

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 beschlossen 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. Andererseits 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 Spitälern 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 werden verfügen können, wäre dies beim Luzerner Kantonsspital und bei der Luzerner Psychiatrie nicht der Fall.

Der Regierungsrat überträgt den Spitälern 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 verselbständigten Spitäler und Kliniken und deren Bauvorhaben Einfluss zu nehmen, insbesondere über das Budget und den Leistungsauftrag. Der Kanton bleibt Eigentümer der rechtlich verselbständigten 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 verselbständigten Unternehmen die Spital- und Klinikbauten in Form einer Sacheinlage zu Eigentum übertragen kann. Unser Rat hat sodann 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 1441 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 Vorrecht 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 andererseits 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 Spitälern 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 andererseits 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 verselbständigten Unternehmen übergibt. Ansonsten hätten die kantonalen Spitäler und Kliniken schlechtere Marktbedingungen insbeson-

dere im Vergleich mit den privaten Spitälern und Kliniken. Denn während die privaten Spitäler und Kliniken über den vom Kanton und den Versicherern bezahlten Investitionskostenanteil frei werden 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 Spitälern 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 gleichem 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 Spitälern 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 Kantonsospitals 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 Infrastrukturerschliessung 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 Vorrecht 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 verselbständigten 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 verselbständigten 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 verselbständigten 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 kantonalen 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 Spitälern 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 Neuwert¹ 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, führte 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.

¹ 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 Schätzungsgesetzes des Kantons Luzern vom 27. Juni 1961 (SRL Nr. 626), welches wiederum auf den Richtlinien des SEK/SVIT² 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 verselbständigten 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 Stratus³, 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 Rekole⁴ von H+, dem Verband der Schweizer Spitäler, Kliniken und Pflegeinstitutionen, umfasst Grundlagen und Grundsätze der Buchführung und Rechnungslegung in Spitälern 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% (ohne Betriebseinrichtungen und Ausstattungen)	20 Jahre

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

² SEK: Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer; SVIT: Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft

³ Basler & Hoffmann, Stratus Handbuch, Oktober 2005

⁴ 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 (Mobilen) 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 Tagesätzen (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) 31.12.2008 [CHF]	Anlagewert 31.12.2008 [CHF]	GV-Wert (ohne Land) 31.12.2008 [CHF]	Landwert 31.12.2008 [CHF]	Altersentwertung nach Stratus 31.12.2008 [CHF]	Altersentwertung nach Rekole 31.12.2008 [CHF]	Übertragungswert 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 Wolhusen	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) 31.12.2008 [CHF]	Anlagewert 31.12.2008 [CHF]	GV-Wert (ohne Land) 31.12.2008 [CHF]	Landwert 31.12.2008 [CHF]	Altersentwertung nach Stratus 31.12.2008 [CHF]	Altersentwertung nach Rekole 31.12.2008 [CHF]	Übertragungswert 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 verselbstständigt 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 verselbstständigten 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 verselbstständigten 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 Übertragungsentscheid 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 Übertragungsstichtag 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 verselbständigten 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- rat Projektierungs- kredit	Kantonsrat Projektierungs- kredit	Regierungsrat Bauprojekt und Kredit	Kantonsrat Bauprojekt und Kredit	Volksabstim- mung Bauprojekt und Kredit
Augenklinik	mit Budget erteilt		Frühling 2010	Herbst 2010	Ende 2010 / Anfang 2011
Kinderspital	mit Budget erteilt		Sommer 2010	Ende 2010	Frühling 2011
Spitalzentrum Luzern	Juli 2009	Herbst 2009	Frühling 2011	Herbst 2011	Ende 2011 / Anfang 2012
Spital Wolhusen	Herbst 2010	Frühling 2011	Herbst 2012	Frühling 2013	Sommer 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 verselbständigten 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 verselbständigten 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 Spitälern 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 verselbständigten Unternehmen alle notwendigen Steuerungs- und Einflussmöglichkeiten hat. Diese sind weiterhin viel grösser als bei den privaten Spitälern 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 verselbständigten Unternehmen LUKS und Lups politisch Einfluss zu nehmen.

Regierungsrat

- Unser Rat erteilt den verselbständigten 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 verselbständigten 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 verselbständigten 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 Kantons- spital 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 Kantons- spital und Luzerner Psychiatrie sollen im mehrjährigen Leistungsauftrag unseres Rates (vgl. § 9 Spitalgesetz) verpflichtet werden, uns alle vier Jahre ihre Immobilien- strategien zur Genehmigung vorzulegen. Ebenso soll die Verpflichtung zur fachge- rechten Substanzwerterhaltung in den Leistungsaufträgen festgehalten werden. Erst- mals sollen diese Verpflichtungen im Leistungsauftrag 2012–2015 festgehalten werden (vgl. Anhänge 13 und 14).

