

Botschaft des Regierungsrates  
an den Kantonsrat

B 124

**zum Entwurf eines Kantonsrats-  
beschlusses über die Genehmigung  
der Übertragung der Spital- und  
Klinikgebäude an das Luzerner  
Kantonsspital und die Luzerner  
Psychiatrie**

## Übersicht

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat die Genehmigung der Übertragung der Spital- und Klinikgebäude vom Kanton an das Luzerner Kantonsspital und die Luzerner Psychiatrie. Für die Übertragung der Spital- und Klinikbauten an die beiden Unternehmen gibt es vor allem zwei Gründe:

Erstens ist am 1. Januar 2008 das neue Spitalgesetz des Kantons in Kraft getreten. Damit wurden die kantonalen Spitäler und Kliniken rechtlich verselbständigt. Zu unternehmerischem Handeln gehört auch die Verfügungsgewalt über die Immobilien. Nur so kann letztlich die Unternehmensstrategie umgesetzt werden.

Zweitens ist im Dezember 2007 auf Bundesebene die neue Spitalfinanzierung geschlossen worden. Im Zusammenhang mit den Spital- und Klinikgebäuden sind zwei Punkte besonders wichtig:

- Neu werden nicht mehr die ausgewiesenen Kosten, sondern von vornherein vereinbarte, diagnosebezogene Preise (SwissDRG) vergütet. Bestandteil dieser Preise sind neu auch die Investitionskosten.
- Ferner werden die auf den kantonalen Spitallisten aufgeführten Privatspitäler und -kliniken ab 2012 in gleicher Weise finanziert wie die öffentlichen Spitäler und Kliniken.

Damit werden die Investitionen nicht mehr wie bisher allein vom Kanton finanziert. Das Luzerner Kantonsspital und die Luzerner Psychiatrie erhalten ab 2012 knapp die Hälfte der Investitionskosten direkt von den Versicherern. Anderseits muss der Kanton neu auch gut die Hälfte der Investitionskosten der Privatspitäler und -kliniken bezahlen. Damit drängt es sich auf, dass der Kanton die Spital- und Klinikliegenschaften den Spitätern und Kliniken übergibt. Ansonsten hätten die kantonalen Spitäler und Kliniken schlechtere Marktbedingungen als die privaten Spitäler und Kliniken. Denn während die privaten Spitäler und Kliniken über den vom Kanton und den Versicherern bezahlten Investitionskostenanteil frei verfügen können, wäre dies beim Luzerner Kantonsspital und bei der Luzerner Psychiatrie nicht der Fall.

Der Regierungsrat überträgt den Spitätern und Kliniken nur diejenigen Spital- und Klinikgebäude, die für die Kernaufgaben genutzt werden. Zudem erfolgt die Übertragung nur im Baurecht. Die nicht betriebsnotwendigen Gebäude bleiben im Eigentum des Kantons und werden den Unternehmen wie bisher vermietet. Die Übertragung erfolgt zum Bilanzwert, wobei ein allfälliger Aufwertungsgewinn auf den Landwerten der Spitäler und Kliniken anlässlich der Neubewertung des kantonalen Verwaltungsvermögens im Jahr 2011 mit dem Übertragungspreis verrechnet wird. Daraus resultiert für den Kanton eine erfolgsneutrale Übertragung. Die definitiven Übertragungswerte können erst zum Übertragungszeitpunkt bestimmt werden. Die Übertragung erfolgt per 1. Januar 2011.

Selbstverständlich bleibt der Kanton weiterhin verantwortlich für die Gesundheitsversorgung der Luzerner Bevölkerung in allen Regionen. Der Regierungsrat und der Kantonsrat haben auch nach der Übertragung der Immobilien vielfältige Möglichkeiten, auf das Leistungsangebot der verselbständigt Spitäler und Kliniken und deren Bauvorhaben Einfluss zu nehmen, insbesondere über das Budget und den Leistungsauftrag. Der Kanton bleibt Eigentümer der rechtlich verselbständigt Spitäler und Kliniken. Auch das Spitalgesetz bleibt in Kraft. Dort wird unter anderem für die Aufhebung bisheriger oder die Errichtung neuer Spitalbetriebe immer ein Dekret des Kantonsrates vorausgesetzt.

Eine Umfrage bei den anderen Kantonen zeigt, dass die Übertragung der Spital- und Klinikgebäude zurzeit in fast allen Kantonen bearbeitet wird oder bereits vollzogen wurde.

# Der Regierungsrat des Kantons Luzern an den Kantonsrat

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Botschaft den Entwurf eines Kantonsratsbeschlusses über die Genehmigung der Übertragung der Spital- und Klinikgebäude vom Kanton an das Luzerner Kantonsspital (LUKS) und die Luzerner Psychiatrie (Lups).

## I. Der Übertragungsbeschluss

Die Übertragung der Spital- und Klinikgebäude vom Kanton an die Spitäler und Kliniken wurde bereits im Zusammenhang mit der rechtlichen Verselbständigung des Luzerner Kantonsspitals und der Luzerner Psychiatrie diskutiert. In § 28 Absatz 3 des Spitalgesetzes vom 11. September 2006 (SRL Nr. 800a) wurde die Möglichkeit geschaffen, dass unser Rat den verselbständigen Unternehmen die Spital- und Klinikbauten in Form einer Sacheinlage zu Eigentum übertragen kann. Unser Rat hat so dann im Legislaturprogramm 2007 bis 2011 geschrieben, dass er die Eigentumsübertragung der Spital- und Klinikbauten an das Luzerner Kantonsspital und an die Luzerner Psychiatrie prüfen werde (vgl. Planungsbericht B 36 vom 18. Dezember 2007, in: Verhandlungen des Kantonsrates [KR] 2008, S. 360). Anlässlich der Beratung des Planungsberichts B 31 über den Investitionsbedarf des Luzerner Kantonsspitals (Planungsbericht Spitalbauten) vom 13. November 2007 (KR 2008 S. 463) überwies Ihr Rat zudem am 10. März 2008 folgende Bemerkung an unseren Rat: «Vor dem Hintergrund der veränderten Spitalfinanzierung und der Verselbständigung des LUKS ist zu prüfen, wie rechtlich und organisatorisch sichergestellt werden kann, dass die Projekte nach unternehmerischen Prioritäten geplant und realisiert werden können (Eigentumsübertragung vom Kanton an das Luzerner Kantonsspital, Zuständigkeit für Planung und Realisierung)» (KR 2008 S. 537). Und schliesslich hat Ihr Rat am 24. Juni 2008 das Postulat P 184 von Vroni Thalmann-Bieri über die Spitalbauten vom 10. März 2008 teilweise erheblich erklärt, womit wir ebenfalls beauftragt worden sind, die Übertragung der Spitalbauten zu prüfen (vgl. KR 2008 S. 1308).

Insbesondere im Hinblick auf die vom eidgenössischen Parlament beschlossene neue Spitalfinanzierung hat unser Rat bereits am 13. Dezember 2007 eine Arbeitsgruppe beauftragt, die Übertragung der Spital- und Klinikgebäude an das Luzerner Kantonsspital und an die Luzerner Psychiatrie zu prüfen. Am 18. September 2008 legte die Arbeitsgruppe ihren Bericht vor. Sie kam darin zum Ergebnis, dass aufgrund der neuen Rahmenbedingungen die Immobilien den beiden Unternehmen (Luzerner Kantonsspital und Luzerner Psychiatrie) übertragen werden sollten. Die Unternehmen würden damit flexibler, sie erhielten (weitgehend) gleiche Ausgangsbedingungen wie die Privatspitäler und -kliniken, sie würden wettbewerbsfähiger und könnten schneller und bedarfsgerechter handeln.

Gestützt auf den Bericht der Arbeitsgruppe haben wir am 7. Juli beziehungsweise am 1. September 2009 beschlossen, die betriebsnotwendigen Gebäude gemäss den nachfolgenden Modalitäten an das Luzerner Kantonsspital und die Luzerner Psychiatrie zu übertragen:

1. Dem Luzerner Kantonsspital und der Luzerner Psychiatrie werden die im Anhang 1 aufgeführten Liegenschaften in Form einer Sacheinlage im Baurecht als Eigentum übertragen.
2. Das Baurecht wird für eine Dauer von 50 Jahren eingeräumt.
3. Der Baurechtszins beträgt für das Luzerner Kantonsspital 1 441 411 Franken pro Jahr, derjenige für die Luzerner Psychiatrie 180 359 Franken pro Jahr (Stand 1. Januar 2009). Nach 15 und 30 Jahren erfolgt eine Zinsanpassung (Neubeurteilung auf der Basis der allgemeinen Landpreisentwicklung).
4. Dem Luzerner Kantonsspital und der Luzerner Psychiatrie werden für die im Anhang 2 aufgeführten Gebäude ein Vorrrecht für die Miete und ein Vorkaufsrecht eingeräumt.
5. Dem Luzerner Kantonsspital und der Luzerner Psychiatrie wird für die im Anhang 3 aufgeführten Parzellen ein Vorkaufsrecht gewährt.
6. Die Gebäude werden zu dem zum Zeitpunkt der Übertragung geltenden Bilanzwert übertragen. Ein allfälliger Aufwertungsgewinn auf den Landwerten der Spitäler und Kliniken anlässlich der Neubewertung des kantonalen Verwaltungsvermögens im Jahr 2011 wird mit dem Übertragungspreis verrechnet.

7. Die Baurechtsnehmer sind verpflichtet, die Gebäude sachgemäß zu unterhalten. Sie haben dem Gesundheits- und Sozialdepartement jährlich die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten in einem über zehn Jahre rollenden Finanz- und Entwicklungsplan nachzuweisen. Zudem ist unserem Rat alle vier Jahre im mehrjährigen Leistungsauftrag eine Investitions- und Immobilienstrategie zur Genehmigung vorzulegen. Unser Rat und das Gesundheits- und Sozialdepartement bestimmen weiterhin via Leistungsaufträge und Leistungsvereinbarungen, welche Leistungen durch das Luzerner Kantonsspital und die Luzerner Psychiatrie an welchen Standorten angeboten werden.
8. Die Spitäler und Kliniken können auch nach der Eigentumsübertragung weiterhin mit der Dienststelle Immobilien zusammenarbeiten. Deren Arbeit wird zu Vollkosten verrechnet.
9. Die Transaktionskosten sowie die Kosten für die Projektabgrenzungen sind im Übertragungsjahr zu budgetieren und je hälftig vom Finanzdepartement und von den Unternehmen Luzerner Kantonsspital und Luzerner Psychiatrie zu übernehmen.
10. Die Übertragung erfolgt auf den 1. Januar 2011.

Die Übertragung bedarf der Genehmigung Ihres Rates.

## II. Gründe für die Übertragung

Insbesondere zwei Gründe sprechen dafür, dass dem Luzerner Kantonsspital und der Luzerner Psychiatrie die Gebäude zu Eigentum übertragen werden: Einerseits gibt es wesentliche Änderungen im Bundesgesetz über die Krankenversicherung (KVG) vom 18. März 1994 (SR 832.10) und anderseits wird damit die Verselbständigung komplettiert.

### 1. KVG-Revision

Am 21. Dezember 2007 wurde im Rahmen der KVG-Revision eine neue Spitalfinanzierung beschlossen (vgl. Bundesblatt 2008, S. 9). Die wichtigsten Änderungen sind folgende:

- Neu werden zukünftig nicht mehr die ausgewiesenen Kosten, sondern von vornherein vereinbarte Fallpreispauschalen (SwissDRG) vergütet. (In der Psychiatrie und der Rehabilitation werden es in einer ersten Phase wahrscheinlich Abteilungs- oder Tagespauschalen sein.) Bestandteil dieser *Preise* sind neu auch die Investitionskosten. Nach dem bisher geltenden Krankenversicherungsgesetz musste der Kanton die Investitionskosten in den öffentlichen Spitäler und Kliniken alleine finanzieren. Er hat deshalb *aufgrund der finanziellen Rahmenbedingungen* bestimmt, welche Gebäude in welchem Rahmen saniert werden. Im Planungsbericht Spitalbauten vom 13. November 2007 hat unser Rat aufgezeigt, dass der heute zur Verfügung stehende Globalkredit für Hochbauten nicht ausreicht, um die Investitionsbedürfnisse der Spitäler und Kliniken zu finanzieren. Dringliche Unterhaltsprojekte und Betriebsoptimierungen mussten immer wieder zurückgestellt werden, weil die finanziellen Mittel fehlten. Wir haben in diesem Bericht aufgezeigt, dass in den kommenden 15 Jahren jährlich rund 20 Millionen Franken mehr für die Spitäler und Kliniken zur Verfügung stehen müssten, um deren Bedürfnisse zu decken.
- Ab 2012 werden die Spitäler und Kliniken gemäss dem revidierten KVG die notwendigen Investitionskostenbeiträge direkt mit der Fallpauschale erhalten. Die Investitions- und Betriebskosten werden also nicht mehr separat abgegolten. Und auch die Versicherer werden knapp die Hälfte (45%) der Investitionskosten mitfinanzieren müssen.
- Neu ist ferner, dass die auf den kantonalen Spitallisten aufgeführten Privatspitäler und -kliniken gleich finanziert werden wie die öffentlichen Spitäler und Kliniken. Bisher mussten die Kantone keine Beiträge an die Privatspitäler und -kliniken leisten. Auch hier werden also die Kantone ab 2012 etwas mehr als die Hälfte der Betriebs- und Investitionskosten (55%) mitfinanzieren müssen.

Mit andern Worten erhalten also das LUKS und die Lups ab 2012 knapp die Hälfte der Investitionskosten direkt von den Versicherern vergütet, während der Kanton anderseits auch gut die Hälfte der Investitionskosten an die Privatspitäler auf der Spitalliste bezahlen muss. Damit drängt es sich auf, dass der Kanton die Spital- und Klinikliegenschaften den verselbständigt Unternehmen übergibt. Ansonsten hätten die kantonalen Spitäler und Kliniken schlechtere Marktbedingungen insbeson-

dere im Vergleich mit den privaten Spitäler und Kliniken. Denn während die privaten Spitäler und Kliniken über den vom Kanton und den Versicherern bezahlten Investitionskostenanteil frei verfügen können, wäre dies beim Luzerner Kantonsspital und bei der Luzerner Psychiatrie nicht der Fall.

Die meisten Kantone haben denn auch ihre Spital- und Klinikgebäude bereits den Spitäler und Kliniken übertragen oder arbeiten in diese Richtung (vgl. Anhang 15).

## **2. Verselbständigung Luzerner Kantonsspital und Luzerner Psychiatrie**

Am 1. Januar 2008 ist das neue Spitalgesetz in Kraft getreten. Damit wurden die kantonalen Spitäler und Kliniken rechtlich verselbständigt. Zu unternehmerischem Handeln gehört aber auch die Verfügungsgewalt über die Immobilien. Nur so verfügen die Unternehmen letztlich über die notwendige Handlungsfähigkeit und können ihre Strategien auch umsetzen.

Von der Übertragung profitieren letztlich auch die Patientinnen und Patienten. Die Infrastruktur der Unternehmen LUKS und Lups entspricht in vielen Bereichen nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Kern- und Patientenprozesse sowie den berechtigten Ansprüchen der Patientinnen und Patienten sowie des Personals. Mit der Übertragung der Spitalgebäude erhalten die Unternehmen einen grösseren unternehmerischen Spielraum und können dadurch die dringend notwendigen Instandsetzungs- und Neuinvestitionen bedarfsgerecht und schnell umsetzen.

## **III. Folgen einer Nichtübertragung der Gebäude**

Die neue Spitalfinanzierung setzt nicht zwingend eine Übergabe der Spitalbauten an verselbständigte Spitäler und Kliniken voraus. Würden die Gebäude nicht übertragen, bliebe der Kanton Eigentümer der Liegenschaften und wäre weiterhin für die Ersatz- und Neuinvestitionen sowie die Instandsetzung der Gebäude zuständig. Die Spitäler und Kliniken würden dem Kanton wie heute einen Mietzins bezahlen.

Die kantonalen Spitäler und Kliniken hätten aber schlechtere Marktbedingungen als die privaten Spitäler und Kliniken, obwohl der Kanton diese zukünftig in gleicher Masse mitfinanzieren muss wie die öffentlichen. Denn während die privaten Spitäler und Kliniken über den vom Kanton und den Versicherern finanzierten Investitionskostenanteil frei verfügen könnten, wäre dies beim Luzerner Kantonsspital und der Luzerner Psychiatrie nicht der Fall. Selbst wenn der Kanton die Höhe des Investitionsbudgets jeweils nicht in Frage stellen würde und den vollen Investitionskostenanteil, der über die DRGs (Luzerner Kantonsspital) und die Tagespauschalen (Luzerner Psychiatrie) an die Spitäler und Kliniken bezahlt werden wird, für Spital- und Klinikbauten verwenden würde, wären die kantonalen Spitäler und Kliniken im Nachteil. Denn im Gegensatz zu den privaten Spitäler und Kliniken könnten sie weiterhin nicht selbst über die Verwendung des Investitionsbudgets entscheiden und müssten ihre Projekte von den zuständigen politischen Instanzen bewilligen lassen.

