Training und Simulation das Gebäude der gesamten alten Frauenklinik im aktuellen Zustand für 180'000 Franken pro Jahr. Der Mietvertrag wird auf eine feste Dauer von 30 Jahren, somit bis zum 31. Dezember 2037, abgeschlossen. Der Mietzins gilt als Mindestmietzins und wird entsprechend der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Der Akademie wird das Recht eingeräumt, das Mietverhältnis mittels einseitiger Erklärung zweimal um eine feste Dauer von weiteren fünf Jahren zu verlängern. In allen Fällen endet das Mietverhältnis ohne Kündigung am 31. Dezember 2047.

Das Mietobjekt steht der Mieterin im Wesentlichen für die medizinische und therapeutische Schulung, Beratung, Fort- und Weiterbildung sowie für administrative Tätigkeiten zur Verfügung. Das KSL, der RBSD ZS sowie Dienstleistungsbetriebe der Medizin und der Schulung/Information im Bereich der Gesundheitspflege haben ein vorrangiges Nutzungsrecht.

Die von der Mieterin separat zu beschaffenden Zusatzleistungen (Neben- und Zusatzkosten) sind vom Leistungsbeschrieb des Mietvertrages ausgenommen, sind jedoch von der AMTS nach Möglichkeit zu marktüblichen Preisen vom KSL zu beziehen. Die alte Frauenklinik ist baulich und betrieblich eng mit dem KSL verbunden. Eine Betreuung des Gebäudes durch das KSL wird darum angestrebt. Die Zusammenarbeit zwischen dem KSL und der Akademie wird in einem separaten Vertrag geregelt. Diese Vereinbarung ist für das KSL kostenneutral.

Die Akademie saniert das Gebäude der alten Frauenklinik nach Rücksprache mit dem Kanton Luzern gemäss ihren eigenen Anforderungen. Die schriftliche Zustimmung des Kantons bleibt vorbehalten. Der Kanton ist berechtigt, seine Zustimmung an Bedingungen, Auflagen und Weisungen zu knüpfen.

Die Akademie für Medizinisches Training und Simulation trägt das Unternehmerrisiko. Gegenüber dem Kanton muss sich die AMTS über die vollständige Sicherstellung der mieterseitig zu tragenden Kosten der baulichen Anpassungsarbeiten unter Einschluss der Ablösung von allfälligen Bauhandwerkerpfandrechten ausweisen. Zur Sicherstellung sämtlicher vermierterseitigen Ansprüche aus dem Mietverhältnis übergibt die Akademie dem Amt für Hochbauten und Immobilien innert 30 Tagen nach der Rechtsgültigkeit des Mietvertrages und bei Baubeginn je eine unwiderrufliche Bankgarantie einer schweizerischen Gross- oder Kantonalkbank über 500 000 Franken. Die Bankgarantie verringert sich vier Monate nach Vollendung der Anpassungsarbeiten der Mieterin auf 180 000 Franken, sofern bis dahin keine Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet und sämtliche fälligen Verpflichtungen der Mieterin gegenüber dem Vermieter ordnungsgemäss erfüllt sind. Diese Sicherstellung ist von der Akademie für die Dauer des Mietverhältnisses plus zwölf Monate zu leisten.

Nach der Erstinvestition durch die AMTS ist der Kanton Luzern für den Unterhalt des Rohbaus und des Rohausbaus verantwortlich. Unterhaltsarbeiten und Ersatzmassnahmen am Mieterausbau sowie allfällige Spezialausbauten sind ausschliesslich Sache der Mieterin. Ebenfalls ist die Mieterin für den kleinen Unterhalt zuständig.