Die langfristige Immobilienstrategie soll im Rahmen der jährlich auszuhandeln- den 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 Anlagenutzungsentschädigung 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 Zahlungs- ströme 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 erhielten, 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 / Sterilog	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 Sicherheit	x			
Luzern	101.4387A	1106	H25 Werkstätte TBS	x			
Luzern	101.4387	1106	H25 Energiezentrale	x			
Luzern	101.369	2114	H31 Spitalzentrum (Betriebswirtschaft 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 Miete an AMTS			x	
Luzern	101.666 OO	1106	H13 KJPD (Kinder- und Jugendpsychiatrischer 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 (Verbindungsbau)		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 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	Kan- ton	Dritte
St. Urban	519.181 A	17	Garage Pfortengebäude N-E (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/Lageraum Weierhof <i>Verkauf inkl. Land pendent</i>				x
St. Urban	519.237 B	24	Lagerhalle Weierhof (Agogik)			x	
Sonnhal- denhof							
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	
Berghof							
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	
übrige Ob- jekte							
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 Miete an AMTS

Parzellen im Baurecht und Parzellen mit Vorkaufsrecht

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

Standort	Parzelle	Bemerkung
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 ²)	Spitalareal Reservebauand 13'400 m ²
	916 (4'919 m ²)	Tennisplatz Reservebauand 4'000 m ²
	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 Spitälern und Kliniken ein unlimitiertes Vorkaufsrecht (unlimitiertes Vorkaufsrecht = kein im Voraus festgelegter Kaufpreis), welches gesetzlich auf 25 Jahre beschränkt ist (eine Verlängerung ist möglich):

Standort	Bemerkung
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.

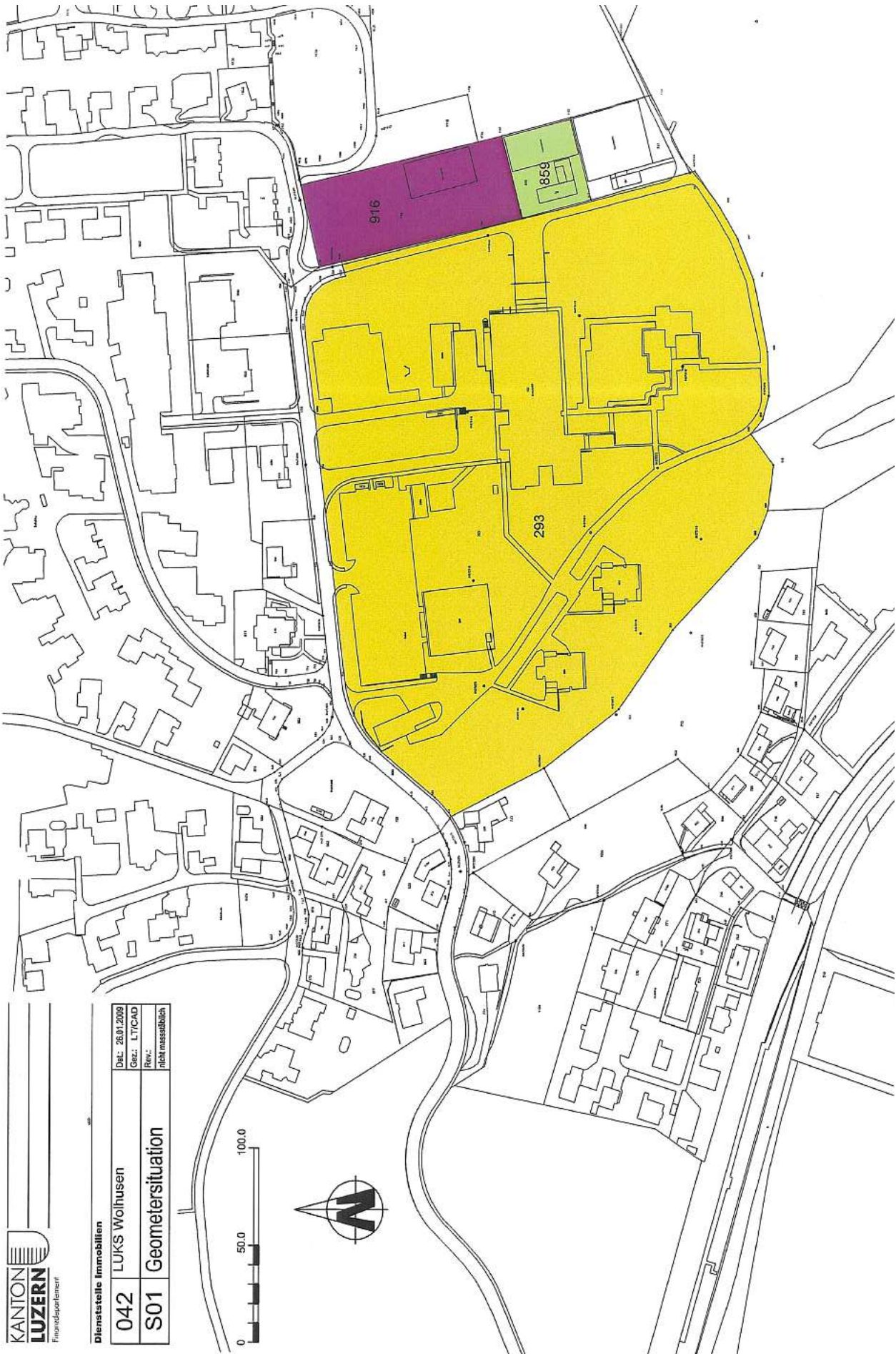
Arealüberblick Luzerner Kantonsspital, Standort Luzern



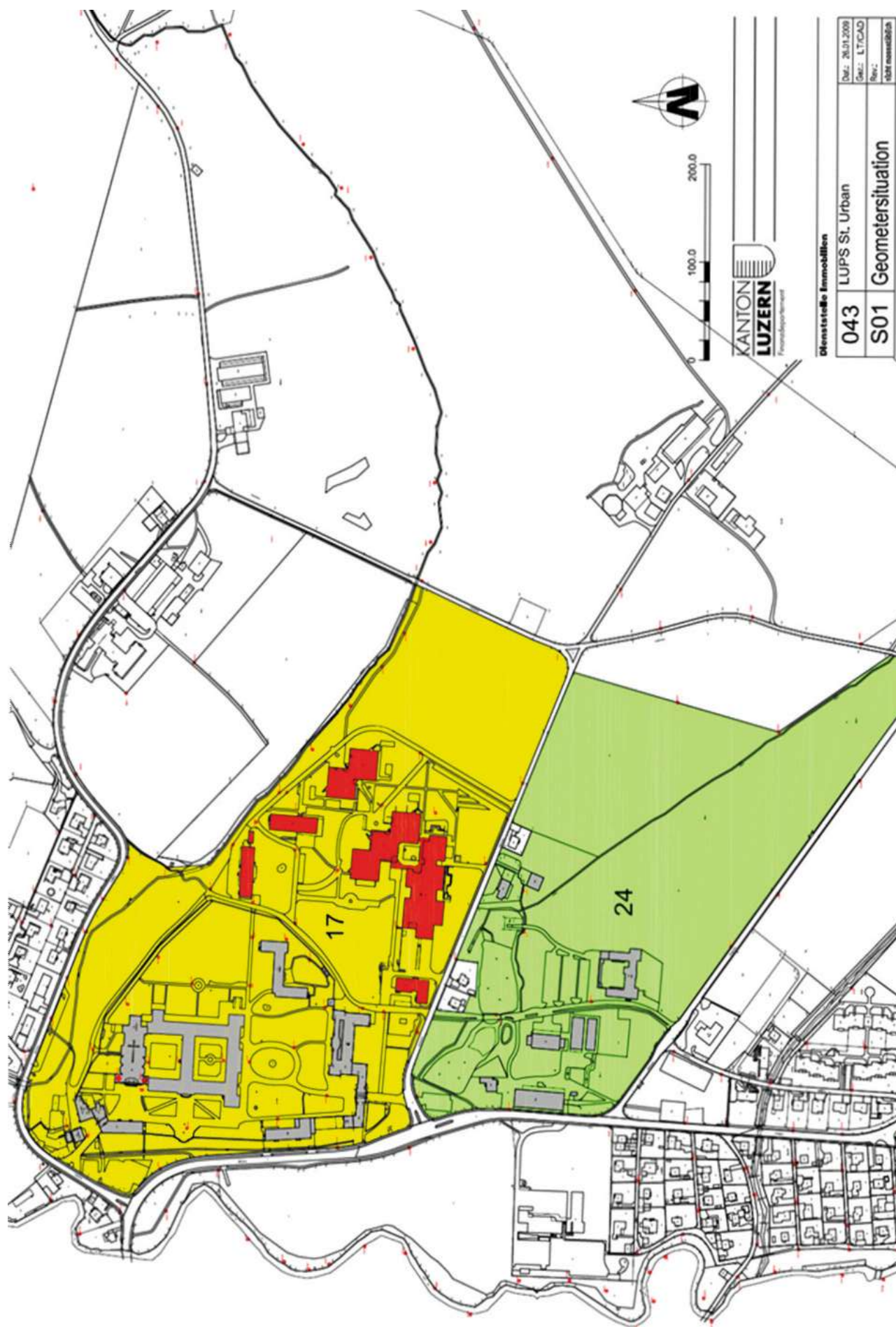
Arealüberblick Luzerner Kantonsspital, Standort Sursee



Arealüberblick Luzerner Kantonsspital, Standort Wolhusen



Arealüberblick Luzerner Psychiatrie, Standort St. Urban



Regelpunkte und Regelungen Baurechtsvertrag

Regelpunkt	Regelung
Laufzeit	50 Jahre
Laufzeitverlängerung	Verpflichtung zu neuer Regelung im 30. Jahr
Vorkaufsrecht des Baurechtnnehmers	ja, ist vorgesehen, Bedingungen müssen ausformuliert werden
Landwert als Basis des Baurechtszinses	Landwert gemäss Kalkulation Kostenmiete (Methodik: Landwert gemäss Lageklasse der kantonalen Katasterschätzungen; 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 Baurechtnnehmer ist berechtigt, im Rahmen der gesetzlichen und fachlichen Bestimmungen innerhalb des bauberechtigten 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 Baurechtnnehmer. Der Verkehrswert orientiert sich am Restwert der Bauteile unter Berücksichtigung der Lebensdauer.
Weitere Regelungen (Abstimmung mit Leistungsauftrag)	<ul style="list-style-type: none">– politische Vorgaben– Nutzungszweck, ausgeschlossene Verwendungszwecke u.a.– Regelung für Nutzung/Unterhalt der Parzellenflächen und Erneuerung von gemeinsamen Infrastrukturbauten– Regelung für die Erstellung neuer Bauten– Verpflichtung zur Substanzwerterhaltung der Bauten– Regelung zum Rückbau von bestehenden Gebäuden– allfällige Rückbauverpflichtungen

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

Areal Luzern (Luzerner Kantonsspital), alle Werte per 31.12.2008

#	SAP-Nr.	Bezeichnung	Baujahr	Bilanzwert (ohne Land) [CHF]	Anlagewert [CHF]	Gv-Wert (ohne Land) [CHF]	Landwert [CHF]	Altersentwer- tung nach Stratus [CHF]	Altersentwer- tung nach Rekole [CHF]	Übertrag- ungswert [CHF]
1	40-500	H31 Spitalzentrum (Breitfuss)	1982	652'12'976	133'260'088	129'210'000	7'683'018	53'954'445	38'202'480	65'212'976
2	40-500	H31 Spitalzentrum (Bettenhochhaus)	1982	229'21'148	59'77'3412	70'427'000	4'139'386	25'609'935	17'700'991	22'921'148
3	40-524	H47 Institut für Medizinische Mikrobiologie	2006	17'42'422	5'205'724	4'270'000	276'981	4'300'519	4'186'255	17'42'422
4	40-503	H33 Kinderspital	1971	65'45'606	21'402'720	26'693'000	15'20'760	7'227'966	5'003'469	6'545'606
5	40-504	H30 Augenklinik	1976	52'32'849	16'676'738	18'974'000	1'101'606	34'27'266	1'313'489	5'232'849
6	40-505	MRI (Verbindungsbau H30-H33)	1976	10'47'995	1'785'284	1'575'000	91'432	865'636	685'799	1'047'995
7	40-535	H21 Frauenklinik	2001	14'897'047	44'773'055	46'632'000	26'563'652	38'752'840	34'965'271	14'897'047
8	40-507	H27 Pathologie	1947	1'320'670	4'093'515	4'716'000	268'898	961'122	880'653	1'320'670
9	40-514	H23 Infomatik	1933	1'637'603	3'764'873	4'164'000	237'197	15'15'638	1'494'278	1'637'603
10	40-506	H28 Radio-Onkologie	1982	85'63'000	28'952'372	24'595'000	14'691'96	13'948'643	9'874'356	8'563'000
11	40-501	H31 Spitalzentrum (GOPS)	1982	28'09'360	9'545'102	9'989'000	503'649	30'56'632	1'036'453	2'809'360
12	40-529	H34 Parkhaus	1975	28'76'599	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	264	17'962
14	40-517	H40 Personalwohnhaus 1	1966	52'94'770	11'792'932	15'850'000	903'005	27'78'188	1'963'099	5'294'770
15	40-528	H44 Ambulanz-Garage	1982	172'541	534'805	515'000	30'765	187'133	103'559	172'541
16	40-516	H4 Betriebsgebäude 2	1923	164'8'555	47'331'49	5'124'000	291'957	866'403	845'617	1'648'555
17	40-537	Schopf 1	1947	9'371	29'047	29'000	1'661	687	-	9'371
18	40-538	Schopf 2	1923	3'507	10'874	11'000	616	-	-	3'507
19	40-515	H16 Schulgebäude HFGZ / Stenlog	1933	3'186'690	9'081'281	10'163'000	578'991	17'51'584	1'744'250	3'186'690
20	40-532	Fahr- und Leitungskanäle	1940	36'74'402	10'614'963	11'859'000	688'390	62'12'752	3'659'674	3'674'402
21	40-541	Sauerstoff Kaltvergaser	1988	10'090	31'277	30'000	1'723	19'158	8421	10'090
22	40-518	H2 Personalwohnhaus 2	1973	38'001'161	12'466'700	15'565'000	922'325	3'146'989	1'387'831	3'800'161
23	40-530	H5 Gärtnerlei	1972	87'664	271'720	395'000	22'949	123'053	84'994	87'664
24	40-531	Treibhaus	1987	55'795	17'294	188'000	10'953	87'880	44'954	55'795
25	40-526	H24 Technik, Bau und Sicherheit	1956	10'64'206	3'615'752	3'492'000	198'925	768'495	596'572	1'064'206
26	40-527	H25 Werkstätte TBS	1984	770'920	2'389'525	2'484'000	141'517	835'183	479'592	770'920
27	40-525	Energie-Zentrale	1981	15'12'797	4'381'053	3'998'000	227'781	925'272	236'185	15'12'797
28	40-539	H31 Spitalzentrum (Betriebswirtschaft 1)	1982	42'70'512	12'063'987	12'454'000	696'281	51'59'129	3'414'025	4'270'512
29	40-540	H31 Spitalzentrum (Personenschulzanlage)	1982	248'825	771'257	788'000	44'917	252'842	103'254	248'825
30	40-536	Überdachungen (Spitalzentrum)	1982	168'823	523'281	691'000	39'378	362'533	99'292	168'823
31	40-521	H43 Betriebswirtschaft 3	1970	3'173'110	4'403'470	4'122'000	522'451	2'242'982	1'924'256	3'173'110
32	-	Friedentalstrasse (Parkplatz)	2003	382'537	1'185'701	50'000 **	2'394'000	977'919	869'659	382'537
			Total	164'360'449	414'219'429	437'483'000	28'269'753	183'914'251	135'033'461	164'360'449

** Wert BKP 2, da kein Gebäudeversicherungswert vorhanden ist.

Werteübersicht pro Gebäude

Areal Sursee, alle Werte per 31.12.2008

#	SAP-Nr.	Bezeichnung	Baujahr	Bilanzwert (ohne Land)	Anlagewert	GV-Wert (ohne Land)	Landwert	Altersentwer- tung nach Stratus [CHF]	Altersentwer- tung nach Rekole [CHF]	Übertrag- ungswert [CHF]
1	41-500	Spitalgeb. nach Erweit.	1976	50'964'721	57'550'872	75'309'000	3'109'288	47'927'410	41'124'745	50'964'721
2	41-501	Notspital	1976	4'669'611	8'233'250	10'402'000	464'432	2'213'377	54'387	4'669'611
3	41-508	Velounterstand	1990	51'757	83'255	86'000	4'113	65'866	37'407	51'757
4	41-502	Verwaltungsgebäude	1974	2'276'180	3'655'061	3'954'000	178'473	1'371'995	828'043	2'276'180
5	41-503	Personalhaus B	1974	2'161'065	3'276'781	4'619'000	204'591	1'376'967	768'343	2'161'065
6	41-504	Personalhaus C	1974	2'738'125	4'204'978	5'928'000	262'567	1'767'192	986'087	2'738'125
7	41-506	Schaf-Unterstand	1979	3'767	6'062	9'000	382	3'456	608	3'767
			Total	62'865'226	77'010'259	100'307'000	4'223'946	54'726'264	43'799'622	62'865'226

Areal Wohlen, alle Werte per 31.12.2008

#	SAP-Nr.	Bezeichnung	Baujahr	Bilanzwert (ohne Land)	Anlagewert	GV-Wert (ohne Land)	Landwert	Altersentwer- tung nach Stratus [CHF]	Altersentwer- tung nach Rekole [CHF]	Übertrag- ungswert [CHF]
1	42-500	Spital	1972	23'348'525	44'451'116	68'881'000	4'916'577	20'228'611	14'103'499	23'348'525
2	42-504	Garage Gärtnerei	1987	443'769	1'114'300	214'000	155'17	129'823	71'889	443'769
3	42-504	Autoeinsteilhalle	1977	-	-	915'000	66'379	254'045	60'408	-
4	42-507	Schreinerei und Magazin	1948	240'094	602'874	1'541'000	11'835	36'690	-	240'094
5	42-506	Mechanische Werkstatt	1977	210'033	527'393	668'000	48'433	154'546	59'906	210'033
6	42-509	Velounterstand	1977	14'249	35'778	26'000	2'665	7'917	668	14'249
7	42-502	Personalhaus 2	1972	1'737'671	3'957'033	6'650'000	482'606	1'124'059	402'565	1'737'671
8	42-503	Personalhaus 3	1972	1'737'671	3'957'033	6'650'000	482'606	1'124'059	402'565	1'737'671
9	42-505	Gärtnerei Hilttenberg	1978	43'736	109'820	173'000	217'360	32'726	7'010	43'736
10	-	Tennisplatz	1978	189'706	476'352	400'000 **	119'470	157'432	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

Werteübersicht pro Gebäude

Areal St. Urban, alle Werte per 31.12.2008

#	SAP-Nr.	Bezeichnung	Baujahr	Bilanzwert (ohne Land) [CHF]	Anlagewert [CHF]	GV-Wert (ohne Land) [CHF]	Landwert [CHF]	Altersentwer- tung nach Stratus [CHF]	Altersentwer- tung nach Rekole [CHF]	Übertrag- ungswert [CHF]
1	43-501	Haus C	1970	1746'914	6'630'174	8'035'000	366'793	1'057'993	444'402	1'746'914
2	43-502	Haus D	1937	1'407'095	5'152'858	5'400'000	241'948	932'297	747'838	1'407'095
3	43-507	Verwaltungsgebäude/Haus A	1982	3916'598	16'065'891	18'167'000	839'270	5'297'847	2'763'810	3'916'598
4	43-508	Therapie-/Wirtschaftstrakt	1981	3879'371	17'177'415	22'320'000	935'904	5'152'848	2'315'221	3'879'371
5	43-514	Haus B	1988	2'616'413	12'341'308	18'131'000	722'796	6'600'821	4'758'041	2'616'413
6	43-524	Velounterstand	1994	5'585	25'011	25'000	1'210	19'227	14'642	5'585
7	43-510	Fernheizung/Werkstatt	1984	2'165'275	5'202'347	6'209'000	295'177	1'464'852	1'133'545	2'165'275
			Total	15'737'250	62'595'004	76'287'000	3'403'098	20'525'886	12'177'499	15'737'250

Areal Luzern (Luzerner Psychiatrie), alle Werte per 31.12.2008

#	SAP-Nr.	Bezeichnung	Baujahr	Bilanzwert (ohne Land) [CHF]	Anlagewert [CHF]	GV-Wert (ohne Land) [CHF]	Landwert [CHF]	Altersentwer- tung nach Stratus [CHF]	Altersentwer- tung nach Rekole [CHF]	Übertrag- ungswert [CHF]
1	40-512	H13 KJPD (Kinder- und Jugendpsychiatrischer Dienst)	1933	2'315'864	3'961'263	3'628'000	206'678	1'522'580	1'490'933	2'315'864
2	40-509	H7 Psychiatrische Tagesklinik	1923	787'900	2'442'157	2'400'000	136'779	593'151	440'751	787'900
3	40-510	H11 Psychiatrische Klinik	1986	6'311'990	19'564'464	18'683'000	1'063'228	13'637'733	10'956'801	6'311'990
4	40-543	Psychiatrische Klinik (Verbindungsbau)	1996	-	-	1'137'000	64'791	840'863	696'547	-
			Total	9'415'754	25'967'884	25'828'000	1'471'476	16'594'326	13'585'032	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 1000 Fr.	Liquiditäts- wirksam?	Bemerkungen
			1 Aktiven	2 Passiven	3 Aufwand 5 Ausgaben	4 Ertrag 6 Einnahmen			
1	Verzinsung Fremdkapital, Anteil Spitalbauten	Soll 2302 Haben 2302		100		322	-		Irrelevant für Vergleich, da durch den Übertrag keine Mittel fliessen
2	Kalkulatorische Zinsen für Fremdkapital	Soll 2310 Haben 2302				397	11'800		Belastung DFI an Immo beträgt 4 % des Buchwerts (inkl. Landwert)
3	Abschreibungen Spitalliegenschaften	Soll 2310 Haben 2310		114		331	11'999	nein	Quelle: Zusammenzug der Ist-Werte 2008 (Immo)
4	Sachkosten z.L. Immobilien	Soll 2310 Haben 2310		100		318	551		Gebäudeversicherungsprämie gemäss Ist-Werte 2008 (Immo)
5	Investitionen Hochbauten	Soll 2310 Haben 2310		100		503	43'317	ja	Quelle: Zusammenzug der Ist-Werte 2008 (Immo)
6	Kostenmiete LUKS aus Sicht Immo	Soll 2310 Haben 2310		100			32'100	ja	
7	Sachkosten z.L. LUKS	Soll LUKS Haben LUKS		100		318	32'100		Irrelevant für Vergleich, da diese durch Übertrag nicht verändert werden
8	Miete Immo z.L. LUKS	Soll LUKS Haben LUKS		100		316	32'100	ja	
9	Vergütung Kostenmiete mittels Staatsbeitrag Sicht LUKS	Soll LUKS Haben LUKS		100			32'100	ja	Kontenklassen HRM verwendet, Annahme volle Rückerstattung Kanton
10	Bezahlung Kostenmiete Sicht Dienststelle Spitäler	Soll 2412 Haben 2412		100		363	32'100		Abgeltung als Bestandteil des Staatsbeitrags LUKS
11	Aktivierung der Investitionen	Soll 2310 Haben 2310		114			43'317	nein	Übertrag IR in Bestandesrechnung ist ohne unmittelbare Folgen

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

Buchungsvorgang	BUKR	Bilanz		Verwaltungsrechnung		Betrag	Liquiditäts- wirksam?	Bemerkungen
		1 Aktiven	2 Passiven	3 Aufwand	4 Ertrag			
Übertragung Spitalgebäude zum Bilanzwert	Soll 2302 Haben 2310		115 114			255'400 255'400	nein 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 zusätzliches Dotationskapital	Soll Haben					322			-	Irrelevant für Vergleich, da durch den Übertrag keine Mittel fließen
2	Verzinsung Dotationskapital aus Sicht DFI	Soll Haben	100					426	7'457	ja	Zusätzliches Dotationskapital von 232,2 Mio. Fr. zu 3,21 %
3	Verzinsung Dotationskapital aus Sicht LUKS	Soll Haben					3xx		7'457	ja	Zusätzliches Dotationskapital von 232,2 Mio. Fr. zu 3,21 %
4	Baurechtszins aus Sicht Immo	Soll Haben	100						7'457	ja	Quelle: Zusammenzug Wertetabelle
5	Baurechtszins aus Sicht LUKS	Soll Haben	100					427	1'440	ja	PwC
6	Gebäudeversicherungsprämien z.L. LUKS	Soll Haben	100				3xx		1'440	ja	Quelle: Zusammenzug Wertetabelle
7	Abgeltung Immo für Bauherrenfunktion	Soll Haben	100						551	ja	Übernahme der bisher von Immo getragenen Kosten
8	Abgeltung Immo für Bauherrenfunktion	Soll Haben	100						1'089	ja	Alt: 0,3 % Anlagewert (inkl. GVP)
9	Abschreibungen auf Immobilien	Soll Haben	100				3xx		1'089	ja	Alt: 0,3 % Anlagewert (inkl. GVP)
10	Investitionen (Niveau Ist 2008)	Soll Haben	114						25'316		Abschreibungen nach Rekole: Neuwert mit 3,5 % Abschreibung gerechnet
11	Abgeltung des neuen Immobilienaufwands durch Staatsbeitrag (Sicht LUKS)	Soll Haben	100						43'317	ja	Annahme: Investitionen im Umfang des Ist 2008
12	Abgeltung des neuen Immobilienaufwands durch Staatsbeitrag (Sicht DSP)	Soll Haben	100						35'853	ja	Total der Aufwandpositionen (Buchungen 3, 4, 5, 6, 7 und 9)

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 Kostenmiete	Minderertrag von 32,1 Mio. Fr.	keine	Verschlechterung von 32,1 Mio. Fr.
6. Erhöhung des Staatsbeitrags durch höheren Liegenschaftsaufwands	Mehraufwand von 3,8 Mio. Fr.	keine	Verschlechterung von 3,8 Mio. Fr.
7. Entschädigung Immo für Bauherrenfunktion	Mehrertrag 1,1 Mio. Fr.	keine	Verbesserung 1,1 Mio. Fr.
Zusammenfassung der Auswirkungen	Verschlechterung 13,3 Mio.	Verbesserung 43,3 Mio.	Selbstfinanzierung: - 25,3 Mio. Fr. Nettoinvestitionen: - 43,3 Mio. Fr. => Verbesserung um 18,0 Mio.

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 5 Ausgaben	4 Ertrag 6 Einnahmen			
1	Verzinsung Fremdkapital, Anteil Spitalbauten	Soll Haben	2302 2302			322		-	Irrelevant für Vergleich, da durch den Übertrag keine Mittel fließen
2	Kalkulatorische Zinsen für Fremdkapital	Soll Haben	2310 2302			397		1'204	Belastung DFI an Immo beträgt 4 % des Buchwerts (inkl. Landwert)
3	Abschreibungen Liegenschaften Lups	Soll Haben	2310 2310			331		1'492	Quelle: Zusammenzug der Ist-Werte 2008 (IMMO)
4	Sachkosten z.L. Immobilien	Soll Haben	2310 2310	114		318		85	Gebäudeversicherungsprämie gemäss Ist-Werte 2008 (Immo)
5	Investitionen Hochbauten	Soll Haben	2310 2310	100		503		2'695	Quelle: Zusammenzug der Ist-Werte 2008 (Immo)
6	Kostenmiete Lups aus Sicht Immo	Soll Haben	2310 2310	100				5'200	
7	Sachkosten z.L. Lups	Soll Haben	Lups Lups			318		5'200	Irrelevant für Vergleich, da diese durch Übertrag nicht verändert werden
8	Miete Immo z.L. Lups	Soll Haben	Lups Lups			316		5'200	
9	Vergütung Kostenmiete mittels Staatsbeitrag Sicht Lups	Soll Haben	Lups Lups	100				5'200	Kontenklassen HRM verwendet, Annahme volle Rückerstattung Kanton
10	Bezahlung Kostenmiete Sicht Dienststelle Spitäler	Soll Haben	2412 2412			363		5'200	Abgeltung als Bestandteil des Staatsbeitrags Lups
11	Aktivierung der Investitionen	Soll Haben	2310 2310	114				2'695	Übertrag IR in Bestandesrechnung ist ohne unmittelbare Folgen

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

Buchungsvorgang	BUKR	Bilanz		Verwaltungsrechnung		Betrag	Liquiditäts- wirksam?	Bemerkungen
		1 Aktiven	2 Passiven	3 Aufwand	4 Ertrag			
Übertragung Spitalgebäude zum Bilanzwert	Soll 2302 Haben	115				25'200	nein	Sacheinlage ins Dotationskapital
		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 zusätzliches Dotationskapital	Soll Haben	2302 2302				322			-	Irrelevant für Vergleich, da durch den Übertrag keine Mittel fließen
2	Verzinsung Dotationskapital aus Sicht DF1	Soll Haben	2302 2302	100 100				426	681	ja	Zusätzliches Dotationskapital von 21,2 Mio. Fr. zu 3,21 %
3	Verzinsung Dotationskapital aus Sicht lups	Soll Haben	lups lups				3xx		681	ja	Zusätzliches Dotationskapital von 21,2 Mio. Fr. zu 3,21 %
4	Baurechtszins aus Sicht Immo	Soll Haben	2310 2310	100 100					180	ja	Quelle: Zusammenzug Wertetabelle PwC
5	Baurechtszins aus Sicht lups	Soll Haben	lups lups				3xx	427	180	ja	Quelle: Zusammenzug Wertetabelle PwC
6	Gebäudeversicherungsprämien z.L. lups	Soll Haben	lups lups	100 100			3xx		85	ja	Übernahme der bisher von Immo getragenen Kosten
7	Abgeltung Immo für Bauherrenfunktion	Soll Haben	2310 2310	100 100					180	ja	Alt: 0,3 % Anlagewert (inkl. GVP)
8	Abgeltung Immo für Bauherrenfunktion	Soll Haben	lups lups				3xx	43	180	ja	Alt: 0,3 % Anlagewert (inkl. GVP)
9	Abschreibungen auf Immobilien	Soll Haben	lups lups	100 100					180	ja	Alt: 0,3 % Anlagewert (inkl. GVP)
10	Investitionen (Niveau Ist 2008)	Soll Haben	lups lups	114 114					4'137		Abschreibungen nach Rekole: Neuwert mit 3,5 % Abschreibung gerechnet
11	Abgeltung des neuen Immobilienaufwands durch Staatsbeitrag (Sicht lups)	Soll Haben	lups lups				100		2'695	ja	Annahme: Investitionen im Umfang des Ist 2008
12	Abgeltung des neuen Immobilienaufwands durch Staatsbeitrag (Sicht DSP)	Soll Haben	lups lups						5'263	ja	Total der Aufwandpositionen (Buchungen 3, 4, 5, 6, 7 und 9)
								461	5'263	ja	Annahme: Aufwand wird bei Berechnung Staatsbeitrag berücksichtigt und abgezogen

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. (erfolgsneutral, da interne Verrechnung) werden ersetzt durch effektive Verzinsung Dotationskapital und Baurecht von 0,9 Mio. Fr.	Mehrertrag 0,9 Mio. Fr.	keine	Verbesserung 0,9 Mio. Fr.
2. Die bisherigen Abschreibungen von rund 1,5 Mio. Fr. entfallen	Minderaufwand 1,5 Mio. Fr.	keine	neutral (Verbesserung LR wird durch tiefere Abschreibungen kompensiert)
3. Transfer Gebäudeversicherungsprämie führt zu Entlastung	Minderaufwand 0,1 Mio. Fr.	keine	Verbesserung 0,1 Mio. Fr.
4. Wegfall der Investitionen z.L. Kanton	Neutral	Minderausgaben 2,7	Verbesserung 2,7 Mio. Fr.
5. Wegfall der Verrechnung Kostenmiete	Minderertrag von 5,2 Mio. Fr.	keine	Verschlechterung von 5,2 Mio. Fr.
6. Erhöhung des Staatsbeitrags durch höheren Liegenschaftsaufwands	Mehraufwand 0,1 Mio. Fr.	keine	Verschlechterung von 0,1 Mio. Fr.
7. Entschädigung Immo für Bauherrenfunktion	Mehrertrag 0,2 Mio. Fr.	keine	Verbesserung 0,2 Mio. Fr.
Zusammenfassung der Auswirkungen (Sicht Selbstfinanzierungsgrad)	Verschlechterung 2,6 Mio.	Verbesserung 2,7 Mio.	Selbstfinanzierung: - 4,1 Mio. Fr. Nettoinvestitionen: - 2,7 Mio. Fr. => Verschlechterung 1,4 Mio. Fr.

Projektübertragungen Immo an LUKS/Lups: Themengebiete

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

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 Kantons-
spitals. 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.

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 Spitälern 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.