## **IV. Inhalt des Übertragungsbeschlusses**

### **1. Umfang**

#### **a. Gebäudebestand Luzerner Kantonsspital**

Auf dem Areal des Luzerner Kantonsspitals in *Luzern* befinden sich Liegenschaften, die von ihm selber, von der Lups und von Dritten genutzt werden (siehe Anhänge 4–6). Die meisten Gebäude gehören entweder zum Kerngeschäft des Luzerner Kantonsspitals oder hängen sehr eng damit zusammen. Diejenigen Gebäude, welche an die Luzerner Psychiatrie oder Dritte vermietet sind, befinden sich grösstenteils in der westlichen Hälfte der Parzelle. Im östlichen Teil des Areals befinden sich mehrere Schulen.

Die Infrastruktur für das ganze Areal in *Luzern* hängt sehr eng miteinander zusammen. So erfolgt die gesamte Infrastrukturschliessung für die meisten Gebäude auf dem Areal über unterirdische Kanäle. Die oberirdische Verkehrserschliessung folgt ebenfalls einem Gesamtkonzept.

Auf den Arealen des LUKS in *Sursee und Wolhusen* befinden sich fast ausschliesslich Gebäude, die vom Spital selbst genutzt werden und notwendig sind, um die Kernaufgaben zu erfüllen. Eine Ausnahme bilden die Sportanlagen, die Gärtnereien und die Personalwohnhäuser, die nur noch teilweise von Mitarbeitenden bewohnt werden (siehe Anhänge 4–6). Eine weitere Ausnahme bildet das Pflegeheim Seeblick in Sursee.

## **b. Gebäudebestand Luzerner Psychiatrie**

Auf dem Areal der Luzerner Psychiatrie am Standort St. Urban befinden sich zahlreiche historische Gebäude (z.B. Klosterkirche, Konvent). Ein Teil dieser historischen Liegenschaften wird durch die Lups für Büros oder Therapie- und Wohngruppen genutzt. Andere Teile sind an Dritte vermietet oder im Baurecht abgegeben.

Zum Kerngeschäft der Luzerner Psychiatrie gehören die Gebäude A, B, C, D und P. Diese liegen – mit Ausnahme des Hauses P – südöstlich der Ringmauer, welche die historischen Gebäude von den übrigen Gebäuden abtrennt (siehe Anhang 7). Die Liegenschaft Berghof ist teilweise ein Bestandteil der stationären Psychiatrie. Zur Liegenschaft Sonnhalde bestehen keine psychiatrisch-betrieblichen Beziehungen (Pachtbetrieb).

Die Infrastruktur für das ganze Areal in St. Urban hängt sehr eng miteinander zusammen. Die Heizung versorgt sowohl die historischen als auch die Klinikgebäude mit warmem Wasser und Heizwärme. Gleich wie in Luzern sind auch in St. Urban die Verkehrswege auf dem Spital- und Klinikareal eng miteinander vernetzt.

Auf dem Areal des Luzerner Kantonsspitals in Luzern betreibt die Luzerner Psychiatrie in eigenen Häusern eine Tagesklinik, eine stationäre Klinik und ein Ambulatorium. Diese Gebäude befinden sich alle im westlichen Teil des Areals.

## **c. Zu übertragende und nicht zu übertragende Gebäude**

Auf den Arealen des Luzerner Kantonsspitals und der Luzerner Psychiatrie befinden sich sowohl Liegenschaften, die für das Kerngeschäft notwendig sind, als auch Liegenschaften, die nicht typischerweise zu einem Spitalbetrieb gehören oder die von Dritten genutzt werden.

Eine umfassende Übertragung aller Liegenschaften ist nicht sachgerecht. Sonst würden die beiden Unternehmen zu Immobilienbewirtschaftern und würden damit eine artfremde Tätigkeit übernehmen, die nicht zu ihren Kernaufgaben gehört. Die Übertragung soll sich deshalb auf jene Liegenschaften beschränken, die typischerweise zum Spital- oder Klinikbetrieb gehören. Erwartete zukünftige Nutzungen sind dabei zu berücksichtigen.

Die Triage zwischen jenen Gebäuden, die dem Luzerner Kantonsspital beziehungsweise der Luzerner Psychiatrie zu Eigentum übertragen werden, und denjenigen, die ihnen nicht übertragen werden, ist aus dem Anhang 1 ersichtlich. Dem Luzerner Kantonsspital und der Luzerner Psychiatrie wird für die nicht übertragenen Gebäude ein Vorrang für die Miete und ein Vorkaufsrecht eingeräumt (siehe Anhang 2). Das gleiche gilt analog für die strategischen Landreserven (siehe Anhang 3).

Bei der Nutzung oder Teilnutzung von nicht übertragenen Gebäuden durch die Spitäler und Kliniken werden diese Gebäude weiterhin an diese vermietet. Hierzu werden neue, langfristige Mietverträge abgeschlossen. Die Basis bildet der bisherige Rahmenmietvertrag. Die Bewirtschaftung erfolgt weiterhin durch die Dienststelle Immobilien des Kantons.

Die Gebäude der Luzerner Höhenklinik Montana sowie die Parkplätze in Sursee werden wegen der unklaren Zukunftsperspektiven ebenfalls nicht dem Luzerner Kantonsspital übertragen und diesem weiterhin in Miete zur Verfügung gestellt.

## 2. Übertragungsart

Für die Übertragung kommen grundsätzlich zwei Varianten in Frage, nämlich die Übertragung zu Eigentum im Baurecht und die Übertragung zu Eigentum.

### a. Variante Baurecht

Bei dieser Variante wird nur das Eigentum an den Gebäuden übertragen. Das Land bleibt weiterhin im Eigentum des Kantons. Der Baurechtsnehmer bezahlt einen Baurechtszins. Nach Ablauf der Baurechtsdauer fällt das Gebäude je nach vertraglicher Regelung an den Landeigentümer zurück, und es wird dafür eine Entschädigung geschuldet.

### b. Variante Verkauf

Diese Variante sieht sowohl die Übertragung der Gebäude als auch der dazugehörigen Grundstücke vor, welche die verselbständigte Unternehmen heute oder in absehbarer Zukunft für sich selber benötigen (siehe Anhang 1).

### c. Gegenüberstellung der Varianten

Die Baurechtsregelung hat für die Spitäler und Kliniken den Vorteil, dass die Landkosten nicht vorfinanziert und aktiviert werden müssen, sondern «gemietet» beziehungsweise in der Erfolgsrechnung in Form des Baurechtszinses «verzinst» werden können. Nachteilig ist eine weniger grosse Belehnbarkeit (Hypothekarkredite), da die Kreditgeber Land als Sicherheit vorziehen. Denn die Wertsteigerungen erfolgen in erster Linie auf dem Landwert.

Rechtlich und organisatorisch hat eine Baurechtslösung keine grossen Vor- oder Nachteile gegenüber einer Eigentumsübertragung samt Land; diese hängen von den individuellen Verhältnissen ab. Anhang 9 gibt einen Überblick über die Vor- und Nachteile des Baurechts.

Bei der Verkaufsvariante wäre die Eigentümerschaft der *Gebäude* und der dazugehörigen *Grundstücke* nicht mehr flächendeckend identisch mit jener der Infrastrukturversorgung. Dies im Gegensatz zur Baurechtslösung. Es müssten verschiedene Dienstleistungsverträge abgeschlossen werden.

Die Lösungsvariante Baurecht ist deshalb bei sehr komplexen Gebäudestrukturen und Nutzungsverhältnissen auf einem Areal günstiger. Damit kann eine Ausparzellierung in viele Kleinparzellen, die mittels Dienstbarkeit funktional wieder zusammengebunden werden müssen, vermieden werden. Diese Lösung empfiehlt sich somit speziell für das Areal des Luzerner Kantonsspitals in Luzern sowie für jenes der Luzerner Psychiatrie in St. Urban.

Gestützt auf die erwähnten Kriterien hat unser Rat entschieden, die Übertragung der Spital- und Klinikbauten an die verselbständigte Unternehmen Luzerner Kantonsspital und Luzerner Psychiatrie in der Baurechtsform vorzunehmen. Die Dauer des Baurechts beträgt 50 Jahre. Im Anhang 8 sind die vorgesehenen Regelungen im Einzelnen dargestellt. Weitere Details werden nach der Genehmigung des Übertragungsbeschlusses durch Ihren Rat zwischen der Dienststelle Immobilien und dem Luzerner Kantonsspital und der Luzerner Psychiatrie noch ausformuliert.

## 3. Übertragungswert

Unabhängig davon, zu welchem Wert die Übertragung der Gebäude vom Kanton an die Luzerner Spitäler und Kliniken erfolgt, muss beachtet werden, dass die Gebäude auch nach der Übertragung im Einflussbereich des Kantons bleiben, da die verselbständigte Unternehmen als öffentlich-rechtliche Anstalten zu 100 Prozent dem Kanton gehören.

Zur Bestimmung des Übertragungswertes kommen verschiedene Varianten in Frage:

#### **a. Bilanzwert**

Der Bilanzwert ist derjenige Wert, zu dem die Gebäude in der Bilanz gemäss kantonaler Rechnungslegung für das Verwaltungsvermögen aufgeführt sind. Die Bilanzwerte geben den eigentlichen Wert eines Objektes nicht in jedem Fall wieder, so auch nicht im vorliegenden Fall. Eine Übertragung der Spital- und Klinikliegenschaften zu Bilanzwerten wäre aus buchhalterischer Sicht die einfachste Variante. Der Wert aller Spital- und Klinikliegenschaften per Übertragungsdatum würde beim Kanton ausgebucht und bei den Spitäler und Kliniken zum gleichen Wert wieder eingebucht.

Der Bilanzwert der Gebäude, welche übertragen werden, belief sich am 1. Januar 2009 auf rund 255 Millionen Franken für das Luzerner Kantonsspital und auf gut 25 Millionen Franken für die Luzerner Psychiatrie.

#### **b. Anlagewert**

Der Anlagewert ist der betriebswirtschaftliche Wert, der im Kanton Luzern für kantonal genutzte Liegenschaften seit dem Jahr 2008 parallel zum Bilanzwert geführt wird. Der Wert ist eine Abbildung des Zeitwerts der Liegenschaft (Gebäude und Land). Er zeigt die Investitionssicht und basiert auf aktualisierten Erstellungskosten inklusive Baunebenkosten, beinhaltet Landwerte und berücksichtigt die aufgelaufene Altersentwertung des Gebäudes mittels Abschreibungen.

Der Anlagewert betrug per 1. Januar 2008 546 Millionen Franken für die Gebäude des Luzerner Kantonsspitals und 89 Millionen Franken für die Gebäude der Luzerner Psychiatrie.

#### **c. Gebäudeversicherungswert**

Der Gebäudeversicherungswert ist derjenige Wert, zu dem das Gebäude bei der Gebäudeversicherung versichert ist. Es handelt sich also um einen Neuwert<sup>1</sup> zu Wiederbeschaffungspreisen eines Gebäudes gleichwertiger Ausführung. Der Landwert ist im Gebäudeversicherungswert nicht enthalten.

Per 1. Januar 2009 belief sich der Gebäudeversicherungswert für das Luzerner Kantonsspital auf 624 Millionen Franken und für die Luzerner Psychiatrie auf 102 Millionen Franken.

#### **d. Ertrags- und Verkehrswert**

Da es keinen liquiden Markt für Spital- und Klinikliegenschaften gibt, ist eine Wertaussage weder zum Ertrags- noch zum Verkehrswert möglich.

#### **e. Schenkung**

Würden die Spitäler und Kliniken die Liegenschaften gratis erhalten, würde dies zu einer einmaligen (normalerweise erfolgswirksamen) Wertberichtigung. Im Kanton Luzern wären es per 1. Januar 2009 rund 280 Millionen Franken gewesen. Die Spitäler und Kliniken profitierten bei dieser Variante aus zwei Gründen. Erstens nähme der Kanton in seiner Staatsrechnung Einmalabschreibungen vor. Zweitens profitierten die Spitäler und Kliniken, da sie künftig zwar Abschreibungsbeiträge als Bestandteil der Fallpreispauschalen (Luzerner Kantonsspital) beziehungsweise der Tagessätze (Luzerner Psychiatrie) erhielten, hierzu aber keinen Abschreibungsaufwand hätten, weil sie die Gebäude gratis erhalten hätten.

<sup>1</sup> Als Neuwert gelten Kosten, die für die Erstellung des Gebäudes in gleicher Art, gleicher Größe und gleichem Ausbau erforderlich sind (§ 9 Gebäudeversicherungsverordnung vom 10. September 1976; SRL Nr. 750a).

## **f. Landwert**

Der Landwert basiert auf dem Lageklassenverfahren der Weisungen des Schatzungsgesetzes des Kantons Luzern vom 27. Juni 1961 (SRL Nr. 626), welches wiederum auf den Richtlinien des SEK/SVIT<sup>2</sup> beruht. Der Landwert wird bei der vorliegenden Gebäudeübertragung als Basis für die Berechnung des Baurechtszinses verwendet. Er beläuft sich auf 39 Millionen Franken für das Luzerner Kantonsspital und auf 5 Millionen Franken für die Luzerner Psychiatrie. Da die Grundstücke nicht übertragen werden, «mieten» die verselbständigte Unternehmen das Land in Form eines Baurechtszinses.

In der Staatsrechnung sind die betriebsnotwendigen Grundstücke auf den Arealen des Luzerner Kantonsspitals mit rund 16 Millionen und auf den Arealen der Luzerner Psychiatrie mit gut 1 Million Franken bilanziert. Anlässlich der Neubewertung des kantonalen Verwaltungsvermögens im Rahmen der Totalrevision des Finanzhaushaltsgesetzes werden nach dieser Methode somit Aufwertungsgewinne von 23 Millionen (Luzerner Kantonsspital) und von 4 Millionen Franken (Luzerner Psychiatrie) resultieren.

## **g. Altersentwertungsmodell nach Stratus**

Für die Ermittlung des Zeitwerts eines Gebäudes muss die Altersentwertung festgestellt werden. Diese orientiert sich an der erwarteten Nutzungsdauer der Bauteile. Die Basis für die Berechnung der Altersentwertung bildet im Kanton Luzern das System Stratus<sup>3</sup>, welches auf einer progressiven Altersentwertung beruht und die Grundlagen zur Berechnung der Kostenmiete liefert. Ferner dient es der Ermittlung der aufgelaufenen Altersentwertung und der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Stratus unterteilt die Gebäude in folgende Bauteilgruppen:

| Bauteilgruppe          | Lebensdauer (Abschreibungszeitraum) |
|------------------------|-------------------------------------|
| Rohbau                 | 77 Jahre                            |
| Steildach              | 39 Jahre                            |
| Flachdach              | 23 Jahre                            |
| Fassade                | 39 Jahre                            |
| Fenster                | 29 Jahre                            |
| Wärmeerzeugung         | 20 Jahre                            |
| Wärmeverteilung        | 56 Jahre                            |
| Sanitär                | 34 Jahre                            |
| Elektro                | 45 Jahre                            |
| übrige Technik         | 20 Jahre                            |
| Ausbau 1 (Oberflächen) | 29 Jahre                            |
| Ausbau 2 (Struktur)    | 29 Jahre                            |

Gewichtet entspricht dies einem Abschreibungssatz von zirka 2 Prozent oder einer Abschreibungsdauer von 50 Jahren.

## **h. Altersentwertungsmodell nach Rekole**

Das System Rekole<sup>4</sup> von H+, dem Verband der Schweizer Spitäler, Kliniken und Pflegeinstitutionen, umfasst Grundlagen und Grundsätze der Buchführung und Rechnungslegung in Spitäler und Kliniken. Rekole definiert unter anderem die kalkulatorischen Abschreibungssätze für die Spital- und Klinikimmobilien.

Rekole unterscheidet bei den Immobilien folgende zwei Bauteilgruppen:

| Bauteilgruppe  | Lebensdauer (Abschreibungszeitraum) |
|--|-------------------------------------|
| Gebäude 75%  | 33,3 Jahre                          |
| Installationen 25%<br>(ohne Betriebseinrichtungen und Ausstattungen) | 20 Jahre                            |

Gewichtet entspricht dies einem Abschreibungssatz von zirka 3,5 Prozent oder einer Abschreibungsdauer von 28,5 Jahren.

<sup>2</sup> SEK: Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer; SVIT: Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft

<sup>3</sup> Basler & Hoffmann, Stratus Handbuch, Oktober 2005

<sup>4</sup> H+, Verband der Schweizer Spitäler, Kliniken und Pflegeinstitutionen, Handbuch Anlagebuchhaltung Rekole, 2007

Die Betriebseinrichtungen der heutigen Spitäler und Kliniken sind mit dem Inkrafttreten des Spitalgesetzes als Sacheinlage im Sinn von § 29 des Spitalgesetzes in das Eigentum der Unternehmen übergegangen. Bei der Festlegung der Anlagebuchhaltung (Mobilien) wurde Rekole als Berechnungs- und Bewertungsgrundlage herangezogen.

## i. Wertermittlung

Mit der Einführung der neuen Spitalfinanzierung sollen ab dem Jahr 2012 alle Kosten für die Spitalliegenschaften in den Fallpreispauschalen (SwissDRG) oder den Tages-sätzen (Rehabilitation, Geriatrie und Psychiatrie) enthalten sein, also auch die Kosten für die Anlagenutzung.

Der Übertragungspreis als Kostenbasis (Bilanzwert der Spitalgesellschaften) müsste sich daher an der Höhe dieser Investitionsbeiträge orientieren. Ist der Übertragungspreis in Bezug auf die Kosten aus der Anlagenutzung zu tief, erhalten die Spitalgesellschaften eine leistungslose Rente, da ein Teil der Investitionen doppelt bezahlt wird. Ist der Übertragungspreis zu hoch, haben die Spitalgesellschaften höhere Abschreibungskosten, als die Vergütungen der Anlagenutzung einbringen, und damit einen Wettbewerbsnachteil.

Zurzeit ist die Höhe der Investitionspauschale noch nicht definiert. Der objektive Wert der Spital- und Klinikgebäude kann daher nur durch die Ermittlung des angemessenen Zeitwertes festgestellt werden.

## j. Tabellarische Darstellung der verschiedenen Werte

Für das Gebäudeportfolio, das an die Spitäler und Kliniken übertragen werden soll, ergaben sich per 31. Dezember 2008 die folgenden Werte:

| Luzerner Kantonsspital (LUKS) | Anzahl Objekte | Bilanzwert (ohne Land)<br>31.12.2008 [CHF] | Anlagewert<br>31.12.2008 [CHF] | GV-Wert (ohne Land)<br>31.12.2008 [CHF] | Landwert<br>31.12.2008 [CHF] | Altersentwertung nach Stratus<br>31.12.2008 [CHF] | Altersentwertung nach Rekole<br>31.12.2008 [CHF] | Übertragungswert<br>31.12.2008 [CHF] |
|-------------------------------|----------------|--|--------------------------------|---|------------------------------|---|--|--------------------------------------|
| Areal Luzern                  | 32             | 164,4                                      | 414,2                          | 437,5                                   | 28,3                         | 183,9   | 135,0  | 164,6                                |
| Areal Sursee                  | 7              | 62,9                                       | 77,0                           | 100,3                                   | 4,2                          | 54,7  | 43,8   | 62,9                                 |
| Areal Wohlen                  | 10             | 28,0                                       | 55,2                           | 86,1                                    | 6,5                          | 23,2  | 15,1   | 28,0                                 |
| Total                         | 49             | 255,2                                      | 546,5                          | 623,9                                   | 39,0                         | 261,9   | 194,0  | 255,2                                |

| Luzerner Psychiatrie (Lups) | Anzahl Objekte | Bilanzwert (ohne Land)<br>31.12.2008 [CHF] | Anlagewert<br>31.12.2008 [CHF] | GV-Wert (ohne Land)<br>31.12.2008 [CHF] | Landwert<br>31.12.2008 [CHF] | Altersentwertung nach Stratus<br>31.12.2008 [CHF] | Altersentwertung nach Rekole<br>31.12.2008 [CHF] | Übertragungswert<br>31.12.2008 [CHF] |
|-----------------------------|----------------|--|--------------------------------|---|------------------------------|---|--|--------------------------------------|
| Areal St. Urban             | 7              | 15,7                                       | 62,6                           | 76,3                                    | 3,4                          | 20,5  | 12,2   | 15,7                                 |
| Areal Luzern                | 4              | 9,4  | 26,0                           | 25,8                                    | 1,5                          | 16,6  | 13,6   | 9,4                                  |
| Total                       | 11             | 25,2                                       | 88,6                           | 102,1                                   | 4,9                          | 37,1  | 25,8   | 25,2                                 |

Total LUKS und Lups 60 280,3 635,0 726,0 43,8 299,0 219,7 280,3

Die detaillierten Werte pro Gebäude befinden sich im Anhang 10.

## k. Bewertung der Varianten

Wie erläutert, gibt es bei der fachlichen Beurteilung von Gebäudewerten eine ganze Anzahl unterschiedlicher Methoden, namentlich in Bezug auf die Abschreibung. Unser Rat hat entschieden, dass die Spital- und Klinikgebäude zum Bilanzwert übertragen werden, wobei der Aufwertungsgewinn auf den Landwerten der Spitäler und Kliniken (siehe oben) anlässlich der Neubewertung des kantonalen Verwaltungsvermögens im Jahr 2011 mit dem Übertragungspreis verrechnet wird. Daraus hätten bei einer Übertragung per 1. Januar 2009 folgende Werte resultiert:

| (alle Werte in Millionen Franken)                          | LUKS  | Lups | Total |
|--|-------|------|-------|
| Bilanzwert Gebäude per 31.12.2008                          | 255,2 | 25,2 | 280,4 |
| ./. Schätzung Aufwertungsgewinn Land (Areal LUKS und Lups) | -23,0 | -4,0 | -27,0 |
| Geschätzter Übertragungspreis                              | 232,2 | 21,2 | 253,4 |

Der geschätzte Übertragungspreis hätte sich somit für das Luzerner Kantonsspital auf 232 Millionen und für die Luzerner Psychiatrie auf 21 Millionen Franken (Details siehe Anhang 10) belaufen. Die definitiven Übertragungswerte der Gebäude können erst zum Übertragungszeitpunkt bestimmt werden. Sie berechnen sich wie folgt:

Bilanzwert Gebäude per 31.12.2008  
 + Investitionen 2009/2010  
 – Jahresabschreibungen 2009/2010  
– Aufwertungsgewinn Land (Areal LUKS und Lups)  
 = Definitiver Übertragungspreis

Die Landwerte der Spital- und Klinikgrundstücke werden mit der Neubewertung der Bilanz per 31. Dezember 2010 im Rahmen der Totalrevision des Finanzhaushaltsgesetzes ermittelt. Die Anrechnung eines allfälligen Aufwertungsgewinns auf den Landwerten der Spitäler und Kliniken erfolgt erst nach der Beratung der Botschaft zur neubewerteten Bilanz in Ihrem Rat. Die Beratung ist im 4. Quartal 2011 vorgesehen.

### **I. Verbuchung des Übertragungswertes**

Durch die Übertragung der Spital- und Klinikgebäude kommt es in der kantonalen Bilanz zu Verschiebungen auf der Aktivseite (der Anlagewert des Verwaltungsvermögens reduziert sich und wird in gleichem Umfang durch Beteiligungen beziehungsweise Dotationskapital ersetzt).

Der Aufwertungsgewinn auf den Grundstücken der Liegenschaften des Luzerner Kantonsspitals und der Luzerner Psychiatrie wird mit dem Bilanzwert der Gebäude verrechnet. Somit erfolgt die Übertragung bilanz- und erfolgsneutral.

### **4. Kapitalbeschaffung durch die Unternehmen**

Nach der Übertragung der Spital- und Klinikbauten entsteht wegen der anstehenden Instandsetzungs- und Erneuerungsmassnahmen sowie der Erweiterungs- und Neubauten ein Kapitalbedarf, der nicht durch die laufenden Einnahmen finanziert werden kann. Die Unternehmen LUKS und Lups sind erst seit dem 1. Januar 2008 verselbständigt und verfügen nicht über genügend eigene Mittel. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, diese Mittel beim Kanton Luzern oder auf dem Kapitalmarkt zu beschaffen.

Um die ausgewiesene Verschuldung tief zu halten, verzichtete der Kanton Luzern in den letzten Jahren darauf, eigenen Anstalten oder wichtigen Beitragsempfängern Darlehen zu gewähren. Damit konnten das Zinsschwankungsrisiko reduziert und die finanziellen Kennzahlen verbessert werden. Im Zusammenhang mit dem Beitrags- und Beteiligungscontrolling und der Konsolidierung der Staatsrechnung überprüfen wir diese Haltung.

Gewährt der Kanton den Unternehmen ein Darlehen, stellt dies nach den Regeln des Finanzrechtes grundsätzlich eine Ausgabe dar, welche eines entsprechenden (dem Referendumsrecht unterliegenden) Sonderkredits bedarf, sofern das entsprechende Geld den Unternehmen nicht gestützt auf § 21 des Spitalgesetzes als Dotationskapital zur Verfügung gestellt wird.

Die verselbständigte Unternehmen Luzerner Kantonsspital und Luzerner Psychiatrie sollen in ihrem Entscheid, wo sie das Geld aufnehmen wollen, frei sein. Damit sich die Unternehmen wegen baulicher Vorhaben nicht überschulden, soll die Gebäudestrategie unserem Rat periodisch zur Genehmigung unterbreitet werden (vgl. Kap. IV.9.c und Anhang 14).

### **5. Zusammenarbeit mit der Dienststelle Immobilien**

Die Dienststelle Immobilien (Immo) vertritt heute den Kanton Luzern unter anderem als Eigentümerin der Immobilien des LUKS und der Lups bei allen Immobiliengeschäften und Bauvorhaben. Unterhaltsarbeiten werden heute an allen Standorten des Luzerner Kantonsspitals und der Luzerner Psychiatrie gemäss Rahmenmietvertrag zwischen der Dienststelle Immobilien und dem Luzerner Kantonsspital beziehungsweise der Luzerner Psychiatrie selbstständig durch Mitarbeitende der beiden Unternehmen bearbeitet. Bei der Berechnung der Mietzinse wird diesem Umstand Rechnung getragen. Nach der Übertragung muss die gewünschte Zusammenarbeit zwischen dem Luzerner Kantonsspital und der Luzerner Psychiatrie und der Dienststelle Immobilien in Vereinbarungen geregelt werden (siehe Anhang 12). Unser Rat hat entschieden, dass die verselbständigte Unternehmen frei sind in ihrem Entscheid, welche Arbeiten sie nach der Übertragung der Liegenschaften durch die

Dienststelle Immobilien ausführen lassen möchten und welche Tätigkeiten sie inskünftig selber übernehmen wollen. Die Rechnungsstellung seitens der Dienststelle Immobilien erfolgt zu Vollkosten.

## **6. Übertragungskosten**

### **a. Transaktionskosten**

Bei der Übertragung der Spital- und Klinikgebäude sind zahlreiche grundrechtliche und vertragliche Anpassungen notwendig. Diese umfassen

- die Anpassung von Parzellenflächen,
- Geometerarbeiten,
- die Begründung von Baurechten,
- die Überarbeitung bestehender und die Begründung neuer Dienstbarkeiten (Erschliessung, Ver- und Entsorgung u.a.),
- Mutationen im Grundbuch,
- die Ausarbeitung von Verträgen und
- öffentliche Beurkundungen.

Die Arbeiten sollen erst nach dem rechtsverbindlichen Übertragungsscheid in Angriff genommen werden, das heisst nach der Genehmigung unseres Beschlusses durch Ihren Rat, da sie sachlich sehr umfangreich sind, viel Zeit beanspruchen (vgl. Kap. IV.7) und kostenintensiv sind.

Die Kosten für die Übertragung der Spital- und Klinikliegenschaften (Grundbuchamt, Geometer, Notariat) belaufen sich auf rund 235 000 Franken. Sie sind im Übernahmejahr (2011) zu budgetieren und werden je hälftig vom Finanzdepartement und den Unternehmen Luzerner Kantonsspital und Luzerner Psychiatrie übernommen.

### **b. Projektabgrenzungskosten**

Aus Projektabgrenzungen (Übertragung von Verträgen laufender Bauprojekte an die Spitäler und Kliniken) erwarten wir Kosten, die sich zwischen 0,5 und 1 Million Franken bewegen. Die Kosten sind im Übernahmejahr (2011) zu budgetieren und werden je hälftig vom Finanzdepartement und den Unternehmen Luzerner Kantonsspital und Luzerner Psychiatrie übernommen.

### **c. Handänderungssteuer**

Bei der Übertragung der Spital- und Klinikliegenschaften handelt es sich aus steuerlicher Sicht um eine «Umstrukturierung». Der Kanton bleibt weiterhin Rechtsträger. Die Handänderung ist daher gemäss § 3 Ziffer 5 des Gesetzes über die Handänderungssteuer vom 28. Juni 1983 (SRL Nr. 645) steuerfrei.

### **d. Grundstückgewinnsteuer**

Gemäss § 5 Absatz 1 Ziffer 2 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer vom 31. Oktober 1961 (SRL Nr. 647) sind Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken und Immobilien durch den Kanton von der Grundstückgewinnsteuer befreit.

### **e. Mehrwertsteuer**

Die Grundstücksübertragung unterliegt grundsätzlich nicht der Mehrwertsteuer. Bei der Übertragung von im Bau befindlichen Objekten ist aber per Übertragungstichtag darauf zu achten, dass Bauleistungen aus Dienstleistungs- und Werkverträgen formal richtig abgegrenzt werden, damit diese nicht als mehrwertsteuerrechtlich relevanter Sachverhalt taxiert werden.

## 7. Terminplanung / Übertragungszeitpunkt

Mit den Arbeiten für die vertragliche Ausgestaltung der Baurechte und für die Zusammenarbeit zwischen der Dienststelle Immobilien und den verselbständigte Unternehmen kann erst begonnen werden, wenn Ihr Rat die Übertragung genehmigt hat. Dafür werden rund sechs Monate benötigt. Unser Rat hat deshalb beschlossen, dass die Übertragung per 1. Januar 2011 erfolgen soll. Die wichtigsten Einflussfaktoren sind folgende:

### a. Laufende Bauprojekte

Jährlich investiert der Kanton Luzern gut 40 Millionen Franken in die Bauten der Spitäler und Kliniken. Das Geld dient hauptsächlich der Instandhaltung und Instandsetzung. Das Investitionsvolumen verteilt sich auf sehr viele unterschiedlich grosse Bauprojekte. Der Aufwand für die Übertragung der laufenden Bauprojekte steht in direktem Zusammenhang mit dem Stand der laufenden Bauprojekte.

Im Zusammenhang mit der Übertragung der Spital- und Klinikbauten sind vor allem die vier grossen Bauprojekte des Luzerner Kantonsspitals hervorzuheben, deren Planung bereits im Gang ist. Die nachfolgende Tabelle zeigt den bisherigen Terminplan für diese Grossprojekte (Stand September 2009):

|                                 | Regierungs-<br>rat        | Kantonsrat                | Regierungsrat            | Kantonsrat               | Volksabstim-<br>mung       |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|
|                                 | Projektierungs-<br>kredit | Projektierungs-<br>kredit | Bauprojekt und<br>Kredit | Bauprojekt<br>und Kredit | Bauprojekt<br>und Kredit   |
| <b>Augenklinik</b>              | mit Budget erteilt        |                           | Frühling 2010            | Herbst 2010              | Ende 2010 /<br>Anfang 2011 |
| <b>Kinderspital</b>             | mit Budget erteilt        |                           | Sommer 2010              | Ende 2010                | Frühling 2011              |
| <b>Spitalzentrum<br/>Luzern</b> | Juli 2009                 | Herbst 2009               | Frühling 2011            | Herbst 2011              | Ende 2011 /<br>Anfang 2012 |
| <b>Spital Wolhusen</b>          | Herbst 2010               | Frühling<br>2011          | Herbst 2012              | Frühling<br>2013         | Sommer<br>2013             |

Übertragung 1.1.2011

Aus obiger Darstellung ist ersichtlich, dass der 1. Januar 2011 den bestmöglichen Zeitpunkt für die Übertragung darstellt. Denn mit der Übertragung der Immobilien geht nach § 28 Absatz 3 des Spitalgesetzes auch die Verantwortung für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie die notwendigen Unterhaltsarbeiten auf die verselbständigte Unternehmen über. Je früher die Bauprojekte übertragen werden, desto weniger Aufwand muss für Projektabgrenzungen geleistet werden. Auch wegen der einfacheren und schnelleren Entscheidungswege, die den verselbständigte Unternehmen als Gebäudeeigentümern bei Investitionen im Vergleich zu heute offen stünden, sollen die Gebäude so rasch als möglich übertragen werden. Denn es stehen grosse und wichtige Projekte an. Um ihre unternehmerischen Strategien durchsetzen zu können, müssen die beiden Spitalräte dabei genügend Gestaltungsspielraum haben.

Alle laufenden und nicht vollständig abgeschlossenen Projekte werden auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung abgegrenzt. Das Luzerner Kantonsspital und die Luzerner Psychiatrie müssen die vorliegenden Baukonzepte und -projekte nach der Übertragung der Spital- und Klinikbauten und alle bereits abgeschlossenen Verträge für Planungs- und Bauarbeiten so übernehmen, wie sie sich im Zeitpunkt der Übertragung präsentieren. Die Übernahme der Baukonzepte und -projekte sowie der Verträge wird Bestandteil der Übergabebedingungen sein. Allfällige zum Zeitpunkt der Übertragung laufende Sonderkredite werden wir auf den Übertragungszeitpunkt hin abrechnen, und anschliessend werden wir Ihrem Rat nach § 24 des Finanzhaushaltsgesetzes vom 13. September 1977 (SRL Nr. 600) die Abrechnungen zur Genehmigung vorlegen.

## **b. Budgetprozess**

Für die Bestimmung des Zeitpunkts der Übertragung gilt es aus Sicht des Budgetprozesses folgende Grundsätze und Einflussfaktoren zu berücksichtigen:

- Das Budget des Übertragungsjahres ist in den betroffenen Dienststellen und den Spitätern und Kliniken bereits mit den dannzumal massgebenden Werten und Werteflüssen zu erstellen.
- Die Verwaltung darf an dem jeweils im August von unserem Rat beantragten und im November von Ihrem Rat festgesetzten Voranschlag keine Änderungen vornehmen.

Ein Übertragungszeitpunkt 1. Januar 2011 bedingt für den Budgetprozess, dass der Beschluss Ihres Rates über die Genehmigung spätestens Ende März 2010 vorliegt.

## **8. Stellungnahme Spitalräte**

### **a. Luzerner Kantonsspital**

Der Spitalrat des Luzerner Kantonsspitals schreibt in seiner Stellungnahme vom 23. April 2009, dass die Verfügungsgewalt über die Immobilien eine dringende Voraussetzung für die erfolgreiche Planung, Führung und Entwicklung eines so komplexen Unternehmens sei. Der Spitalrat stimmt unserem Übertragungsbeschluss in den meisten Punkten zu. Anderer Meinung ist er beim Übertragungspreis. Seiner Meinung nach wäre es sachgerecht, die betriebsnotwendigen Gebäude zum Rekole-Wert und nicht zum Bilanzwert zu übertragen. Falls die Fallpreis-Entschädigung auf Rekole basieren werde (davon geht der Spitalrat aus) und die Gebäude zum höheren Bilanzwert übertragen würden, habe das Luzerner Kantonsspital gegenüber Mitbewerbern einen Wettbewerbsnachteil. Er begrüßt die möglichst schnelle Übertragung der Gebäude.

### **b. Luzerner Psychiatrie**

Der Spitalrat der Luzerner Psychiatrie bringt in seiner Stellungnahme vom 5. Mai 2009 ebenfalls zum Ausdruck, dass er mit unserem Beschluss grundsätzlich einverstanden ist. Da in der Psychiatrie per 1. Januar 2012 voraussichtlich noch keine Fallpreispauschalen eingeführt werden, besteht für den Spitalrat der Lups kein Zeitdruck für die Übertragung der Gebäude.

## **9. Einflussmöglichkeiten des Kantons nach der Übertragung**

Im Folgenden wird dargelegt, dass die Politik auch nach der Übertragung der Immobilien an die verselbständigte Unternehmen alle notwendigen Steuerungs- und Einflussmöglichkeiten hat. Diese sind weiterhin viel grösser als bei den privaten Spitätern und Kliniken.

### **a. Spitalgesetz**

Das Spitalgesetz bleibt in Kraft. Insbesondere bedarf die Errichtung oder die Aufhebung von Spitalbetrieben weiterhin eines Dekrets Ihres Rates (vgl. § 7 Abs. 3 Spitalgesetz).

Eine Anpassung des Spitalgesetzes ist wegen der Übertragung der Spital- und Klinikgebäude nicht erforderlich. Wir beabsichtigen aber, Ihrem Rat zu gegebener Zeit Anpassungen vorzuschlagen, die insbesondere aufgrund der neuen Spitalfinanzierung notwendig werden.

## **b. Leistungsauftrag und Leistungsvereinbarungen**

Auch nach der Übertragung der Spital- und Klinikgebäude gibt es zahlreiche Möglichkeiten, auf die verselbständigte Unternehmen LUKS und Lups politisch Einfluss zu nehmen.

### *Regierungsrat*

- Unser Rat erteilt den verselbständigte Unternehmen gemäss Spitalgesetz (§ 9) Leistungsaufträge. Darin wird unter anderem bestimmt, welche Leistungen an welchen Orten angeboten werden müssen.
- Sobald die Gebäude vom Kanton an die verselbständigte Unternehmen übertragen sind, werden wir auch Vorgaben zu den Gebäuden (z.B. Werterhalt, vgl. Anhänge 13 und 14) in die Leistungsaufträge aufnehmen.

### *Kantonsrat*

- Ihr Rat kann weiterhin über die von uns vorgelegten Planungsberichte Einfluss nehmen.
- Er ist weiterhin zuständig für die Festsetzung des Globalbudgets der verselbständigte Unternehmen (die im Kanton Luzern ab 2010 aufgrund von DRG-Fallpreispauschalen für akut-somatische Behandlungen errechnet werden).
- Zudem hat Ihr Rat jederzeit die Möglichkeit, über parlamentarische Vorstösse Einfluss auf die Leistungsaufträge zu nehmen und nötigenfalls Änderungen des Spitalgesetzes zu beschliessen.

Weitere Möglichkeiten der Steuerung und des Controllings sind (nicht abschliessend):

- Finanzkontrolle,
- politische Aufsichtsgremien wie GASK, AKK,
- Leistungsrevision,
- DRG-Revision.

## **c. Gebäudestrategie**

Mit der Übertragung der Spital- und Klinikliegenschaften an das Luzerner Kantonsspital und an die Luzerner Psychiatrie werden Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie die notwendigen Unterhaltsarbeiten wie erwähnt Sache der beiden Unternehmen. Grundsätzlich liegt der Entscheid (und auch die Verantwortung) über Investitionen somit künftig bei den Spitalräten. Die beiden Unternehmen Luzerner Kantonsspital und Luzerner Psychiatrie sollen im mehrjährigen Leistungsauftrag unseres Rates (vgl. § 9 Spitalgesetz) verpflichtet werden, uns alle vier Jahre ihre Immobilienstrategien zur Genehmigung vorzulegen. Ebenso soll die Verpflichtung zur fachgerechten Substanzwerterhaltung in den Leistungsaufträgen festgehalten werden. Erstmalen sollen diese Verpflichtungen im Leistungsauftrag 2012–2015 festgehalten werden (vgl. Anhänge 13 und 14).

Die langfristige Immobilienstrategie soll im Rahmen der jährlich auszuhandelnden Leistungsvereinbarungen zwischen den Unternehmen und dem Gesundheits- und Sozialdepartement (vgl. § 10 Spitalgesetz) auf ihre Aktualität hin überprüft und falls nötig angepasst werden.

Mit diesen Massnahmen wird bezweckt, dass die Spital- und Klinikgebäude auch nach der Übertragung gut unterhalten werden (zwingender Werterhalt) und dass die Mittel, welche dem Luzerner Kantonsspital und der Luzerner Psychiatrie in der Form der Anlagenutzungentschädigung zufließen, tatsächlich in die Immobilien investiert werden.

## **V. Finanzielle Konsequenzen**

Wenn man davon ausgeht, dass der Kanton unter der neuen Spitalfinanzierung den Investitionskostenanteil, den die Spitäler und Kliniken zukünftig als Bestandteil des von vornherein definierten Preises erhalten, auch als Eigentümer für die Immobilien der Spitäler ausgeben würde, hat die Übertragung der Gebäude keine finanziellen Konsequenzen. Diese hat aber zur Folge, dass der Kanton nicht mehr aufgrund seiner finanziellen Lage frei bestimmen kann, wie viel er in welche Spitalbauten investieren will.

Im Folgenden werden anhand der Ist-Zahlen 2008 die Wertflüsse erläutert. Unser Rat ist sich bewusst, dass es sich bei der Darstellung eines einzelnen Jahres um eine Momentaufnahme handelt, die der Komplexität der Verhältnisse nur begrenzt gerecht wird. Anhand der Ist-Zahlen 2008 lassen sich jedoch die Auswirkungen auf die Zahlungsströme zeigen, welche die Übertragung mit sich bringt. Die detaillierten Buchungen mit den heutigen und den zukünftigen Werteflüssen finden sich im Anhang 11.

## 1. Laufende Rechnung

Wären das Luzerner Kantonsspital und die Luzerner Psychiatrie im Jahr 2008 Eigentümer der Spital- und Klinikbauten gewesen, hätten sie ein höheres Dotationskapital verzinsen und einen Baurechtszins bezahlen müssen (LUKS 9,0 Millionen Franken, Lups 0,9 Millionen Franken). Die Gebäudeversicherungsprämien wären direkt von den Unternehmen zu zahlen gewesen, und auch die Leistungen der Dienststelle Immobilien hätten abgegolten werden müssen.

Wesentlich für den Liegenschaftenaufwand der Unternehmen ist die Höhe der Abschreibungen:

- Diese beliefen sich gemäss kantonaler Finanzbuchhaltung auf 12 Millionen Franken für das Luzerner Kantonsspital und auf 1,5 Millionen Franken für die Luzerner Psychiatrie.
- Die sich aus Rekole und Stratus ergebenden Abschreibungen hätten 25,3 Millionen Franken für das Luzerner Kantonsspital und 4,1 Millionen Franken für die Luzerner Psychiatrie betragen.

Für die Spitäler und Kliniken sind die Vorgaben des Rekole-Systems bindend, auch die Abschreibungssätze. Deshalb hätten sie Abschreibungen in der genannten Höhe vornehmen müssen. Diese relativ hohen Abschreibungssätze sind gerechtfertigt, weil damit der intensiven Nutzung im Spital- und Klinikbereich Rechnung getragen wird.

In der Staatsrechnung hätte sich gesamthaft gesehen in der Laufenden Rechnung eine Verschlechterung von 13,3 Millionen Franken (Werteflüsse mit dem Luzerner Kantonsspital) und eine solche von 2,6 Millionen Franken (Werteflüsse mit der Luzerner Psychiatrie) ergeben. Diese Verschlechterung ergibt sich primär aus den höheren Abschreibungen (Unterschied zwischen kantonaler Abschreibungspraxis und Rekole-Abschreibungsvorgaben).

## 2. Investitionsrechnung

2008 wurden für die Gebäude, welche übertragen werden sollen, Investitionen von 43,3 Millionen (Luzerner Kantonsspital) und 2,7 Millionen Franken (Luzerner Psychiatrie) getätigt. Diese Investitionen werden nach der Übertragung beim Kanton wegfallen und von den Unternehmen übernommen.

## 3. Mittelreservation

Ihr Rat hat bei der Genehmigung der Staatsrechnung 2007 am 16. Juni 2008 beschlossen, aus dem Ertragsüberschuss 100 Millionen Franken für eine Mittelreservation für Spitalbauten zu verwenden und dabei bestimmt, dass die reservierten Mittel für die Bildung von zusätzlichem Eigenkapital für Schwankungsreserven zu verwenden seien, soweit sie bis Ende 2011 nicht für Sonderkredite für die prioritären Bauprojekte gemäss Planungsbericht Spitalbauten beansprucht würden (B 52 vom 8. April 2008 i.V.m. KR 2008 S. 900). Die Mittelreservation erfolgte unter der Annahme, dass der Kanton Eigentümer der Liegenschaften bleibt. Bei einer Eigentumsübertragung der Gebäude zwischen dem Zeitpunkt der Mittelreservation und der effektiven Mittelverwendung ist keine Übertragung an den neuen Eigentümer vorgesehen.

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht und im Hinblick auf die neue Spitalfinanzierung käme eine teilweise oder vollständige Übertragung der Mittelreservation einer Schenkung gleich. Dies würde bedeuten, dass die Spitäler und Kliniken via Fallpreispauschale (Luzerner Kantonsspital) beziehungsweise Tagessatz (Luzerner Psychiatrie) einen Investitionsanteil an Investitionen erhalten, welche nur teilweise von ihnen bezahlt worden wären. Für den Kanton würde umgekehrt die Gefahr bestehen, dass er einen Investitionsanteil an Investitionen mitfinanzieren müsste, für welche er vorgängig Mittel geschenkt hat.

Unser Rat hat entschieden, auf die Übertragung der Mittelreservation an das Luzerner Kantonsspital zu verzichten. Die reservierten 100 Millionen Franken können somit für die Bildung von zusätzlichem Eigenkapital für Schwankungsreserven verwendet werden.

## **VI. Rechtliches**

Unser Rat kann den Unternehmen die Spital- und Klinikbauten im Sinn von § 21 Absatz 1 des Spitalgesetzes als Sacheinlage zu Eigentum übertragen. Die Übertragung bedarf der Genehmigung Ihres Rates (§ 28 Abs. 3 Spitalgesetz). Die Übertragung der Gebäude erfolgt somit als Sacheinlage, welche jedoch im Unterschied zur Übertragung der übrigen Sacheinlage der Genehmigung Ihres Rates bedarf.

## **VII. Antrag**

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, wir beantragen Ihnen, unseren Beschluss zur Übertragung der Spital- und Klinikgebäude an das Luzerner Kantonsspital und die Luzerner Psychiatrie zu genehmigen.

Luzern, 1. September 2009

Im Namen des Regierungsrates  
Der Präsident: Max Pfister  
Der Staatsschreiber: Markus Hodel

**Kantonsratsbeschluss  
über die Genehmigung der Übertragung  
der Spital- und Klinikgebäude vom Kanton  
an das Luzerner Kantonsspital und die  
Luzerner Psychiatrie**

vom

*Der Kantonsrat des Kantons Luzern,  
nach Einsicht in die Botschaft des Regierungsrates vom 1. September 2009,  
beschliesst:*

1. Der Beschluss des Regierungsrates zur Übertragung der Spital- und Klinikgebäude vom Kanton Luzern an das Luzerner Kantonsspital und die Luzerner Psychiatrie vom 7. Juli beziehungsweise 1. September 2009 wird genehmigt.
2. Der Kantonsratsbeschluss ist zu veröffentlichen.

Luzern,

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

Der Staatsschreiber:

**Eigentum der Gebäude nach Übertragung  
(ohne Landübertragung\*)**

| Standort | Gebäude-Nr. GVL | Parzelle Nr. | Gebäudebezeichnung                            | LUKS | Lups | Kanton | Dritte |
|----------|-----------------|--------------|---|------|------|--------|--------|
| Luzern   | 101.3688        | 1105         | H31 Spitalbau, Breitfuss                      | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.3688 A      | 1105         | H31 Spitalbau, Bettenhochhaus                 | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.4793        | 1105         | H47 Institut für Medizinische Mikrobiologie   | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.3771        | 1105         | H33 Kinderspital                              | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.3776        | 1105         | H30 Augenklinik                               | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.3776 A      | 1105         | MRI (Verbindungsbau H30-H33)                  | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.666 E       | 1106         | H21 Frauenklinik                              | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.666 PP      | 1106         | H27 Pathologie                                | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.666 T       | 1106         | H23 Informatik                                | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.666 V       | 1106         | H28 Radio-Onkologie                           | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.3692        | 2114         | H31 Spitalzentrum (GOPS)                      | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.3691        | 1105         | H34 Parkhaus                                  | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.3691 A      | 1105         | Tankstelle                                    | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.376         | 1105         | H40 Personalwohnhaus 1                        | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.43          | 1105         | H44 Ambulanz-Garage                           | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.666 B       | 1106         | H4 Betriebsgebäude                            | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.666 PP2     | 1106         | Schopf 1                                      | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.666 PP1     | 1106         | Schopf 2                                      | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.666 U       | 1106         | H16 Schulgebäude HFGZ / Ste-<br>riolog        | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.666 XX      | 1106         | Fahr- und Leitungskanäle                      | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.666 Y       | 1106         | Sauerstoff-Kaltvergaser                       | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.3775        | 1106         | H2 Personalwohnhaus 2                         | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.3777        | 1106         | H5 Gärtnerei                                  | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.3777 A      | 1106         | H5 Treibhaus                                  | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.4385        | 1106         | H24 Technik, Bau und Sicher-<br>heit          | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.4387A       | 1106         | H25 Werkstatt TBS                             | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.4387        | 1106         | H25 Energiezentrale                           | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.369         | 2114         | H31 Spitalzentrum (Betriebs-<br>wirtschaft 1) | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.3690 A      | 2114         | H31 Personenschutzanlage                      | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.3690 B      | 2114         | Überdachungen (Spitalzentrum)                 | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.3774        | 3420         | H43 Betriebswirtschaft 3                      | x    |      |        |        |
| Luzern   |                 | 1460         | Friedentalstrasse (Parkplatz)                 | x    |      |        |        |
| Luzern   | 101.666 W       | 1106         | H15 Kapelle                                   |      |      | x      |        |
| Luzern   | 101.666 Q       | 1106         | H12 Hirschpark                                |      |      | x      |        |
| Luzern   | 101.3775 A      | 1106         | H3 Schulgebäude HFGZ                          |      |      | x      |        |
| Luzern   | 101.3399        | 2797         | H41 Schulgebäude HFGZ                         |      |      | x      |        |
| Luzern   | 101.3761        | 1105         | H45 Personalwohnhaus / HFGZ                   |      |      | x      |        |
| Luzern   | 101.3762        | 1105         | H46 Schulgebäude HFGZ                         |      |      | x      |        |
|          |                 |              | H48 Schulpavillon                             |      |      | x      |        |

| Standort  | Gebäude-Nr. GVL | Parzelle Nr. | Gebäudebezeichnung                                      | LUKS | Lups | Kanton | Dritte |
|-----------|-----------------|--------------|---|------|------|--------|--------|
|           | 101.675 C+C1    | 1396         | Wohnhaus  |      |      | x      |        |
| Luzern    | 101.666 R       | 1106         | H10 Alte Frauenklinik<br>Miete an AMTS                  |      |      | x      |        |
| Luzern    | 101.666 OO      | 1106         | H13 KJPD (Kinder- und Ju-<br>gendpsychiatrischer Dienst |      | x    |        |        |
| Luzern    | 101.666 P       | 1106         | H7 Psychiatrische Tagesklinik                           |      | x    |        |        |
| Luzern    | 101.3443        | 1106         | H11 Psychiatrische Klinik                               |      | x    |        |        |
| Luzern    | 101.3443 A      | 1106         | H11 Psychiatrische Klinik (Ver-<br>bindungsbau)         |      | x    |        |        |
| Sursee    | 754             | 423.507      | Spitalgebäude nach Erweiterung                          | x    |      |        |        |
| Sursee    | 754             | 423.507 A    | Notspital   | x    |      |        |        |
| Sursee    | 754             | 423.507 C    | Velounterstand  | x    |      |        |        |
| Sursee    | 754             | 423.513      | Verwaltungsgebäude                                      | x    |      |        |        |
| Sursee    | 754             | 423.514      | Personalhaus B  | x    |      |        |        |
| Sursee    | 754             | 423.515      | Personalhaus C  | x    |      |        |        |
| Sursee    | 754             | 423.506      | Schaf-Unterstand  | x    |      |        |        |
| Sursee    | 744             | 744          | Parkplatz 744 --> gehört zu ½<br>der Stadt Sursee       | x    |      |        |        |
| Sursee    | 1659            | 1659         | Parkplatz 1659  | x    |      |        |        |
| Sursee    | 754             | 754          | Containergebäude  | x    |      |        |        |
| Wolhusen  | 427.592         | 293          | Spital  | x    |      |        |        |
| Wolhusen  | 427.592 A       | 293          | Garage Gärtnerei  | x    |      |        |        |
| Wolhusen  | 427.598         | 293          | Autoeinstellhalle                                       | x    |      |        |        |
| Wolhusen  | 427.598 A       | 293          | Schreinerei und Magazin                                 | x    |      |        |        |
| Wolhusen  | 427.598 B       | 293          | Mechanische Werkstatt                                   | x    |      |        |        |
| Wolhusen  | 427.598 C       | 293          | Velounterstand  | x    |      |        |        |
| Wolhusen  | 427.6           | 293          | Personalhaus 2  | x    |      |        |        |
| Wolhusen  | 427.601         | 293          | Personalhaus 3  | x    |      |        |        |
| Wolhusen  | 427.594         | 859          | Gärtnerei Hiltenberg                                    | x    |      |        |        |
| Wolhusen  |                 | 916          | Tennisplatz   | x    |      |        |        |
| Montana   | 425             | 45           | Hauptgebäude  |      |      | x      |        |
| Montana   |                 |              | Villa Claire  |      |      | x      |        |
| Montana   |                 |              | Chalet Farrant  |      |      | x      |        |
| Montana   |                 |              | Villa Aurore  |      |      | x      |        |
| St. Urban | 519.169         | 17           | Haus C  |      | x    |        |        |
| St. Urban | 519.170         | 17           | Haus D  |      | x    |        |        |
| St. Urban | 519.175         | 17           | Verwaltungsgebäude / Haus A                             |      | x    |        |        |
| St. Urban | 519.176         | 17           | Therapie- / Wirtschaftstrakt                            |      | x    |        |        |
| St. Urban | 519.186         | 17           | Haus B  |      | x    |        |        |
| St. Urban | 519.175 A       | 17           | Velounterstand  |      | x    |        |        |
| St. Urban | 519.179         | 17           | Fernheizung/Werkstatt                                   |      | x    |        |        |
| St. Urban | 519.177         | 17           | Haus P1 und P2  |      | x    |        |        |
| St. Urban | 519.189         | 24           | Gewächshaus   |      | x    |        |        |
| St. Urban | 519.189 A       | 24           | Regenwasserbecken                                       |      | x    |        |        |
| St. Urban | 519.126         | 24           | Feuerwehrgebäude  |      | x    |        |        |
| St. Urban | 519.244         | 901          | Freizeithaus  |      | x    |        |        |
| St. Urban | 519.171         | 17           | Konventgebäude Süd                                      |      | x    |        |        |
| St. Urban | 519.171 C       | 17           | Konventgebäude West                                     |      | x    |        |        |
| St. Urban | 519.171 D       | 17           | Konventgebäude Ost                                      |      | x    |        |        |
| St. Urban | 519.171 E       | 17           | Konventgebäude Mitteltrakt                              |      | x    |        |        |
| St. Urban | 519.183         | 17           | Bäckerei/Schreinerei                                    |      | x    |        |        |
| St. Urban | 519.168         | 17           | Klosterkirche   |      | x    |        |        |
| St. Urban | 519.193         | 24           | Wohnhaus Weierhof                                       |      | x    |        |        |
| St. Urban | 519.181         | 17           | Wohngebäude mit Lager                                   |      |      | x      |        |

| Standort                | Gebäude-Nr. GVL | Parzelle Nr. | Gebäudebezeichnung  | LUKS | Lups | Kanton | Dritte |
|-------------------------|-----------------|--------------|---|------|------|--------|--------|
| St. Urban               | 519.181 A       | 17           | Garage Pfortengebäude N-E<br>(Agogik)                     |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.182         | 17           | Pfortengebäude  |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.182 A       | 17           | Ökonomiegebäude/Wohnung                                   |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.185         | 24           | Haus E 'art-st-urban'                                     |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.187         | 17           | Pfarrhaus   |      |      | teilw. | teilw. |
| St. Urban               | 519.188         | 17           | Wohnung mit Saalaufbau                                    |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.190         | 17           | Gasthaus/Wohnungen  |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.190 A       | 17           | Garagen   |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.191         | 17           | Kanzlerhaus   |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.237         | 24           | Wohnhaus/Lagerraum Weierhof<br>Verkauf inkl. Land pendent |      |      |        | x      |
| St. Urban               | 519.237 B       | 24           | Lagerhalle Weierhof (Agogik)                              |      |      | x      |        |
| <b>Sonnhal- denhof</b>  |                 |              |   |      |      |        |        |
| St. Urban               | 519.194         | 72           | Angestelltenhaus  |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.194 A       | 72           | Alte Klosterscheune                                       |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.194 B       | 72           | Schweinescheune   |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.194 C       | 72           | Wagenschuppen   |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.194 D       | 72           | Wohnhaus/Werkstatt  |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.194 E       | 72           | Scheune   |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.194 F       |              | Flachsilo   |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.194 H       | 72           | Bienenhaus  |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.194 K       | 72           | Weideschafstall   |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.194 J       | 72           | Wohnhaus Betriebsleiter                                   |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.193 C       | 66           | Fruchtscheune Weierhof                                    |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.193 A       | 24           | Scheune mit Anbauten                                      |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.196         | 1150         | Obsthütte   |      |      | x      |        |
| <b>Berghof</b>          |                 |              |   |      |      |        |        |
| St. Urban               | 519.205         | 446          | Wohnhaus mit Anbauten                                     |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.205 C       | 447          | Therapiegebäude   |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.205 B       | 446          | Angestelltenhaus  |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.205 D       | 446          | Weidstall   |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.205 E       | 446          | Hühnerhaus  |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.205 G       | 446          | Schweinescheune   |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.205 H       | 446          | Bienenhaus  |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.205 A       | 446          | Scheune   |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.205 J       | 446          | Jauchesilo/Pumpenhaus                                     |      |      | x      |        |
| St. Urban               | 519.205 F       | 447          | Holz-Lagerhalle   |      |      | x      |        |
| <b>Übrige Ob- jekte</b> |                 |              |   |      |      |        |        |
| St. Urban               | 519.197         | 469          | Wasserreservoir   |      |      | x      |        |

\*Gebäude 519.237 Verkauf inkl. Land an Dritte pendent

## **Anhang 2**

### **Gebäude mit Vorrecht für die Miete und Vorkaufsrecht**

| Standort | Gebäude-Nr. GVL | Parzelle Nr. | Gebäudebezeichnung                     |
|----------|-----------------|--------------|--|
| Luzern   | 101.666 W       | 1106         | H15 Kapelle                            |
| Luzern   | 101.666 Q       | 1106         | H12 Hirschpark                         |
| Luzern   | 101.3775 A      | 1106         | H3 Schulgebäude HFGZ                   |
| Luzern   | 101.3399        | 2797         | H41 Schulgebäude HFGZ                  |
| Luzern   | 101.3761        | 1105         | H45 Personalwohnhaus / HFGZ            |
| Luzern   | 101.3762        | 1105         | H46 Schulgebäude HFGZ                  |
| Luzern   | 101.3775A       | 1105         | H48 Schulpavillon                      |
| Luzern   | 101.675 C+C1    | 1396         | Wohnhaus                               |
| Luzern   | 101.666 R       | 1106         | H10 Alte Frauenklinik<br>Miete an AMTS |

## **Parzellen im Baurecht und Parzellen mit Vorkaufsrecht**

Die folgenden Parzellen werden als Baurechtsparzellen ausgebildet und bilden die Basis für die Baurechtsverträge:

| <b>Standort</b>  | <b>Parzelle</b>                          | <b>Bemerkung</b>   |
|--|--|--|
| Luzerner Kantonsspital und Luzerner Psychiatrie, jeweils Standort Luzern | 1105, 1106, 1460, 2114, 1396, 2797, 3420 | Spitalareal: Zusammenführung zu einer Arealparzelle mit einzelnen Baurechten gemäss Gebäudeliste. Das Baurecht gilt für das Luzerner Kantonsspital.        |
| Luzerner Kantonsspital, Standort Sursee                                  | 754                                      | Spitalareal  |
| Luzerner Kantonsspital, Standort Wolhusen                                | 293 (60'564 m <sup>2</sup> )             | Spitalareal Reservebau land 13'400 m <sup>2</sup>  |
|  | 916 (4'919 m <sup>2</sup> )              | Tennisplatz Reservebau land 4'000 m <sup>2</sup>   |
|  | 859                                      | Gärtnerei  |
| Luzerner Psychiatrie, Standort St. Urban                                 | 17                                       | Abparzellierung Klinikareal ausserhalb des historischen Areals mit Umfassungsmauer (Gebäude welche übertragen werden) inklusive strategischer Landreserve. |

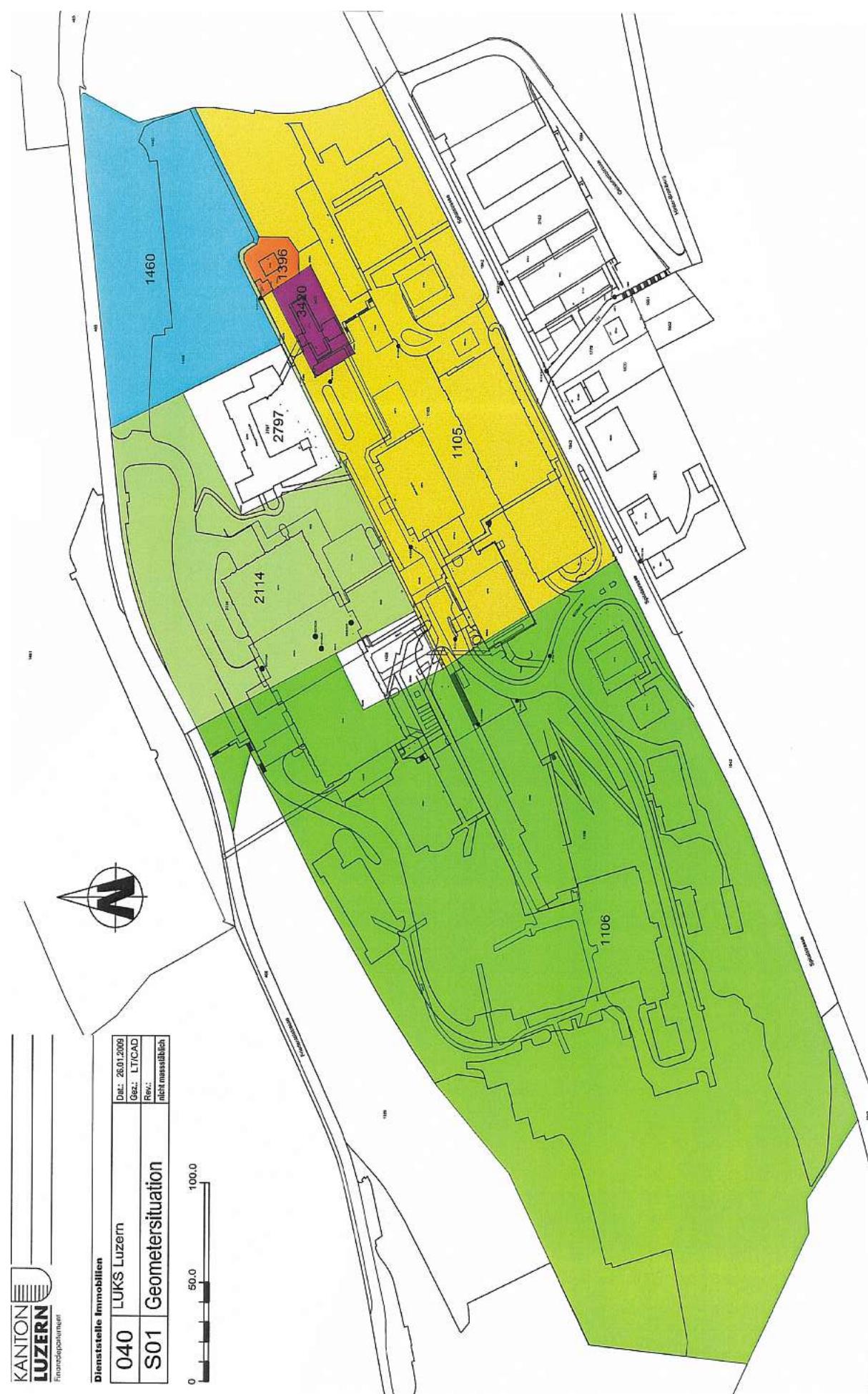
Ausserhalb der Baurechtsparzellen hält der Kanton folgende weiteren Parzellen als strategische Landreserven zur Verfügung und gewährt den Spitätern und Kliniken ein unlimitiertes Vorkaufsrecht (unlimitiertes Vorkaufsrecht = kein im Voraus festgelegter Kaufpreis), welches gesetzlich auf 25 Jahre beschränkt ist (eine Verlängerung ist möglich):

| <b>Standort</b>                          | <b>Bemerkung</b>   |
|--|--|
| Luzerner Kantonsspital, Standort Sursee  | Vorkaufsrecht für die Parzellen 739, 744 und 1659  |
| Luzerner Psychiatrie, Standort St. Urban | Flächenanteil ab Parzelle 17 als strategische Reserve abparzellieren (Parzelle Ost) und mit Vorkaufsrecht belegen. |

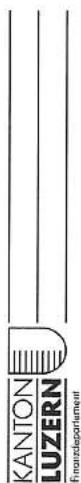
Wie in der Botschaft dargestellt, wird das Grundstück in Montana nicht mit Baurecht oder Vorkaufsrecht belegt.

#### Anhang 4

### Arealüberblick Luzerner Kantonsspital, Standort Luzern



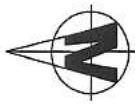
Arealüberblick Luzerner Kantonsspital, Standort Sursee



30

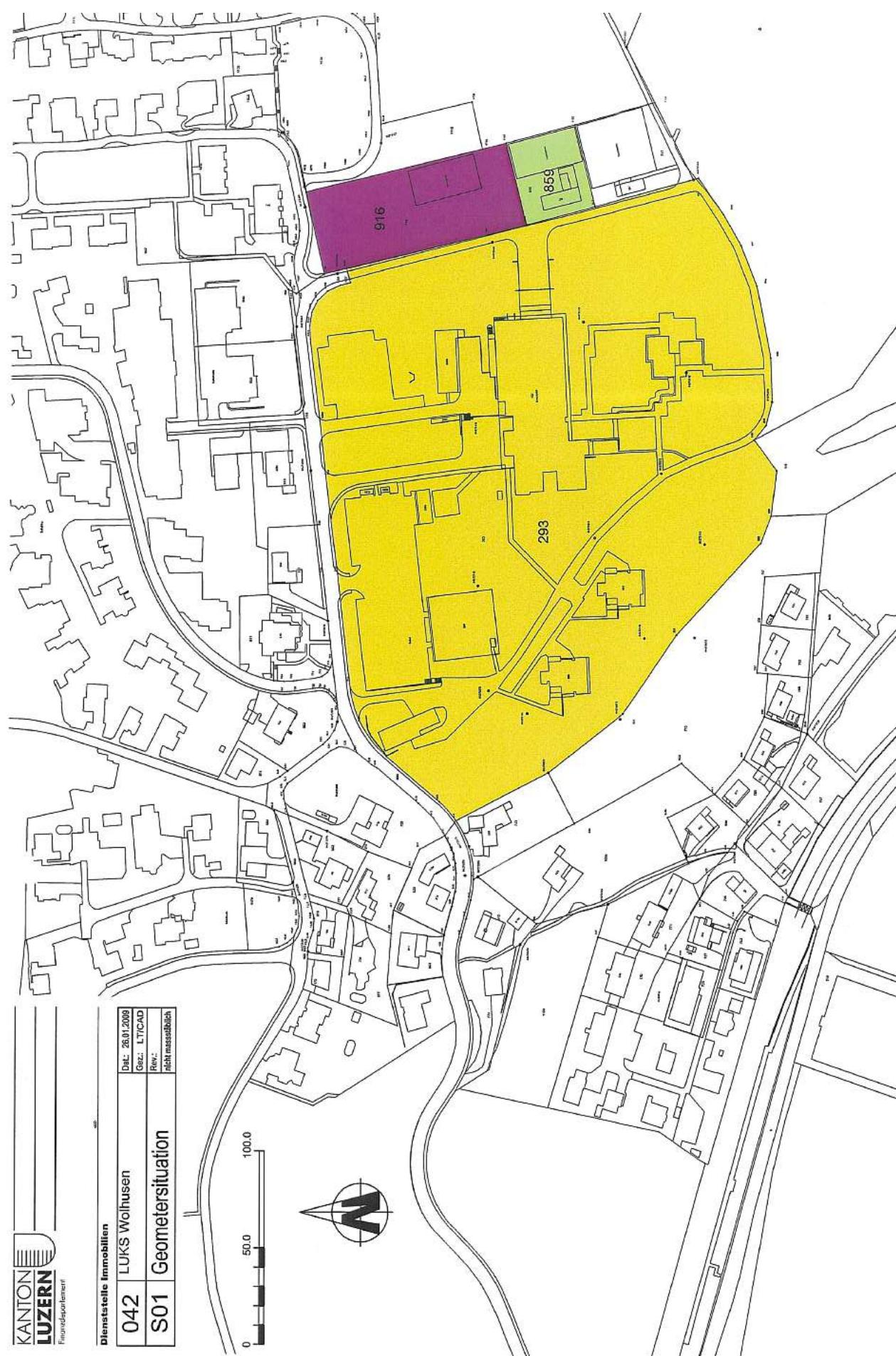
|     |                   |                       |
|-----|-------------------|-----------------------|
| 041 | LUKS Sursee       | Dati: 26.01.2019      |
| S01 | Geometersituation | Gaz.: LTI CAD         |
|     |                   | Rev.:<br>gleichmassig |

0 500.0 1000.0

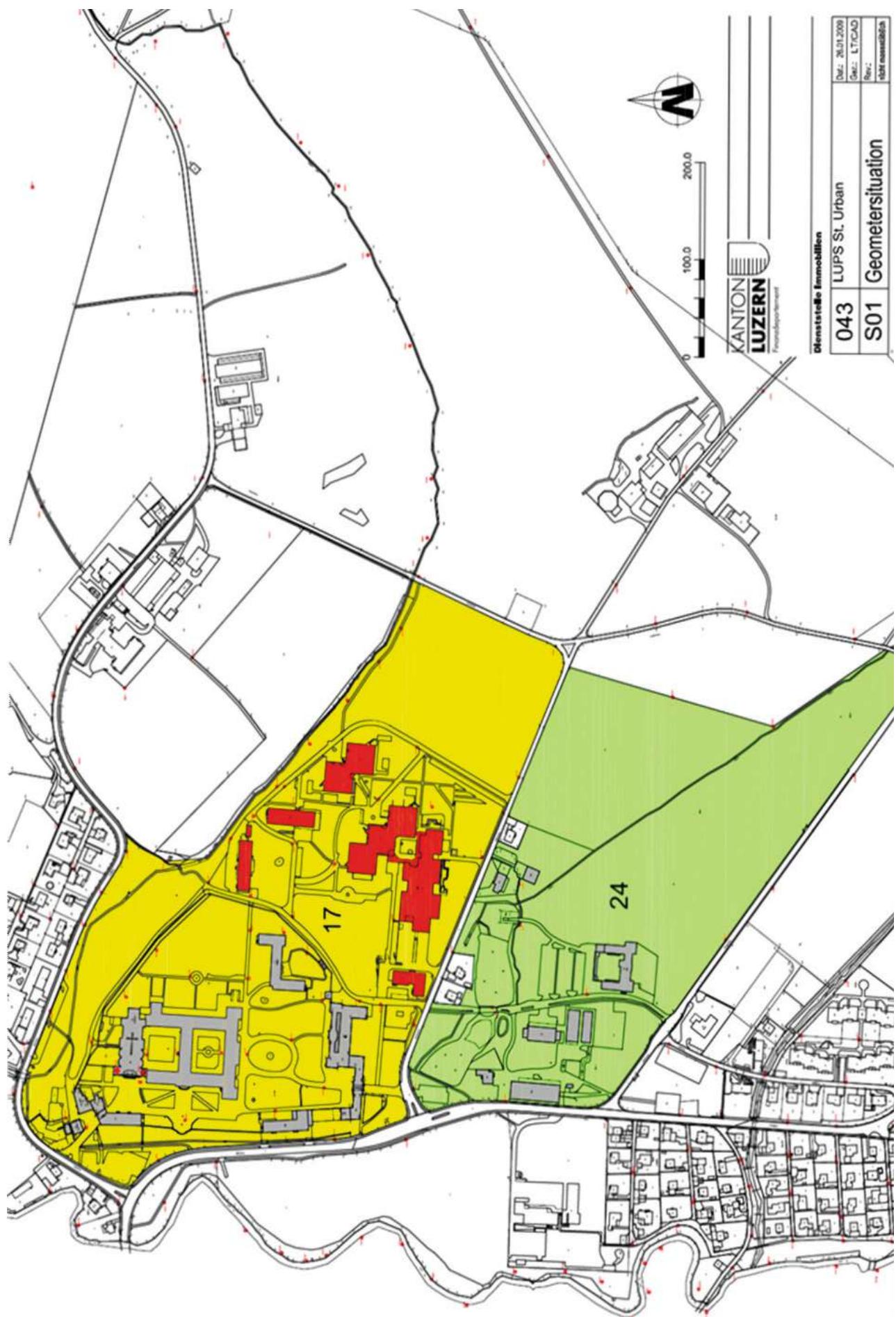


## Anhang 6

### Arealüberblick Luzerner Kantonsspital, Standort Wolhusen



## Arealüberblick Luzerner Psychiatrie, Standort St. Urban



## **Anhang 8**

### **Regelpunkte und Regelungen Baurechtsvertrag**

| <b>Regelpunkt</b>                                    | <b>Regelung</b>  |
|--|--|
| Laufzeit   | 50 Jahre   |
| Laufzeitverlängerung                                 | Verpflichtung zu neuer Regelung im 30. Jahr  |
| Vorkaufsrecht des Baurechtnehmers                    | ja, ist vorgesehen, Bedingungen müssen ausformuliert werden  |
| Landwert als Basis des Baurechtszinses               | Landwert gemäss Kalkulation Kostenmiete (Methodik: Landwert gemäss Lageklasse der kantonalen Katasterschatzungen; bei Zone für öffentliche Zwecke 30 % des Lageklassenwertes). Vorbehalten sind allfällige Änderungen aufgrund der Neubewertung des kantonalen Verwaltungsvermögens per 1. Januar 2011.  |
| Anpassung des Landwertes                             | nach 15 und 30 Jahren (Neubeurteilung auf der Basis der allgemeinen Landpreisentwicklung)  |
| Baurechtszins  | Referenzzinssatz der Verordnung über die Kostenermittlung und die Leistungserfassung durch Spitäler, Geburtshäuser und Pflegeheime in der Krankenversicherung vom 3. Juli 2002 (SR 832.104), zurzeit 3,7 %, ohne Zuschläge; der Zinssatz wird periodisch überprüft und vom Bundesrat neu festgelegt.   |
| Gestaltungsfreiheit Gebäude                          | Der Baurechtnehmer ist berechtigt, im Rahmen der gesetzlichen und fachlichen Bestimmungen innerhalb des baurechtigten Perimeters Erweiterungen von bestehenden Gebäuden, Abbrüche und Neubauten zu erstellen. Diese müssen mit der Immobilienstrategie der Spitäler und Kliniken übereinstimmen. Bei Erweiterungen von mehr als 15 % des Bauvolumens kann der Baurechtszins angemessen angepasst werden.   |
| Heimfall   | Abgeltung des Restwerts der Gebäude zum Verkehrswert an den Baurechtnehmer. Der Verkehrswert orientiert sich am Restwert der Bauteile unter Berücksichtigung der Lebensdauer.  |
| Weitere Regelungen (Abstimmung mit Leistungsauftrag) | <ul style="list-style-type: none"><li>– politische Vorgaben</li><li>– Nutzungszweck, ausgeschlossene Verwendungszwecke u.a.</li><li>– Regelung für Nutzung/Unterhalt der Parzellenflächen und Erneuerung von gemeinsamen Infrastrukturbauten</li><li>– Regelung für die Erstellung neuer Bauten</li><li>– Verpflichtung zur Substanzwerterhaltung der Bauten</li><li>– Regelung zum Rückbau von bestehenden Gebäuden</li><li>– allfällige Rückbauverpflichtungen</li></ul> |

**Vor- und Nachteile des Baurechts**

| Aspekt  | Vorteil Baurecht   | Nachteil Baurecht   |
|---|--|---|
| Fachliche Lösung bei vielgestaltigen Eigentumsverhältnissen auf einem Areal (z.B. Luzerner Kantonsspital am Standort Luzern und Luzerner Psychiatrie am Standort St. Urban) | Die Ausbildung eines Baurechts vereinfacht die Handhabung der Eigentumsverhältnisse, da nicht vielgestaltige Parzellen mit komplexen Regelungen untereinander begründet werden müssen (Dienstbarkeiten für Versorgung, Erschliessung, Infrastruktur u.a.). | -   |
| Kapitalbedarf Spitäler und Kliniken   | Da das Grundstück nicht übertragen wird, ist der Kapitalbedarf anlässlich der Übertragung geringer.  | -   |
| Belehnbarkeit   | -  | Der Landwert kann für Kreditgeber nicht als Sicherheit für Kredite angeboten werden. Abklärungen durch das Luzerner Kantonsspital bei der Luzerner Kantonalbank haben ergeben, dass für die Spitäler und Kliniken dadurch keine namhaften Einschränkungen zu erwarten sind. |
| Rechtliche Bindung zwischen Baurechtgeber (Kanton) und Baurechtnehmer (Spitäler und Kliniken)   | Durch strukturell, gesetzlich und vertraglich mögliche Bindung zwischen Baurechtgeber und Baurechtnehmer bleibt eine enge Bindung der Beteiligten gewährleistet, wie sie nach einer Übertragung des Grundstücks nicht mehr bestehen würde.                 | -   |
| Gestaltungsfreiheit für die Gebäude   | Für den Baurechtnehmer besteht grundsätzlich die volle Gestaltungsfreiheit für die Ausbildung der Bauwerke, wenn diese im Baurechtsvertrag nicht eingeschränkt wird.   | -   |

## Werteübersicht pro Gebäude

| #  | SAP-Nr. | Bezeichnung                                 | Baujahr    | Bilanzwert<br>(ohne Land) | Anlagewert<br>[CHF] | Gv-Wert<br>(ohne Land) | Landwert    | Altersentwertung nach<br>Stratus | Altersentwertung nach<br>Rekole | Übertragungswert<br>[CHF] |
|----|---------|---|------------|---------------------------|---------------------|------------------------|-------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| 1  | 40-500  | H31 Spitalzentrum (Breitfuss)               | 1982       | 6'522'976                 | 133'260'088         | 129'210'000            | 7'768'018   | 53'954'445                       | 38'202'480                      | 65'212'976                |
| 2  | 40-500  | H31 Spitalzentrum (Bettentnahmehaus)        | 1982       | 2'292'1148                | 59'773'412          | 70'427'000             | 4'139'386   | 25'608'935                       | 17'700'991                      | 22'921'148                |
| 3  | 40-524  | H47 Institut für Medizinische Mikrobiologie | 2006       | 1'722'422                 | 5'205'724           | 4'270'000              | 276'881     | 4'300'519                        | 4'186'255                       | 17'424'222                |
| 4  | 40-503  | H33 Kinderspital                            | 1971       | 6'545'606                 | 21'402'720          | 26'692'000             | 1'520'760   | 7'227'966                        | 5'003'469                       | 6'545'606                 |
| 5  | 40-504  | H30 Augenklinik                             | 1976       | 5'222'849                 | 16'676'738          | 18'974'000             | 1'101'606   | 34'272'66                        | 1'313'489                       | 5'232'849                 |
| 6  | 40-505  | MRI (Verbindungsgebäude H30-H33)            | 1976       | 10'477'995                | 178'5284            | 157'5000               | 91'432      | 86'5636                          | 68'5799                         | 10'477'995                |
| 7  | 40-535  | H21 Frauenklinik                            | 2001       | 14'897'047                | 44'775'055          | 46'632'000             | 26'656'652  | 38'752'940                       | 34'985'271                      | 14'897'047                |
| 8  | 40-507  | H27 Pathologie                              | 1947       | 13'206'70                 | 4'093'155           | 4'716'000              | 268'688     | 96'1122                          | 88'0653                         | 13'206'70                 |
| 9  | 40-514  | H23 Informatik                              | 1993       | 1'637'603                 | 3'764'873           | 4'164'000              | 237'197     | 15'156'38                        | 1'494'278                       | 1'637'603                 |
| 10 | 40-506  | H28 Radio-Onkologie                         | 1992       | 8'563'000                 | 25'856'000          | 24'596'000             | 14'691'96   | 139'486'643                      | 9'874'356                       | 8'563'000                 |
| 11 | 40-501  | H31 Spitalzentrum (GOPS)                    | 1992       | 28'693'360                | 9'545'102           | 9'689'000              | 503'649     | 30'566'532                       | 10'366'453                      | 28'693'360                |
| 12 | 40-529  | H34 Parkhaus                                | 1975       | 28'761'599                | 8'951'151           | 8'380'000              | 515'616     | 3'577'565                        | 2'124'468                       | 2'876'599                 |
| 13 | 40-529  | Tankstelle                                  | 1975       | 17'962                    | 55'677              | 50'000                 | 3'077       | 17'864                           | 2'64                            | 17'962                    |
| 14 | 40-517  | H40 Personalwohnhaus 1                      | 1966       | 5'294'710                 | 11'792'932          | 15'850'000             | 903'005     | 2'778'188                        | 1'963'099                       | 5'294'710                 |
| 15 | 40-528  | H44 Ambulanz-Garage                         | 1992       | 17'2541                   | 53'480'5            | 51'150'000             | 30'765      | 18'7133                          | 10'355'9                        | 17'2541                   |
| 16 | 40-516  | H4 Betriebsgebäude 2                        | 1923       | 16'881'555                | 4'733'149           | 51'124'000             | 29'198'67   | 8'665'403                        | 8'456'17                        | 16'881'555                |
| 17 | 40-537  | Schoff 1                                    | 1947       | 9'371                     | 2'904'7             | 2'900'000              | 1'661       | 687                              | -                               | 9'371                     |
| 18 | 40-538  | Schoff 2                                    | 1923       | 3'507                     | 10'8374             | 11'000                 | 616         | -                                | -                               | 3'507                     |
| 19 | 40-515  | H16 Schulgebäude HFGZ / Sterilog            | 1933       | 31'868'690                | 9'081'281           | 10'163'000             | 57'899'1    | 17'51'584                        | 1'744'250                       | 3'186'690                 |
| 20 | 40-532  | Fahr- und Leitungshäusle                    | 1940       | 3'624'402                 | 10'614'963          | 11'859'000             | 68'8390     | 6'212'752                        | 3'659'674                       | 3'674'402                 |
| 21 | 40-541  | Sauerstoff Kaltvergaser                     | 1988       | 10'090                    | 3'12'77             | 3'000                  | 1'723       | 19'158                           | 8421                            | 10'090                    |
| 22 | 40-518  | H2 Personalwohnhaus 2                       | 1973       | 3'800'161                 | 12'466'700          | 15'663'000             | 922'325     | 3'146'89                         | 1'387'831                       | 3'800'161                 |
| 23 | 40-530  | H5 Gärtherrei                               | 1972       | 87'664                    | 27'1720             | 39'500                 | 22'949      | 123'053                          | 84'994                          | 87'664                    |
| 24 | 40-531  | Treithaus                                   | 1987       | 55'795                    | 17'2944             | 18'800                 | 10'983      | 87'380                           | 44'954                          | 55'795                    |
| 25 | 40-526  | H24 Technik, Bau und Sicherheit             | 1956       | 1'064'206                 | 3'616'752           | 3'492'000              | 198'925     | 768'495                          | 596'572                         | 1'064'206                 |
| 26 | 40-527  | H25 Werkstätte TBS                          | 1984       | 7'709'20                  | 2'388'955           | 2'484'000              | 14'151'7    | 835'183                          | 47'9592                         | 7'709'20                  |
| 27 | 40-525  | Energie-Zentrale                            | 1981       | 15'12'797                 | 4'38'1053           | 4'38'1000              | 227'781     | 236'185                          | 1'512'797                       |                           |
| 28 | 40-539  | H31 Spitalzentrum (Betriebswirtschaft 1)    | 1982       | 4'270'512                 | 12'065'987          | 12'454'000             | 695'281     | 51'159'129                       | 3'41'4025                       | 4'270'512                 |
| 29 | 40-540  | H31 Spitalzentrum (Personenschutzzanlage)   | 1982       | 2'48'825                  | 77'1257             | 78'000                 | 44'917      | 252'842                          | 103'254                         | 248'825                   |
| 30 | 40-536  | Überdachungen (Spitalzentrum)               | 1982       | 168'823                   | 52'3'281            | 69'100                 | 39'378      | 3'62'333                         | 99'292                          | 168'823                   |
| 31 | 40-521  | H43 Betriebswirtschaft 3                    | 1970       | 3'113'110                 | 4'40'5470           | 4'122'000              | 52'2'451    | 2'242'882                        | 1'92'4256                       | 3'173'110                 |
| 32 | -       | Friedentalstrasse (Parkplatz)               | 2003       | 3'82'537                  | 11'857'01           | 50'000**               | 2'394'000   | 9'77'919                         | 86'9659                         | 3'82'537                  |
|    |         | Total                                       | 16'430'449 | 4'14'219'429              | 43'748'300          | 28'269'753             | 133'914'251 | 135'033'461                      | 164'360'449                     |                           |

\*\* Wert BKP 2, da kein Gebäudeesicherungswert vorhanden ist.

## Werteübersicht pro Gebäude

| # | SAP-Nr. | Bezeichnung             | Baujahr | Bilanzwert<br>(ohne Land) | Anlagewert<br>[CHF] | GV-Wert<br>(ohne Land) | Landwert   | Altersentwertung nach<br>Stratus | Altersentwertung nach<br>Rekole | Übertragungs-<br>wert<br>[CHF] |
|---|---------|-------------------------|---------|---------------------------|---------------------|------------------------|------------|----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1 | 41-500  | Spitalgeb. nach Erweit. | 1976    | 50'964'721                | 57'560'872          | 31'092'88              | 47'927'410 | 41'124'745                       | 50'964'721                      |                                |
| 2 | 41-501  | Noispital               | 1976    | 4'669'611                 | 8'233'250           | 10'402'000             | 46'443'2   | 22'133'77                        | 54'387                          | 4'669'611                      |
| 3 | 41-508  | Velounterstand          | 1990    | 51'757                    | 83'255              | 86'000                 | 41'13      | 65'986                           | 37'407                          | 51'757                         |
| 4 | 41-502  | Verwaltungsgebäude      | 1974    | 2'276'180                 | 3'655'061           | 3'954'000              | 17'84'73   | 13'71'995                        | 8'280'43                        | 2'276'180                      |
| 5 | 41-503  | Personalhaus B          | 1974    | 2'161'065                 | 3'22'6'781          | 4'619'000              | 20'459'1   | 13'76'967                        | 7'68'343                        | 2'161'065                      |
| 6 | 41-504  | Personalhaus C          | 1974    | 2'738'125                 | 4'204'978           | 5'928'000              | 26'256'7   | 17'67'192                        | 9'86'087                        | 2'738'125                      |
| 7 | 41-506  | SchafUnterstand         | 1979    | 3'767                     | 6'062               | 9'000                  | 3'82       | 3'456                            | 608                             | 3'767                          |
|   |         | Total                   |         | 62'865'226                | 77'010'259          | 100'307'000            | 42'238'46  | 34'726'264                       | 43'798'622                      | 62'865'226                     |

| #  | SAP-Nr. | Bezeichnung             | Baujahr | Bilanzwert<br>(ohne Land) | Anlagewert<br>[CHF] | GV-Wert<br>[CHF] | Landwert  | Altersentwertung nach<br>Stratus | Altersentwertung nach<br>Rekole | Übertragungs-<br>wert<br>[CHF] |
|----|---------|-------------------------|---------|---------------------------|---------------------|------------------|-----------|----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1  | 42-500  | Spital                  | 1972    | 23'348'525                | 44'451'116          | 68'88'1'000      | 49'165'77 | 20'228'611                       | 14'103'499                      | 23'348'525                     |
| 2  | 42-504  | Gärde Gärterei          | 1987    | 44'376'9                  | 1'114'300           | 21'400           | 15'517    | 12'982'3                         | 7'188'9                         | 44'376'9                       |
| 3  | 42-504  | Autsteinstellhalle      | 1977    | -                         | -                   | 915'000          | 66'379    | 25'41'045                        | 60'408                          | -                              |
| 4  | 42-507  | Schreinerei und Magazin | 1948    | 240'094                   | 602'874             | 1'54'1'000       | 11'18'35  | 36'680                           | -                               | 240'094                        |
| 5  | 42-506  | Mechanische Werkstatt   | 1977    | 2'010'33                  | 52'739'3            | 66'8'000         | 48'433    | 15'4'56                          | 59'906                          | 210'033                        |
| 6  | 42-509  | Velounterstand          | 1977    | 14'249                    | 35'778              | 26'000           | 26'66     | 7'917                            | 668                             | 14'249                         |
| 7  | 42-502  | Personalhaus 2          | 1972    | 17'37'671                 | 39'57'033           | 6'650'000        | 48'26'06  | 1'124'059                        | 40'25'65                        | 17'37'671                      |
| 8  | 42-503  | Personalhaus 3          | 1972    | 17'37'671                 | 39'57'033           | 6'650'000        | 48'26'06  | 1'124'059                        | 40'25'65                        | 17'37'671                      |
| 9  | 42-505  | Gärterei Hiltenberg     | 1978    | 43'736                    | 109'820             | 173'000          | 21'73'60  | 32'72'6                          | 7'010                           | 43'736                         |
| 10 | -       | Tennispark              | 1978    | 189'706                   | 47'6'352            | 400'000 **       | 11'947    | 15'7432                          | 18'447                          | 189'706                        |
|    |         | Total                   |         | 27'965'455                | 55'231'699          | 86'118'000       | 6'463'448 | 23'249'908                       | 15'126'957                      | 27'965'455                     |

### Areal Sursee, alle Werte per 31.12.2008

| # | SAP-Nr. | Bezeichnung        | Baujahr | Bilanzwert<br>(ohne Land) | Anlagewert<br>[CHF] | GV-Wert<br>[CHF] | Landwert   | Altersentwertung nach<br>Stratus | Altersentwertung nach<br>Rekole | Übertragungs-<br>wert<br>[CHF] |
|---|---------|--------------------|---------|---------------------------|---------------------|------------------|------------|----------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1 | 41-500  | Spital             | 1976    | 50'964'721                | 57'560'872          | 31'092'88        | 47'927'410 | 41'124'745                       | 50'964'721                      |                                |
| 2 | 41-501  | Noispital          | 1976    | 4'669'611                 | 8'233'250           | 10'402'000       | 46'443'2   | 22'133'77                        | 54'387                          | 4'669'611                      |
| 3 | 41-508  | Velounterstand     | 1990    | 51'757                    | 83'255              | 86'000           | 41'13      | 65'986                           | 37'407                          | 51'757                         |
| 4 | 41-502  | Verwaltungsgebäude | 1974    | 2'276'180                 | 3'655'061           | 3'954'000        | 17'84'73   | 13'71'995                        | 8'280'43                        | 2'276'180                      |
| 5 | 41-503  | Personalhaus B     | 1974    | 2'161'065                 | 3'22'6'781          | 4'619'000        | 20'459'1   | 13'76'967                        | 7'68'343                        | 2'161'065                      |
| 6 | 41-504  | Personalhaus C     | 1974    | 2'738'125                 | 4'204'978           | 5'928'000        | 26'256'7   | 17'67'192                        | 9'86'087                        | 2'738'125                      |
| 7 | 41-506  | SchafUnterstand    | 1979    | 3'767                     | 6'062               | 9'000            | 3'82       | 3'456                            | 608                             | 3'767                          |
|   |         | Total              |         | 62'865'226                | 77'010'259          | 100'307'000      | 42'238'46  | 34'726'264                       | 43'798'622                      | 62'865'226                     |

### Areal Wohlhusen, alle Werte per 31.12.2008

## Anhang 10-3

### Werteübersicht pro Gebäude

#### Areal St. Urban, alle Werte per 31.12.2008

| # | SAP-Nr. | Bezeichnung                | Baujahr | Bilanzwert<br>(ohne Land) | Anlagewert<br>[CHF] | GV-Wert<br>(ohne Land) | Landwert | Altersentwertung nach<br>Stratus | Altersentwertung nach<br>Rekole | Übertragungswert<br>[CHF] |
|---|---------|----------------------------|---------|---------------------------|---------------------|------------------------|----------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| 1 | 43-501  | Haus C                     | 1970    | 11746914                  | 6330174             | 8035000                | 366793   | 1057993                          | 444402                          | 1'746'914                 |
| 2 | 43-502  | Haus D                     | 1937    | 1407095                   | 5152858             | 5400000                | 241948   | 932287                           | 1407095                         | 1'407'095                 |
| 3 | 43-507  | Venwallungsgebäude/Haus A  | 1982    | 31916598                  | 16365891            | 18167000               | 839270   | 5297847                          | 2763810                         | 3'916'598                 |
| 4 | 43-508  | Therapie-/Wirtschaftstrakt | 1981    | 3879371                   | 1777415             | 22320000               | 935904   | 5152848                          | 2315221                         | 3'879'371                 |
| 5 | 43-514  | Haus B                     | 1988    | 2616413                   | 123411308           | 16131000               | 722796   | 6500821                          | 47569041                        | 2'616'413                 |
| 6 | 43-524  | Veleunterstand             | 1994    | 5585                      | 25011               | 25000                  | 1210     | 19227                            | 14642                           | 5585                      |
| 7 | 43-510  | Fernheizung/Werkstatt      | 1964    | 21165275                  | 5202347             | 6209000                | 2951177  | 1464882                          | 1133545                         | 2'165'275                 |
|   |         |                            | Total   | 15737250                  | 62395004            | 76287000               | 3403098  | 20525886                         | 12177499                        | 15737250                  |

#### Areal Luzern (Luzerner Psychiatrie), alle Werte per 31.12.2008

| # | SAP-Nr. | Bezeichnung   | Baujahr | Bilanzwert<br>(ohne Land) | Anlagewert<br>[CHF] | GV-Wert<br>(ohne Land) | Landwert | Altersentwertung nach<br>Stratus | Altersentwertung nach<br>Rekole | Übertragungswert<br>[CHF] |
|---|---------|---|---------|---------------------------|---------------------|------------------------|----------|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| 1 | 40-512  | H13 KIPD (Kinder- und Jugendpsychiatrischer Dienst) | 1933    | 2315864                   | 3161263             | 3628000                | 206678   | 1522580                          | 1490933                         | 2'315'864                 |
| 2 | 40-509  | H7 Psychiatrische Tagesklinik                       | 1923    | 787900                    | 2442157             | 2400000                | 136779   | 593151                           | 440751                          | 787900                    |
| 3 | 40-510  | H11 Psychiatrische Klinik                           | 1996    | 6311990                   | 19564464            | 186631000              | 1063228  | 13637733                         | 10956801                        | 6'311'990                 |
| 4 | 40-543  | Psychiatrische Klinik (Verbindungsbau)              | 1996    | -                         | -                   | 1'137000               | 64791    | 840863                           | 696547                          | -                         |
|   |         |   | Total   | 9415754                   | 25367884            | 25828000               | 1471476  | 16'594'326                       | 13585032                        | 9'415'754                 |

## Bisherige und neue Werteflüsse

### Übertragung Spitalbauten: Bisherige Werteflüsse, Übertrag und zukünftige Werteflüsse (Betrachtung Einzelabschluss)

Bisherige Werteflüsse Luzerner Kantonsspital (Ist 2008)

| Nr. | Buchungsvorgang  | BUKR          | Bilanzkonto  |            | KOA Verwaltungsrechnung |             | Betrag in 1 000 Fr. | Liquiditäts-wirksam? | Bemerkungen  |
|-----|--|---------------|--------------|------------|-------------------------|-------------|---------------------|----------------------|--|
|     |  | 1 Aktiven     | 2 Passiven   | 3 Aufwand  | 4 Ertrag                | 6 Einnahmen |                     |                      |  |
|     |  |               |              | 5 Ausgaben |                         |             |                     |                      |  |
| 1   | Verzinsung Fremdkapital, Anteil Spitalbauten           | Soll<br>Haben | 2302<br>2302 | 100        |                         | 322         | -                   |                      | Irrelevant für Vergleich, da durch den Übertrag keine Mittel fließen     |
| 2   | Kalkulatorische Zinsen für Fremdkapital                | Soll<br>Haben | 2310<br>2302 |            | 397                     | 497         | 111800              | nein                 | Belastung DFI an Immo beträgt 4 % des Buchwerts (inkl. Landwert)         |
| 3   | Abschreibungen Spitalliegenschaften                    | Soll<br>Haben | 2310<br>2310 | 114        |                         | 331         | 111999              |                      | Quelle: Zusammenzug der Ist-Werte  |
| 4   | Sachkosten z.L. Immobilien                             | Soll<br>Haben | 2310<br>2310 | 100        | 318                     |             | 111999              | nein                 | nein 2008 (Immo)   |
| 5   | Investitionen Hochbauten                               | Soll<br>Haben | 2310<br>2310 | 100        |                         | 503         | 551                 | ja                   | Gebäudeversicherungsprämie gemäss Ist-Werte 2008 (Immo)                  |
| 6   | Kostenniete LUKS aus Sicht Immo                        | Soll<br>Haben | 2310<br>2310 | 100        |                         |             | 43317               |                      | Quelle: Zusammenzug der Ist-Werte  |
| 7   | Sachkosten z.L. LUKS                                   | Soll<br>Haben | 2310<br>2310 | 100        | 427                     |             | 43317               | ja                   | ja 2008 (Immo)   |
| 8   | Miete Immo z.L. LUKS                                   | Soll<br>Haben | LUKS<br>LUKS | 100        | 318                     |             | 32100               | ja                   | Irrelevant für Vergleich, da diese durch Übertrag nicht verändert werden |
| 9   | Vergütung Kostenmiete mittels Staatsbeitrag Sicht LUKS | Soll<br>Haben | LUKS<br>LUKS | 100        |                         |             | 32100               | ja                   | Kontenklassen HRM verwendet, Annahme volle Rückerstattung Kanton         |
| 10  | Bezahlung Kostenmiete Sicht Dienststelle Spitalär      | Soll<br>Haben | 2412<br>2412 |            | 363                     | 461         | 32100               | ja                   | Abgeltung als Bestandteil des Staatsbeitrags LUKS                        |
| 11  | Aktivierung der Investitionen                          | Soll<br>Haben | 2310<br>2310 | 114        |                         |             | 43317               | nein                 | Übertrag IR in Bestandeszrechnung ist ohne unmittelbare Folgen           |
|     |  |               |              |            |                         | 503         | 43317               |                      |  |

Buchungen beim Übertrag der Spitalbauten (ohne allfälliger Übertrag der Vorfinanzierung, bei Übertrag zum Buchwert)

| Nr.                                      | Buchungsvorgang | BUKR         | Bilanz     |           | Verwaltungsgrechnung |  | Betrag | Liquiditäts-wirksam? | Bemerkungen                      |
|--|-----------------|--------------|------------|-----------|----------------------|--|--------|----------------------|----------------------------------|
|  |                 | 1 Aktiven    | 2 Passiven | 3 Aufwand | 4 Ertrag             |  |        |                      |                                  |
| Übertragung Spitalgebäude zum Bilanzwert | Soll<br>Haben   | 2302<br>2310 | 115<br>114 |           |                      |  | 255400 | nein                 | Sacheinlage ins Dotationskapital |

## Bisherige und neue Werteflüsse

Neue Werteflüsse Luzerner Kantonsspital (Übertrag zum Buchwert und mit Werteflüssen Ist 2008, ohne Auswirkungen neue Spitalfinanzierung)

| Nr. | Buchungsvorgang   | BUKR          | Bilanzkonto | KOA        | Verwaltungsrechnung | Betrag | Liquiditäts-wirksam? | Bemerkungen  |
|-----|---|---------------|-------------|------------|---------------------|--------|----------------------|--|
|     |   | 1 Aktiven     | 2 Passiven  | 3 Aufwand  | 4 Ertrag            |        |                      |  |
|     |   |               |             | 5 Ausgaben | 6 Einnahmen         |        |                      |  |
| 1   | Verzinsung Fremdkapital, Anteil zusätzliche Dotationskapital            | Soll<br>Haben | 2302<br>100 |            | 322                 |        | -                    | Irrelevant für Vergleich, da durch den Übertrag keine Mittel fließen             |
| 2   | Verzinsung Dotationskapital aus Sicht DFI                               | Soll<br>Haben | 2302<br>100 |            | 426                 | 7'457  | ja                   | Zusätzliches Dotationskapital von 232.2 Mio. Fr. zu 3.21 %                       |
| 3   | Verzinsung Dotationskapital aus Sicht LUKS                              | Soll<br>Haben | LUKS<br>100 | 3xx        |                     | 7'457  | ja                   | Zusätzliches Dotationskapital von 232.2 Mio. Fr. zu 3.21 %                       |
| 4   | Baurechtszins aus Sicht Immo  | Soll<br>Haben | 2310<br>100 |            | 427                 | 1'440  | ja                   | Quelle: Zusammenzug Wertetabelle FwC   |
| 5   | Baurechtszins aus Sicht LUKS  | Soll<br>Haben | LUKS<br>100 | 3xx        |                     | 1'440  | ja                   | Quelle: Zusammenzug Wertetabelle FwC   |
| 6   | Gebäudeversicherungsprämien z.l. LUKS                                   | Soll<br>Haben | LUKS<br>100 | 3xx        |                     | 551    | ja                   | Übernahme der bisher von Immobilien getragenen Kosten                            |
| 7   | Abgeltung Immo für Bauherrentfunktion                                   | Soll<br>Haben | 2310<br>100 |            | 43                  | 1'089  | ja                   | Alt: 0.3 % Anlagewert (inkl. GVP)  |
| 8   | Abgeltung Immo für Bauherrentfunktion                                   | Soll<br>Haben | LUKS<br>100 | 3xx        |                     | 1'089  | ja                   | Neu: Alt abzüglich GV-Prämien  |
| 9   | Abschreibungen auf Immobilien   | Soll<br>Haben | LUKS<br>114 |            |                     | 253'16 |                      | Abschreibungen nach Reko: Neuwert mit 3.5 % Abschreibung gerechnet               |
| 10  | Investitionen (Niveau Ist 2008)   | Soll<br>Haben | LUKS<br>114 |            |                     | 43'317 |                      | Annahme: Investitionen im Umfang des Ist 2008                                    |
| 11  | Abgeltung des neuen Immobilienaufwands durch Staatsbeitrag (Sicht LUKS) | Soll<br>Haben | LUKS<br>100 |            |                     | 43'317 | ja                   | Total der Aufwandpositionen (Buchungen 3, 4, 5, 6, 7 und 9)                      |
| 12  | Abgeltung des neuen Immobilienaufwands durch Staatsbeitrag (Sicht DSP)  | Soll<br>Haben | LUKS<br>100 |            |                     | 35'853 | ja                   | Annahme: Aufwand wird bei Berechnung Staatsbeitrag berücksichtigt und abgegolten |

### Konsequenzen der geänderten Werteflüsse aus Sicht des Kantons:

| Verbale Umschreibung des Sachverhalts   | Auswirkung auf LR                 | Auswirkung auf IR             | Auswirkung Finanz.rechnung/SFG  |
|---|-----------------------------------|-------------------------------|---|
| 1. Die bisherigen kalkulatorischen Zinsen von 11.8 Mio. Fr. (erfolgsneutral, da interne Verrechnung) werden ersetzt durch effektive Verzinsung Dotationskapital und Baurecht von 9.0 Mio. Fr. | Mehrertrag 9.0 Mio. Fr.           | keine                         | Verbesserung 9.0 Mio. Fr.   |
| 2. Die bisherigen Abschreibungen von rund 12 Mio. Fr. entfallen   | Minderaufwand 12 Mio. Fr.         | keine                         | neutral (Verbesserung LR wird durch tiefere Abschreibungen kompensiert) |
| 3. Transfer Gebäudeversicherungsprämie führt zu Entlastung  | Minderaufwand 0.6 Mio. Fr.        | keine                         | Verbesserung 0.6 Mio. Fr.   |
| 4. Wegfall der Investitionen z.l. Kanton  | Neutral                           | Minderausgaben 43.3           | Entlastung 43.3 Mio. Fr.  |
| 5. Wegfall der Verrechnung Kostermiete  | Minderertrag von 32.1 Mio. Fr.    | keine                         | Verschlechterung von 32.1 Mio. Fr.                                      |
| 6. Erhöhung des Staatsbeitrags durch höheren Liegenschaftsaufwands  | Mehrertrag von 3.8 Mio. Fr.       | keine                         | Verschlechterung von 3.8 Mio. Fr.                                       |
| 7. Entschädigung Immo für Bauherrentfunktion  | Mehrertrag 1.1 Mio. Fr.           | keine                         | Verbesserung 1.1 Mio. Fr.   |
| <b>Zusammenfassung der Auswirkungen</b>   | <b>Verschlechterung 13.3 Mio.</b> | <b>Verbesserung 43.3 Mio.</b> | <b>&gt; Verbesserung um 18.0 Mio.</b>                                   |

## Bisherige und neue Werteflüsse

### Übertragung Spitalbauten: Bisherige Werteflüsse, Übertrag und zukünftige Werteflüsse (Betrachtung Einzelabschluss)

#### Bisherige Werteflüsse Luzerner Psychiatrie (Ist 2008)

| Nr. | Buchungsvorgang  | BUKR  | Bilanzkonto |            | KOA Verwaltungsrechnung |          | Betrag in 1000 Fr. | Liquiditäts-wirksam? | Bemerkungen  |
|-----|--|-------|-------------|------------|-------------------------|----------|--------------------|----------------------|--|
|     |  |       | 1 Aktiven   | 2 Passiven | 3 Aufwand               | 4 Ertrag | 6 Einnahmen        |                      |  |
| 1   | Verzinsung Fremdkapital, Anteil Spitalbauten           | Soll  | 2302        | 100        |                         | 322      |                    | -                    | Irrelevant für Vergleich, da durch den Übertrag keine Mittel fließen   |
| 2   | Kalkulatorische Zinsen für Fremdkapital                | Soll  | 2310        |            |                         | 397      |                    | 1'204                | Belastung DFI an Immo beträgt 4 % des Buchwerts (inkl. Landwert)   |
| 3   | Abschreibungen Liegenschaften Lups                     | Soll  | 2310        |            |                         | 331      |                    | 1'204                | Quelle: Zusammenzug der Ist-Werte 2008 (IMMO)  |
| 4   | Sachkosten z.L. Immobilien                             | Soll  | 2310        | 114        |                         | 318      |                    | 85                   | Gebäudeversicherungsprämie gemäss Ist-Werte 2008 (Immo)  |
| 5   | Investitionen Hochbauten                               | Soll  | 2310        | 100        |                         | 503      |                    | 2'695                | Quelle: Zusammenzug der Ist-Werte 2008 (Immo)  |
| 6   | Kostenniete Lups aus Sicht Immo                        | Soll  | 2310        | 100        |                         |          |                    | 2'695                | ja 2008 (Immo)   |
| 7   | Sachkosten z.L. Lups                                   | Soll  | 2310        |            |                         | 427      |                    | 5'200                | ja   |
| 8   | Miete Immo z.L. Lups                                   | Haben | Lups        | 100        |                         | 318      |                    | -                    | Irrelevant für Vergleich, da diese durch Übertrag nicht verändert werden   |
| 9   | Vergütung Kostenmiete mittels Staatsbeitrag Sicht Lups | Soll  | Lups        | 100        |                         |          |                    | 5'200                | ja   |
| 10  | Bezahlung Kostenmiete Sicht Dienststelle Spitaler      | Soll  | 2412        |            |                         | 363      |                    | 5'200                | Kontenklassen HRM verwendet, Annahme volle Rückerstattung Kanton Abgeltung als Bestandteil des Staatsbeitrags Lups |
| 11  | Aktivierung der Investitionen                          | Soll  | 2310        | 114        |                         |          |                    | 2'695                | Übertrag IR in Bestandesrechnung ist   |
|     |  | Haben | 2310        |            |                         | 503      |                    | 2'695                | nein ohne unmittelbare Folgen  |

#### Buchungen beim Übertrag der Spitalbauten (ohne auffälliger Übertrag der Vorfinanzierung, bei Übertrag zum Buchwert)

| Nr.                                      | Buchungsvorgang | BUKR | Bilanz    |            | Verwaltungsrechnung |          | Betrag | Liquiditäts-wirksam? | Bemerkungen                      |
|--|-----------------|------|-----------|------------|---------------------|----------|--------|----------------------|----------------------------------|
|  |                 |      | 1 Aktiven | 2 Passiven | 3 Aufwand           | 4 Ertrag |        |                      |                                  |
| Übertragung Spitalgebäude zum Bilanzwert | Soll            | 2302 | 115       |            |                     |          | 25'200 | nein                 | Sacheinlage ins Dotationskapital |
|  | Haben           | 2310 | 114       |            |                     |          | 25'200 | nein                 |                                  |

## Bisherige und neue Werteflüsse

Neue Werteflüsse Luzerner Psychiatrie (Übertrag zum Buchwert und mit Werteflüssen Ist 2008, ohne Auswirkungen neue Spitalfinanzierung)

| Nr. | Buchungsvorgang   | BUKR      | Bilanzkonto | KOA        | Verwaltungsrechnung | Betrag | Liquiditäts-wirksam? | Bemerkungen   |
|-----|---|-----------|-------------|------------|---------------------|--------|----------------------|---|
|     |   | 1 Aktiven | 2 Passiven  | 3 Aufwand  | 4 Ertrag            |        |                      |   |
|     |   |           |             | 5 Ausgaben | 6 Einnahmen         |        |                      |   |
| 1   | Verzinsung Fremdkapital, Anteil zusätzliche Dotationsskapital           | Soll 2302 | Haben 2302  | 100        |                     | 322    | -                    | Inrelevant für Vergleich, da durch den Übertrag keine Mittel fließen                          |
| 2   | Verzinsung Dotationsskapital aus Sicht DFI                              | Soll 2302 | Haben 2302  | 100        |                     | 426    | 681                  | ja Zusätzliches Dotationsskapital von 21,2 Mio. Fr. zu 3,21 %                                 |
| 3   | Verzinsung Dotationsskapital aus Sicht Iups                             | Soll Iups | Haben Iups  | 100        |                     | 3xx    | 681                  | ja Zusätzliches Dotationsskapital von 21,2 Mio. Fr. zu 3,21 %                                 |
| 4   | Baurechtszins aus Sicht Immo  | Soll 2310 | Haben 2310  | 100        |                     | 427    | 180                  | ja Quelle: Zusammenzug Wertetabelle PwC   |
| 5   | Baurechtszins aus Sicht Iups  | Soll Iups | Haben Iups  | 100        |                     | 3xx    | 180                  | ja Quelle: Zusammenzug Wertetabelle PwC   |
| 6   | Gebäudeversicherungsprämien z.L. Iups                                   | Soll Iups | Haben Iups  | 100        |                     | 3xx    | 85                   | ja Übernahme der bisher von Immobilien getragenen Kosten                                      |
| 7   | Abgeltung Immo für Bauherrenfunktion                                    | Soll 2310 | Haben 2310  | 100        |                     | 43     | 180                  | ja Alt: 0,3 % Anlagewert (inkl. GVP) Neu: Alt abzüglich Gv-Prämien                            |
| 8   | Abgeltung Immo für Bauherrenfunktion                                    | Soll Iups | Haben Iups  | 100        |                     | 3xx    | 180                  | ja Alt: 0,3 % Anlagewert (inkl. GVP) Neu: Alt abzüglich Gv-Prämien                            |
| 9   | Abschreibungen auf Immobilien   | Soll Iups | Haben Iups  | 114        |                     | 331    | 4'137                | Abschreibungen nach Rekole: Neuwert mit 3,5 % Abschreibung gerechnet                          |
| 10  | Investitionen (Niveau Ist 2008)   | Soll Iups | Haben Iups  | 114        |                     |        | 2'695                | Annahme: Investitionen im Umfang des Ist 2008   |
| 11  | Abgeltung des neuen Immobilienaufwands durch Staatsbeitrag (Sicht Iups) | Soll Iups | Haben Iups  | 100        |                     |        | 5'263                | Total der Aufwandpositionen (Buchungen 3, 4, 5, 6, 7 und 9)                                   |
| 12  | Abgeltung des neuen Immobilienaufwands durch Staatsbeitrag (Sicht DSP)  | Soll 2412 | Haben 2412  | 100        |                     | 363    | 461                  | 5'263 ja Annahme: Aufwand wird bei Berechnung Staatsbeitrag ja berücksichtigt und abgeglichen |

### Konsequenzen der geänderten Werteflüsse aus Sicht des Kantons:

| Verbale Umschreibung des Sachverhalts   | Auswirkung auf LR             | Auswirkung auf IR                | Auswirkung Finanz.rechnung/SFG   |
|---|-------------------------------|----------------------------------|--|
| 1. Die bisherigen kalkulatorischen Zinsen von 1,2 Mio. Fr. (erfolgsgenau, da interne Verrechnung) werden ersetzt durch effektive Verzinsung Dotationsskapital und Baurecht von 0,9 Mio. Fr. | Mehrertrag 0,9 Mio. Fr.       | keine                            | Verbesserung 0,9 Mio. Fr. neutral (Verbesserung LR wird durch tieferen Abschreibungen kompensiert)                                   |
| 2. Die bisherigen Abschreibungen von rund 1,5 Mio. Fr. entfallen  | Minderaufwand 1,5 Mio. Fr.    | keine                            | Verbesserung 0,1 Mio. Fr.  |
| 3. Transfer Gebäudeversicherungsprämie führt zu Entlastung  | Minderaufwand 0,1 Mio. Fr.    | keine                            | Verbesserung 0,1 Mio. Fr.  |
| 4. Wederfall der Investitionen z.L. Kanton  | Neutral                       | Minderausgaben 2,7               | Verbesserung 2,7 Mio. Fr.  |
| 5. Wederfall der Verrechnung Kostenmiete  | Minderertrag von 5,2 Mio. Fr. | keine                            | Verschlechterung von 5,2 Mio. Fr.  |
| 6. Erhöhung des Staatsbeitrags durch höheren Liegenschaftsaufwands  | Mehrertrag 0,1 Mio. Fr.       | keine                            | Verschlechterung von 0,1 Mio. Fr.  |
| 7. Entschädigung Immo für Bauherrentfunktion  | Mehrertrag 0,2 Mio. Fr.       | keine                            | Verbesserung 0,2 Mio. Fr.  |
| <b>Zusammenfassung der Auswirkungen (Sicht Selbstfinanzierungsgrad)</b>   |                               |                                  | <b>Selbstfinanzierung: - 4,1 Mio. Fr.</b><br><b>Nettoinvestitionen: - 2,7 Mio. Fr.</b><br><b>=&gt; Verschlechterung 1,4 Mio. Fr.</b> |
|   |                               | <b>Verschlechterung 2,7 Mio.</b> | <b>Verbesserung 2,7 Mio.</b>   |

## **Projektübertragungen Immo an LUKS/Lups: Themengebiete**

| <b>Thema</b>  | <b>Problemstellung / Massnahmenbeschrieb</b>  |
|---|---|
| <b>Projektübersicht</b>                               | <p>Erstellung der Projektliste:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erfassung aller laufenden, nicht abgerechneten Projekte (Planung und Ausführung, Basis Immo-SAP)</li> <li>- Erfassung aller abgeschlossenen, aber noch nicht abgerechneter Projekte</li> <li>- Erfassung aller abgeschlossenen Projekte mit Garantieverpflichtungen</li> </ul> |
| <b>Projektabgrenzung</b>                              | <p>Leistungsabgrenzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verträge – Arbeiten</li> <li>- Projektmanagement</li> </ul> <p>Kostenabgrenzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Basis Jahresabschluss</li> <li>- Abgrenzung der MwSt.</li> </ul>   |
| <b>Werkverträge / Änderung Bauherr-Auftraggeber</b>   | <p>Änderung/Anpassung aller Verträge für</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- laufende Arbeiten</li> <li>- abgeschlossenen Arbeiten: Garantieleistungen</li> </ul>  |
| <b>Rechnungs- bzw. Zahlungslauf</b>                   | <p>Festlegung des Verfahrens</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorfinanzierung Kanton – Rückzahlungen LUKS/Lups</li> <li>- Vorauszahlung LUKS/Lups</li> </ul>  |
| <b>Sicherstellung der Kredite / Verbindlichkeiten</b> | Übernahme aller Verträge durch LUKS/Lups  |
| <b>Stellung / Auftrag IMMO</b>                        | <p>Definition des Rollenmodells:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Immo als TU (Gesamtverantwortung für Planung und Ausführung)</li> <li>- Bauherrenvertretung / Projektmanagement</li> <li>- Ausführung durch LUKS/Lups</li> </ul>  |
|   | <p>Definition des Pflichtenheftes mit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verantwortlichkeiten</li> <li>- Kompetenzen</li> </ul> <p>Klärung der MwSt.</p> <p>Definition der Projektorganisation</p> <p>Festlegung der Honorierung</p>  |
| <b>Versicherungen</b>                                 | <p>Bauherren-Haftpflicht LUKS/Lups</p> <p>Bauwesenversicherung LUKS/Lups gesamt oder projektbezogen</p> <p>Berufshaftpflicht Immo</p>   |

## **Anhang 13**

### **Sicherstellung des Werterhalts**

Zur Sicherstellung des Werterhalts der Gebäude ist vorgesehen, folgenden Text in die Leistungsaufträge von LUKS und Lups aufzunehmen (Beispiel LUKS):

Das Luzerner Kantonsspital muss die ihm übertragenen Gebäude sachgemäß unterhalten. Die dazu notwendigen Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsmassnahmen müssen finanziell gesichert sein und umgesetzt werden.

Integrierter Bestandteil dieses Leistungsauftrags bildet die aktuelle, von der Regierung genehmigte Investitions- und Immobilienstrategie des Luzerner Kantonsspitals. Sie ist mindestens alle vier Jahre zu erneuern.

Anlässlich der jährlichen Leistungsvereinbarung unterbreitet der Spitalrat eine rollende Investitionsplanung über zehn Jahre. Aus der Planung muss pro Gebäude ersichtlich sein, wie hoch die Abschreibungen, wie hoch die Instandhaltungs- und wie hoch die Instandsetzungskosten pro Planjahr sind. Weitere Details werden in den Leistungsvereinbarungen geregelt.

Es steht dem Luzerner Kantonsspital frei, die Investitionsplanung mit der Dienststelle Immobilien oder mit anderen Immobilienfachleuten vorzunehmen.

Auf die Führung eines eigentlichen Erneuerungsfonds wird verzichtet.

## **Risiko der Überschuldung**

Zur Minderung des Risikos der Überschuldung ist vorgesehen, folgenden Text in die Leistungsaufträge von LUKS und Lups aufzunehmen:

Die baulichen Massnahmen für die Instandsetzung sowie die Instandhaltung richten sich nach der von der Regierung genehmigten Investitionsplanung beziehungsweise Immobilienstrategie. Diese ist für das Unternehmen verbindlich.

Allfällige bauliche Massnahmen ausserhalb der bewilligten Investitionsplanung beziehungsweise Immobilienstrategie dürfen pro Jahr 5 Millionen Franken nicht übersteigen.

Die Finanzkontrolle überprüft anlässlich der ordentlichen Revision, ob diese Vorschrift eingehalten wird.

## **Anhang 15**

### **Übersicht Gebäudeübertragung Spitäler und Kliniken in anderen Kantonen**

Das Gesundheits- und Sozialdepartement hat am 24. Juni 2009 alle Kantone um eine aktuelle Einschätzung der Gebäudeübertragung bei Spitäler und Kliniken gebeten.

Das Ergebnis zeigt, dass die allermeisten Kantone die Spital- und Klinikgebäude bereits übertragen haben oder sich damit beschäftigen.

Bereits übertragen haben folgende Kantone: BE, BL, FR, GR, JU, NE, SZ, TI.

Folgende Kantone beschäftigen sich gegenwärtig mit dem Thema der Gebäudeübertragung: AG, AI, AR, BS, GL, NW, OW, SG, SO, TG, ZH.

In diesen Kantonen ist die Übertragung der Spital- und Klinikgebäude gegenwärtig kein Thema: SH, UR, VD, VS, ZG.