Wenn das Mietverhältnis vertragsgemäss oder vorzeitig aufgrund von Verschulden oder auf Verlangen der Mieterschaft endet, ist der Kanton Luzern von allen Entschädigungsansprüchen befreit. Der Mietvertrag kann jederzeit vorzeitig aufgelöst werden, wenn während der Mietdauer Nutzungsansprüche des Kantons Luzern auf die Liegenschaft der alten Frauenklinik geltend gemacht werden. Im Sinn eines Investitionsschutzes müsste der Kanton Luzern die Akademie in diesem Fall angemessen entschädigen. Je nach Betrag wäre die Entschädigung zusammen mit dem Kredit für die Neunutzung des vermieteten Areals durch Ihren Rat zu beschliessen. Der Kanton Luzern hält sich so die Option einer Eigennutzung der alten Frauenklinik zugunsten des Kantonsspitals trotz der vereinbarten langen Mietdauer offen.

III. Vorteile der Mietlösung

1. Eigentumsverhältnisse

Wir haben verschiedene Finanzierungsvarianten (Verkauf, Abgabe im Baurecht, Leasing, Vermietung) geprüft und mit dem KSL sowie potenziellen Investoren und Nutzerinnen diskutiert. Ein Verkauf der alten Frauenklinik ist nicht vertretbar. Es ist nicht sinnvoll, mitten im grossen Spitalareal eine verhältnismässig kleine Landfläche abzuparzellieren, zu entwiden, ins Finanzvermögen zu übertragen und dann an Dritte zu verkaufen oder im Baurecht abzugeben. Zudem ist das Gebäude auch baulich und betrieblich eng mit den anderen Bauten des KSL verbunden. Das gesamte Areal des Kantonsspitals soll langfristig für den Eigenbedarf und damit für den ursprünglichen Spitalzweck erhalten bleiben.

Für eine Drittnutzung stand somit eine Vermietung des Gebäudes im Vordergrund. Der Kanton vermietet das ganze Gebäude an eine Nutzerin. Diese investiert nach ihren Bedürfnissen und trägt das Unternehmerrisiko. Die Rechtssphären der beiden Vertragsparteien werden nach dem Mietrecht voneinander abgegrenzt. Die Eigentums- und Nachbarrechte und die damit verbundene Handlungsfähigkeit des Kantons und somit auch des Spitals werden mit der Vermietung nicht eingeschränkt.

2. Wirtschaftlichkeit

Die alte Frauenklinik kann im heutigen Zustand nur noch als Lager genutzt werden. Jede andere Nutzung bedingt grössere Investitionen. Die Erhaltung des Gebäudes verursacht Betriebskosten, die mit einer solchen Nutzung nicht gedeckt werden können. Das Gebäude verursacht somit Jahr für Jahr einen Verlust. Zur beantragten Vermietung an die Akademie gibt es nur zwei Alternativen. Die alte Frauenklinik müsste entweder durch den Kanton Luzern abgerissen oder saniert und erst dann an Dritte vermietet werden. Für die letztere Variante fehlen die Investitionsmittel. Der Kanton Luzern könnte die alte Frauenklinik frühestens im Jahr 2015 sanieren. Die dannzumalige Wirtschaftlichkeit kann im heutigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden. Die massgebliche Grösse für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit ist die Summe der abgezinsten (diskontierten) Cashflows der Varianten Vermietung und Nicht-Vermietung über die ganze Betrachtungsperiode.

Der Mietzins von 180 000 Franken pro Jahr ist nach dem Prinzip der Vollkostenrechnung (Kostenmiete) bemessen. In der Kalkulation sind die Bewirtschaftungskosten, Rücklagen für kommende Renovationen, die Verzinsung des investierten Kapitals (Substanzwert) und dessen Amortisation berücksichtigt. Die Verzinsung beträgt 4 Prozent des investierten Kapitals. Der vereinbarte Mietzins generiert in 40 Jahren einen Ertragsüberschuss von knapp 2,5 Millionen Franken.

Die Vermietung an die AMTS hat namentlich folgende Vorteile: Das Gebäude der alten Frauenklinik wird umgehend saniert, ohne dass der Kanton selber investieren muss. Mehrkosten, verursacht durch den Sanierungsaufschub, werden verhindert und die Neben- und Zusatzkosten (Betriebskosten) gleichzeitig gesenkt. Die Schaffung neuer Arbeitsplätze durch die AMTS und die vorgesehenen Untermieter stellen Mehrwerte wie auch einen Imagegewinn für den Kanton Luzern und das Kantonsspital Luzern dar. Die örtliche Zusammenlegung der verschiedenen medizinnahen Nutzungen inmitten des Areals des Kantonsspitals Luzern ermöglicht Synergien bezüglich Infrastruktur, Betrieb und Qualität. Für das Kantonsspital wie auch für die Akademie entsteht eine Win-Win-Situation. Der Kanton Luzern profitiert von einer weiteren wichtigen Bildungsstätte. Nebst der Schaffung zahlreicher Arbeitsplätze bringt die Akademie kaufkräftige medizinische Spezialisten in die Stadt. Andererseits bietet die Stadt Luzern den Kursteilnehmenden aus der ganzen Welt ein vielfältiges touristisches und kulturelles Angebot.

3. Medizinische Nutzung

Das Gebäude der alten Frauenklinik bleibt integrierter Bestandteil des Kantonsspitals Luzern. Vorrangig werden medizinische Institutionen als Nutzerinnen des Gebäudes berücksichtigt. Mit der Akademie, dem Schweizerischen Roten Kreuz und einem medizinischen Therapie- und Fitnesszentrum sowie dem Kantonsspital sind diese Grundvoraussetzungen erfüllt.

IV. Rechtliches und Zuständigkeit

Das Gebäude der alten Frauenklinik samt Boden wird für die sehr lange Dauer von 30 Jahren und optional zusätzlich zweimal fünf Jahren vertraglich aus der Hand gegeben. Die Amortisation der grossen privaten Investition wird über eine Zeitdauer von 40 Jahren und damit gleichsam innerhalb einer Gebäudegeneration vorgenommen, weshalb der feste Mietvertrag einer Konzession für eine ausschliessliche Sondernutzung staatlichen Eigentums oder einem selbständigen und dauernden Baurecht nahe kommt. Gemäss § 27 Absatz 2 Finanzhaushaltgesetz (SRL Nr. 600) sind Rechtsgeschäfte, durch die der Wert eines Grundstückes ganz oder teilweise umgesetzt wird (etwa die Einräumung eines Baurechts), der Veräusserung gleichgestellt. Übersteigt der Vertragswert 3 Millionen Franken, bedarf der Vertrag nach Absatz 1 dieser Bestimmung der Genehmigung Ihres Rates. Da kein Sonderkredit notwendig ist, entfällt das fakultative Referendum. Ihr Rat entscheidet abschliessend über den Mietvertrag.

V. Antrag

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, den Mietvertrag für das Gebäude der alten Frauenklinik des Kantonsspitals Luzern mit der Akademie für Medizinisches Training und Simulation zu genehmigen.

Luzern, 12. Dezember 2006

Im Namen des Regierungsrates
Der Schultheiss: Anton Schwingruber
Der Staatsschreiber: Viktor Baumeler

Grossratsbeschluss über die Genehmigung des Mietvertrags für das Gebäude der alten Frauenklinik mit der Akademie für Medizinisches Training und Simulation

vom

Der Grosse Rat des Kantons Luzern,

nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 12. Dezember 2006,

beschliesst:

1. Der Mietvertrag für das Gebäude der alten Frauenklinik vom 6./12. Dezember 2006 mit der Akademie für Medizinisches Training und Simulation über eine feste Mietdauer von 30 Jahren zuzüglich zweier Optionen über je 5 Jahre für einen indexierten Jahresmietzins von 180 000 Franken wird genehmigt.
2. Der Beschluss ist zu veröffentlichen.

Luzern,

Im Namen des Grossen Rates

Die Präsidentin:

Der Staatsschreiber: