

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 23. Oktober 2013 (StB 802)

B+A 21/2013

Schaffung einer gemein- nützigen Aktiengesellschaft für die Heime und Alters- siedlungen der Stadt Luzern

**Vom Grossen Stadtrat mit sieben
Protokollbemerkungen und mit
einer Änderung im Beschluss und in
den Statuten (siehe Anhang 9)
beschlossen
am 19. Dezember 2013
(Protokollbemerkungen und definitiver
Beschluss am Schluss dieses Dokuments)**

Bezug zur Gesamtplanung 2014–2018

Politikbereich Gesundheit

Fünffjahresziel 4.2 Der Betrieb und das betriebsnotwendige Vermögen (inkl. Liegenschaften, Boden im Baurecht) der Dienstabteilung Heime und Alterssiedlungen (HAS) sind in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft ausgelagert. 100 Prozent der Aktien sind im Eigentum der Stadt Luzern.

Übersicht

Der vorliegende Bericht und Antrag beinhaltet das Detailkonzept zur Umwandlung der Heime und Alterssiedlungen (HAS) in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft im vollständigen Eigentum der Stadt Luzern. **Ausgangslage, Handlungsbedarf und Auftrag des Grossen Stadtrates** zu diesem Bericht und Antrag werden im ersten Kapitel beschrieben.

Das zweite Kapitel legt dar, dass sich die Umwandlung der HAS an den Menschen mit ihrem Bedarf an Pflege und Betreuung und den damit verbundenen Bedürfnissen orientiert. Sie ist eine **Investition in ein gutes städtisches Pflegeangebot**, das den Pflegebedürftigen ein möglichst autonomes und individuelles Leben ermöglicht. Auch nach der Umwandlung der HAS ist es die Stadt (Stadtrat und Parlament), welche die Angebote der gemeinnützigen Aktiengesellschaft steuert und mitbestimmt. Die Umwandlung stellt keinen Bruch mit der bisherigen Alterspolitik dar, HAS mit Leistungsauftrag, Globalbudget und Spezialfinanzierung zu führen, sondern ist ein notwendiger und logischer nächster Schritt. Dieser garantiert, dass auch bei veränderten Rahmenbedingungen die bis heute erreichte Qualität der stadteigenen Betagtenzentren und Pflegewohnungen für die Zukunft gesichert bleibt.

Im dritten Kapitel werden **die Grundhaltung und die strategischen Stossrichtungen** des zukünftigen Unternehmens dargelegt. Im Zentrum steht der Anspruch, den Menschen mit einem Pflege- und Betreuungsbedarf in den stadteigenen Einrichtungen ein Zuhause zu bieten, in dem sie sich wohl und geborgen fühlen. Unter dem Dach des zukünftigen Unternehmens sollen die heutigen Qualitäten gesichert und weiterentwickelt werden. Zusammen mit den Führungskräften der HAS wurden Werthaltung, Qualitäts- und Leistungsversprechen, Strategien und Organisation bearbeitet.

Die **organisatorischen, finanziellen und rechtlichen Lösungen** zur Umwandlung der HAS sind im vierten Kapitel aufgezeigt. Leitend sind die Grundhaltungen der Stadt zur Umwandlung der HAS. Diese orientieren sich am Wohl der pflege- und betreuungsbedürftigen Menschen und streben nach einer nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung des heutigen Angebots mit starker Verankerung in den Stadtquartieren. Mit der Umwandlung der HAS werden die städtischen Interessen und Vermögenswerte gewahrt. Es entstehen weder für die Bewohnerinnen und Bewohner noch für die Mitarbeitenden Nachteile oder Einbussen.

Das fünfte Kapitel skizziert die **Umsetzung** der zuvor beschriebenen Lösungen. Voraussetzung für viele der anstehenden Arbeiten ist ein positiver Volksentscheid. Da bei der Umsetzung mehrere, zum Teil komplexe Fragen parallel zu bearbeiten sind, ist der Planung und Koordination der verschiedenen Teilprojekte sowie der umsichtigen Kommunikation mit allen Anspruchsgruppen besondere Beachtung zu schenken. Das sechste Kapitel zeigt auf, welches die **Konsequenzen eines Verzichts** auf die Umwandlung der HAS wären.

Parlamentarische Vorstösse, die mit der Umwandlung der HAS zusammenhängen, werden in Kapitel sieben beantwortet. Im achten Kapitel nimmt das **Forum Luzern60plus** Stellung zum vorliegenden Bericht und Antrag. Fragen, die bei der Erarbeitung dieses Berichtes und Antrages immer wieder gestellt wurden, sind in Kapitel neun beantwortet. Die **Anträge an den Grossen Stadtrat** sind im zehnten Kapitel formuliert. Diese basieren auf der Überzeugung, dass eine Umwandlung der HAS in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft im Eigentum der Stadt Luzern die folgerichtige Antwort auf die veränderten Rahmenbedingungen ist und eine nachhaltige Investition in die Pflegeversorgung der Stadt sowie in das stadteigene Vermögen darstellt.

Das Wichtigste in Kürze

In den Heimen und Alterssiedlungen (HAS) der Stadt Luzern kommt das Wohl der Bewohnerinnen und Bewohner immer an erster Stelle – unabhängig von der Rechtsform.

Veränderte Rahmenbedingungen mit dem neuen Pflegefinanzierungsgesetz

Das neue Pflegefinanzierungsgesetz, das auf Anfang 2011 in Kraft trat und die gleiche Finanzierung von privaten und öffentlichen Leistungserbringenden beinhaltet, führt zu einem verstärkten Wettbewerb – dies vor allem auch in der Stadt Luzern, wo acht Pflegeheime private Trägerschaften haben. Ältere Menschen in der Stadt Luzern können ihren Pflegeheimplatz frei wählen, was auch die städtischen Heime und Alterssiedlungen (HAS) herausfordert. Das Gesundheitswesen bewegt sich unter dem wachsenden Kostendruck sehr rasch in Richtung Markt und Konkurrenz. Gesamtschweizerisch sind heute lediglich noch 30 % aller Pflegeheime Teil einer Gemeindeverwaltung. Es stellt sich damit die Frage: Wie können und müssen sich die HAS organisieren, um in einem verschärften Wettbewerb gut bestehen zu können?

Die HAS müssen betriebswirtschaftlich eigenständig sein und flexibel auf neue Situationen und Bedürfnisse reagieren können. Es braucht kurze Entscheidungswege, unternehmerische Beweglichkeit und eine Unternehmenskultur, die sich an den Bewohnenden und den Mitarbeitenden orientiert. Die hohe Pflegequalität muss optimal gesichert und eine innovative Entwicklung im Bereich der Alterswohnformen eingeleitet werden.

Doppelspurigkeiten und Kompetenzkonflikte

Die heutige Rechtsform bietet keine optimalen Voraussetzungen, um den neuen Anforderungen gerecht zu werden. Sie ist administrativ aufwendig, unflexibel und durch ihre langen Entscheidungswege und -fristen schwerfällig. Zudem sind die Verantwortlichkeiten unklar und es gibt Kompetenzkonflikte, da die Stadt gleichzeitig Leistungserbringerin ist und Leis-

tungen andernorts finanziert. Damit ist die Sozialdirektion in einer Doppelrolle: Sie definiert den Pflegebedarf und „bestellt“ diesen. Gleichzeitig ist sie mit der Dienstabteilung HAS die grösste Erstellerin von Pflegeleistungen. Die HAS brauchen einen operativen Handlungsspielraum und eine wirtschaftlich effiziente Organisation. Doppelspurigkeiten und Kompetenzkonflikte müssen vermieden werden.

Gründung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft – zeitgemässe Rechtsform

Der Grosse Stadtrat hat deshalb im Juni 2012 entschieden, zu prüfen, wie die HAS in eine Aktiengesellschaft im vollständigen Eigentum der Stadt überführt werden kann (B+A 11/2012: „Entwicklungsbericht zur (teil-)stationären Pflege und Betreuung“). Die Rechtsform der gemeinnützigen Aktiengesellschaft ist eine sinnvolle und zweckmässige Organisationsform.

Die Umwandlung der HAS in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft (gAG) ist lediglich eine formelle Privatisierung. Eigentümerin bleibt nach wie vor die Stadt Luzern. Die gemeinnützige und nicht gewinnorientierte Aktiengesellschaft kombiniert die organisatorischen Vorteile der Aktiengesellschaft mit ihrer Zweckbestimmung, dem Gemeinwohl verpflichtet zu sein.

Die gemeinnützige Aktiengesellschaft ist nicht gewinnorientiert. Darin unterscheidet sie sich von vbl und ewl, die keine gemeinnützigen Aktiengesellschaften im rechtlichen Sinn darstellen. Die Ausrichtung auf das öffentliche Interesse und das Gemeinwohl wird in den Statuten verankert. Es werden keine oder nur sehr geringe Dividenden (im Sinne einer minimalen Verzinsung des zur Verfügung gestellten Eigenkapitals) ausgeschüttet. Damit ist die gemeinnützige Aktiengesellschaft steuerbefreit und ähnelt funktional einer Stiftung, ohne dass jedoch die Stadt ihr Eigentum „stiften“ und damit aus der Hand geben muss.

Dieses gemeinnützige Unternehmen ist im Sinne der Sache bestrebt, wirtschaftlich zu halten und Gewinne wieder zu investieren, in neue Angebote zugunsten der Bewohnerinnen und Bewohner und zum Nutzen der Allgemeinheit. Die für die Aktiengesellschaft gesetzlich geregelte Eigenverantwortlichkeit führt zu starker Selbstkontrolle und Selbststeuerung und damit tendenziell zu einem kostengünstigeren Betrieb.

Entlastung der städtischen Finanzen

Angesichts der grossen Bauvorhaben ist zudem von wichtiger Bedeutung, dass es für eine gemeinnützige Aktiengesellschaft einfacher ist, Fremdfinanzierungen zu realisieren. Dank Fremdkapital fallen bei Investitionsvorhaben für die Stadt keine Grossinvestitionen mehr an, sondern diese werden als Zins- und Amortisationszahlungen auf Fremdkapital über mehrere Jahre verteilt. Damit treten neue Bauvorhaben nicht mehr in Konkurrenz zu Schulhäusern, zum Strassen- und Wohnungsbau u. a. Gleichzeitig ist so sichergestellt, dass die bei den Bewohnerinnen und Bewohnern erhobenen Taxen für die Infrastruktur auch vollständig für deren Erhalt und Erneuerung zur Verfügung stehen.

Attraktive Arbeitsbedingungen für das Personal

Die Anstellungsbedingungen der Stadt Luzern sind in der Regel gut bis sehr gut, genügen aber nicht überall den heutigen Erfordernissen in der Gesundheitsbranche (fünfte Ferienwo-

che, regelmässige Zulagen als Lohnbestandteil auch während der Ferien u. a.). Ein Gesamtarbeitsvertrag sichert branchenbezogen attraktive Arbeitsbedingungen. Durch die erhöhte unternehmerische Eigenverantwortung kann das Gesundheitsunternehmen zudem besser auf den branchenspezifischen Arbeitsmarkt und den Engpass beim Pflegefachpersonal reagieren.

Bewohnerinnen und Bewohner profitieren

Weil das Angebot bedarfsgerecht ausgebaut wird, können die Bewohnerinnen und Bewohner im Betagtenzentrum (BZ) oder in der Pflegewohnung ihrer Wahl und im Quartier bleiben. Sie profitieren weiterhin von den bestehenden Spezialangeboten wie Übergangspflege im BZ Rosenberg oder der Palliativabteilung im BZ Eichhof, von verschiedenen Demenzabteilungen, Tages- und Ferienaufenthaltsmöglichkeiten oder vom betreuten Wohnen in den städtischen Alterssiedlungen. Und sie profitieren von neuen und innovativen Angeboten, die mit der neuen Rechtsform schneller und flexibler verwirklicht werden können. Vorgesehen sind für die kommenden Jahre zusätzliche Pflegewohnungen, ein eigenes Kompetenzzentrum Geriatrie/Gerontologie und der Ausbau des Bereichs Wohnen mit Dienstleistungen. Gleichzeitig kann die Vielfalt und die Qualität des heutigen Angebots auf dem heutigen Preisniveau gehalten werden.

Strategische Mitsprache der Politik bleibt gewährleistet

Die strategische Einflussnahme von Stadtrat und Parlament auf die Pflegeversorgung und auf die Entwicklung der städtischen Heime und Alterssiedlungen ist im Rahmen der ordentlichen parlamentarischen Planungs- und Steuerungsinstrumente gewährleistet.

Auf der Basis des städtischen Reglements schliesst die Stadt mit der neuen Unternehmung – wie mit allen anderen ambulanten und stationären privaten Anbietenden – eine Leistungsvereinbarung zur Restfinanzierung der Pflegekosten ab. Neben den Pflegeleistungen zur Grundversorgung Langzeitpflege kann die Stadt zusätzliche Leistungen vereinbaren und finanzieren (z. B. spezialisierte Leistungen für Menschen mit einem spezifischen Pflege- oder Betreuungsbedarf, Leistungen für betreutes Wohnen, soziokulturelle Leistungen, Beratungsleistungen u. a.). Mit dieser Leistungsvereinbarung wird die Stadt die Entwicklung sowie die Art und Qualität der Pflegeleistungen und die Rahmenbedingungen für das Personal weiterhin mitgestalten. Der Grosse Stadtrat bewilligt den für die Leistungsvereinbarungen notwendigen Rahmenkredit für jeweils maximal drei Jahre. Im Bericht und Antrag zur Gesamtplanung an den Grossen Stadtrat legt der Stadtrat jährlich Rechenschaft über das Beteiligungs- und Beitragscontrolling ab und legt die Eigentümerstrategie für die städtischen 100%-Beteiligungen vor.

Als alleiniger Aktionär bestimmt der Stadtrat die Statuten und wählt den Verwaltungsrat. Dabei sorgt der Stadtrat dafür, dass im Verwaltungsrat Erfahrung und Fachkompetenz in den Bereichen Pflege und Betreuung sowie im Bereich des betrieblichen Managements sichergestellt sind. Bei der Wahl der Verwaltungsräte achtet der Stadtrat auf die ethische Grundhaltung, das Unternehmen zum Wohle der Bewohnerinnen und Bewohner und im Interesse des Gemeinwohls zu führen. Mit einer Vertretung des Stadtrates im Verwaltungsrat wird die Zusammenarbeit zwischen Politik und Unternehmensführung zusätzlich gestärkt. Besonderen

Wert legt der Stadtrat darauf, dass eine ausgewiesene Pflegefachperson im Verwaltungsrat Einsitz hat.

Fortführung eines breit gefächerten und innovativen Angebots

Bei einem Verbleib der HAS in der Stadtverwaltung würde das heute breit gefächerte Angebot einem verstärkten finanziellen Spardruck ausgesetzt. Ist die Stadt nicht bereit, erhöhte Ausgaben zulasten anderer öffentlicher Aufgaben für die städtischen Alterssiedlungen und Pflegewohnungen zu tätigen, wären die HAS im Wettbewerb gegenüber privaten Leistungsanbietenden im Nachteil. Die Konzentration des heutigen Angebots der HAS auf eine kostengünstige, gesetzlich geforderte Grundversorgung und damit die Gefahr einer „Zwei-Klassen-Pflegeversorgung“ für die Stadt Luzern wäre längerfristig eine logische Konsequenz.

1	Einleitung	10
1.1	Ausgangslage	10
1.1.1	Die heutige Dienstabteilung HAS und ihre Leistungen	10
1.1.2	Handlungsbedarf	11
1.1.3	Auftrag und Vorgaben des Grossen Stadtrates zur Umwandlung der HAS ...	13
1.2	Zielsetzungen des Berichts.....	14
1.3	Vorgehen und Projektorganisation.....	14
1.4	Zusammenfassung zum Kapitel.....	15
2	Die zukünftige Pflegeversorgung der Stadt Luzern.....	16
2.1	Die Pflegeversorgung als zentrale Aufgabe der Stadt	16
2.2	Die stadteigenen Betagtenzentren und Pflegewohnungen als Teil der Pflegeversorgung	17
2.3	Die Steuerung der HAS	17
2.3.1	Städtisches Steuerungsinstrument 1: Eigentümerrechte	18
2.3.2	Städtisches Steuerungsinstrument 2: Leistungsvereinbarung	19
2.3.3	Städtisches Steuerungsinstrument 3: Subjektfinanzierung	20
2.4	Zusammenfassung zum Kapitel.....	20
3	Das zukünftige Unternehmen	21
3.1	Das Qualitäts- und Leistungsversprechen: Im Alter zuhause.....	21
3.2	Unternehmensstrategie	21
3.2.1	Mission	21
3.2.2	Marktstrategie.....	22
3.2.3	Angebotsstrategie.....	22
3.2.4	Personalstrategie.....	23
3.2.5	Infrastrukturstrategie	23
3.2.6	Finanzierungsstrategie	23
3.3	Führung und Organisation	24
3.3.1	Führungsphilosophie	24
3.3.2	Strategische Führung: Verwaltungsrat des Unternehmens	24
3.3.3	Organisation	26
3.4	Zusammenfassung zum Kapitel.....	27

4	Umwandlung der HAS in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft.....	28
4.1	Grundhaltung der Stadt zur Umwandlung der HAS	28
4.2	Ombudsstelle	29
4.3	Umgang mit dem Personal.....	29
4.4	Supportleistungen der Stadtverwaltung	31
4.5	Vermögen und Kapital	32
4.5.1	Immobilien und Mobilien	32
4.5.2	Finanzierung.....	38
4.6	Steuerliche Konsequenzen.....	39
4.7	Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Luzern	41
4.7.1	Auswirkungen auf die Bilanz der Stadt Luzern	41
4.7.2	Exkurs: Entwicklung Nettoverschuldung.....	41
4.7.3	Auswirkungen auf die Laufende Rechnung der Stadt Luzern	42
4.8	Zusammenfassung zum Kapitel	43
5	Umsetzung.....	45
5.1	Überlegungen zum Veränderungsprozess	45
5.2	Meilensteine und Kosten der Umsetzung	46
6	Konsequenzen eines Verzichts auf die Umwandlung der HAS in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft.....	48
7	Vorstösse.....	51
8	Stellungnahme Forum Luzern60plus.....	52
9	Fragen und Antworten zur Umwandlung	54
10	Erwägungen und Anträge	60
10.1	Erwägungen: Schlussfolgerungen und Strategie des Stadtrates	60
10.2	Anträge	62
	Definitiver Beschluss Grosser Stadtrat	65
	Protokollbemerkungen	67

Anhang

1	Übersicht zu den steuernden Akteuren	68
2	Leistungsvertrag der Stadt Luzern mit dem zukünftigen Unternehmen HAS (Entwurf).....	69
3	Organisation des zukünftigen Unternehmens, Vorschlag zuhanden des Verwaltungsrates.....	74
4	Organisationsreglement des zukünftigen Unternehmens (Entwurf).....	79
5	Gesamtarbeitsvertrag zwischen dem zukünftigen Unternehmen und den Arbeitnehmerverbänden SBK, SPVL, Syna und vpod (Entwurf)	85
6	Stellungnahme der vertragsschliessenden Arbeitnehmerverbände zum abgeschlossenen Gesamtarbeitsvertrag	102
7	Anschlussvertrag an die Pensionskasse der Stadt Luzern (Entwurf).....	104
8	Supportleistungen der Stadtverwaltung und des zukünftigen Unternehmens ..	107
9	Statuten des zukünftigen Unternehmens (Entwurf)	116
10	Baurechtsverträge (Entwurf)	127
11	Glossar	191
12	Abkürzungen.....	193

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

1.1.1 Die heutige Dienstabteilung HAS und ihre Leistungen

Die Stadt Luzern bietet älteren und behinderten Menschen, für die das Leben in der eigenen Wohnung zu beschwerlich geworden ist, ein breites Angebot an bedarfsgerechten Wohn- und Pflegeformen. Dieses wird von den städtischen Betagtenzentren und Pflegewohnungen mit 900 Pflegebetten und acht privaten Heimen (Elisabethenheim, Heim im Bergli, Pflegeheim Steinhof, Sternmatt Pflegewohngruppen, Alters- und Pflegeheim St. Raphael, Landgut Unterlölchli, Pflegeabteilung Sonnmatt Kurhaus, Tertianum Bellerive) mit gut 420 Pflegebetten bereitgestellt.

Die **städtischen Betagtenzentren und Pflegewohnungen** sind heute als Teil der Stadtverwaltung in der Dienstabteilung Heime und Alterssiedlungen (HAS) in der Sozialdirektion organisiert. Diese Dienstabteilung umfasst nebst der zentralen Leitung folgende Betriebe (Stand: 31. August 2013):

Betrieb	Anzahl Pflegeplätze	Anzahl Personalstellen (in 100%-Stellen)
HAS Leitung, inkl. zentrale Dienste und betreutes Wohnen	–	10
Betagtenzentrum Eichhof (BZE)	262 ¹	213
Betagtenzentrum Dreilinden (BZD)	165	108
Betagtenzentrum Rosenberg (BZR)	143	105
Betagtenzentrum Wesemlin (BZW)	131	108
Betagtenzentrum Staffelnhof (BZS)	164	141
Pflegewohnungen (PW)	43	40
Total	908	725

Die städtischen **Betagtenzentren** tragen mit ihrem breit gefächerten Angebot wesentlich zur stationären Grundversorgung der Langzeitpflege in der Stadt Luzern bei. Die kleineren **Pflegewohnungen** befinden sich in verschiedenen Wohnquartieren der Stadt und bieten eine besondere familiäre Atmosphäre mit gemeinsamer Alltagsgestaltung und engen Kontakten

¹ Exklusiv 12 Tagesplätze im Tagesheim des BZ Eichhof

zur Nachbarschaft. Einzelne Betagtenzentren bieten zudem stationäre und teilstationäre **Spezialangebote** an. Gegenwärtig sind dies:

- Wohngruppen für demente Menschen mit starkem Bewegungsdrang (Demenzwohngruppe Dreilinden, Eichhof, Wesemlin und ab Herbst 2013: Staffelnhof)
- Palliativbetten auch für jüngere schwerstkranke Menschen in ihrer letzten Lebensphase (Palliativabteilung Eichhof)
- Plätze für schwerstpflegebedürftige Menschen, die erhöhte Anforderungen an die Pflege stellen (Angebot im BZ Staffelnhof)
- Übergangspflege, um nach einem Spitalaufenthalt verloren gegangene Alltagsfähigkeiten für die Rückkehr nach Hause wieder zu trainieren (Übergangspflege Rosenberg)
- Temporär- und Ferienaufenthalte, um pflegende Angehörige zu entlasten und ihnen Erholung oder Ferien zu ermöglichen oder um eine akute Notsituation zu überbrücken (Temporäraufenthalte vorwiegend in den BZ Eichhof, Dreilinden und Staffelnhof)
- Tagesheim Eichhof, das betreuungsbedürftigen Menschen, die zu Hause gepflegt werden, Abwechslung im Alltag und den sozialen Kontakt mit anderen Menschen bietet. Das Angebot dient ebenfalls zur Entlastung pflegender Angehöriger.

Darüber hinaus bietet die HAS (mit der zentralen Anmeldestelle „Wohnen im Alter“) auch Betreuungs-, Service- und Sicherheitsleistungen im Bereich **betreutes Wohnen** in rund 230 Alterswohnungen der städtischen Alterssiedlungen an. Mit diesem Dienstleistungsangebot wird das selbstständige Wohnen in einem betreuten Umfeld gefördert. Es ist in der vorhandenen Ausprägung nach wie vor einzigartig in der Stadt Luzern.

1.1.2 Handlungsbedarf

Ausschlaggebend für den Handlungsbedarf ist das neue Pflegefinanzierungsgesetz, das auf Anfang 2011 in Kraft trat. Zusammen mit der kantonalen Pflegeheimplanung 2010, die aufgrund des prognostizierten Alterswachstums bis 2020 in der Planungsregion Luzern bis zu 600 zusätzliche Pflegeplätze erlaubt, führt dies zu einem verstärkten Wettbewerb unter den Leistungserbringern. Und zwar vor allem auch in der Stadt Luzern, wo bereits heute acht Pflegeheime private Trägerschaften haben. Ältere Menschen in der Stadt Luzern können ihren Pflegeheimplatz frei wählen. Das Gesundheitswesen bewegt sich nun unter dem wachsenden Kostendruck sehr rasch in Richtung Markt und Wettbewerb. Aktuell stehen neue Bauprojekte insbesondere von Senevita in Ebikon (Alterszentrum „Pilatusblick“ mit Alterswohnungen und einer Pflegeabteilung) und von Vivreal in Emmenbrücke (Seniorenzentrum „Wohnen 50 Plus“) in der Umsetzung. Im Rahmen der jährlichen Verhandlungsgespräche der Stadt mit den Pflegeheimen auf Stadtgebiet sind diesen Herbst Gesuche von Tertianum Bellevue, Landgut Unterlöchli, Alters- und Pflegeheim St. Raphael und Pflegeheim Steinhof um insgesamt rund 30 zusätzliche Pflegeplätze angekündigt worden. Gleichzeitig ist dieser Markt durch zahlreiche Vorgaben insbesondere von Bund, Kantonen und Krankenkassen stark reguliert (siehe Anhang 1). Hinzu kommt, dass die Alterspflege selbst sowie ihr Management eine fachlich wie menschlich anspruchsvolle Aufgabe darstellt. All dies fordert auch die städtischen Heime und Alterssiedlungen heraus.

Mit dieser Entwicklung erhält die Stadt aber auch neue Aufgaben und Rollen. Für sie tritt immer stärker die Steuerungsfunktion zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Versorgung in den Vordergrund. Gerade wenn immer mehr nichtstaatliche Unternehmungen Pflegeleistungen anbieten, muss sich der Bürger darauf verlassen können, dass er Zugang zu einer sicheren und bedarfsgerechten Pflege hat.

Im Teil 1 des „Entwicklungsberichts zur (teil-)stationären Pflege und Betreuung“ vom 28. März 2012 (B+A 11/2012), der vom Grossen Stadtrat zustimmend zur Kenntnis genommen wurde, wurde der Handlungsbedarf vertieft analysiert. Um auch in Zukunft eine **bedarfsgerechte Pflegeversorgung in der Stadt Luzern zu garantieren**, wurden folgende Schlussfolgerungen gezogen:

- Für die **Anbietenden** bestehen erhöhte Anforderungen an das unternehmerische Management, um ein kundenorientiertes, konkurrenzfähiges und finanzierbares Angebot in der geforderten Qualität sicherzustellen. Die Qualität und die Kosten der stationären Pflege und Betreuung müssen laufend optimiert und dem Bedarf angepasst werden. Hierzu muss in die Kernkompetenzen (Ausbildung, Konzepte, Know-how, Infrastrukturen, Organisation) investiert werden. Ein attraktives und innovatives Wohnangebot zu konkurrenzfähigen Kosten bedingt zudem Investitionen in neue Wohnformen, laufende Innovationen und Kostenoptimierungen sowie eine kundenorientierte Leistungsgestaltung. Um über ausreichendes und motiviertes Personal in der erforderlichen Qualifikation zu verfügen, sind Aus- und Fortbildung, attraktive Arbeitsplätze sowie ein gezieltes Personalmarketing erforderlich.
- Die **Stadt** muss die Versorgung im Altersbereich im Rahmen ihrer beschränkten Mittel und in Abgrenzung zu den Aufgaben des Kantons gezielt gestalten und steuern. Dazu braucht es politische Strategien und Legitimation zur öffentlichen Versorgungsaufgabe, regionale Koordination (Grund- und Spezialangebote) und die Sicherstellung von bedarfsgerechten, zugänglichen und finanzierbaren Leistungen. Letztere sollen die funktionierenden Marktstrukturen ergänzen und zur Eigenverantwortung der Akteure im Versorgungssystem beitragen.

Der im Entwicklungsbericht dargelegte Handlungsbedarf und die Stossrichtungen – eingeschlossen die Umwandlung der HAS in die vorgeschlagene Rechtsform – wurden in der Stellungnahme des Forums „Partizipation 60 plus“ (ehemals Seniorenrat) „als wichtigen Schritt auf dem Weg einer auf den Kunden fokussierten Betreuung und Pflege“ befürwortet.

1.1.3 Auftrag und Vorgaben des Grossen Stadtrates zur Umwandlung der HAS

Auf der Basis des Entwicklungsberichts hat der Grosse Stadtrat mit Beschluss vom 14. Juni 2012 den Stadtrat beauftragt,

- bis Mitte 2013 ein Detailkonzept zur Auslagerung der Dienstabteilung Heime und Alterssiedlungen per 1. Januar 2015 in eine gemeindeeigene Aktiengesellschaft zu erarbeiten,
- dieses zu ergänzen mit der Ausarbeitung eines Detailkonzepts für die gesamte ambulante, teilstationäre und stationäre Pflegeversorgung der Stadt Luzern. Beide Detailkonzepte werden dem Grossen Stadtrat zeitgleich zur Beratung unterbreitet.
- Die Projektentwicklungen werden mit einem speziellen Informationskonzept begleitet.

Der Grosse Stadtrat hat der im Entwicklungsbericht vorgeschlagenen Rechtsform ausdrücklich zugestimmt und dazu folgende Protokollbemerkung überwiesen: „Das Aktienkapital verbleibt grundsätzlich im Eigentum der Stadt Luzern.“ Das nochmalige Prüfen anderer Trägerschaftsmodelle im Rahmen des Detailkonzepts hat der Grosse Stadtrat abgelehnt.

Im Entwicklungsbericht wurden zuvor folgende Trägerschaftsmodelle geprüft:

- Modell 1: „Status quo mit erweiterten Sonderregelungen“
- Modell 2: „Auslagerung als öffentliche Aufgabe“ (selbstständige öffentlich-rechtliche Anstalt)
- Modell 3: „Auslagerung des Betriebs“
- Modell 4: „Auslagerung des Betriebs und des Vermögens an eine Organisation im Eigentum der Stadt Luzern“ (Aktiengesellschaft)
- Modell 5: „Auslagerung des Betriebs und zweckbestimmtes Stiften des Eigentums an eine Stiftung“
- Modell 6: „Verkauf der HAS“

Das **Modell 4: „Auslagerung des Betriebs und des Vermögens an eine Organisation im Eigentum der Stadt Luzern“** wurde im Vergleich zu den anderen Trägerschaftsmodellen als am vorteilhaftesten beurteilt. Es schafft die geeigneten Rahmenbedingungen, um den hohen Anforderungen und den vielfältigen Interessen gerecht zu werden:

- Die unternehmerische Verantwortung und der unternehmerische Gestaltungsspielraum für das Management der HAS werden gestärkt. Damit erhält HAS die gleichen Voraussetzungen und Flexibilität wie private Anbietende.
- Trotz vollständiger Auslagerung der Aufgabe aus der Stadtverwaltung ermöglicht das Modell die transparente, strategische Einflussnahme der Stadt als Eigentümerin.
- Das Betriebsrisiko für die Stadt wird gesenkt und die Finanzierung bleibt gesichert.
- Zudem bietet das Modell Flexibilität und Potenzial zur Übernahme weiterer öffentlicher Aufgaben und Dienstleistungen für die Stadt oder die Region (z. B. Dienstleistungen zur Unterstützung des selbstständigen Wohnens).
- Mit der Auslagerung der städtischen Verkehrsbetriebe (vbl) und Elektrizitätswerke (ewl) verfügt die Stadt Luzern bereits über erfolgreiche Erfahrungen mit diesem Modell.

1.2 Zielsetzungen des Berichts

Mit dem vorliegenden Detailkonzept zur Umwandlung der HAS sollen folgende Fragestellungen geklärt werden:

- Die Grundzüge der zukünftigen Ausrichtung und Organisation der städtischen Heime und Alterssiedlungen nach einer Umwandlung in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft im Eigentum der Stadt sind dargelegt. Der Bezug zur Pflegeversorgung der Stadt Luzern ist hergestellt.
- Wie die Ausgliederung der HAS aus der Stadtverwaltung erfolgen soll, ist aufgezeigt. Die Überführung des Personals, die Ablösung der Supportleistungen der Stadtverwaltung für die HAS sowie die Auslagerung des Vermögens und die Konsequenzen für die Stadt Luzern sind dargestellt.
- Fragen zur Umwandlung der HAS in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft im Eigentum der Stadt Luzern, die sich aus Sicht der verschiedenen Anspruchsgruppen stellen, sind beantwortet.

1.3 Vorgehen und Projektorganisation

Es wurde ein Vorgehen mit Meilensteinen gewählt, in dem die angestrebten Ergebnisse mit Einbezug der verschiedenen Schlüsselpersonen und Anspruchsgruppen erarbeitet wurden. Aufgrund seiner Vielschichtigkeit wurde das Projekt in folgende Teilprojekte (TL) unterteilt:

- Teilprojekt 1: Organisation HAS
- Teilprojekt 2: Überführung Personal
- Teilprojekt 3: Supportprozesse Stadtverwaltung
- Teilprojekt 4: Auslagerung Vermögen
- Teilprojekt 5: Rechtliche Fragen
- Teilprojekt 6: Kommunikation

Für die Bearbeitung der Teilprojekte wurden Arbeitsgruppen mit Mitarbeitenden der HAS und der übrigen Verwaltung sowie mit externen Fachpersonen gebildet. Die Geschäftsleitung der Dienstabteilung HAS hat sich in mehreren Sitzungen ebenfalls mit den Inhalten des vorliegenden Berichts auseinandergesetzt.

Die Projektleitung (PL) wurde durch den Leiter der Dienstabteilung HAS, unterstützt durch ein Projektleitungsgremium, sichergestellt.

Eine Projektsteuerung (PS) mit Vertretungen aus dem Stadtrat und leitenden Mitarbeitenden der betroffenen Direktionen hat die Ergebnisse der Teilprojekte geprüft und zuhanden des Stadtrates bereinigt.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Kommunikation gelegt. Auf der Basis eines Kommunikationskonzepts und begleitet durch eine Arbeitsgruppe Kommunikation wurden mit Einbezug externer Fachpersonen Projektinformationen erstellt und Veranstaltungen mit dem Kader der HAS durchgeführt.

Die Projektleitung hat Erfahrungen aus anderen Städten und von privaten Pflegeunternehmen zusammengetragen. Zusammen mit dem Sozialdirektor hat sie die Sozialkommission, die Sozialpartner, das Forum Luzern60plus, den Ausschuss Planungsregion Luzern und weitere Anspruchsgruppen über das Projekt und seine Fortschritte informiert.

Zudem wurde das Projekt durch einen Beirat begleitet. Dieser setzte sich aus Persönlichkeiten der Politik und des öffentlichen Lebens zusammen. Aufgabe des Beirates war, auf sogenannte „weiche Faktoren“ (z. B. Erwartungen und Befürchtungen in der Bevölkerung, gesellschaftliche Akzeptanz der Lösungen, ethische Anforderungen und politische Befindlichkeiten) während der Konzepterarbeitung und Kommunikation hinzuweisen und Empfehlungen an den Sozialdirektor und die Projektleitung abzugeben.

1.4 Zusammenfassung zum Kapitel

Das stadteigene stationäre Pflegeangebot der Heime und Alterssiedlungen (HAS) ist gut aufgestellt. Neben den acht privaten Heimen stellen sie mit heute 900 Betten den grössten Teil der stationären Pflegeversorgung in der Stadt Luzern bereit. Handlungsbedarf ergibt sich aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen (insbesondere der neu geregelten Pflegefinanzierung und des wachsenden Wettbewerbs). Die Anforderungen an das unternehmerische Management der Leistungserbringenden steigen. Damit die HAS auch in Zukunft ein kundenorientiertes, konkurrenzfähiges und finanzierbares Angebot in der geforderten Qualität bereitstellen können, brauchen sie Rahmenbedingungen, die ihnen eine gleichwertige Ausgangslage schaffen wie den privaten Anbietenden. Daher hat der Grosse Stadtrat am 14. Juni 2012 mit B+A 11/2012: „Entwicklungsbericht zur (teil-)stationären Pflege und Betreuung“ den Auftrag erteilt, abgestimmt auf die zukünftige Pflegeversorgung die Umwandlung der HAS in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft im Eigentum der Stadt in einem Detailkonzept darzulegen.

2 Die zukünftige Pflegeversorgung der Stadt Luzern

Kapitel zwei nimmt Bezug auf die städtische Aufgabe der Gestaltung und Steuerung der Pflegeversorgung. Diese ist, unter Berücksichtigung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung, im B+A 20/2013 „Grundlagenbericht zur Gestaltung und Steuerung der Pflegeversorgung in der Stadt Luzern“ im Detail dargelegt. Das folgende Kapitel positioniert die städtischen Betagtenzentren und Pflegewohnungen als einen wichtigen Teil dieser Pflegeversorgung und zeigt auf, wie diese städtischen Institutionen auch nach ihrer Umwandlung in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft politisch gesteuert werden.

2.1 Die Pflegeversorgung als zentrale Aufgabe der Stadt

Das zentrale Anliegen des Stadtrates ist die Sicherstellung der Pflegeversorgung. Im Mittelpunkt steht der Mensch mit seinem Bedarf an Pflege und Betreuung und den damit verbundenen Bedürfnissen und Anliegen. Der Stadtrat stützt sich auf ein **Pflegeverständnis**, das die Würde des pflegebedürftigen Menschen wahrt und seine physische und psychische Integrität schützt. Pflegebedürftige Menschen sollen ein selbstbestimmtes Leben in grösstmöglicher Individualität und Autonomie führen können.

Die Sicherstellung des Zugangs zu bedarfsgerechten Pflegeleistungen für die Luzernerinnen und Luzerner ist eine wichtige **Gemeindeaufgabe**, die in Art. 44 des Gesundheitsgesetzes des Kantons Luzern vom 13. September 2005 verankert ist. Bedarfsgerechte Pflegeversorgung ist das Zusammenspiel vieler Leistungen, die von unterschiedlichen Akteuren bereitgestellt und finanziert werden. Dazu gehören ambulante und stationäre Pflege- und Betreuungsleistungen, bedarfsgerechte Wohnangebote, Dienstleistungen zur Erhaltung der selbstständigen Lebensführung sowie Beratungsangebote. Zudem ist die Pflegeversorgung vernetzt mit der medizinischen und geriatrischen Gesundheitsversorgung.

Im B+A 20/2013 „Grundlagenbericht zur Gestaltung und Steuerung der Pflegeversorgung in der Stadt Luzern“ wird gezeigt, wie pflegebedürftigen Menschen auch in Zukunft der Zugang zu bedarfsgerechten Leistungen gewährleistet werden soll. Die Stadt hat sowohl die effiziente Finanzierung und Organisation als auch die bedarfsgerechte Qualität der Leistungen aktiv zu steuern. Mit der Einführung der neuen Pflegefinanzierung sind die Einflussmöglichkeiten der Stadt hierzu deutlich gestiegen. Um die damit verbundenen Aufgaben kompetent wahrnehmen zu können, wird in der Stadtverwaltung eine neue Dienstabteilung „Alter und Gesundheit“ geschaffen.

Mit dem B+A 20/2013 wird auch das Reglement über die Gestaltung und Steuerung der Versorgung in den Bereichen Pflege und Wohnen überarbeitet. Dieses Reglement verankert die Grundsätze zur Gestaltung der Pflegeversorgung und regelt die Leistungsvereinbarung der Stadt mit den Anbietenden von ambulanten und stationären Pflegeleistungen.

2.2 Die stadteigenen Betagtenzentren und Pflegewohnungen als Teil der Pflegeversorgung

Die stadteigenen Betagtenzentren und Pflegewohnungen nehmen eine wichtige Aufgabe für die gesamstädtische Pflegeversorgung wahr. Sie bieten den Luzernerinnen und Luzernern hochwertige und bedarfsgerechte Pflegeleistungen. So schaffen sie für ihre Bewohnerinnen und Bewohner Lebensqualität und ermöglichen ihnen grösstmögliche Individualität und Autonomie. Diese Leistungen sollen auch in Zukunft so erhalten bleiben und weiterentwickelt werden.

Mit der Umwandlung der HAS in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft bleiben die städtischen Betagtenzentren und Pflegewohnungen im Eigentum der Stadt Luzern, erhalten jedoch einen erhöhten **unternehmerischen Spielraum** für notwendige Weiterentwicklungen und Innovationen. Dies ermöglicht ihnen, im Wettbewerb mit den privaten Anbietern zu bestehen. Nur so kann ein attraktives städtisches Angebot an stationärer Pflege auch für die Zukunft gesichert werden.

Zudem erlaubt die Umwandlung der HAS eine **Entflechtung der Aufgaben**: Die unabhängige und neutrale Steuerung der Anbietenden von Pflegeleistungen erfolgt durch die neue städtische Dienstabteilung „Alter und Gesundheit“. Das schafft klare und faire Rahmenbedingungen für alle, verbessert die finanzielle Steuerung der Pflegeversorgung und ermöglicht eine verstärkte qualitative Einflussnahme auf die Pflegeleistungen aller Anbietenden in der Stadt Luzern.

2.3 Die Steuerung der HAS

Auch als gemeinnützige Aktiengesellschaft im Eigentum der Stadt Luzern unterliegen die städtischen Betagtenzentren und Pflegewohnungen einem komplexen Steuerungssystem. Nebst der Stadt nehmen zahlreiche Akteure Einfluss auf die Steuerung der stationären Pflegeleistungen. Dazu zählen Bund, Kanton, Krankenversicherer, Kundinnen und Kunden sowie weitere Partner innerhalb der Versorgungskette (vgl. Übersicht zu den steuernden Akteuren in Anhang 1).

Nebst diesen Akteuren nimmt die Stadt ihre Steuerungsaufgabe weiterhin wahr. Dabei verfügt sie primär über folgende Instrumente:

- **Eigentümerrechte** (Beteiligungs- und Beitragscontrolling sowie Eigentümerstrategie)
- **Leistungsvereinbarung** zur Restfinanzierung der Pflegekosten auf Reglementbasis
- **Subjektfinanzierung** von Pflege- und Betreuungsleistungen sowie selbstständigem Wohnen

Diese drei Instrumente werden nachfolgend ausgeführt.

2.3.1 Städtisches Steuerungsinstrument 1: Eigentümerrechte

Als alleinige Eigentümerin der gemeinnützigen Aktiengesellschaft für HAS legt die Stadt die Eigentümerstrategie fest und setzt diese im Rahmen ihrer Eigentümerrechte um. Als Vertreter der alleinigen Eigentümerin bildet der Stadtrat die **Aktionärsversammlung**. Er nimmt die Eigentümerrechte wahr und wählt den Verwaltungsrat und dessen Präsidium.

Die Wahrnehmung der Eigentümerrechte durch die Stadt ist durch das „Reglement über das Beteiligungs- und Beitragscontrolling vom 5. Februar 2004“ geregelt². Die Aktiengesellschaft für HAS fällt als juristische Person mit städtischer Mehrheitsbeteiligung (Art. 1 Abs. 2 lit. a) in den Geltungsbereich dieses Reglements.

Im Bericht und Antrag zur Gesamtplanung an den Grossen Stadtrat legt der Stadtrat jährlich Rechenschaft über das Beteiligungs- und Beitragscontrolling ab und legt die Eigentümerstrategie für die städtischen 100%-Beteiligungen vor.

Es ist feste Absicht des Stadtrates, dass die Aktien der neuen Unternehmung zu 100 % im Eigentum der Stadt bleiben. Sollten sich die Rahmenbedingungen zu einem späteren Zeitpunkt so verändern, dass auf diese Zielsetzung zurückgekommen werden müsste, so würde der Stadtrat als Eigentümerversorger die Rahmenbedingungen für die Beteiligungen von Dritten und für Beteiligungen an anderen Organisationen festlegen. Eine Veräusserung des Aktienkapitals im Umfang von über 10 % liegt grundsätzlich in der Kompetenz des Grossen Stadtrates (vgl. Gemeindeordnung Stadt Luzern, Art. 69).

Zudem wird in Kapitel 4.6 (Steuerliche Konsequenzen) dargelegt, dass Leistungen zwischen der gemeinnützigen Aktiengesellschaft für HAS und der Stadt Luzern von der Mehrwertsteuer ausgenommen sind. Voraussetzung dafür ist, dass die Aktien zu 100 % im Eigentum der Stadt Luzern verbleiben. Somit besteht kaum ein wirtschaftlicher Anreiz, Beteiligungen im kleineren Umfang zu veräussern.

Die **Eigentümerstrategie** gegenüber dem neuen Unternehmen als „gemeinnützige Aktiengesellschaft, 100 % im Eigentum der Stadt Luzern“ soll sich an folgenden übergeordneten politischen Zielen ausrichten. Als delegierte Aufgabe von höchster Bedeutung wird die Eigentümerstrategie in die städtische Gesamtplanung aufgenommen und jährlich vom Parlament beschlossen.

- Das Angebot orientiert sich am Gemeinwohl und an den Versorgungszielen der Stadt Luzern.
- Einwohnerinnen und Einwohner aus Luzern haben in der Aufnahme Priorität.
- Die Angebote sind in der „Versorgungskette“ mit Hausärzten, Spitex und Spital gut vernetzt.
- Die Qualität der Angebote ist fach- und bedarfsgerecht.
- Das Unternehmen ist innovativ. Es werden im Hinblick auf die Versorgungsziele neue Angebote entwickelt.

² Vgl. B+A 40/2003 „Beteiligungs- und Beitragscontrolling“

- Das Unternehmen ist in Luzern bekannt und verfügt über ein gutes Image in der Bevölkerung.
- Das Kapital der Unternehmung bleibt erhalten.
- Die Substanz der Infrastruktur bleibt erhalten. Für grössere Sanierungen in der Zukunft werden entsprechende Rückstellungen gemacht.
- Bei Sanierungen werden die aktuellen Massstäbe für energie- und umweltbewusstes Bauen gemäss Gebäudestandard Energiestadt soweit möglich mitberücksichtigt.
- Die Betriebsrechnungen sind ausgeglichen. Allfällige Verluste werden in den folgenden drei Jahren abgebaut.
- Das Unternehmen ist gemeinnützig und nicht gewinnorientiert. Ertragsüberschüsse investiert die Aktiengesellschaft in ihre Kernkompetenzen, in Infrastruktur und in Innovationen.
- Mit der Bemessung einer minimalen Dividende (im Sinne einer minimalen Verzinsung des Eigenkapitals im Rahmen der Vorgaben einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft) und der Festsetzung eines Baurechtzinses nimmt der Stadtrat Einfluss auf die finanziellen Rahmenbedingungen der städtischen Unternehmung. Dabei sorgt er für faire und mit den übrigen Leistungsanbietenden in der städtischen Pflegeversorgung vergleichbare Bedingungen.

2.3.2 Städtisches Steuerungsinstrument 2: Leistungsvereinbarung

Die Restfinanzierung von Leistungen der Krankenpflege hat der kantonale Gesetzgeber im Pflegefinanzierungsgesetz festgelegt. Auf der Basis des **städtischen Reglements** über die Gestaltung und Steuerung der Versorgung in den Bereichen Pflege und Wohnen schliesst die Stadt mit der gemeinnützigen Aktiengesellschaft für HAS – wie mit den anderen privaten Anbietenden – eine Leistungsvereinbarung zur Restfinanzierung der Pflegekosten ab. Neben den Pflegeleistungen zur Grundversorgung Langzeitpflege kann die Stadt zusätzliche Leistungen der HAS vereinbaren und finanzieren (z. B. spezialisierte Leistungen für Menschen mit einem spezifischen Pflege- oder Betreuungsbedarf, Leistungen für betreutes Wohnen, sozio-kulturelle Leistungen, Beratungsleistungen u. a.). Über die Leistungsvereinbarung kann die Stadt über die Entwicklung sowie die Art und Qualität der Pflegeleistungen und über die Rahmenbedingungen für das Personal mitentscheiden. Im Rahmen dieses Leistungsvertrags stehen die stadteigenen Angebote in Konkurrenz und im Vergleich zu anderen Leistungsanbietenden.

Die Grundsätze zur Steuerung der Pflegeversorgung und deren Umsetzung in der Leistungsvereinbarung sind im B+A 20/2013 „Grundlagenbericht zur Gestaltung und Steuerung der Pflegeversorgung in der Stadt Luzern“ dargelegt. Auf dieser Grundlage ist ein Grobentwurf für den zukünftigen Leistungsauftrag mit der HAS, aufgebaut auf dem im Voranschlag 2013 der Stadt Luzern wiedergegebenen „Leistungsauftrag und Globalbudget an die Dienstabteilung Heime und Alterssiedlungen“, erstellt worden und im Anhang 2 abgebildet.

Die zukünftige Dienstabteilung „Alter und Gesundheit“ nimmt das Kontraktmanagement gegenüber den stadteigenen Leistungserbringenden in derselben Art und Weise wahr wie gegenüber allen anderen ambulanten und stationären Leistungserbringenden in der Stadt Luzern. Die strategische Einflussnahme von Stadtrat und Parlament auf die Pflegeversorgung

ist im Rahmen der ordentlichen parlamentarischen Planungs- und Steuerungsinstrumente gewährleistet. Der Grosse Stadtrat gibt den für die Leistungsvereinbarungen notwendigen **Rahmenkredit** für jeweils maximal drei Jahre vor. Die Kreditbewilligung erfolgt in Anwendung von Art. 68 lit. e GO und unterliegt dem fakultativen Referendum.

2.3.3 Städtisches Steuerungsinstrument 3: Subjektfinanzierung

Neben der individuellen Restfinanzierung der Pflegekosten gemäss dem neuen Pflegefinanzierungsgesetz kann die Stadt, mit der Gestaltung der Zusatzleistungen zur Alters-, Hinterbliebenen- und Invalidenrente (AHIZ) es Menschen, die nicht über ein ausreichendes Vermögen und Einkommen (inkl. Ergänzungsleistungen) verfügen, ermöglichen, in ihrer angestammten Wohnung zu bleiben und im Pflegeheim die Grundtaxe für Hotellerie und Betreuung sowie für Spezialangebote mit besonderem Betreuungsaufwand zu finanzieren. Damit legt die Stadt indirekt auch den Standard für diese Leistungen im Bereich Wohnen und Dienstleistungen fest. Diese Kriterien gelten sowohl für stadteigene als auch für private Angebote.

Wie im B+A 20/2013 „Grundlagenbericht zur Gestaltung und Steuerung der Pflegeversorgung in der Stadt Luzern“ ausgeführt, soll zudem geprüft werden, inwieweit eine solche Subjektfinanzierung (bzw. Sozialtarife) die heutige Pauschalfinanzierung von Dienstleistungen zum selbstständigen Wohnen (z. B. betreutes Wohnen, hauswirtschaftliche Leistungen) ablösen kann.

2.4 Zusammenfassung zum Kapitel

Die Umwandlung der HAS in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft im vollständigen Eigentum der Stadt Luzern sichert die gute städtische Pflegeversorgung. Diese orientiert sich am Menschen mit seinem Bedarf an Pflege und Betreuung. Auch bei veränderten Rahmenbedingungen sollen weiterhin alle Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Luzern Zugang zu Pflegeangeboten haben, die ihnen ein möglichst autonomes und individuelles Leben ermöglichen. Die heute hohe Qualität des Pflegeangebots soll erhalten und wo notwendig bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.

Auch nach der Umwandlung in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft ist es die Stadt (Stadtrat und Parlament), welche die Angebote der Unternehmung strategisch mitbestimmt und steuert. Die Steuerung erfolgt direkt über die Wahrnehmung der Eigentümerrechte und über die Vereinbarung des Leistungsauftrags zur Pflegefinanzierung. Indirekt wird über die Subjektfinanzierung auch Einfluss auf die Leistungen im Bereich Wohnen und Dienstleistungen genommen.

3 Das zukünftige Unternehmen

Zusammen mit den Führungskräften der HAS wurden Qualitäts- und Leistungsversprechen, Strategien sowie Organisation und Führungsstrukturen des zukünftigen Unternehmens (im Folgenden „Unternehmen“ genannt) entwickelt. Es wird Aufgabe des zukünftigen Verwaltungsrates der neuen Unternehmung sein, diese Vorstellungen weiterzuentwickeln, zu konkretisieren und umzusetzen.

3.1 Das Qualitäts- und Leistungsversprechen: Im Alter zuhause

Das städtische Unternehmen hat den Anspruch, älteren Menschen mit einem Pflege- und/oder Betreuungsbedarf ein Zuhause zu bieten, in dem sie sich wohl und geborgen fühlen. „Im Alter zuhause“ ist Leitgedanke und Grundsatz zur Ausrichtung des neuen Unternehmens. Damit wird an den Stärken der heutigen städtischen Betagtenzentren und Pflegewohnungen, die mit unterschiedlichen Schwerpunkten Wahlmöglichkeiten bieten und eine individuelle Lebensgestaltung ermöglichen, angeknüpft. Dieses Qualitäts- und Leistungsversprechen ist Ausdruck der gesellschaftlichen Aufgabe des Unternehmens, pflegebedürftigen Menschen hochwertige Pflege und Betreuung sowie Hoteldienstleistungen zu bieten. Es knüpft an die folgenden **Werte und Ziele des Unternehmens** an:

- Einen attraktiven Lebensraum für Menschen mit einem Pflege- und/oder Betreuungsbedarf bieten
- Eine hohe Wertschätzung des Alters vermitteln und leben
- Normalität, Selbstbestimmung und Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner hoch halten
- Selber Gastgeber und Dienstleister sein
- Im Quartier verankert und für das Quartier bereichernd sein
- Ein innovatives Unternehmen darstellen

3.2 Unternehmensstrategie

Die Marktstrategie sowie die Strategien für Angebot, Personal, Infrastruktur und Finanzierung decken sich mit den im Entwicklungsbericht (B+A 11/2012) formulierten Stossrichtungen und der Mission (dem Auftrag) der neuen Organisation.

3.2.1 Mission

Ein Unternehmen

Als Leistungsanbieterin nimmt das Unternehmen in eigener unternehmerischer Verantwortung und mit langfristiger Perspektive einen öffentlichen Versorgungsauftrag im Bereich der stationären Pflege und Betreuung wahr und erbringt kundenorientierte Dienstleistungen für alte Menschen.

Erfüllen einer gesellschaftlichen Aufgabe

Das Unternehmen sichert eine bedarfsgerechte und menschenwürdige Pflege und Betreuung alter und pflegebedürftiger Menschen, die deren individuellen Bedürfnissen, Beziehungen, Biografien und Ressourcen gerecht werden. Damit schafft es Lebensqualität und Sicherheit für seine Bewohnerinnen und Bewohner und ermöglicht ihnen grösstmögliche Individualität und Autonomie.

Ein Kompetenzzentrum für Geriatrie und Gerontologie

Das Unternehmen entwickelt und fördert innovative und nachgefragte Leistungen. Es sichert – mit guten Partnerschaften mit anderen Leistungsanbietenden – ganzheitliche und integrierte Leistungen, die dem individuellen Bedarf gerecht werden.

Eine attraktive und wettbewerbsfähige Arbeitgeberin

Die Mitarbeitenden werden, als Träger ethischer Grundhaltungen und wichtigste Ressource zur Leistungserbringung, wertgeschätzt, ausgebildet, gefördert und weiterentwickelt.

3.2.2 Marktstrategie

Das Unternehmen ist die grösste Leistungsanbieterin im Bereich der stationären Pflege und Betreuung in der Zentralschweiz. Das Angebot ist gegenüber der Konkurrenz gut positioniert. Im zunehmenden Wettbewerb mit einer wachsenden Zahl privater Leistungsanbietenden bleibt das Unternehmen **Marktleader**.

Das prioritäre Marktsegment des Unternehmens sind alte Menschen mit einem Bedarf an stationärer Pflege, die in Luzern wohnen oder einen Bezug zu Luzern haben. Weitere Marktsegmente werden gehalten bzw. bei Bedarf ausgebaut: Entlastungsangebote für Angehörige, temporäre Angebote für Übergangssituationen sowie kundenfinanzierte Dienstleistungen für ältere Menschen (z. B. betreutes Wohnen).

3.2.3 Angebotsstrategie

Das Hauptangebot der neuen Organisation liegt weiterhin in der **stationären Grundversorgung der Langzeitpflege**. Zudem bietet das Unternehmen auch **ärztliche, medizinische und therapeutische Leistungen** sowie **Pflege- und Betreuungsangebote für ausserordentliche Bedürfnisse** an. Zu diesen Angeboten zählen bereits heute Kurzaufenthalte zur Entlastung pflegender Angehöriger, Akut- und Übergangspflege, spezialisierte Palliativpflege auch für jüngere Menschen, spezialisierte Betreuung von Demenzkranken sowie Angebote für Schwerstpflegebedürftige.

Das **Hotel- und Wohnangebot** wird auf die individuellen Bedürfnisse und Möglichkeiten der Bewohnerinnen und Bewohner abgestimmt. Die Zimmer und Wohnungen, die Hotellerie sowie der Bereich Betreuung und Service bieten Leistungen, die bedürfnisgerecht und finanzierbar sind.

Hinzu kommen markt- und kundenorientierte Dienstleistungen in den Bereichen **selbstständiges Wohnen** (z. B. betreutes Wohnen), **Gastronomie** sowie **Expertenleistungen**.

3.2.4 Personalstrategie

Das Unternehmen ist eine **sozial verantwortungsbewusste Arbeitgeberin**. Das Unternehmen bietet attraktive Arbeitsplätze, welche für die Mitarbeitenden in ihrer Entwicklung förderlich und gesund sind. Die Mitarbeiterzufriedenheit und die Identifikation der Mitarbeitenden mit der Arbeitgeberin sind hoch.

Das Unternehmen versteht sich als eine engagierte, attraktive Ausbildungsstätte für ihre Leistungsbereiche, insbesondere für die Langzeitpflege. Das Unternehmen bildet seine Mitarbeitenden entsprechend ihren Aufgaben, Eignungen und Fähigkeiten weiter. Die Lohnpolitik orientiert sich am Arbeitsmarkt, es werden branchenübliche und leistungsorientierte Löhne bezahlt. Die neue Unternehmung strebt einen Gesamtarbeitsvertrag mit den Sozialpartnern an.

Die Mitarbeitenden der neuen Unternehmung weisen ein den Anforderungen ihrer Arbeit entsprechendes Ausbildungsniveau auf. Das Unternehmen verfügt über ein Personalmarketing, das die erforderlichen personellen Ressourcen und Kompetenzen nachhaltig sicherstellt.

Das Personalmanagement wird zum Erfolgsfaktor für das neue Unternehmen. Ausgehend von der Grösse und der Vielfalt der Angebote des Unternehmens werden folgende Instrumente entwickelt oder weiter ausgebaut:

- Interne und externe Personalvermittlung
- Zentral unterstützte und koordinierte Aus- und Weiterbildung
- Betriebsübergreifende Personal- und Laufbahnentwicklung
- Personalmarketing

3.2.5 Infrastrukturstrategie

Die Infrastruktur trägt den unterschiedlichen Bedürfnissen und Möglichkeiten der Bewohnerinnen und Bewohner Rechnung und ist flexibel gestaltbar. Sie ist funktional, sicher, auf dem aktuellen technischen Stand, ist attraktiv und finanzierbar. Die Substanz der Infrastruktur bleibt erhalten. Für Sanierungen und Neubauten werden finanzielle Rückstellungen gebildet. Für Bauvorhaben gelten analog zu den Bauvorhaben der Stadt Luzern die jeweils aktuellen Massstäbe für energie- und umweltbewusstes Bauen gemäss Gebäudestandard Energiestadt als verbindliche Planungsgrundlage.

Das Unternehmen ist Besitzer der Liegenschaften (Gebäude im Eigentum und Boden im Baurecht) und bewirtschaftet diese nachhaltig. Es verfügt über die Kompetenz, die Infrastruktur in eigener unternehmerischer Verantwortung zu gestalten, ausgerichtet auf die Angebotsstrategie.

3.2.6 Finanzierungsstrategie

Das Unternehmen finanziert sich durch seine Leistungserbringung selbst. Es erwirtschaftet den finanziellen Handlungsspielraum für Innovationen und Entwicklungen. Die Substanz des Vermögens und das Kapital der Unternehmung bleiben langfristig erhalten. Das Unterneh-

men hat **gemeinnützigen Charakter** und verfolgt nebst der Sicherung und Weiterentwicklung seines Leistungsangebots keine Gewinnabsichten.

Finanzierungsquellen des Unternehmens sind die Dienstleistungs- und Tarifierlöse. Einerseits für Pflegeleistungen gemäss Vorgaben zur Pflegefinanzierung (Bewohnerbeteiligung, Krankenkassenbeitrag und Pflegerestkostenbeitrag der Gemeinden), andererseits für Hotellerie und Betreuung (Bewohnertarife für Grundleistungen). Weitere Finanzierungsquellen sind Erlöse aus marktorientierten Dienstleistungen sowie Spenden und Legate.

3.3 Führung und Organisation

3.3.1 Führungsphilosophie

Kundennahe und kundenorientierte Betriebe mit eigenem Profil

Das Unternehmen verfügt über kundennahe und kundenorientierte Betriebe mit unternehmerischer Verantwortung und eigenem Profil. Dieser erste Führungsgrundsatz sieht Betriebsleitungen vor, die kundenverantwortlich und somit auch verantwortlich für das Wohl der Bewohnerinnen und Bewohner sind. Die Betriebe streben eine Profilierung an mit eigener Betriebskultur und unterschiedlichen Schwerpunkten im Angebot. Überdies tragen die Betriebsleitungen die unternehmerische Verantwortung für ihre Betriebe und übernehmen Mitverantwortung für die Gesamtunternehmung. Die Organisation der Betriebe basiert auf den gemeinsamen Standards und Grundstrukturen des Gesamtunternehmens.

Auftritt als eine Unternehmung

Das Unternehmen tritt als eine Organisation auf. Die Betriebe sind Teil der Gesamtunternehmung mit gemeinsamer Unternehmenskultur und sichtbarer Zugehörigkeit zur Dachmarke. Die Führungsstruktur ist schlank. Gemeinsame verbindliche Standards regeln die zentralen Vorgaben sowie die Führungs- und Controllingverantwortung. Das Unternehmen verfügt über ein übergreifendes Personalmanagement. Die Betriebe profitieren gegenseitig vom gemeinsamen Auftritt. Durch eine Kultur des Austausches wird das Lernen voneinander hochgehalten, ohne dass alles gemeinsam entwickelt werden muss. Innovationen und Investitionen werden so gezielt möglich und rasch umsetzbar, spezifische Kompetenzen der Betriebe werden allen zugänglich.

3.3.2 Strategische Führung: Verwaltungsrat des Unternehmens

Der Verwaltungsrat und dessen Präsidium werden von der Aktionärsversammlung gewählt. Als alleinige Eigentümerin delegiert die Stadt Luzern die Aufgaben der Aktionärsvertretung dem Stadtrat. Somit ist dieser in der Lage, die Interessen der Stadt im Rahmen der vom Grossen Stadtrat genehmigten Eigentümerstrategie und auf der Basis des Reglements über das Beteiligungs- und Beitragscontrolling vom 5. Februar 2004 wirksam wahrzunehmen.

Das Verwaltungsratsgremium, bestehend aus fünf bis sieben Mitgliedern, kommuniziert und vernetzt die strategische Positionierung der neuen Organisation sowie die strategische Definition des Angebots. Es ist verantwortlich für das strategische Management in den Bereichen Qualität, Innovation, Personal, Finanzen und Infrastruktur. Entsprechende Konzepte und Pla-

nungen in diesen Bereichen werden durch den Verwaltungsrat eingefordert und verabschiedet.

In der Verantwortung des Verwaltungsrates liegen zudem die personelle Sicherstellung einer kompetenten und funktionsfähigen Unternehmensführung sowie die Führung der Geschäftsführerin oder des Geschäftsführers durch die Präsidentin oder den Präsidenten des Verwaltungsrates. Der Verwaltungsrat gibt die Grundhaltung des Unternehmens vor und legt dem Stadtrat als Eigentümerversorger Rechenschaft ab.

Der Verwaltungsrat ist oberstes Aufsichts- und Gestaltungsorgan der Aktiengesellschaft. Gemäss Obligationenrecht (OR) führt der Verwaltungsrat die Geschäfte selber oder er überträgt die Geschäftsführung an Dritte (was die Regel ist). Nach Gesetz hat der Verwaltungsrat aber sieben unübertragbare und unentziehbare Aufgaben (Art. 716 OR):

- Der Verwaltungsrat ist die Oberleitung der Gesellschaft und erteilt die dafür nötigen Weisungen.
- Der Verwaltungsrat legt die Organisation der Gesellschaft fest.
- Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle und der Finanzplanung.
- Dem Verwaltungsrat obliegt die Ernennung und Abberufung der Geschäftsleitung und der Vertretungsberechtigten.
- Der Verwaltungsrat hat die Oberaufsicht über die Geschäftsleitung. Dies im Hinblick auf die Einhaltung von Gesetzen, Statuten, Reglementen und Weisungen.
- Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Erstellung des Geschäftsberichts sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse.
- Der Verwaltungsrat benachrichtigt den Richter bei Überschuldung bzw. Zahlungsunfähigkeit der Gesellschaft.

Für den Verwaltungsrat ergeben sich aus dieser Oberleitungsfunktion gewisse Risiken. Laut Artikel 754 des Obligationenrechts muss er einstehen für verschuldete Pflichtwidrigkeiten, die zu einer Schädigung von Gesellschaft, Aktionären oder Gläubigern geführt haben. Klassisches Beispiel dafür ist die unterlassene Benachrichtigung des Richters bei Überschuldung. Die Verwaltungsräte haften solidarisch, jedes Mitglied kann für den vollen Schaden belangt werden.

An das Gremium des Verwaltungsrates werden folgende Anforderungen gestellt:

- Es verfügt über ausgewiesenes Fachwissen in den Bereichen Gerontologie, Geriatrie und Langzeitpflege.
- Es verfügt über Fachwissen im Bereich Wohnen und Hotellerie.
- Es verfügt über Erfahrungen in der Unternehmensführung sowie über Management-Know-how in den Bereichen Personal, Finanzen, Organisation, Immobilien, Recht und Kommunikation.
- Es trägt die Alterspolitik der Stadt Luzern mit und nimmt die Versorgungsaufgaben in ihrem Sinn wahr.

- Es ist ausgestattet mit Beziehungen, die für das Unternehmen und dessen Zweck förderlich sind.

Diese Anforderungen dienen dem Stadtrat in seiner Funktion als Aktionärsvertreter als Kriterien zur Wahl der einzelnen Verwaltungsräte. Letztlich muss der Stadtrat den Verwaltungsrat so zusammensetzen, dass dieser als Gremium über die geforderten Kompetenzen und Erfahrungen verfügt.

Aufgrund der guten Erfahrungen bei vbl und ewl mit der Vertretung des Stadtrates im Verwaltungsrat soll auch eine Vertretung des Stadtrates in den Verwaltungsrat des Unternehmens delegiert werden. Damit wird die Zusammenarbeit zwischen Politik und Unternehmensführung zusätzlich gestärkt. Dabei ist die gesetzlich vorgegebene Sorgfalts- und Treuepflicht zu beachten. Bei Interessenskonflikten hat ein Verwaltungsratsmitglied – auch die Vertretung des Stadtrates – ausschliesslich die Interessen der Aktiengesellschaft zu vertreten.

3.3.3 Organisation

Wie oben dargelegt, liegt die Festlegung der Organisation in der Verantwortung des Verwaltungsrates. Vorbereitend wurde hierzu mit Einbezug der heutigen Geschäftsleitung auf der Basis der in Kapitel 3.3.1 formulierten Führungsphilosophie ein Vorschlag zur Organisation des Unternehmens erarbeitet. Dieser orientiert sich an bisher Bewährtem und setzt dabei auf Kontinuität. Gleichzeitig wurde jedoch auch geprüft, welche Prozesse zentral oder dezentral effizienter und effektiver wahrgenommen werden können. Der Vorschlag zur Organisation ist in Anhang 3 dargelegt. Zusammenfassend lässt er sich durch folgende Merkmale charakterisieren:

- Flache Führungshierarchie, die eine direkte Unterstellung der Betriebsleitungen unter die Geschäftsführerin bzw. den Geschäftsführer ermöglicht (keine Zwischenhierarchie, die den Entscheidungsweg verlängert)
- Einbindung der Betriebsleitungen in die operative Gesamtführung des Unternehmens (Geschäftsleitung)
- Zentralisierung der Supportprozesse im Stab „Zentrales Ressourcenmanagement“, der Personal, Finanzen, Immobilien und Informatik organisiert und steuert
- Stärkung der operativen Gesamtführung mit einem Stab „Zentrale Führungsunterstützung“
- Betagtenzentren und Pflegewohnungen als kundenorientierte Betriebe mit unternehmerischer Verantwortung und eigenem Profil

Die Aufgaben und Verantwortlichkeiten der verschiedenen Führungsverantwortlichen und Führungsgremien werden im Organisationsreglement definiert. Der entsprechende Entwurf zuhanden des Verwaltungsrates befindet sich im Anhang 4.

3.4 Zusammenfassung zum Kapitel

Die HAS werden in ein Unternehmen umgewandelt, das die heutigen Errungenschaften sichert und weiterentwickelt. Mit dem Leitgedanken „im Alter zuhause“ wird die Werthaltung des neuen Unternehmens, welche die Bewohnerinnen und Bewohner und ihr Wohlbefinden in den Mittelpunkt stellt, unterstrichen.

Die dargelegte Unternehmensstrategie sowie die erarbeitete Führungs- und Organisationsstruktur sind keine radikale Veränderung der heutigen Situation. Vielmehr orientieren sie sich an den bewährten Lösungen und sichern die Kontinuität. Dabei werden die strukturellen Voraussetzungen für die Wahrnehmung der (erweiterten) unternehmerischen Verantwortung geschaffen und Synergiepotenziale in der Organisation im Bereich der Supportprozesse realisiert. Gleichzeitig werden die heutigen Betagtenzentren und Pflegewohnungen als kunden- und kundenorientierte Betriebe mit eigenem Profil weitergeführt.

4 Umwandlung der HAS in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft

Die Umwandlung der HAS ist verbunden mit einer Vielzahl organisatorischer, finanzieller und rechtlicher Fragen. Der Klärung dieser Fragen wird die Grundhaltung der Stadt vorangestellt. Weiter werden die Lösungen im Umgang mit dem betroffenen Personal und mit den heutigen Supportleistungen der Stadtverwaltung dargelegt. Zudem wird auf die heutige und zukünftige Ombudsstelle für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie deren Angehörige hingewiesen. Weiter werden in diesem Kapitel die Übertragung des Vermögens und des Kapitals geregelt. Zudem werden die Konsequenzen auf die Besteuerung des Unternehmens und die Auswirkungen auf die städtischen Finanzen aufgezeigt.

4.1 Grundhaltung der Stadt zur Umwandlung der HAS

Der Stadtrat ist stolz auf die stadteigenen Betagtenzentren und Pflegewohnungen. Diese verfügen über einen hohen Qualitätsstandard und sind ein **zentraler Pfeiler in der städtischen Pflegeversorgung**. Sie bieten attraktive Lebensräume für pflege- und betreuungsbedürftige Menschen und zeichnen sich durch eine hohe Wertschätzung des Alters aus. Als Gastgeber und Dienstleister orientieren sie sich an den Bedürfnissen ihrer Bewohnerinnen und Bewohner und helfen ihnen, ein möglichst selbstbestimmtes Leben zu führen. Als innovative Betriebe sind sie in den Quartieren verankert und bereichern das Quartierleben.

Diese Werte sollen mit der Umwandlung der HAS in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft gesichert werden. Die Umwandlung ist kein Sparprogramm der Stadt. Vielmehr soll das neue Unternehmen die erschaffenen Werte mit **verbesserten Rahmenbedingungen** weiterführen und ausbauen.

Die Umwandlung der HAS in eine **gemeinnützige Aktiengesellschaft** (gAG) ist lediglich eine formelle Privatisierung. Eigentümerin bleibt nach wie vor die Stadt Luzern. Die gemeinnützige Aktiengesellschaft kombiniert die organisatorischen Vorteile der Aktiengesellschaft mit ihrer (in den Statuten des Unternehmens festgehaltenen) Zweckbestimmung, dem Gemeinwohl verpflichtet zu sein. Damit ähnelt die gemeinnützige Aktiengesellschaft funktional einer Stiftung, ohne dass jedoch die Stadt ihr Eigentum „stiften“ und damit aus der Hand geben müsste.

Der Stadtrat begleitet den Prozess der Umwandlung der HAS als **fairer Partner und Arbeitgeber**. Er nimmt seine Verantwortung gegenüber seinem Personal wahr und sorgt auch in der gemeinnützigen Aktiengesellschaft für angemessene Arbeitsbedingungen.

Die organisatorische Herauslösung der HAS aus der Stadtverwaltung ist verbunden mit einer Reorganisation von Supportprozessen. Die Stadt geht mit den davon betroffenen Mitarbeitenden verantwortungsbewusst um.

Die Umwandlung hat auch einen finanziellen Preis. Der Stadtrat ist bereit, das notwendige Vermögen und Kapital zur Verfügung zu stellen, damit das Unternehmen seine unternehmerische Verantwortung auf einer soliden Basis langfristig wahrnehmen kann. Da das Unternehmen im Eigentum der Stadt bleibt, kann dies als **Investition in das eigene Vermögen** betrachtet werden.

4.2 Ombudsstelle

Als Ombudsstelle für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie deren Angehörige wird bei HAS auch in Zukunft die UBA Zentralschweiz (Unabhängige Beschwerdestelle für das Alter Zentralschweiz) fungieren. Der Grundsatz der UBA Zentralschweiz besteht darin, beratend und vermittelnd ältere Menschen zu unterstützen, die sich in ihrer Würde und ihren Rechten verletzt und bedroht fühlen. Die UBA sucht dabei im Sinne einer Mediation gemeinsam mit den Betroffenen nach Lösungen.

Die UBA Zentralschweiz wird von den vier grossen in der Altersarbeit tätigen Organisationen (Curaviva, Pro Senectute, Spitex und Schweizerisches Rotes Kreuz) getragen. Als Mitglied von LAK Curaviva (Kantonalverband der Alters- und Pflegeheime im Kanton Luzern) unterstützen HAS die UBA durch ihren jährlichen Mitgliederbeitrag. Die Beschwerdestelle ist neutral und unparteiisch sowie politisch und konfessionell unabhängig und bearbeitet pro Jahr rund 50 Beschwerden in der Zentralschweiz. Die Beschwerden stammen aus den Bereichen finanzielle, physische und psychische Probleme und Grundrechtsverletzungen. Beschwerdeführer sind Angehörige, betroffene Personen, Heimleitungen, Personen aus Pflege und Betreuung, Spitex u. a.

Zudem steht den Mitarbeitenden von HAS, den Bewohnerinnen und Bewohnern und Angehörigen die neu gegründete Ombudsstelle der Stadt Luzern zur Verfügung. Das neue Unternehmen schliesst mit dieser Ombudsstelle eine Zusammenarbeitsvereinbarung für mindestens die ersten zwei Betriebsjahre ab, indem es bei dieser die entsprechenden Ombudsleistungen unter Wahrung der Unabhängigkeit und Neutralität einkauft. Dabei sind die Zuständigkeiten zu klären und Doppelspurigkeiten zur UBA Zentralschweiz, zur Personalkommission des Unternehmens oder zur kantonalen Schlichtungsbehörde Arbeit zu vermeiden.

4.3 Umgang mit dem Personal

Um Unsicherheiten zu vermeiden und den Mitarbeitenden der HAS sowie der betroffenen Querschnittsabteilungen der Stadtverwaltung klare Perspektiven zu ermöglichen, hat der Stadtrat bereits während der Projektarbeiten mit Beschluss (StB 955) vom 17. Oktober 2012 erste Leitplanken für den Umgang mit dem bestehenden Personal bei der Umwandlung der HAS in die neue Trägerschaft festgelegt:

Die direkt betroffenen Mitarbeitenden in Querschnittsabteilungen erhalten **Arbeitsplatzsicherheit**, entweder bei der neuen Organisation, bei der Stadt Luzern oder bei einem dritten

Arbeitgeber. Sollte ein Stellenabbau unausweichlich sein, wird ein Outplacement angeboten. Dieses Vorgehen wurde auch bei den Projekten Entlastungs- und Überprüfungsprojekt EÜP, dem letzten Sparpaket und bei der Fusion Littau mit Luzern angewendet.

Die HAS **übernehmen ihre Mitarbeitenden** ins neue Unternehmen, und zwar ohne Bewerbungsverfahren. Dies gilt auch für Mitarbeitende, die aus Querschnittsabteilungen übernommen werden. Diese Praxis wurde angewendet bei der Fusion Littau mit Luzern, dem Zusammenlegen der Stadtpolizei mit der Kantonspolizei zur Luzerner Polizei und bei der Abtretung der städtischen Wirtschaftsmittelschule an den Kanton.

Designierter Geschäftsführer (CEO) des neuen Unternehmens ist Beat Demarmels, heutiger Leiter HAS und Projektleiter für die Detailkonzeption der Umwandlung von HAS. Die **Führungskräfte** der Betagtenzentren und Pflegewohnungen werden grundsätzlich in einer gleichwertigen Führungsposition weiterbeschäftigt. Strukturelle Veränderungen beim neuen Unternehmen können aber Änderungen im Aufgabenbereich einzelner Führungskräfte und Mitarbeitenden zur Folge haben. Sollte es bei der Reorganisation zur Aufhebung von einzelnen Stellen kommen, wird den Betroffenen ein Outplacement angeboten.

Erst nach der Volksabstimmung zur Umwandlung der HAS können die Mitglieder des Verwaltungsrates bestimmt und weitere Personalentscheide gefällt werden.

Als fester Bestandteil des mit den Sozialpartnern zu verhandelnden Gesamtarbeitsvertrags (GAV) wird eine **Besitzstandswahrung** für die bestehenden Mitarbeitenden von drei Jahren aufgenommen. Diese Frist wurde auch bei den oben erwähnten Projekten angewendet. Zudem verbleiben die Mitarbeitenden des neuen Unternehmens in der **Pensionskasse der Stadt Luzern**. Der Entwurf des Anschlussvertrags an die Pensionskasse der Stadt Luzern liegt diesem Bericht und Antrag im Anhang 7 bei. Dieser übernimmt die gleichen Leistungen, die heute auch für die Mitarbeitenden der Stadt Luzern Geltung haben.

Der Grundsatz des Schaffens eines **Gesamtarbeitsvertrags** (GAV) ist in der Sozialpartnerschaftlichen Vereinbarung mit StB 1022 vom 24. November 2010 festgelegt worden. Es existieren bereits GAV mit den ewl und der vbl. Diese haben sich bewährt.

Auf der Arbeitgeberseite verhandelten Martin Merki, Stadtrat/Sozialdirektor, Beat Däppeler, Personalchef (als Interessenvertreter der Stadt), und Beat Demarmels, Leiter HAS, unterstützt durch eine Fachanwältin für Arbeitsrecht (als Interessensvertreter des neuen Unternehmens) den GAV. Als Arbeitnehmerverbände beteiligten sich an der Aushandlung des GAV der Schweizerische Berufsverband der Pflegefachfrauen und Pflegefachmänner (SBK), der Stadtpersonalverband Luzern (SPVL), Syna – die Gewerkschaft (Syna) und der Schweizerische Verband des Personals öffentlicher Dienste (vpod).

Der Gesamtarbeitsvertrag, inkl. Lohnreglement, Reglement für die Personalkommission und für den Solidaritätsfonds, wurde an insgesamt zehn, meist halbtägigen Treffen zwischen Januar und August 2013 verhandelt. Die an den Verhandlungen beteiligten Personalverbände und der Stadtrat, anstelle der noch zu gründenden gemeinnützigen Aktiengesellschaft für die

Heime und Alterssiedlungen, haben dem Gesamtarbeitsvertrag und den Reglementen mit Unterschrift zugestimmt. Der GAV liegt diesem Bericht und Antrag im Anhang 5 bei.

Der Gesamtarbeitsvertrag ist ein integraler Bestandteil des Arbeitsvertrags der Mitarbeitenden der zukünftigen Aktiengesellschaft. Er richtet sich, soweit dies nach den Bestimmungen des OR und des Landes-GAV Gastgewerbe möglich ist, in seinen zentralen Punkten an den Arbeitgeberleistungen und am Personalreglement der Stadt Luzern aus (insbesondere bezüglich Soll-Arbeitszeit, Überstundenregelung, Zeitzuschlägen, Pausen, bezahlten Urlaubstagen, Zulagen, Weiterbildungsregelung). Die wesentlichen Abweichungen gegenüber dem städtischen Personalreglement betreffen:

- Anspruch auf freie Wochenenden: mind. 1 pro Monat, 18 pro Jahr (neu)
- Nacharbeit von über 55-Jährigen nur mit deren Einverständnis (neu)
- Anspruch auf unbezahlten Urlaub: 1 Monat nach 5 Dienstjahren, bis 3 Monate nach Mutterschaftsurlaub (neu)
- Zulagen bei regelmässiger Nacht-, Sonntags- und Feiertagsarbeit auch während Ferien und Krankheit/Unfall erste 2 Monate (gemäss OR, neu)
- Probezeit: 3 Monate (gemäss OR, statt 4 Monate wie Personalrecht Stadt)
- 25 Ferientage für bis 49-Jährige (gemäss Landes-GAV Gastgewerbe, statt 20 Tage wie Personalrecht Stadt)
30 Ferientage für 50- bis 59-Jährige (statt 25 Tage)
33 Ferientage für ab 60-Jährige (statt 30 Tage)
- 15 Feiertage (statt 17 Feiertage wie Personalrecht Stadt)
- Dienstaltersgeschenk nach 25 und 40 Jahren 10 Tage (statt 20 Tage wie Personalrecht Stadt)
- Mutterschaftsurlaub im 1. Dienstjahr: 14 Wochen (statt 16 Wochen wie Personalrecht Stadt)

Die Verhandlungsdelegation der Arbeitnehmer und diejenige der Arbeitgeber betrachten das erzielte Ergebnis als äusserst positiv und wegweisend für den Pflegeheimbereich. Mit dem vorliegenden GAV bleiben die insgesamt guten Arbeitsbedingungen der Stadt erhalten und gleichzeitig können wichtige Branchenbedürfnisse zusätzlich berücksichtigt werden. Die Stellungnahme der beteiligten Arbeitnehmerverbände zum GAV ist im Anhang 6 wiedergegeben.

4.4 Supportleistungen der Stadtverwaltung

Die HAS beziehen heute Supportleistungen aus folgenden Dienstabteilungen der Stadtverwaltung: Finanzverwaltung, Immobilien, Personal, Prozesse und Informatik, Stadtkanzlei. Gemeinsam mit den Leitungen der betroffenen Dienstabteilungen wurden die Supportleistungen erfasst und der dafür notwendige personelle Ressourcenbedarf auf den Zeitpunkt der Umwandlung (2015) hin geschätzt. Anhand von Kriterien wurde festgelegt, wie diese Leistungen für die HAS nach deren Umwandlung bereitgestellt werden sollen. Daraus ergab sich folgendes **Fazit**:

- Die Informatikleistungen, die Lohnadministration sowie das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement als hochsensible Dienstleistungen werden für mindestens die ersten zwei Betriebsjahre weiterhin bei der Stadt bezogen (neu als Leistungseinkauf).
- Die übrigen Supportleistungen in den Bereichen Personal, Kommunikation, Immobilienmanagement sowie Finanzmanagement und Rechnungswesen werden durch das Unternehmen selbst übernommen. Damit sind wichtige Voraussetzungen geschaffen, damit das Unternehmen seine unternehmerische Verantwortung von Beginn an effektiv und effizient wahrnehmen kann.
- Leistungen im Bereich der Revision werden bei Dritten eingekauft.

Die einzelnen Supportleistungen, ihre zukünftige Organisation und die zu erwartenden Auswirkungen auf den Stellenplan sind in Anhang 8 im Detail dargestellt und begründet. Dort befindet sich auch die Zusammenstellung der Ressourcen, die für die zentrale Erbringung der Supportleistungen im Unternehmen geplant sind.

Die Ablösung der heutigen Supportleistungen von der Stadtverwaltung stellt **kurzfristig** (für 1 bis 2 Jahre) **eine Investition** dar:

- Das Unternehmen wird auf den Zeitpunkt der Umwandlung gleich viele Ressourcen für die Supportprozesse benötigen wie vorher. Mittel- bis längerfristig können die Supportleistungen effizienter gestaltet werden (Kosten-Nutzen-Verhältnis), da innerhalb der neuen Unternehmung Synergien möglich sind und gezielt branchenspezifische Leistungen eingekauft werden können. Dieser Effizienzgewinn lässt sich zum heutigen Zeitpunkt jedoch nicht quantifizieren, da sich die Supportleistungen in den nächsten Jahren (insbesondere im Bereich der Informatik) stark verändern werden.
- Die Ablösung der Supportleistungen führt bei den betroffenen Dienstabteilungen in der Stadtverwaltung zu einer Redimensionierung der bestehenden Strukturen. Dabei gehen heute genutzte Synergien verloren. Diese kurzfristig nicht abbaubaren Stellen (Synergieverlust) werden insgesamt auf rund 204 Stellenprozente geschätzt.

Mittel- bis längerfristig (Zeithorizont 2 bis 3 Jahre) sind die Strukturen innerhalb der Stadtverwaltung so anzupassen, dass wieder eine **gleiche Effizienz** wie heute erreicht wird.

4.5 Vermögen und Kapital

4.5.1 Immobilien und Mobilien

Für die Überführung und die Bewertung der Immobilien und der Mobilien wurde eine externe Fachexpertise in Auftrag gegeben. Die im Folgenden zusammengefassten Ergebnisse sind im Bericht BDO im Detail dargelegt.

Das Unternehmen soll die Infrastruktur für eine bedarfsgerechte Leistungserbringung in eigener unternehmerischer Verantwortung gestalten können (vgl. Punkt 3.2.5 Infrastrukturstrategie). Im Austausch mit anderen öffentlichen und privaten Organisationen der stationä-

ren Pflege wurden unterschiedliche Lösungen zur Bereitstellung der betriebsnotwendigen Immobilien sichtbar. Daher wurden mehrere **Modelle** geprüft:

Modell	Vorteile	Nachteile
Modell 1 Vollständige Überführung der Liegenschaften an die neue Unternehmung	▪ Klare Besitzverhältnisse ▪ Vollständige unternehmerische Verantwortung beim Unternehmen ▪ Erhöhter Buchgewinn auf Seiten der Stadt	▪ Stadt gibt Gestaltungsoptionen im Bereich der Nutzung des Bodens für zukünftige Generationen ab ▪ Erhöhter Kapitalbedarf beim Unternehmen
Modell 2 Vollständige Überführung der Gebäude mittels Baurechten an die neue Unternehmung, der Boden bleibt im Eigentum der Stadt	▪ Das Unternehmen braucht weniger Kapital als bei Modell 1 ▪ Vollständige unternehmerische Verantwortung für die Gebäude beim Unternehmen ▪ Die Stadt kann mit der Gestaltung des Baurechtszinses Einfluss auf die Gestaltung des Wohnangebots nehmen ▪ Stadt bleibt Eigentümerin des Bodens und behält sich dadurch Gestaltungsoptionen für zukünftige Generationen vor	▪ Heimfall der Gebäude muss geregelt werden ▪ Eingeschränkter Handlungsspielraum des Unternehmens in der zukünftigen Verwendung oder Veräußerung der Gebäude (bedarf einer Regelung)
Modell 3 Überführung der Liegenschaften an eine andere Organisation (Immobilienorganisation)	(Dieses Modell wurde unter der Annahme von möglichen Steuervorteilen aufgenommen. Der vermeintliche Vorteil wird jedoch neutralisiert, da das Unternehmen steuerbefreit betrieben werden kann.)	▪ Aufwendige Organisation ▪ Geteilte unternehmerische Verantwortung
Modell 4 Verbleib der Liegenschaften bei der Stadt	▪ Geringster Kapitalbedarf aller Modelle beim Unternehmen	▪ Geteilte unternehmerische Verantwortung ▪ Eingeschränkter Gestaltungsspielraum des Unternehmens in strategisch wichtigem Bereich ▪ Abhängigkeit von plafo- nierter Investitionsplanung der Stadt

Modell	Vorteile	Nachteile
Modell 5 Nutzniessung oder ähnliche Varianten (core and shell)	▪ Geringer Kapitalbedarf beim Unternehmen ▪ Erhöhter Gestaltungsspielraum des Unternehmens gegenüber Modell 4 ▪ Wäre bei einer Wachstumsstrategie des Unternehmens interessant, um mit geringerem Kapital gestaltbare Infrastruktur bereitzustellen	▪ Hoher und anspruchsvoller Regelungsbedarf (Schnittstellenpapiere) ▪ Geteilte Verantwortung in der Substanzerhaltung

In Übereinstimmung mit den Empfehlungen der externen Gutachter (siehe Kapitel 3.7 im Bericht der BDO) wird das Modell **Vollständige Überführung der Gebäude mittels Baurechten an die neue Unternehmung, der Boden bleibt im Eigentum der Stadt** (Modell 2) als am vorteilhaftesten beurteilt. Dies insbesondere aus folgenden Gründen:

- Die Modelle 1 und 2 bieten den angemessenen unternehmerischen Spielraum und klare Verantwortlichkeiten für die Nutzung und Gestaltung der Liegenschaften.
- Der Vorteil eines Baurechts aus der Sicht der Stadt Luzern liegt darin, dass diese die Rechte am Boden behält und für zukünftige Generationen sichern kann.
- Der Vorteil eines Baurechts aus der Sicht des Unternehmens liegt darin, dass die Bilanz des Unternehmens weniger kapitalintensiv wird.

Der **Wert der Liegenschaften** wurde anhand einer differenzierten Bewertungsmethodik bestimmt (siehe Bericht BDO, Kapitel 4). Auf dieser Basis sollen die Gebäude (exkl. Boden) mit folgenden Verkehrswerten von der Stadt in die Bilanz des Unternehmens übertragen werden:

Betagtenzentrum	Bilanzwert (exkl. Boden)
Eichhof	45,1 Mio. Franken
Dreilinden	28,4 Mio. Franken ³
Rosenberg	22,4 Mio. Franken
Wesemlin	21,9 Mio. Franken
Staffelnhof	31,9 Mio. Franken
Total	149,7 Mio. Franken

Diese Werte spiegeln in erster Linie den Ertragswert wider, der auf Basis des potenziellen Nutzens sowie der Ertragsmöglichkeiten berechnet wurde. Der Substanzwert der Gebäude ist in Form des kalkulatorischen grosszyklischen Erneuerungsbedarfs in die Berechnungen eingeflossen. Wichtig ist, dass mit diesen Werten das Unternehmen mit den heutigen Tarifen die Kapitalkosten decken und die **Substanzerhaltung sicherstellen** kann. Das heisst: Die Tarife müssen aufgrund der Umwandlung der HAS in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft zur Finanzierung der Liegenschaften nicht erhöht werden.

Theoretisch hätte die Auslagerung der Gebäude auch zu Buchwerten (Anschaffungskosten minus Abschreibungen) erfolgen können. Dadurch hätte man auf die aufwendige Bewertung der einzelnen Gebäude verzichten können. Mit der Bewertung wurde jedoch Transparenz bezüglich des effektiven Werts der Gebäude geschaffen. Dies ist für den politischen Entscheidungsprozess von Bedeutung. Zudem sind diese Werte unverzichtbar für die zukünftige nachhaltige betriebswirtschaftliche Führung der Unternehmung (Substanz- und Kapitalerhaltung im Sinne der Eigentümerstrategie der Stadt). Für die Beschaffung von Fremdkapital sind sie ein Beleg für die finanzielle Solidität der Unternehmung.

Die **Gebäude** werden dem Unternehmen mittels **Baurechten** übertragen; der Boden selber bleibt im Eigentum der Stadt. Der Verkehrswert des Bodens wird auf insgesamt 36,7 Mio. Franken geschätzt (vgl. Beilage Bericht BDO, Kapitel 9).

Die zu übertragenden **Werte des Mobiliars** in den einzelnen Betagtenzentren werden (unter Berücksichtigung der Versicherungswerte) auf 5,0 Mio. Franken geschätzt.

³ Der anstehende Neubau Haus Rigi im Zentrum Dreilinden (in den Jahren 2014 bis 2016) führt zu einer Aufwertung des Betagtenzentrums Dreilinden auf 28,4 Mio. Franken. Der Verkehrswert des Zentrums Dreilinden beträgt total 39,1 Mio. Franken (Gebäude und Land ⇒ Anteil Gebäude 28,4 Mio. Franken). In diesem Wert ist das Haus Rigi **nach** erfolgtem Umbau bereits berücksichtigt.

Der Entwurf der **Baurechtsverträge** zwischen der Stadt Luzern und dem Unternehmen ist im Anhang 10 wiedergegeben. Die Eckwerte der Baurechtsverträge betreffen:

Betroffene Grundstücke

BZ Eichhof

- Baurechtsvertrag über ganzes Areal, Gesamtfläche 20'083 m²
- exkl. Areal Alterswohnungen Smaragd und Aquamarin

BZ Dreilinden

- Baurechtsvertrag zur Errichtung zweier Baurechte für Areal Brisen/Mythen, Fläche 3'831 m², und für Areal Rigi/Pilatus, Fläche 6'635 m²
- exkl. Areal Alterssiedlung Titlis

BZ Rosenberg

- Baurechtsvertrag für Areal Betagtenzentrum, Fläche 7'662 m²
- exkl. Areal Personalhaus

BZ Wesemlin

- Baurechtsvertrag über ganzes Areal, Fläche 7'948 m²

BZ Staffelnhof

- Baurechtsvertrag über ganzes Areal, Fläche 13'998 m²

Zweck

1. Erbringen von Dienstleistungen im Bereich der stationären und ambulanten Pflege und Betreuung, insbesondere für ältere und pflegebedürftige Personen.
2. Anbieten von ärztlichen, medizinischen und therapeutischen Leistungen.
3. Erbringen von Pflege- und Betreuungsangeboten für ausserordentliche Bedürfnisse wie Kurzaufenthalte zur Entlastung pflegender Angehöriger, Akut- und Übergangspflege, spezialisierte Palliativpflege auch für jüngere Menschen, spezialisierte Betreuung von Demenzkranken sowie Angebote für Schwerstpflegebedürftige.
4. Erbringen von Dienstleistungen in den Bereichen selbstständiges Wohnen für ältere Personen (betreutes Wohnen, Wohnen mit Service) und Gastronomie.

Baurechtsdauer

Die Baurechtsverträge werden mit einer Dauer von 100 Jahren abgeschlossen.

Baurechtszins

Der Baurechtszins wird auf dem Landwert berechnet (vgl. Bewertung BDO). Dieser Landwert ist mit einem Zinssatz von 3,25 % zu verzinsen. Als Basis für diesen Zinssatz gilt ein Referenzzinssatz von 2,25 % plus 1 % Zuschlag für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung.

Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre an den Landesindex für Konsumentenpreise angepasst.

Alle zehn Jahre, erstmals nach 15 Jahren, wird der Zinssatz zur Berechnung des Baurechtszins neu festgelegt. Dazu wird die durchschnittliche Entwicklung des Referenzzinssatzes über die vergangenen 10 bzw. 15 Jahre (gewichtet nach Jahren) zuzüglich des Zuschlags von 1 % herangezogen.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung des Baurechtszinses:

Liegenschaft	Fläche in m²	Berechnung	
		Landwert	Verzinsung
BZ Eichhof	20'083	10'119'122	328'900
BZ Dreilinden	10'466	10'705'914	348'000
BZ Rosenberg	7'662	5'346'599	173'800
BZ Wesemlin	7'948	6'175'967	200'700
BZ Staffelnhof	13'998	4'320'891	140'400
Total	60'157	36'668'493	1'191'800

Heimfall

Beim ordentlichen Heimfall wird keine Entschädigung vereinbart. Die bestehenden Bauten und baulichen Anlagen der Baurechtsgeberin fallen entschädigungslos heim. Dies bedingt, dass die Baurechtsnehmerin ihre Investitionen entsprechend abschreibt. Spätestens 25 Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer nehmen die Parteien Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung der Baurechtsdauer auf.

Würde die Stadt als Baurechtsgeberin aus irgendwelchen Gründen den vorzeitigen Heimfall herbeiführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt, ist eine angemessene Entschädigung (dannzumaliger Verkehrswert der Gebäude) zu leisten.

Vorgehen zur Übertragung der Baurechte

Die Baurechte werden in zwei Schritten übertragen:

1. Die Stadt errichtet (im Oktober oder November 2014) auf den Liegenschaften der heutigen Betagtenzentren selbstständige und dauernde Baurechte, wobei sie zu diesem Zeitpunkt selber Baurechtsnehmerin wird (es handelt sich in dieser ersten Phase um sogenannte Eigentümerdienstbarkeiten, d. h., der Eigentümer der Liegenschaft ist aus dieser Dienstbarkeit sowohl berechtigt als auch belastet).
2. Im Rahmen der Gründung des Unternehmens werden diese Baurechte, zusammen mit weiteren Aktiven und auch einigen Passiven, die aus der Stadtbuchhaltung ausgegliedert werden, an das neue Unternehmen übertragen.

4.5.2 Finanzierung

Im Rahmen der externen Fachexpertise wurde eine detaillierte Finanzplanung für das Unternehmen erstellt (vgl. Bericht BDO, Kapitel 5). Aus dieser leiten sich folgende gerundete Werte für die Eröffnungsbilanz des Unternehmens per 1. Januar 2015 ab:

Aktiven	in Fr.	Passiven	in Fr.
Umlaufvermögen	16 Mio.	Kurzfristiges Fremdkapital	7 Mio.
Mobiliar	5 Mio.	Langfristiges Fremdkapital	58 Mio.
Immobilien	122 Mio.	Aktienkapital	78 Mio.
Total Aktiven	143 Mio.	Total Passiven	143 Mio.

Das gesamte Aktienkapital (78 Mio. Franken) wird durch die Stadt zur Verfügung gestellt. Das langfristige Fremdkapital (58 Mio. Franken) wird nach erfolgter Unternehmensgründung durch Dritte finanziert. Bei der Gründung selber wird die Stadt allerdings selber Gläubigerin dieses langfristigen Fremdkapitals sein, bis diese Forderung der Stadt durch eine oder mehrere Banken abgelöst wird.

Die Immobilien weichen gegenüber dem oben ausgewiesenen Verkehrswert der Gebäude von 143 Mio. Franken um 28 Mio. Franken ab. Dies, weil der Neubaus, Rigi im BZ Dreilinden zu diesem Zeitpunkt noch nicht realisiert sein wird.⁴ Die Baukosten des Neubaus Rigi werden nach dem 1. Januar 2015 mit Fremdkapital finanziert.

Das Eigenkapital (78 Mio. Franken) wurde so bemessen, dass es nach der Realisierung des Neubaus Rigi 46 % des Gesamtkapitals (171 Mio. Franken) decken wird.

Mit dieser Kapitalisierung ist das Unternehmen angemessen kapitalisiert, um

- unabhängig unternehmerisch zu arbeiten und Entscheide zu treffen,
- langfristig über genügend Investitionskraft zu verfügen,
- über genügend Bonität zur Finanzierung des langfristigen Fremdkapitals und der anstehenden Investitionen zu verfügen,
- mittelfristig im Rahmen der Gemeinnützigkeit eine massvolle Dividende (im Sinne einer minimalen Verzinsung des zur Verfügung gestellten Eigenkapitals) ausschütten zu können,
- die Liquidität zu sichern und das Risiko eines möglichen Konkurses sehr gering zu halten,
- den anstehenden Neubau Haus Rigi im BZ Dreilinden nachhaltig zu finanzieren.

⁴ Diese Zahlen basieren auf der Annahme, dass für den Neubau Rigi vor dem 1.1.2015 noch keine Investitionen getätigt wurden. Sollten im 2014 bereits Investitionen getätigt worden sein, wird der Aktivposten Immobilien und entsprechend auch der Passivposten langfristiges Fremdkapital in der Eröffnungsbilanz entsprechend dem realisierten Baufortschritt korrigiert werden. Das Aktienkapital bleibt unverändert.

Zur **Übertragung der Aktiven und Passiven an die neue Unternehmung** ist folgendes Vorgehen geplant:

1. Per 31. Dezember 2014 wird eine Ausgliederungsbilanz erstellt, in der Aktiven der Stadt, die der Dienstabteilung Heime und Alterssiedlungen zuzuordnen sind, darunter insbesondere die Baurechte sowie das Mobiliar der Betagtenzentren, sowie Passiven, die der Dienstabteilung zuzuordnen sind, aufgeführt sind.
2. Sobald diese Ausgliederungsbilanz per 31. Dezember 2014 erstellt ist, werden die Aktiven und Passiven gemäss Ausgliederungsbilanz mittels Sacheinlage- und Sachübernahmevertrag von der Stadt auf das neue Unternehmen in Gründung übertragen, wobei die Stadt als Gegenleistung einerseits das gesamte Aktienkapital sowie andererseits eine Darlehensforderung gegen dem neuen Unternehmen erhält (wobei Letztere zum grössten Teil sehr rasch durch eine oder mehrere Banken, die eine langfristige Finanzierung gewährleisten, abgelöst wird). Diese Übertragung von Aktiven und Passiven erfolgt rückwirkend auf den 1. Januar 2015.

4.6 Steuerliche Konsequenzen

Die Beurteilung der steuerlichen Konsequenzen für das Unternehmen wurde ebenfalls als externe Fachexpertise in Auftrag gegeben. Die im Folgenden zusammengefassten Ergebnisse sind im Bericht BDO, Kapitel 6, detailliert dargelegt.

Das Unternehmen ist aufgrund seines **gemeinnützigen Zwecks** steuerbefreit. Hierzu hat es folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Verfolgen eines **Zwecks im Interesse der Allgemeinheit**, Unterstützung des Staates bei der Erfüllung öffentlicher Aufgaben.
- **Kein Gewinnstreben**. Es dürfen keine wirtschaftlichen Vorteile zugunsten der Mitglieder erzielt oder angestrebt werden. Ob und in welcher Höhe Dividenden zulässig sind, bzw. statutarisch ausgeschlossen/begrenzt werden müssen, muss mit der Steuerverwaltung definiert werden.
- **Beteiligung**. An der Gesellschaft darf ausschliesslich die Stadt Luzern (bzw. die öffentliche Hand) beteiligt sein.
- **Offener Destinatärkreis**. Die Leistungen der Institution dürfen nicht nur zugunsten eines von vornherein beschränkten Personenkreises erfolgen. Jede Person, welche die sachlichen Voraussetzungen erfüllt, soll in den Genuss von Leistungen der betreffenden Institution kommen können.

Für die **Statuten** (Anhang 9) werden darum folgende Vorgaben berücksichtigt:

- Die Statuten müssen den gemeinnützigen Zweck aufführen. Die öffentliche Zweckverfolgung kann sich darüber hinaus aus dem Gesetz (insbesondere § 44 des kantonalen Gesundheitsgesetzes⁵) oder einem öffentlichen Leistungsauftrag ergeben.
- Die Dividende ist so zu beschränken, dass der Steuerstatus der Gemeinnützigkeit durch diese Ausschüttung nicht gefährdet wird. Sie wird in den Statuten in Art. 28 auf die Hälfte des für das entsprechende Jahr von der Eidgenössischen Steuerverwaltung festgesetzten steuerlich anerkannten Zinssatzes für Betriebskredite durch Beteiligte oder nahestehende Dritte bei Handels- und Fabrikationsunternehmen beschränkt. Dies ist die bekannte Referenzgrösse, die nach menschlichem Ermessen zumindest in absehbarer Zeit nicht wegfallen wird. Der entsprechende Zinssatz beträgt heute 3¾ %, womit für 2013 eine Dividende von maximal 1⅞ % des nominellen Aktienkapitals möglich wäre. Die Ausrichtung von Tantiemen ist ausgeschlossen.
- Statutarisch muss vorgesehen sein, dass bei einer Auflösung der juristischen Person der nach Rückzahlung des einbezahlten Aktienkapitals verbleibende Teil des Vermögens einer Institution mit einem gemeinnützigen oder öffentlichen Zweck zuzuwenden ist.

Handänderungssteuer und Emissionsabgabe werden aufgrund dieser Gemeinnützigkeit nicht anfallen. Eine allfällige Dividende im beschränkten Rahmen an die Stadt Luzern löst ebenfalls keine Steuerfolgen aus; die Verrechnungssteuer kann im Meldeverfahren erledigt werden.

Leistungen zwischen dem Unternehmen und der Stadt Luzern gelten als Leistungen innerhalb des gleichen Gemeinwesens und sind darum von der Mehrwertsteuer ausgenommen. Voraussetzung dafür ist, dass die Aktien des Unternehmens zu 100 % im Eigentum der Stadt Luzern verbleiben.

Die Dienststelle Steuern des Kantons Luzern hat bestätigt, dass auf der Basis der vorliegenden Statuten (vgl. Anhang 9) die Steuerbefreiung zugestanden werden kann. Damit verknüpft ist die Auflage, dass die Stadt Luzern zu 100 % über die Beteiligungsrechte verfügen wird. Somit wird das Unternehmen von der Gewinn- und Kapitalsteuer wie auch von der Handänderungssteuer befreit.

⁵ Im Art. 44 des Gesundheitsgesetzes des Kantons Luzern vom 13. September 2005 ist die Aufgabe der Gemeinden zur Pflegeversorgung wie folgt verankert:

¹ *Die Gemeinden sorgen für eine angemessene Krankenpflege und Hilfe zu Hause (Spitex) sowie für einen angemessenen Mahlzeitendienst.*

² *Sie können diese Aufgaben privaten oder öffentlich-rechtlichen Institutionen übertragen.*

³ *Die Gemeinden regeln die Finanzierung und tragen die Kosten, soweit sie insbesondere nicht durch Vergütungen der betreuten Personen und der Versicherer gedeckt sind. Für die Finanzierung der Pflegeleistungen im Sinn von Artikel 25a des Bundesgesetzes über die Krankenversicherung gilt das Pflegefinanzierungsgesetz vom 13. September 2010.*

4.7 Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Luzern

Mit der Verselbstständigung der Dienstabteilung HAS werden die betriebsnotwendigen Gebäude und das Mobiliar der fünf Betagtenzentren in eine gemeindeeigene Aktiengesellschaft übergeführt. Die Grundstücke bleiben im Eigentum der Stadt und werden im Baurecht abgegeben. Diese Transaktionen haben sowohl auf die Bilanz wie auf die Laufende Rechnung der Stadt Luzern Auswirkungen.

4.7.1 Auswirkungen auf die Bilanz der Stadt Luzern

Die Stadt Luzern überträgt dem Unternehmen sämtliche Aktiven und Passiven gemäss Eröffnungsbilanz per 1. Januar 2015. Die Übertragung des betriebsnotwendigen Anlagevermögens erfolgt zu Verkehrswerten, die übrigen Aktiven und Passiven werden zu Buchwerten übertragen.

Die Finanzlage der Stadt Luzern erlaubte es in der Vergangenheit, dass neben den ordentlichen Abschreibungen zusätzliche Abschreibungen vorgenommen werden konnten. Der Übertragungswert des betriebsnotwendigen Anlagevermögens von 127 Mio. Franken⁶ liegt deshalb über dem voraussichtlichen Buchwert per 31. Dezember 2014 von 75,5 Mio. Franken. Daraus resultiert ein Aufwertungsgewinn im Umfang von rund 51,5 Mio. Franken, der ins Eigenkapital der Stadt Luzern fliesst. Auf die **Nettoverschuldung** der Stadt Luzern wirkt sich dieser Vorgang nicht aus. Die genauen Werte werden zum Übertragungszeitpunkt festgelegt.

Die Stadt Luzern wird alleinige Aktionärin und überträgt dem Unternehmen ein **Nettovermögen** von 136 Mio. Franken (Immobilien und Mobilien 127 Mio. Franken plus Umlaufvermögen 16 Mio. Franken abzüglich kurzfristiges Fremdkapital 7 Mio. Franken) Im Umlaufvermögen sind zur Sicherstellung der Liquidität flüssige Mittel von 8 Mio. Franken enthalten. Das Unternehmen finanziert dieses Nettovermögen durch Aktienkapital von 78 Mio. Franken und langfristiges Fremdkapital von 58 Mio. Franken.

Da das Unternehmen seine Gebäude teilweise durch Dritte fremdfinanzieren wird, fliessen der Stadt Luzern Mittel im Umfang von 58 Mio. Franken⁷ zu. Nach Abzug der liquiden Mittel von 8 Mio. Franken kann die Stadt somit Schulden im Umfang von 50 Mio. Franken zurückzahlen.

4.7.2 Exkurs: Entwicklung Nettoverschuldung

Die Nettoverschuldung berechnet sich aus dem Fremdkapital abzüglich Finanzvermögen. Sie zeigt auf, in welchem Umfang das Verwaltungsvermögen fremdfinanziert ist. Zur Beurteilung der finanziellen Lage einer Gemeinde sind Nettoverschuldung und Selbstfinanzierung die zentralen Kennzahlen.

Die Nettoverschuldung der Stadt Luzern sinkt im Einzelabschluss um 50 Mio. Franken. Für eine fundierte ganzheitliche Beurteilung ist jedoch nicht der Einzelabschluss, sondern die

⁶ Anlagevermögen (127 Mio. Franken) = Mobiliar (5 Mio. Franken) plus Immobilien (122 Mio. Franken)

⁷ Anlagevermögen 127 Mio. Franken plus Nettoumlaufvermögen 9 Mio. Franken abzüglich Aktienkapital 78 Mio. Franken = 58 Mio. Franken. Dies entspricht dem langfristigen Fremdkapital des Unternehmens.

konsolidierte Betrachtungsweise massgebend. In der konsolidierten Betrachtungsweise ist es in Bezug auf die Nettoverschuldung unerheblich, ob die Fremdfinanzierung des Unternehmens durch Dritte oder durch die Stadt Luzern erfolgt. Konsolidiert ist die Nettoverschuldung vor und nach Ausgliederung gleich hoch. In der vorgeschlagenen Finanzierungsvariante sinkt die Nettoverschuldung der Stadt Luzern im Einzelabschluss nur deshalb, weil die Schulden ebenfalls ausgelagert werden. Folglich ist der Mittelzufluss im Einzelabschluss der Stadt ausschliesslich für die **Schuldenreduktion** zu verwenden.

4.7.3 Auswirkungen auf die Laufende Rechnung der Stadt Luzern

Von der Auslagerung sind verschiedene **Supportleistungen und Querschnittfunktionen** der Stadt Luzern betroffen. Diese Leistungen werden heute mittels interner Verrechnungen an die Dienstabteilung HAS weiterbelastet. Die Leistungen sind in Kapitel 4.4 bzw. Anhang 8 detailliert beschrieben. Kurzfristig (Zeithorizont 1 bis 2 Jahre) wird die Auslagerung auf städtischer Seite zu nicht abbaubaren Stellen sowie Sach- und Infrastrukturkosten (sog. Synergieverluste) führen, da die notwendige Redimensionierung der betroffenen Dienstleistungen nicht sofort und/oder nicht im vollen Umfang erfolgen kann. Diese **Synergieverluste** werden auf rund 0,85 Mio. Franken jährlich beziffert und belasten die Laufende Rechnung der Stadt Luzern. Mittel- bis längerfristig (Zeithorizont 2 bis 3 Jahre) sind die Strukturen innerhalb der Stadtverwaltung, auch unter Berücksichtigung anderer laufender Entwicklungen, so anzupassen, dass wieder eine vergleichbare Effizienz wie heute erreicht werden kann.

Der spezialfinanzierten Dienstabteilung HAS wurden bisher die kalkulatorischen **Gebäude- und Landkosten** (Zinsen auf dem investierten Kapital sowie Abschreibungen der Immobilien) im Umfang von rund 13,3 Mio. Franken belastet und der Laufenden Rechnung der Stadt Luzern gutgeschrieben. Mit der Auslagerung entfällt diese Gutschrift. Hingegen wird die Stadt Luzern künftig einen **Baurechtszins** auf dem Land von 1,19 Mio. Franken und eine **Dividende** auf dem Aktienkapital von schätzungsweise 0,78 Mio. Franken (1 % vom Aktienkapital) vereinnahmen. Aufgrund der Reduktion der Fremdverschuldung reduzieren sich die **Zinsaufwendungen** der Stadt Luzern um 1,25 Mio. Franken⁸. Die ordentlichen **Abschreibungen** auf dem Verwaltungsvermögen der Stadt reduzieren sich durch die Auslagerung um rund 2,5 Mio. Franken. Letztlich ist die Entlastung der Laufenden Rechnung im Bereich Abschreibungen jedoch davon abhängig, in welchem Umfang der Investitionsplafond reduziert wird. Damit die Auslagerung bezogen auf die Entwicklung der Nettoverschuldung (konsolidiert) neutral gestaltet werden kann, muss der **Investitionsplafond** der Stadt Luzern um rund 10 Mio. Franken reduziert werden.

Die Höhe des Investitionsplafonds richtet sich nach der Ertragslage und der Finanzlage der Stadt Luzern. Seit 2000 (Fusion Bürger- und Einwohnergemeinde) bis 2013 wurden in die Betagtenzentren 151 Mio. Franken bzw. 10,8 Mio. Franken pro Jahr investiert. Gemäss aktueller Finanz- und Investitionsplanung sind in der Planperiode 2015–2018 kumulierte Investitionen von rund 48 Mio. Franken bzw. 12 Mio. Franken pro Jahr geplant, die künftig nicht mehr durch die Stadt finanziert werden müssen. Eine Reduktion des Plafonds um 10 Mio. Franken pro Jahr bzw. von 40 Mio. Franken für die Planperiode 2015–2018 führt dazu, dass in

⁸ 2,5 % von 50 Mio. Franken (durchschnittlicher Zinsaufwand auf langfristigem Fremdkapital)

der Periode 2015–2018 planerisch zusätzlich 8 Mio. Franken für Investitionen zur Verfügung stehen. In der finanziellen Risikoabwägung und Beurteilung der Finanzlage der Stadt Luzern können sich zudem aufgrund der Auslagerung HAS ab 2018 zusätzliche Handlungsspielräume eröffnen, die in der künftigen Bemessung des Investitionsplafonds zum Ausdruck kommen werden, damit der geplante Investitionsbedarf erfüllt werden kann.

In der folgenden Tabelle sind diese Auswirkungen auf die Laufende Rechnung der Stadt nochmals zusammenfassend dargestellt:

Auswirkungen auf Laufende Rechnung Stadt Luzern	in Mio. Franken	
	Belastungen	Entlastungen
Belastungen		
Wegfall Gutschrift kalkulatorische Zinsen/Abschreibungen	13,30	
Synergieverluste*	0,85	
Entlastungen		
Ertrag Baurechtszins		1,19
Dividendenertrag (1 % vom AK 78 Mio. Fr.)		0,78
Minderaufwand Zinsen Fremdkapital (2,5 % von 50 Mio. Fr.)		1,25
Reduktion Investitionsplafond/Abschreibungen		10,0
Total	14,15	13,22
* Mittel- bis längerfristig (Zeithorizont bis 3 Jahre) sind die Strukturen innerhalb der Stadtverwaltung so anzupassen, dass wieder die gleiche Effizienz wie vor der Umwandlung HAS erreicht wird (vgl. Kapitel 4.4).		
Nach Ausgleich der Synergieverluste sind die Belastungen und Entlastungen ausgeglichen.		

4.8 Zusammenfassung zum Kapitel

Leitend für die Gestaltung der Umwandlung der HAS in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft ist die Grundhaltung der Stadt. Diese orientiert sich am Wohl des pflege- und betreuungsbedürftigen Menschen und strebt die nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung des heutigen Angebots an.

Zentral ist der verantwortliche Umgang mit dem Personal als wichtigste Ressource für die Leistungserbringung. Mit der Beibehaltung des heutigen Führungskaders und der Übernahme der Mitarbeitenden wird die angestrebte Kontinuität unterstrichen. Mit dem Aushandeln eines fairen Gesamtarbeitsvertrags (GAV) und dem Verbleib in der Pensionskasse der Stadt Luzern wird den Interessen der Mitarbeitenden weitmöglichst Rechnung getragen.

Die heutigen Supportleistungen der Stadt werden durch das Unternehmen übernommen, wo damit mittel- und längerfristig effizientere und branchenspezifischere Lösungen realisiert werden können. Kurz- und mittelfristig werden jedoch Leistungen in den Bereichen Informatik, Lohnadministration und Gebäudemanagement weiterhin bei der Stadt eingekauft.

Mit der Umwandlung wird dem Unternehmen per 1. Januar 2015 ein Vermögen von 143 Mio. Franken übertragen. Darin enthalten sind die betriebsnotwendigen Liegenschaften (122 Mio. Franken), das Mobiliar (5 Mio. Franken) und das Umlaufvermögen (16 Mio. Franken). Der beanspruchte Boden wird dem Unternehmen im Baurecht zur Verfügung gestellt.

Zur Finanzierung dieses Vermögens stellt die Stadt ein Eigenkapital von 78 Mio. Franken zur Verfügung. Mit diesem Vermögen und Kapital verfügt das Unternehmen über eine solide finanzielle Basis sowie über die wirtschaftlichen Voraussetzungen, die bisherigen Leistungen im Rahmen der bisherigen Tarifpolitik weiterzuführen.

Mit der Umwandlung der HAS werden die städtischen Interessen und Vermögenswerte gewahrt. Dadurch, dass das Unternehmen im Eigentum (im Verwaltungsvermögen) der Stadt Luzern bleibt, verändert sich bei einer konsolidierten Betrachtung die Nettoverschuldung der Stadt nicht.

5 Umsetzung

Die Umsetzung der dargelegten Lösungsansätze wird nachfolgend konkretisiert. Für viele der anstehenden Arbeiten ist ein positiver Volksentscheid Voraussetzung. Da auch in dieser Phase viele und teilweise komplexe Fragen parallel zu bearbeiten sind, ist der Planung und Koordination der verschiedenen Projektbereiche sowie der umsichtigen Kommunikation der Lösungen besondere Beachtung zu schenken.

5.1 Überlegungen zum Veränderungsprozess

Die heutigen Betagtenzentren und Pflegewohnungen der HAS sind gut organisiert. Im Rahmen der Erarbeitung dieses Berichtes und Antrages hat sich das Kader mit der Umwandlung in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft intensiv auseinandergesetzt. Diese bedeutet für das Kader eine logische Weiterentwicklung der bisherigen Leistungserbringung.

Die Veränderungen beschränken sich damit im Wesentlichen auf

- die Gründung der gemeinnützigen Aktiengesellschaft,
- die Vorbereitung und Einsetzung der strategischen Führung (Verwaltungsrat),
- die Überführung des Personals in die neue Unternehmung,
- die Überführung des Vermögens in die neue Unternehmung,
- die Vorbereitung der Umsetzung der neuen Organisation (Anpassung von Reglementen, Anpassung des Prozessmanagements, Verschiebungen von Stellen),
- den Auf- und Ausbau der zentralen Führungsunterstützung und des zentralen Ressourcenmanagements,
- die Organisation und Konzeption des Kompetenzzentrums Geriatrie und Gerontologie sowie die Weiterentwicklung des betreuten Wohnens und der Gastronomie,
- die Ablösung der verschiedenen Informatikapplikationen der Stadt Luzern durch eine geeignete Branchenlösung,
- die Beschaffung der Kredite zur Deckung des langfristigen Fremdkapitals.

Da die Veränderungen zum Teil strategische Weichenstellungen beinhalten, wird nach einem positiven Volksentscheid zur Umwandlung der HAS eine Projektorganisation zur Vorbereitung der Umwandlung mit Einbezug von designierten Verwaltungsräten eingesetzt.

Obwohl sich für die Bewohnerinnen und Bewohner der städtischen Betagtenzentren und Pflegewohnungen mit der Umwandlung der HAS kaum etwas verändert, sind auch sie und ihre Angehörigen sorgfältig zu informieren.

Die Kommunikation mit den zukünftigen Mitarbeitenden des Unternehmens muss laufend gepflegt werden, auch wenn ihre Interessen mit der Umwandlung im Gesamtarbeitsvertrag weitgehend geschützt sind.

5.2 Meilensteine und Kosten der Umsetzung

Mit der Umsetzung der Umwandlung der HAS in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft sind folgende Meilensteine verbunden:

Meilensteine	Zuständigkeit	Zeitraum	Bemerkung
Wahl der designierten Verwaltungsräte	Stadtrat	Mitte 2014	Vgl. Kap. 3.3.2 Strategische Führung: Verwaltungsrat
Vorbereitung der Umsetzung der neuen Organisation (Anpassung von Reglementen, Anpassung des Prozessmanagements, Verschiebungen von Stellen)	Projektorganisation, Zuständigkeit HAS	Ab Ende Mai 2014	Vgl. Kap. 3.3.3 Organisation und dazugehörigen Anhang
Beschaffen der Kredite zur Deckung des langfristigen Fremdkapitals	Projektorganisation, Zuständigkeit HAS	Ab Ende Mai 2014	Vgl. Kap. 4.5.2 Finanzierung sowie Bericht BDO
Vorbereitung der Corporate Identity und des Marktauftritts des Unternehmens	Projektorganisation, Zuständigkeit HAS	Ab Ende Mai 2014	
Leistungsvereinbarung zwischen der Stadt und dem Unternehmen	Projektorganisation, Zuständigkeit Sozialdirektion	Ab Ende Mai 2014	Gemäss B+A 20/2013 „Grundlagenbericht zur Gestaltung und Steuerung der Pflegeversorgung in der Stadt Luzern“
Reorganisation der von der Auslagerung von Supportprozessen betroffenen Dienstabteilungen der Stadt	Projektorganisation, Zuständigkeit Stadtrat	Ab Ende Mai 2014	Vgl. Kap. 4.4 Supportleistungen der Stadtverwaltung und dazugehörigen Anhang
Aufbau der Supportprozesse für das Unternehmen	Projektorganisation, Zuständigkeit HAS	3. Quartal 2014	Vgl. Kap. 4.4 Supportleistungen der Stadtverwaltung und dazugehörigen Anhang
Überführung des Personals der HAS und der betroffenen Mitarbeitenden der städtischen Supportabteilungen in das Unternehmen	Projektorganisation, Zuständigkeit Stadtrat	4. Quartal 2014	Vgl. Kap. 4.3 Umgang mit dem Personal sowie Bericht BDO Kap. 9.1.7

Meilensteine	Zuständigkeit	Zeitraum	Bemerkung
Erweiterte Ablösung der Informatiklösungen im Bereich des Ressourcenmanagements (Branchenlösung)	Projektorganisation, Zuständigkeit HAS	4. Quartal 2014	Erweiterung des laufenden Projekts
Gründung der Aktiengesellschaft per 1.1.2015, Übertragung des Vermögens und des Kapitals	Projektorganisation, Zuständigkeit Stadtrat	4. Quartal 2014	Bericht BDO Kap. 9
Kommunikation zur Umwandlung (Bewohnerinnen und Bewohner, Angehörige, Mitarbeitende, weitere Anspruchsgruppen)	Projektorganisation, Zuständigkeit HAS und Stadtrat	Laufend	

Die Kosten für externe Aufträge werden wie folgt geschätzt:

Gründungsarbeiten für das neue Unternehmen	Fr. 200'000.–
Umsetzungsunterstützung für das neue Unternehmen	Fr. 160'000.–
Offtererstellung Leistungseinkauf durch IMMO, PIT, PA an das neue Unternehmen	Fr. 60'000.–
Erstellen von Grundlagendokumenten und Arbeitsmitteln für das neue Unternehmen	Fr. 300'000.–
Informatiklösung für das neue Unternehmen	Fr. 150'000.–
Total	Fr. 870'000.–

Für die Gründungsarbeiten, Umsetzungsunterstützung und Offertstellungen benötigt der Stadtrat einen **Kredit von Fr. 420'000.–**. Die restlichen, für die Reorganisation und den Auftritt des Unternehmens anfallenden Kosten fallen mehrheitlich nach der eigentlichen Gründung an und werden vom Unternehmen übernommen.

6 Konsequenzen eines Verzichts auf die Umwandlung der HAS in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft

Bei der Verabschiedung des B+A 11/2012: „Entwicklungsbericht zur (teil-)stationären Pflege und Betreuung“ hat der Grosse Stadtrat ausdrücklich darauf verzichtet, neben einem Detailkonzept zur Umwandlung von HAS in eine Aktiengesellschaft auch ein Konzept für den Verbleib von HAS in der Stadtverwaltung in Auftrag zu geben. Da jedoch ein Verzicht auf eine Umwandlung der HAS nicht die Beibehaltung des Status quo bedeuten kann, sollen im folgenden Kapitel die möglichen Konsequenzen eines Verbleibs von HAS in der Verwaltungsstruktur der Stadt grob skizziert werden.

Erhöhter finanzieller Druck auf das breit gefächerte Angebot der HAS

Da die städtischen Steuereinnahmen sinken und kaum mit einer weiteren Steuererhöhung zu rechnen ist, geraten die städtischen Ausgaben unter zunehmenden finanziellen Druck.

Dadurch sind alle Verwaltungsbereiche gefordert, ihre Ausgaben einzuschränken. Für die Dienstabteilung HAS bedeutet dies, dass Angebote mit erhöhten Kosten wie z. B. die Pflegewohnungen stark gefährdet sind. Auf Investitionen in spezifische Pflege- und Betreuungsleistungen müsste verzichtet werden. Damit würde insbesondere auf Angebote verzichtet, die verstärkt auf individuelle Bedürfnisse ausgerichtet sind. Dies gilt auch für Dienstleistungsangebote im Bereich des betreuten Wohnens oder des Wohnens mit Dienstleistungen, die nicht zu den eigentlichen Gemeindeaufgaben gehören, jedoch eine wichtige Lücke zwischen ambulanter und stationärer Versorgung schliessen. Auch weitere Angebote, die nicht zwingend der obligatorischen Gemeindeaufgabe zugeordnet werden können, wie z. B. Angebote im Bereich Seniorenanimation oder Soziokultur für die Quartierbevölkerung, werden infrage gestellt. Anders ist dies bei einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft, die ihre Ertragsüberschüsse zum Wohl der Bewohnerinnen und Bewohner wieder in die Entwicklung und Verbesserung der Angebote investieren kann und muss.

Erhöhter Wettbewerbsdruck

Gleichzeitig nimmt auch in der stationären Grundversorgung Langzeitpflege der Wettbewerb stark zu. Bereits in den vergangenen 17 Jahren haben HAS rund 130 Pflegeplätze an private Pflegeheime in der Stadt Luzern verloren. Gründe waren: die Umwandlung von Vierbett- und Zweibettzimmer in stark nachgefragte Einbettzimmer, die Umwandlung von Alterswohnheimen in Misch- und Pflegeheime mit grösseren Aufenthaltsräumen auf den Stockwerken aufgrund des erhöhten Pflegebedarfs der Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Umnutzung der Häuser Hirschpark und Saphir zu Provisoriumsstandorten für die grossen baulichen Sanierungen der Betagtenzentren. Auf der Gegenseite haben Pflegeheime mit privater Trägerschaft in der Stadt Luzern im gleichen Zeitrahmen ihr Angebot von 261 auf 423 Plätze ausgebaut; bieten heute also 162 oder 62 % zusätzliche Plätze der Bevölkerung an. Weitere Gesuche um einen zusätzlichen Ausbau von Pflegeplätzen sind aktuell angekündigt von Tertianum Bellerive, Landgut Unterlöchli, Alters- und Pflegeheim St. Raphael und Pflegeheim Steinhof. In umliegenden Agglomerationsgemeinden sind bereits neue Bauprojekte von Senevita (Alterszentrum „Pilatusblick“ mit Alterswohnungen und einer Pflegeabteilung) in Ebikon und von Vivreal (Seniorenzentrum „Wohnen 50 Plus“) in Emmenbrücke in Ausführung.

Eingeschränktes unternehmerisches Management

Auch bei einem Verbleib der HAS in der Verwaltungsstruktur der Stadt Luzern stellen sich erhöhte Anforderungen an ein unternehmerisches Management. Ohne einen Ausbau von Führungsunterstützung und Ressourcenmanagement fehlte der Dienstabteilung HAS in Zukunft insbesondere ein branchenspezifisches, strategisches Personalmarketing und Finanzmanagement, inkl. einer Branchenlösung bei den betriebsnotwendigen IT-Applikationen, Anlagebuchhaltung, Kostenrechnung.

Unsicherheit bezüglich Sanierungen

Zwischen 2015 und 2020 besteht bei HAS ein **Investitionsbedarf** von noch rund 50 Mio. Franken für dringend notwendige Sanierungen in den Häusern Rigi und Pilatus (BZ Dreilinden) sowie in anderen Betagtenzentren. Angesichts der Finanzlage der Stadt und dem Investitionsbedarf in anderen Bereichen (z. B. Schulhäuser) ist es fraglich, ob HAS mit den benötigten Investitionen rechnen kann, obwohl deren Finanzierung über die Bewohnertaxen längerfristig gesichert ist.

Konzentration auf kostengünstige Grundversorgung

Der Druck auf das breit gefächerte Angebot, das eingeschränkte unternehmerische Management mit wenig Innovationsspielraum und der Verzicht auf Sanierungen haben zur Konsequenz, dass sich HAS auf eine kostengünstige Grundversorgung konzentrieren muss. Die Entwicklung von attraktiven und innovativen Angeboten (insbesondere in den Bereichen Spezialpflege und betreutes Wohnen) müsste privaten und gewinnorientierten Unternehmen überlassen werden. Dadurch besteht letztlich die Gefahr einer „Zwei-Klassen-Pflegeversorgung“ für die Stadt Luzern.

Investitionen sind auch bei einem Verzicht auf eine Umwandlung notwendig

Werden die erhöhten Anforderungen an das unternehmerische Management von HAS bei einem Verbleib in der Verwaltungsstruktur der Stadt Luzern jedoch ernst genommen, kann auf einen Ausbau von Führungsunterstützung und Ressourcenmanagement nicht verzichtet werden. Die von der Dienstabteilung HAS benötigten zusätzlichen Personalressourcen würden auch dann im Bereich von mindestens drei bis vier Personalstellen liegen. Ein Vergleich mit den beiden Abteilungen Pflegezentren Zürich (PZZ) und Altersheime Zürich (AHZ) innerhalb des Gesundheits- und Umweltdepartements der Stadt Zürich zeigt, dass beide Abteilungen (deren Angebot je rund doppelt so gross ist wie dasjenige von HAS) über je eigene personelle Ressourcen in den Bereichen Finanzen und Rechnungswesen, HR und Personaldienst, Informatik, Gebäudemanagement, Qualitätsmanagement, Unternehmensentwicklung sowie Kommunikation und Marketing verfügen.

Ein solcher Ausbau innerhalb der Stadtverwaltung bewirkt zusätzliche Hierarchiestufen mit potenziell unklaren und konfliktträchtigen Zuständigkeiten bzw. eine Vergrösserung von Strukturproblemen. Zudem erforderte dies die Erarbeitung einer Reihe von abweichenden, HAS-spezifischen Reglementen und Weisungen. Die Mehrkosten für die Stadt wären unter diesen Rahmenbedingungen kaum zu kompensieren und würden sich schliesslich entsprechend auf die Bewohnertaxen auswirken.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei einem Verbleib der HAS in der Stadtverwaltung das heute breit gefächerte Angebot einem verstärkten finanziellen Spardruck ausgesetzt wäre. Gleichzeitig verfügen private Heime über einen erhöhten unternehmerischen Handlungsspielraum. Ist die Stadt nicht bereit, erhöhte Ausgaben zulasten anderer öffentlicher Aufgaben für die städtischen Alterssiedlungen und Pflegewohnungen zu tätigen, wären die HAS im Wettbewerb gegenüber privaten Leistungsanbietenden im Nachteil. Die Konzentration des heutigen Angebots der HAS auf eine kostengünstige, gesetzlich geforderte Grundversorgung und damit die Gefahr einer „Zwei-Klassen-Pflegeversorgung“ für die Stadt Luzern wäre längerfristig eine logische Konsequenz.

Auch bei einem Verzicht auf eine Umwandlung muss das unternehmerische Management der HAS angesichts der bestehenden Herausforderungen gestärkt werden. Somit würden eine Reihe der Investitionen in das Unternehmen auch bei einem Verbleib der HAS in der Stadtverwaltung anfallen. Dies allerdings mit erhöhten verwaltungstechnischen Erschwernissen (z. B. betreffend Entscheidungsprozesse) und eingeschränkterem Nutzen (z. B. Verzicht auf Branchenlösungen).

7 Vorstösse

Stellungnahme zur Motion 19 2012/2016: „Eigentümerstrategie der Stadt Luzern für die HAS“

Mit der Motion 19 2012/2016 fordern Ali R. Celik und Stefanie Wyss namens der G/JG-Fraktion im Falle einer Verselbstständigung der HAS die Erarbeitung einer Eigentümerstrategie. Diese soll sich an den folgenden Rahmenbedingungen orientieren:

In Bezug auf das Personalrecht

- Erarbeiten einer Strategie für die Regelung der Personalrechte durch einen Gesamtarbeitsvertrag (GAV)
- Erarbeiten eines Personalreglements für HAS
- Erarbeiten von personalrechtlichen Kriterien für die privaten Heime, die im Leistungsauftrag der Stadt Luzern stehen

In Bezug auf die Besitzverhältnisse

- Die Aktien bleiben zu 100 % im Eigentum der Stadt Luzern
- Im Falle der Eigentumsübertragung der Liegenschaften, die Abgabe der Grundstücke im Baurecht
- Festlegung des Umgangs mit dem Baurechtzins
- Festlegung des Umgangs mit den Liegenschaften bei grundsätzlichen Bedarfsänderungen

In Bezug auf Gewinne und Verluste

- Regelung der Gewinnverteilung und der Verlusttragung von HAS

Die Anliegen der Motion sind im vorliegenden Bericht und Antrag und im B+A 20/2013: „Grundlagenbericht zur Gestaltung und Steuerung der Pflegeversorgung in der Stadt Luzern“ aufgenommen worden:

Der ausgehandelte Gesamtarbeitsvertrag und die wichtigsten Reglemente liegen vor. Weitere notwendige Reglemente werden nach erfolgter Volksabstimmung, unter Einbezug der Personalverbände erstellt. Ein Raster zur inhaltlichen Ausformulierung des Leistungsauftrags an die privaten Pflegeheime in der Stadt ist formuliert. Dieses sieht auch Vorgaben zur Qualität der Pflege und zur Personalpolitik vor.

Das Detailkonzept zur Umwandlung der HAS in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft (gAG) im Eigentum der Stadt Luzern sieht vor, dass die Aktien zu 100 % im Eigentum der Stadt bleiben, die Liegenschaften an die neue Unternehmung überführt werden, wobei der Boden im Baurecht abgegeben wird. Der Umgang mit Baurechtzins, Aktienkapital, Dividende und Liegenschaften bei Bedarfsänderungen ist im vorliegenden Bericht und Antrag beschrieben. Das Gleiche gilt für die Finanzplanung und Kapitalisierung des neuen Unternehmens.

Mit diesen Ausführungen hat der Stadtrat die Anliegen der Motion aufgenommen und beantragt, die Motion abzuschreiben.

8 Stellungnahme Forum Luzern60plus

Das Forum Luzern60plus hat sich in einer Arbeitsgruppe mit dem Bericht und Antrag zur Schaffung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft für die Heime und Alterssiedlungen der Stadt befasst und nimmt wie folgt Stellung:

„Die Mehrheit der Arbeitsgruppe unterstützt die Auslagerung HAS.“ Der Bericht und Antrag sei allerdings „eindimensional auf die Pflege ausgerichtet. Hauswirtschaft und Gastronomie, die für die Bewohner und Bewohnerinnen von stationären Einrichtungen als sehr wichtig eingestuft werden, sind kaum angesprochen. Insbesondere ist aber das betreute Wohnen zu wenig berücksichtigt. Der ältere Mensch braucht ein flexibles Angebot vom selbstständigen Wohnen bis zur vollen Pflege. Und er kann sich darin nur wohl fühlen, wenn er von motiviertem Personal begleitet und betreut wird. Diese Grundvoraussetzung wird in beiden Berichten (Bericht und Antrag zur Pflegeversorgung und zur Schaffung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft) zu wenig beachtet.“

Im Einzelnen formuliert die Arbeitsgruppe nachfolgend Anregungen und Bedenken, die sie für das Gelingen des anspruchsvollen Projekts für bedeutsam hält:

„Eine Mehrheit der Arbeitsgruppe Forum Luzern60plus unterstützt das Vorhaben der Auslagerung der HAS in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft. Es geht um die Versorgung, Betreuung und Pflege alter Menschen, auch für Suchtkranke und Demente, und zwar für reich und arm, chancengleich. Zum Zeitpunkt der Gründung der AG muss eine Eigentümerstrategie vorliegen; daran muss sich alles Weitere ausrichten.“

Eine Minderheit der Arbeitsgruppe findet, es sei argumentativ nicht bewiesen, dass HAS nicht auch innerhalb der Stadtverwaltung die Herausforderungen der Zukunft meistern könnte. Die Pflegefinanzierung allein könne nicht Hauptgrund für die neue Organisation und Trägerschaft sein.

„Zwei Punkte müssten unseres Erachtens dringend noch aufgenommen werden: Die Beibehaltung der Altersvorsorge für das Personal bei der Städtischen Pensionskasse muss in den Statuten festgeschrieben werden. Und den Mitarbeitenden sollte der Zugang zur städtischen Ombudsstelle gewährleistet sein.“

Zu einzelnen Bestimmungen:

„Verzinsung Kapital und Gewinnverwendung: Sobald es wirtschaftlich tragbar wird, soll das von der Stadt zur Verfügung gestellte Eigenkapital verzinst werden, maximal zum hypothekarischen Referenzzinssatz. Von der Ausschüttung einer Dividende sollte Abstand genommen werden. Allfällige Gewinne sollen für Investitionen und für einen qualitativen Ausbau zurückgestellt werden.

Leistungsvereinbarungen: Ihre Umsetzung muss kontinuierlich überprüft werden; dazu braucht es verbindliche Controllingsysteme.

Organisationsstruktur: Die neue AG soll sich auf dem Markt wirtschaftlich verhalten können. Die im Organigramm vorgesehene Organisations- und Führungsstruktur muss als Vorschlag für eine Übergangszeit betrachtet werden. Die definitive Struktur wird der Verwaltungsrat

festlegen müssen. Im Organigramm fehlt die Verankerung der Qualitätssicherung; das ist zwingend nachzuholen. Auch sollte die wichtigste Aufgabe des Geschäftsleiters, die Führung des Unternehmens, klar festgeschrieben werden. Mittelfristig sollten Anforderungsprofile und Stellenbeschriebe für die zentralen Funktionen erarbeitet werden.

Zusammensetzung des Verwaltungsrates: Der Anforderungskatalog ist sehr verwaltend und wenig unternehmerisch. Die Abstützung des VR auf Erfahrung reicht nicht; es braucht den unternehmerischen Willen, im Rahmen der Vorgaben der Eigentümerin, der Stadt also, das Unternehmen effizient zu führen.

Kommunikation: Die Kommunikation mit allen Mitarbeitern muss laufend gepflegt werden. Es ist wichtig, dass über Veränderungen und Perspektiven zeitnah, offen und transparent informiert wird.

Konsequenzen eines Verzichts: Es ist uns klar: die Gründung einer Aktiengesellschaft ist kein Schutz vor zunehmendem finanziellem Druck. Das muss allen direkt Beteiligten bewusst sein.“

Der Stadtrat dankt dem Forum Luzern60plus für die konstruktive Stellungnahme. Einzelne Aspekte konnten im vorliegenden Bericht bereits geprüft und aufgenommen werden. Andere werden in der Umsetzung zu berücksichtigen sein. Auch dem Stadtrat ist es ein Anliegen, dass ältere Menschen Zugang zu einem flexiblen Angebot vom selbstständigen Wohnen bis hin zur vollen Pflege haben. Gerade mit der Schaffung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft erhalten die städtischen Heime und Alterssiedlungen Rahmenbedingungen, die es ihnen ermöglichen, ein breites, bedarfsgerechtes Angebot weiterzuführen und auszubauen.

9 Fragen und Antworten zur Umwandlung

Im Folgenden werden Fragen aufgenommen und beantwortet, die im Verlauf der Erarbeitung des vorliegenden Berichtes und Antrages von unterschiedlicher Seite gestellt worden sind.

Frage: Warum braucht es die Umwandlung der städtischen Betagtenzentren und Pflegewohnungen in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft im Eigentum der Stadt?

Antwort: Mit der Zunahme der Lebenserwartung und der Lebensqualität auch im fortgeschrittenen Alter wurde für die Luzernerinnen und Luzerner auch das Angebot an Alterseinrichtungen zunehmend ausgebaut und vielfältiger. Das per 1. Januar 2011 in Kraft getretene neue Pflegefinanzierungsgesetz, das im Wesentlichen die gleiche Finanzierung von privaten und öffentlichen Leistungserbringenden beinhaltet, führt nun zu einem verstärkten Wettbewerb unter den Leistungserbringenden – dies vor allem auch in der Stadt Luzern, wo acht Pflegeheime und ebenso viele Spitex-Organisationen private Trägerschaften haben. Um auch weiterhin gute Leistungen im Interesse der älteren Bevölkerung anbieten zu können, sollen öffentliche und private Anbietende auch gleich lange Spiesse für ihr unternehmerisches Management erhalten. Mit der Umwandlung der städtischen Betagtenzentren und Pflegewohnungen in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft (gAG) geht es dem Stadtrat in erster Linie darum, den Heimen und Alterssiedlungen der Stadt in einem sich stark verändernden gesellschaftlichen und gesundheitspolitischen Umfeld eine möglichst gute Zukunftsperspektive zu schaffen. Dies für ein gesichertes Wohnen und Leben im Alter für alle Luzernerinnen und Luzerner auch in den kommenden Jahren. Die gemeinnützige Aktiengesellschaft kombiniert dabei die organisatorischen Vorteile der Aktiengesellschaft mit dem Auftrag, dem Gemeinwohl verpflichtet zu sein. Nicht Gewinnstrebigkeit oder Kostenminimierung stehen im Vordergrund, sondern der Service public.

Frage: Welche Herausforderungen in der Betreuung und Pflege im Alter werden mit der Umwandlung von HAS in eine gemeindeeigene Aktiengesellschaft gelöst?

Antwort: Die Umwandlung in eine gemeinnützige, unternehmerisch selbst verantwortliche Unternehmung ermöglicht HAS, rasch und kostengünstig auf veränderte Wünsche und Gegebenheiten der pflegebedürftigen Menschen in der Stadt Luzern zu reagieren. Die gemeinnützige Aktiengesellschaft hat die unternehmerische Freiheit, flexibler zu reagieren, als das eine städtische Dienstabteilung tun kann.

Weiter löst die Umwandlung ein Dilemma, in dem HAS heute mit ihrer Doppelfunktion steht: Sie ist sowohl Teil der Bestellerin (in der Sozialdirektion der Stadt) als auch Leistungserbringerin (wie andere private Anbieter). Das bringt Interessenkonflikte und Unklarheiten mit sich. Mit der Umwandlung gelingt eine Entflechtung dieser beiden Aufgaben. Die Gestaltung und Steuerung einer möglichst optimalen Pflegeversorgung für alle Luzernerinnen und Luzerner bleibt bei der neuen städtischen Dienstabteilung „Alter und Gesundheit“ innerhalb der Sozialdirektion. Die Erbringung von Pflegeleistung hingegen geht über zur gemeinnützigen AG. Wichtig ist, dass die Stadt (Stadtrat und Parlament) als 100%ige Eigentümerin die Aktiengesellschaft lenkt und mitbestimmt und dass die acht heutigen privaten Pflegeheime in der Stadt von der Stadt Luzern (Dienstabteilung „Alter und Gesundheit“) als gleichwertige Partner behandelt werden können.

Eine Stärke des gewählten Modells ist, dass die Organisation nicht vollständig neu aufzubauen ist. Vielmehr wird es möglich, die über Jahre aufgebaute Kompetenz zusammen mit den heutigen Mitarbeitenden weiterzuentwickeln und weiter zu stärken.

Die Umwandlung löst zentrale organisatorische Herausforderungen. Sie schafft Rahmenbedingungen, ohne die es schwierig sein wird, in der Stadt Luzern auch in Zukunft eine gute Pflegeversorgung für alle zu gewährleisten.

Frage: Können die HAS nicht auch innerhalb der Stadtverwaltung wie bis anhin ein gutes Angebot erbringen?

Antwort: Als städtische Dienstabteilung stösst die HAS heute an Grenzen. In den letzten Jahren haben sich die Rahmenbedingungen in der Gesundheitsbranche und in der Gesetzgebung stark verändert. Die Umwandlung in eine gemeinnützige, gemeindeeigene Aktiengesellschaft stellt keinen Bruch dar mit dem, was in den letzten Jahren aufgebaut worden ist. Sie ist ein logischer und konsequenter Schritt zur Sicherung der guten Pflege- und Betreuungsleistungen für die Zukunft.

Durch die neuen Anforderungen ist noch deutlicher geworden, dass HAS ein „Exot“ in der Stadtverwaltung ist: Eine Gemeindeverwaltung ist in erster Linie auf die Erfüllung hoheitlicher und sozialer Aufgaben ausgerichtet. HAS ist dagegen eine Organisation des Gesundheitswesens, die bei ihren Kunden und Mitarbeitenden zunehmend in Konkurrenz zu anderen Anbietenden steht. Die Finanzierung der Leistungen in diesem Bereich ist geregelt und ermöglicht einen vollständig kostendeckenden Betrieb, inkl. der notwendigen Investitionen in die Zukunft. In den letzten Jahren wurden für HAS immer mehr Sonderregeln innerhalb der Stadtverwaltung notwendig: Seit zehn Jahren wird HAS mit Leistungsauftrag und Globalbudget geführt, seit zwei Jahren zusätzlich mit einer sogenannten Spezialfinanzierung, d. h., Gewinn und Verlust werden über die Jahre weitergetragen, unabhängig von der städtischen Rechnung. Solche Sonderregeln machen das Funktionieren innerhalb der Stadtverwaltung kompliziert und sie stossen an Grenzen.

Gemäss der letzten verfügbaren Statistik von 2011 werden lediglich noch 30 % der Alters- und Pflegeheime in der Schweiz in der öffentlichen Verwaltung geführt. In den letzten Jahren sind Pflegeheime vor allem auch im Raum Luzern (Emmen, Hochdorf, Wolhusen, Ruswil) in ihrer Rechtsform umgewandelt worden. Luzern beschreitet also nicht unbekannte Wege, sondern setzt auf ein Modell, das sich vielerorts bewährt hat.

Frage: Welches sind die wichtigsten Veränderungen aufgrund der Umwandlung der HAS in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft im Eigentum der Stadt?

Antwort: Im Pflegealltag werden Bewohnerinnen und Bewohner sowie Mitarbeitende keine grossen Veränderungen spüren: Die Umwandlung ist nur ein logischer nächster Schritt, kein Befreiungsschlag aus einer verfahrenen Situation, kein Sparprogramm. Weiterhin gelten die Grundsätze der Stadt: Auch Schwache erhalten Pflege und Betreuung, und zwar in hoher fachlicher Qualität. Als unternehmerisch selbst verantwortliche Unternehmung kann die gemeinnützige Aktiengesellschaft aber das Angebot bei Bedarf flexibler anpassen.

In der gemeinnützigen Aktiengesellschaft erhalten die Mitarbeitenden privatrechtliche Arbeitsverträge. Für eine faire Personalpolitik ist im neuen Modell gesorgt: Erstens werden alle Mitarbeitenden ohne Bewerbungsverfahren in die neue Unternehmung übernommen. Zweitens wird allen eine dreijährige Besitzstandswahrung garantiert. Und schliesslich wird ein

Gesamtarbeitsvertrag verhandelt. Auch mit Blick auf die Pflegebranche bringen die privatrechtlichen Arbeitsverträge Vorteile: Die Arbeitsbedingungen sind im Pflegebereich bei privaten und öffentlichen Pflegeheimen heute vergleichbar. In Teilbereichen bieten Private sogar bessere Bedingungen: fünfte Ferienwoche, Auszahlung der Zulagen auch während der Ferien und weitere.

Eine weitere Veränderung betrifft die Führung der neuen Unternehmung: Die strategische Verantwortung übernimmt der Verwaltungsrat. Dieser wird durch den Stadtrat gewählt – und die Stadt nimmt als alleinige Eigentümerin Einsitz im Verwaltungsrat.

Bei der Stadt bleibt die Gestaltung und Steuerung der Pflegeversorgung. Sie kann künftig diese wichtige „hoheitliche“ Aufgabe unabhängig von einer eigenen Leistungserbringung wahrnehmen und wird mit den verschiedenen Anbietenden faire und gleichwertige Leistungsvereinbarungen abschliessen.

Frage: Was bleibt gleich bei einer Umwandlung der HAS in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft im Eigentum der Stadt?

Antwort: Grundsätzlich soll das heute gute Angebot der HAS weiterbestehen. Dies gilt insbesondere für die einzelnen Betriebe, die ihre Identität und spezifischen Stärken behalten und weiterentwickeln werden. Die Umwandlung der HAS in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft stellt keine inhaltliche Änderung der städtischen Politik im Bereich des Alterswohnens oder der Alterspflege dar. Dasselbe gilt auch für die Verankerung der städtischen Pflegeheime und Pflegewohnungen in den einzelnen Quartieren und in der Stadt Luzern.

Frage: Wie wird der Verwaltungsrat zusammengesetzt?

Antwort: Der Verwaltungsrat wird durch den Stadtrat gewählt und kann durch diesen jederzeit (als Aktionärsvertreter) neu zusammengesetzt werden. Als handlungsfähiges strategisches Führungsgremium soll der Verwaltungsrat aus fünf bis sieben Mitgliedern bestehen. In der Zusammensetzung sorgt der Stadtrat dafür, dass der Verwaltungsrat als Gesamtgremium über die notwendigen Fachkompetenzen verfügt. Dazu gehören gerontologisches, geriatri-sches und pflegerisches Fachwissen sowie auch Fachwissen im Bereich Hotellerie. Wichtig sind Erfahrungen in der Unternehmungsführung sowie Management-Know-how in den Bereichen Personal, Finanzen, Organisation, Immobilien, Recht und Kommunikation. Die Verwaltungsräte müssen die Interessen der Stadt als Eigentümerin sowie als Gewährleisterin einer guten Pflegeversorgung mittragen und im Sinne der Gemeinnützigkeit optimieren können.

Frage: Kann die Verselbstständigung von HAS mit der ewl verglichen werden?

Antwort: ewl und vbl haben die gleiche organisatorische Umwandlung vor rund zwölf Jahren durchgemacht und sind heute erfolgreiche Unternehmen. Der Unterschied besteht darin, dass der Einfluss der Stadt bei HAS auch bei einer Umwandlung in eine gemeindeeigene Aktiengesellschaft grösser sein wird als bei ewl und vbl. Denn die neue Dienstabteilung „Alter und Gesundheit“ wird mit allen Leistungsanbietenden (und damit auch mit der neuen Unternehmung) Leistungsverträge abschliessen, basierend auf dem städtischen Reglement zur Gestaltung und Steuerung der Versorgung in den Bereichen Pflege und Wohnen. Der Leistungsvertrag muss zusammen mit dem Rahmenkredit für die Pflegerestkosten der Stadt vom Parlament mindestens alle drei Jahre bewilligt werden.

Zudem ist das neue Unternehmen nicht gewinnorientiert. Darin unterscheidet es sich ebenfalls von vbl und ewl, die keine gemeinnützigen Aktiengesellschaften im rechtlichen Sinn darstellen. Gewinne werden reinvestiert, in neue Angebote zugunsten der Bewohnerinnen und Bewohner. Als Beispiele gemeinnütziger Aktiengesellschaften in der Schweiz können Pflegeheime (Betagtenzentren Emmen AG, Alterszentrum Kehl in Baden), kulturelle Einrichtungen (SBS Schweizerische Bibliothek für Blinde, Seh- und Lesebehinderte AG, Beyeler Museum AG), Gesundheitsdienstleister (Blutspende SRK Schweiz AG), zoologische Gärten (Zoo Zürich AG) sowie Krankenhäuser (Zuger Kantonsspital AG, Solothurner Spitäler AG) genannt werden.

Frage: Ist die Umwandlung der HAS in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft im Eigentum der Stadt eine Sparmassnahme?

Antwort: Die Umwandlung der HAS ist keine Sparmassnahme. Der Auftrag war nicht, zu sparen, sondern Rahmenbedingungen für eine gute Pflegeversorgung auf lange Sicht zu schaffen. So ist die Umwandlung vielmehr eine Investition in die Zukunft. Mittel- und längerfristig können dadurch aber Prozesse und Abläufe in der Stadtverwaltung und bei der neuen Unternehmung optimiert werden. Die Gestaltung und Steuerung der Pflegeversorgung durch die Stadt wird mit der neuen Dienstabteilung „Alter und Gesundheit“ aus einer Hand erfolgen. Damit lässt sich die Pflegerestkostenfinanzierung durch die Stadt in der Höhe von jährlich über 35 Mio. Franken in ihrem Kosten-Nutzen-Verhältnis optimieren.

Frage: Ist ein Konkurs des Unternehmens Luzern möglich?

Antwort: Ohne Wissen und Absicht des Stadtrates kann das Unternehmen im Rahmen des rechtskonformen Verhaltens der Akteure praktisch nicht in Konkurs gehen. Die gewählte Rechtsform der Aktiengesellschaft schafft der Stadt als Eigentümerin – verglichen mit anderen Rechtsformen – ein Höchstmass an Transparenz in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit und die Verschuldung der Unternehmung. Mit der Finanzierung der Pflegerestkosten und mit der Bemessung der AHIZ-Beiträge beeinflusst die Stadt selbst direkt und indirekt die Einnahmen des Unternehmens. Sie definiert die Eigentümerstrategie und legt die Dividende im begrenzten Rahmen der Gemeinnützigkeit fest. Sie kann dem Unternehmen bei Bedarf auch jederzeit zusätzliches Kapital zur Verfügung stellen. Zudem kann der Stadtrat mit der Wahl oder mit der jederzeit möglichen Absetzung des Verwaltungsrates Einfluss auf die Unternehmensführung nehmen.

Frage: Warum gibt es beim Unternehmen als gemeinnützige Aktiengesellschaft Dividenden?

Antwort: Mit der Bereitstellung von 78 Mio. Franken Eigenkapital finanziert die Stadt rund 46 % des gesamten Kapitals des Unternehmens. Im Rahmen der Gemeinnützigkeit ist es zulässig, dass für dieses Kapital – analog einer Verzinsung von Fremdkapital – eine minimale Dividende ausgeschüttet wird. Diese Dividende wird in den Statuten des Unternehmens auf die Hälfte des für das entsprechende Jahr von der Eidgenössischen Steuerverwaltung festgesetzten steuerlich anerkannten Zinssatzes für Betriebskredite durch Beteiligte oder nahestehende Dritte bei Handels- und Fabrikationsunternehmen beschränkt. Der entsprechende Zinssatz beträgt heute 3¾ %, womit für 2013 eine Dividende von maximal 1⅞ % des nominellen Aktienkapitals möglich wäre. Die Stadt kann im Rahmen ihrer Eigentümerstrategie in diesem beschränkten Rahmen eine Dividende einfordern. Ein Verzicht auf eine Dividende würde zu einer verdeckten Subventionierung und somit zu einer Bevorzugung des Unternehmens

gegenüber anderen privaten Heimen in der Stadt Luzern führen. Zudem muss die Stadt zur Finanzierung ihres Fremdkapitals auf dem Kapitalmarkt auch Zinsen bezahlen.

Frage: Welche Auswirkungen wird die Umwandlung der HAS auf die Bewohnerinnen und Bewohner der städtischen Heime haben?

Antwort: Die Bewohnerinnen und Bewohner der städtischen Betagtenzentren und Pflegewohnungen sowie deren Angehörige werden kurzfristig kaum Veränderungen durch die Umwandlung der HAS in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft erfahren. Die organisatorische Veränderung soll gewährleisten, dass das heute gute Angebot von HAS auch so weitergeführt werden kann.

Mit der Umwandlung erhalten die HAS jedoch verbesserte Rahmenbedingungen, um flexibel auf veränderte Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner reagieren zu können (zum Beispiel Dienstleistungen für selbstständiges Wohnen, neue Wohnformen, Angebote für Menschen mit Migrationshintergrund usw.). Mit der Unabhängigkeit von der städtischen Investitionsrechnung ist auch gesichert, dass die Infrastrukturbeiträge der Bewohnerinnen und Bewohner im Rahmen ihrer Grundtaxe für die Investitionen in die Infrastruktur der Heime zur Verfügung stehen. Somit werden mittel- und längerfristig die Bewohnerinnen und Bewohner von der Umwandlung der HAS in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft profitieren.

Frage: Wird der Aufenthalt in den städtischen Heimen und Pflegewohnungen für die Bewohnerinnen und Bewohner mit der Umwandlung der HAS in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft teurer?

Antwort: Die Umwandlung ist so konzipiert, dass die Leistungserbringung nicht zu erhöhten Kosten führt. Die Vermögensübertragung sowie die Kapitalisierung der neuen Unternehmung verfolgen das Ziel, das heutige Angebot kontinuierlich und nachhaltig weiterzuentwickeln und gleichzeitig die Bewohnertarife auch längerfristig auf dem heutigen Niveau halten zu können.

Frage: Welche Konsequenzen hätte ein Verzicht auf die Umwandlung der HAS in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft im Eigentum der Stadt?

Antwort: Ein Verbleib der HAS in der Verwaltungsstruktur der Stadt Luzern hätte zunächst einmal Konsequenzen für das Angebot: Wegen des Kostendrucks in der Verwaltung müsste das heute breit gefächerte und individualisierte Wahlangebot (z. B. Pflegewohnungen) überprüft werden.

Das Beispiel der Stadt Winterthur zeigt, dass die zentrale Verwaltung Pflegeleistungen zwar durchaus effizient erbringen kann. Allerdings ist das nur mit einer verstärkten Standardisierung und Konzentration der Leistungsstrukturen und Angebote möglich. Dieser Standardisierungsdruck würde die Weiterführung der heutigen Betagtenzentren als Betriebe mit eigenem Angebot und unterschiedlichen Kulturen infrage stellen. Damit würde auch die heutige „Gastgeberrolle“ der einzelnen Betagtenzentren und Pflegewohnungen gegenüber Bewohnerinnen und Bewohnern, Angehörigen, Quartier und Stadtbevölkerung gefährdet werden.

Hinzu kommt, dass für Investitionen innerhalb der Stadtverwaltung ein sehr enges Korsett besteht. Dies würde sich für die HAS verstärkt auswirken, weil sie in den letzten Jahren eher

überdurchschnittlich vom plafonierten städtischen Investitionsbudget profitiert haben. Von 2015 bis 2020 besteht bei HAS ein Investitionsbedarf von noch rund 50 Mio. Franken für dringend notwendige Sanierungen in den Häusern Rigi und Pilatus (BZ Dreilinden) sowie in anderen Betagtenzentren. Angesichts der Finanzlage der Stadt und des Investitionsbedarfs in anderen Bereichen (z. B. Schulhäuser, Sportanlagen, Strassen, Wohnungsbau, Parkanlagen) kann HAS kaum mit den benötigten Investitionen rechnen, obwohl deren Finanzierung über die Bewohnertaxen gesichert ist. Damit ist die Qualität des Angebots gefährdet.

Ein weiterer Nachteil des Verbleibs in der Stadtverwaltung besteht bei der Gewinnung von qualifiziertem Pflegepersonal. Der Engpass in diesem Bereich verlangt nach einem branchenspezifischen Personalmanagement (Stichworte: eigene interne und externe Personalvermittlung, Personal- und Laufbahnentwicklung, fünfte Ferienwoche ohne Erhöhung der Wochenarbeitszeit, Auszahlung der Zulagen auch während der Ferien u. a.). Dieses kann durch die Stadtverwaltung bei ihrer vorhandenen Berufs- und Branchenvielfalt nur ungenügend abgedeckt werden und stösst an die Grenzen eines städtisch reglementierten Personalwesens.

10 Erwägungen und Anträge

10.1 Erwägungen: Schlussfolgerungen und Strategie des Stadtrates

Die stadt eigenen Betagtenzentren und Pflegewohnungen der HAS verfügen über einen hohen Qualitätsstandard und sind ein zentraler Pfeiler in der Pflegeversorgung der Stadtbevölkerung. Dies soll so bleiben.

Mit den veränderten Rahmenbedingungen (insbesondere durch die neue Pflegefinanzierung und durch den verstärkten Spardruck auf die Stadtverwaltung) wird es für die Dienstabteilung HAS zunehmend schwieriger, im Rahmen der Vorgaben einer Stadtverwaltung und im wachsenden Wettbewerbsdruck mit privaten Angeboten den erreichten Qualitätsstandard und das differenzierte Leistungsangebot aufrechtzuerhalten oder gar auszubauen. Schon heute kann die HAS nur dank Sonderregelungen innerhalb der Stadtverwaltung funktionieren.

Angesichts dieser Ausgangslage und der sich stellenden Herausforderungen ist der Stadtrat bereits vor einigen Jahren zum Schluss gekommen, dass es richtig und zukunftsweisend ist, eine Vorwärtsstrategie zu wählen und die Schaffung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft für die städtischen Heime und Alterssiedlungen anzustreben. Entsprechende Schritte wurden bereits seit einiger Zeit mit dem Parlament diskutiert und erläutert.

In Abwägung der Vor- und Nachteile der rechtlichen Verselbstständigung stellt der Stadtrat mit dem vorliegenden Bericht und Antrag mit Überzeugung den Antrag, die gemeinnützige Aktiengesellschaft zu schaffen. Dies – zusammengefasst – aus folgenden Überlegungen:

- Die Luzernerinnen und Luzerner haben eine zunehmend grössere Lebenserwartung und geniessen zunehmend eine hohe Lebensqualität auch im fortgeschrittenen Alter. Entsprechend wird auch das Angebot an Alterseinrichtungen in Luzern zunehmend grösser und vielfältiger. Genuin private Anbietende und solche, die der öffentlichen Hand gehören, sollen in Zukunft gleich lange Spiesse erhalten, um gute Leistungen im Interesse der älteren Bevölkerung anbieten zu können. Leistungen der öffentlichen Hand, die mit Steuermitteln finanziert werden, sollen transparent ausgewiesen werden, dafür aber sollen auch Anbietende im Eigentum der öffentlichen Hand möglichst unternehmerisch aktiv sein können.
- Mit der gemeinnützigen Aktiengesellschaft stellt die Rechtsordnung ein Gefäss zur Verfügung, das genau diesen Bedürfnissen gerecht wird: Nicht Gewinnstrebigkeit oder Kostenminimierung stehen im Vordergrund, sondern der Service public, das Leistungsangebot, das eine Gesellschaft für die Öffentlichkeit und den gemeinen Nutzen erbringt.
- Eine rechtlich verselbstständigte Aktiengesellschaft ist in der Lage, eine eigene Investitionsplanung vorzunehmen und umzusetzen. Damit wird der Bereich der städtischen Heime und Alterssiedlungen unabhängig von der städtischen Investitionsplanung und steht nicht mehr in Konkurrenz zu andern Bauvorhaben. So ist sichergestellt, dass die Heime und Alterssiedlungen künftig im Sinne einer vorausschauenden, aber nachhaltig

ausgerichteten Planung, die von den Bedürfnissen des Zielpublikums ausgeht, erneuert und erweitert werden können.

- Die neue Aktiengesellschaft geniesst wesentlich mehr unternehmerische Freiheiten als eine städtische Dienstabteilung. Sie kann flexibler und schneller auf Nachfragen und auf Trends reagieren. Aus Sicht der Kundinnen und Kunden, die die Heime und Alterssiedlungen bewohnen, bedeutet dies, dass neue Angebote schneller und flexibler entstehen können und dass der bestehende breite Angebotsfächer, so, wie er der Nachfrage entspricht, erhalten bleibt.
- Die vorgeschlagene rechtliche Verselbstständigung entspricht einer Organisationsentwicklung, wie sie private Unternehmen laufend prüfen und umsetzen, um fit zu sein für die Zukunft. Auch die Stadt Luzern sollte sich als Verantwortliche für die strategische Führung zeitgemäss verhalten und mit ihren Heimen diesen wichtigen Schritt tun.
- Andere Beispiele rechtlicher Verselbstständigungen von Einrichtungen der Stadt haben in der Vergangenheit gezeigt, dass damit kein Leistungsabbau und keine Schlechterstellung von Personal, aber auch keine Verteuerung des Angebots verbunden sein muss. Entsprechende Vorkehrungen kann und will der Stadtrat treffen. Die Tatsache, dass die Aktien im Eigentum der Stadt verblieben, bietet diesbezüglich Gewähr.
- In politischer Hinsicht geht es dem Stadtrat in erster Linie darum, den Heimen und Alterssiedlungen der Stadt in einem sich stark verändernden gesellschaftlichen und gesundheitspolitischen Umfeld eine möglichst gute Zukunftsperspektive zu schaffen. Dies für ein gesichertes Wohnen und Leben im Alter für alle Luzernerinnen und Luzerner auch in den kommenden Jahren.

Die Umwandlung in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft im vollständigen Eigentum der Stadt ist daher ein logischer Schritt zur Sicherung und Fortführung der bisherigen Strategie des Stadtrates. Sie ist kurzfristig verbunden mit Kosten. Diese Kosten werden als nachhaltige Investition in die Pflegeversorgung der Stadt sowie in das stadt eigene Vermögen betrachtet. Im Rahmen der Umwandlung nimmt die Stadt auch ihre soziale Verantwortung als Arbeitgeberin wahr.

10.2 Anträge

Deshalb beantragt Ihnen der Stadtrat:

- auf den 1. Januar 2015, zum Zweck der Sicherung einer angemessenen Pflegeversorgung der Stadtbevölkerung, eine gemeinnützige Aktiengesellschaft für die Heime und Alterssiedlungen zu gründen, mit einem vollständig liberierten Aktienkapital von 78 Mio. Franken;
- dieser gemeinnützigen Aktiengesellschaft sämtliche Aktiven und Passiven gemäss einer Ausgliederungsbilanz per 31. Dezember 2014 (beinhaltend als Aktiven die Baurechte, das Mobiliar der Betagtenzentren und weitere der Dienstabteilung Heime und Alterssiedlungen zuzuordnende Aktiven sowie als Passiven der Dienstabteilung Heime und Alterssiedlungen zuzuordnende Passiven) per 1. Januar 2015 zu übertragen;
- den Baurechtsverträgen zwischen der Stadt Luzern und der gemeinnützigen Aktiengesellschaft über die Baurechtsgrundstücke:
 - 3946, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, Mutationsplan Nr. 5694,
 - 4090 und 4091, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer, Mutationsplan Nr. 5695,
 - 4096, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer, Mutationsplan Nr. 5698,
 - 4092, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer, Mutationsplan Nr. 5696,
 - 2357, Grundbuch Littau, Mutationsplan Nr. 1467,zuzustimmen;
- den Stadtrat zu beauftragen und zu ermächtigen, sämtliche Gründungs-, Übertragungs- und weitere Handlungen vorzunehmen, die zur Umsetzung der Beschlüsse erforderlich sind, und dafür einen Kredit von Fr. 420'000.– zu bewilligen;
- die Motion 19, Ali R. Celik und Stefanie Wyss namens der G/JG-Fraktion, vom 14. November 2012: „Eigentümerstrategie der Stadt Luzern für die HAS“, als erledigt abzuschreiben.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 23. Oktober 2013



Stefan Roth
Stadtpäsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 21 vom 23. Oktober 2013 betreffend

Schaffung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft für die Heime und Alterssiedlungen der Stadt Luzern,

gestützt auf den Bericht der Sozialkommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 1 und 2, Art. 27 Abs. 2, Art. 28 Abs. 1, Art. 29 Abs. 1 lit. b und Art. 69 lit. a Ziff. 4 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 87 des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

I.

1. Die Stadt Luzern gründet auf den 1. Januar 2015 die gemeinnützige Aktiengesellschaft:
 - Zweck: Sicherung einer angemessenen Pflegeversorgung der Stadtbevölkerung
 - Aktienkapital: 78 Mio. Franken
 - Liberierung des Aktienkapitals: Die vollständige Liberierung erfolgt durch die Umwandlung von 78 Mio. Franken Kontokorrentschulden der gemeinnützigen Aktiengesellschaft gegenüber der Stadt Luzern im Gründungszeitpunkt.
 - Die Aktien der gemeinnützigen Aktiengesellschaft bilden Verwaltungsvermögen der Stadt Luzern.
2. Die Stadt Luzern überträgt der gemeinnützigen Aktiengesellschaft sämtliche Aktiven und Passiven einer Ausgliederungsbilanz per 31. Dezember 2014 (beinhaltend als Aktiven die Baurechte, das Mobiliar der Betagtenzentren und weitere der Dienstabteilung Heime und Alterssiedlungen zuzuordnende Aktiven sowie als Passiven der Dienstabteilung Heime und Alterssiedlungen zuzuordnende Passiven) per 1. Januar 2015.
3. Den Baurechtsverträgen zwischen der Stadt Luzern und der gemeinnützigen Aktiengesellschaft über die Baurechtsgrundstücke:
 - 3946, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, Mutationsplan Nr. 5694,
 - 4090 und 4091, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer, Mutationsplan Nr. 5695,
 - 4096, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer, Mutationsplan Nr. 5698,
 - 4092, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer, Mutationsplan Nr. 5696,
 - 2357, Grundbuch Littau, Mutationsplan Nr. 1467,wird zugestimmt.
4. Der Stadtrat wird beauftragt und ermächtigt, sämtliche Gründungs-, Übertragungs- und weiteren Handlungen vorzunehmen, die zur Umsetzung der Beschlüsse gemäss Ziffer I erforderlich sind. Dafür wird ein Kredit von Fr. 420'000.– bewilligt.

- II. Die Motion 19, Ali R. Celik und Stefanie Wyss namens der G/JG-Fraktion, vom 14. November 2012: „Eigentümerstrategie der Stadt Luzern für die HAS“, wird als erledigt abgeschrieben.
- III. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem obligatorischen Referendum.

Definitiver Beschluss des Grossen Stadtrates von Luzern,

(unter Berücksichtigung der im Grossen Stadtrat beschlossenen Änderungen)

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 21 vom 23. Oktober 2013 betreffend

Schaffung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft für die Heime und Alterssiedlungen der Stadt Luzern,

gestützt auf den Bericht der Sozialkommission,

in Anwendung von Art. 13 Abs. 1 Ziff. 1 und 2, Art. 27 Abs. 2, Art. 28 Abs. 1, Art. 29 Abs. 1 lit. b und Art. 69 lit. a Ziff. 4 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 87 des Geschäftsreglements des Grossen Stadtrates vom 11. Mai 2000,

beschliesst:

I.

1. Die Stadt Luzern gründet auf den 1. Januar 2015 die gemeinnützige Aktiengesellschaft:
 - Zweck: Sicherung einer angemessenen Pflegeversorgung der Stadtbevölkerung
 - Aktienkapital: 78 Mio. Franken
 - Liberierung des Aktienkapitals: Die vollständige Liberierung erfolgt durch die Umwandlung von 78 Mio. Franken Kontokorrentschulden der gemeinnützigen Aktiengesellschaft gegenüber der Stadt Luzern im Gründungszeitpunkt.
 - Die Aktien der gemeinnützigen Aktiengesellschaft bilden Verwaltungsvermögen der Stadt Luzern.
2. Die Stadt Luzern überträgt der gemeinnützigen Aktiengesellschaft sämtliche Aktiven und Passiven einer Ausgliederungsbilanz per 31. Dezember 2014 (beinhaltend als Aktiven die Baurechte, das Mobiliar der Betagtenzentren und weitere der Dienstabteilung Heime und Alterssiedlungen zuzuordnende Aktiven sowie als Passiven der Dienstabteilung Heime und Alterssiedlungen zuzuordnende Passiven) per 1. Januar 2015.
3. Den Baurechtsverträgen zwischen der Stadt Luzern und der gemeinnützigen Aktiengesellschaft über die Baurechtsgrundstücke:
 - 3946, Grundbuch Luzern, linkes Ufer, Mutationsplan Nr. 5694,
 - 4090 und 4091, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer, Mutationsplan Nr. 5695,
 - 4096, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer, Mutationsplan Nr. 5698,
 - 4092, Grundbuch Luzern, rechtes Ufer, Mutationsplan Nr. 5696,
 - 2357, Grundbuch Littau, Mutationsplan Nr. 1467,wird zugestimmt.

4. Der Stadtrat wird beauftragt und ermächtigt, sämtliche Gründungs-, Übertragungs- und weiteren Handlungen vorzunehmen, die zur Umsetzung der Beschlüsse gemäss Ziffer I erforderlich sind. Dafür wird ein Kredit von Fr. 420'000.– bewilligt.
- II. Die Motion 19, Ali R. Celik und Stefanie Wyss namens der G/JG-Fraktion, vom 14. November 2012: „Eigentümerstrategie der Stadt Luzern für die HAS“, wird überwiesen und als erledigt abgeschrieben.

Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem obligatorischen Referendum.

Luzern, 19. Dezember 2013

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Thomas Gmür
Ratspräsident



Hans Büchli
Leiter Sekretariat Grosser Stadtrat

Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates

Zu B+A 21/2013 Schaffung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft für die Heime und Alterssiedlungen der Stadt Luzern

Die **Protokollbemerkung 1** zu Kapitel 1, Seite 10, lautet:

„Im ganzen B+A wird, sofern nicht ausschliesslich alte Menschen gemeint sind, ‚Alte oder ältere Menschen‘ durch *‚Alte und pflegebedürftige Menschen‘* ersetzt.“

Die **Protokollbemerkung 2** zu Kapitel 2.3.1, Seite 18, 6. Abschnitt, 2. Aufzählung, lautet:

„Einwohnerinnen und Einwohner *der Stadt Luzern*“.

Die **Protokollbemerkung 3** zu Kapitel 3.2.1, Seite 22, 2. Abschnitt, lautet:

„Ein *führendes* Kompetenzzentrum für Geriatrie und Gerontologie“.

Die **Protokollbemerkung 4** zu Kapitel 3.2.4, Seite 23, 2. Abschnitt, lautet:

„Die neue Unternehmung *schliesst* einen Gesamtarbeitsvertrag mit den Sozialpartnern *ab*.“

Die **Protokollbemerkung 5** zu Kapitel 3.2.4, Seite 23, 5. Abschnitt, neue 5. Aufzählung, lautet:

„Zusammenarbeit mit externen Akteuren im Gesundheitswesen (z. B. Ausbildungsstätten).“

Die **Protokollbemerkung 6** zu Kapitel 3.3.2, Seite 26, neue 6. Aufzählung, lautet:

Der Verwaltungsrat ist verpflichtet, jährlich einen Vergütungsbericht über die Gesamtsumme der Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitungsmitglieder zu erstellen und diesen der Generalversammlung zur Genehmigung vorzulegen. Der Verwaltungsrat veröffentlicht diesen Vergütungsbericht.“

Die **Protokollbemerkung 7** zu Anhang 3, Ziff. 2. und 2.1, Seite 71, lautet:

„CEO und Chief Executive Officer streichen. Es reicht, wenn steht: Die Geschäftsführerin oder der Geschäftsführer“.

Anhang 1: Übersicht zu den steuernden Akteuren

Akteure	Steuerung
Bund	▪ Krankenversicherungs- und Pflegefinanzierungsgesetzgebung
Kanton Luzern	▪ Heimbewilligung und Aufnahme von Plätzen auf die Pflegeheimliste ▪ Aufsicht durch die Regierungsstatthalter ▪ Vorgaben zum Qualitätsmanagement
Planungsregion Luzern	▪ Empfehlung zur Aufnahme von Plätzen auf die Pflegeheimliste des Kantons
Stadt Luzern	▪ Leistungsauftrag zur Restfinanzierung der Pflegekosten ▪ Wahrnehmung der Eigentümerrechte (politisches Controlling zur Umsetzung der Eigentümerstrategie) ▪ Gestaltung von Subjektfinanzierung von Leistungsbezü- gern
Weitere Gemeinden und Kantone	▪ Restfinanzierung der Pflege der Bewohnerinnen und Bewohner der Pflegeheime aus den jeweiligen Herkunftsgemeinden und -kantonen
Krankenversicherer	▪ Vertrag zur Gestaltung und Abrechnung der Pflegeleistungen ▪ Verträge zur Finanzierung von Spezialangeboten (z. B. Übergangspflege) sowie Arzt-, Therapie- und MiGeL-Pauschalen
Partner (z. B. Spitäler, Spitexorganisationen, System-anbietende, Verbände)	▪ Koordination und Kooperation ▪ Gestaltung von Schnittstellen
Kundinnen und Kunden	▪ Wahl von Angeboten ▪ Bezahlung von Leistungen (in unterschiedlichem Ausmass) ▪ Anmeldung von Bedürfnissen und Ansprüchen

Anhang 2: Leistungsvertrag der Stadt Luzern mit dem zukünftigen Unternehmen HAS (Entwurf)

Der vorliegende Entwurf schliesst am Leistungsauftrag mit Globalbudget für die Heime und Alterssiedlungen im Voranschlag 2014 an und übernimmt die im B+A 20/2013 „Grundlagenbericht zur Gestaltung und Steuerung der Pflegeversorgung in der Stadt Luzern“ in Kapitel 7 vorgegebene Struktur für Leistungsverträge in der stationären Pflege. Es ist geplant, auf der Basis des Grundlagenberichts zur Pflegeversorgung im partnerschaftlichen Prozess mit den privaten Pflegeheimen die Vorgaben zum Leistungsauftrag im ersten Halbjahr 2014 zu bearbeiten und weiterzuentwickeln. Aufgrund der Ergebnisse dieses Prozesses wird auch der Leistungsvertrag mit dem zukünftigen Unternehmen noch angepasst.

LEISTUNGSVERTRAG

zwischen der Stadt Luzern
und
Heime und Alterssiedlungen, neu: ... AG
(im Folgenden „das Unternehmen“ genannt)

1. Vertragsgegenstand

Die Parteien schliessen einen Leistungsvertrag als Zusammenarbeitsvertrag im Sinne des Pflegefinanzierungsgesetzes des Kantons Luzern und der zugehörigen Verordnung ab. Die Vereinbarung regelt im wesentlichen die Bereitstellung von Pflegebetten für Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Luzern sowie die Kostenbeteiligung an den ungedeckten Pflegekosten gemäss Pflegefinanzierungsgesetz sowie die administrative Abwicklung der Auszahlung der Pflegebeiträge und allfällig weiterer Gemeindebeiträge der Stadt Luzern gemäss dem städtischen Reglement über die Gestaltung und Steuerung der Versorgung in den Bereichen Pflege und Wohnen.

2. Grundlagen

Der Vertrag stützt sich auf folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesgesetz über die Krankenversicherung (KVG)
- Verordnung über die Krankenversicherung (KVV)
- Krankenpflege-Leistungsverordnung (KLV)
- Verordnung über die Kostenermittlung und die Leistungserfassung durch Spitäler, Geburtshäuser und Pflegeheime in der Krankenversicherung (VLK)
- Pflegefinanzierungsgesetz des Kantons Luzern
- Verordnung zum Pflegefinanzierungsgesetz
- Pflegeheimliste gemäss Beschluss des Regierungsrates des Kantons Luzern
- Gesundheitsgesetz des Kantons Luzern
- Reglement über die Gestaltung und Steuerung der Versorgung in den Bereichen Pflege und Wohnen

3. Vorgaben

3.1 Vorgaben zur Qualität der Pflege

Das Unternehmen gewährleistet die Qualitätssicherung nach den Vorgaben des KVG und seinen Verordnungen sowie nach dem kantonalen Qualitätssicherungskonzept Q_2008 der stationären Betreuung und Pflege.

Zusätzlich werden mit folgenden Vorgaben zur Qualität der Pflege die Voraussetzungen für eine angemessene Pflege gesichert:

- **Richt- und Mindeststellenplan Pflege:**
Die Berechnung der notwendigen Personalstellen für den Richtstellenplan erfolgt gemäss „dynamischem Personalstellenplan“ mit folgenden Faktoren (Stellen pro Bewohner/in):
Für Pflegeleistungen in Pflegestufe 1: 0,044 Stellen pro Bewohner/in
Für Pflegeleistungen in jeder weiteren Pflegestufe: je plus 0,088 Stellen pro Bewohner/in
Anteil ausgebildetes Pflege- und Betreuungspersonal:
 - A-Niveau: 20 %
 - B-Niveau: 35 %
 - C-Niveau: 45 %

Der Mindeststellenplan muss mit mind. 90 % Ausschöpfung des Richtstellenplans eingehalten werden.

- Weiterbildungstage pro Vollzeitstelle: 4 Tage pro Jahr

3.2 Vorgaben zur Personalpolitik

Zwischen dem Unternehmen und den Personalverbänden SBK, SPVL, Syna und vpod besteht ein Gesamtarbeitsvertrag.

Das Unternehmen beschäftigt mind.

- 120 Lernende, davon 90 in den Gesundheitsberufen
- 25 leistungseingeschränkte Mitarbeitende in integrierenden Arbeitsplätzen

3.3 Vorgaben zum Ausweis der Pflegerestkosten

Die Kostenrechnung ist gemäss Kosten-, Leistungs- und Anlagerechnung der LAK Curaviva zu führen. Das Unternehmen verpflichtet sich, die Kosten für das Rechnungsjahr gemäss dieser Kostenrechnung darzustellen und die Annahmen, Berechnungsschritte und insbesondere die Umlagedetails grundsätzlich unverändert gemäss Vorjahr anzuwenden.

3.4 Vorgaben zur Erfassung und Abrechnung der Pflegeleistungen

Das Unternehmen meldet der Stadt den Eintritt neuer Bewohnerinnen und Bewohner möglichst vor Aufnahme, spätestens aber 10 Tage nach Eintritt (Name, Vorname, Geburtsdatum, bisheriger Wohnsitz). Die Stadt prüft den Wohnsitz und erteilt die Kostengutsprache.

Die Pflegebedürftigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner wird nach dem Bedarfsermittlungssystem RAI NH ermittelt. Die Stadt anerkennt die vom Krankenversicherer gemäss Bedarfsmeldung bewilligte Pflegeeinstufung.

Die Kosten der KVG-Pflichtleistungen (Pflege) und die Kosten der übrigen Leistungen müssen in der Rechnungsstellung an die Bewohnerinnen und Bewohner separat ausgewiesen werden.

Die Kosten der KVG-Pflichtleistungen sind wie folgt zu gliedern:

- Beitrag des Krankenversicherers
- Beitrag der anspruchsberechtigten Person
- Beitrag der Wohnsitzgemeinde

Die Kosten der KVG-Pflichtleistungen (Pflegeleistungen) werden nach den Pflegestufen gemäss Art. 7a Absatz 3 KLV aufgeschlüsselt.

4. Leistungsangebot

Der Leistungsvertrag beinhaltet die Restfinanzierung

- der Pflegeleistungen der Grundversorgung und
- der Spezialangebote, unter besonderer Berücksichtigung derjenigen, die mit einem erhöhten Pflegeaufwand verbunden sind.

In einer Übergangsfrist bis zur Einführung von Sozialtarifen beinhaltet der Leistungsvertrag zudem die Restfinanzierung des betreuten Wohnens.

Weitere Leistungen (z. B.: geriatrische Leistungen, Beratungsleistungen) können von der Stadt bei Bedarf eingekauft werden.

Nicht Gegenstand der Restkostenfinanzierung im Rahmen des Leistungsvertrags sind Unterkunft und Verpflegung sowie die Alltagsgestaltung und Betreuung der Heimbewohnerinnen und Heimbewohner. Das Unternehmen verpflichtet sich jedoch, diese Leistungen ebenfalls in der erforderlichen Qualität sicherzustellen.

4.1 Standardangebot der Grundversorgung

Als Standardangebot werden Pflegeleistungen gemäss Art. 7 Abs. 2 Krankenpflege-Leistungsverordnung vom 29. September 1995 (KLV) definiert. Diese werden aufgrund einer schriftlich festgehaltenen Bedarfsabklärung auf ärztliche Anordnung hin oder im ärztlichen Auftrag erbracht. Sie sind über alle Stufen der Pflegebedürftigkeit hinweg sicherzustellen.

Das Unternehmen bietet folgendes Bettenangebot im Grundangebot (inkl. Spezialangebot mit erhöhtem Betreuungsaufwand):

- | | |
|----------------------------------|-----|
| ▪ Total Betten | 908 |
| – davon Temporäraufenthalte | 14 |
| – davon spez. Demenzgruppen | 44 |
| – davon spez. Palliativabteilung | 7 |
| ▪ Tagesheimplätze | 12 |

4.2 Spezialangebote

Im Leistungsvertrag werden nur die Spezialangebote erfasst, die mit einem erhöhten Pflegeaufwand verbunden sind.

Zu den Spezialangeboten mit einem erhöhten Pflegeaufwand gehören folgende Leistungen:

- 11 Plätze für Akut- und Übergangspflege gemäss Art. 7 Abs. 2 und 3 KLV
- 5 Plätze für Schwerstpflege (z. B. Patienten mit Dauerbeatmung, Tetraplegie, Hirnverletzungen, neurologische Krankheiten mit hohem Pflegebedarf von mehr als 4,5 Stunden pro Tag)

4.3 Betreutes Wohnen

Das Unternehmen übernimmt weiterhin die Mietervermittlung sowie die Betreuungs- und Serviceleistungen in den städtischen Alterssiedlungen mit:

- 232 Wohnungen
- Vermietungsquote von mind. 95 %

5. Pflege- und Betreuungsbeitrag der Stadt

Die Stadt richtet einen Pflegebeitrag im Umfang der ungedeckten Pflegerestkosten aus. Dieser Beitrag bestimmt sich gemäss Pflegefinanzierungsgesetz des Kantons Luzern und der zugehörigen Verordnung sowie den Vorgaben aus diesem Vertrag.

Der Stadtrat legt jährlich die Beiträge für das Standardangebot der Pflege fest. Dabei stützt er sich in der Bemessung der Beiträge auf die Auswertungen der Kosten der Institutionen in der Stadt Luzern sowie auf den Benchmark von LAK Curaviva, der jährlich erstellt wird und die gesamte Zentralschweiz abdeckt.

Alle Institutionen, welche die Vorgaben der Stadt einhalten, erhalten denselben Beitrag pro Leistungseinheit.

Institutionen, die mit den städtischen Beiträgen ihre Restkosten der Pflege nicht decken können und nicht über ausreichende Eigenmittel verfügen, um die Unterdeckung zu tragen, erhalten für eine begrenzte Zeit eine Zusatzfinanzierung mit der Auflage, ihre Kostenstruktur anzupassen.

Die Beiträge für die Spezialangebote im Bereich der Akut- und Übergangspflege richten sich nach dem Tarifvertrag zwischen santésuisse und Curaviva. Für die Schwerstpflege wird der Aufwand, der 4,5 Stunden pro Tag übersteigt, mit Fr. 64.– pro Stunde abgegolten.

Die den Mietern der städtischen Alterssiedlungen verrechneten Betreuungspauschalen gemäss B+A 37/2009 „Alterssiedlungen – künftige Strategie“ decken 50 % der effektiven Kosten. Die Gemeindebeiträge für die Dienstleistungen des betreuten Wohnens werden so bemessen, dass diese die restlichen 50 % abdecken.

Die Beiträge der Wohnsitzgemeinde werden vom Unternehmen der Stadt Luzern monatlich direkt in Rechnung gestellt, sofern die anspruchsberechtigte Person das Heim mit dem Inkasso

bevollmächtigt hat. Die Sammelrechnung enthält folgende Angaben: Vorname, Name und Geburtsdatum der anspruchsberechtigten Person, Pflegestufe und Anzahl Pflegetage pro Pflegestufe, Pflegebeitrag der Stadt pro Tag und Pflegestufe. Die Stadt prüft die eingereichten Rechnungen. Es gilt eine Zahlungsfrist von maximal 30 Tagen. Fehlerhafte Rechnungen werden zur Korrektur zurückgesendet.

6. Vertragsdauer und Kündigung

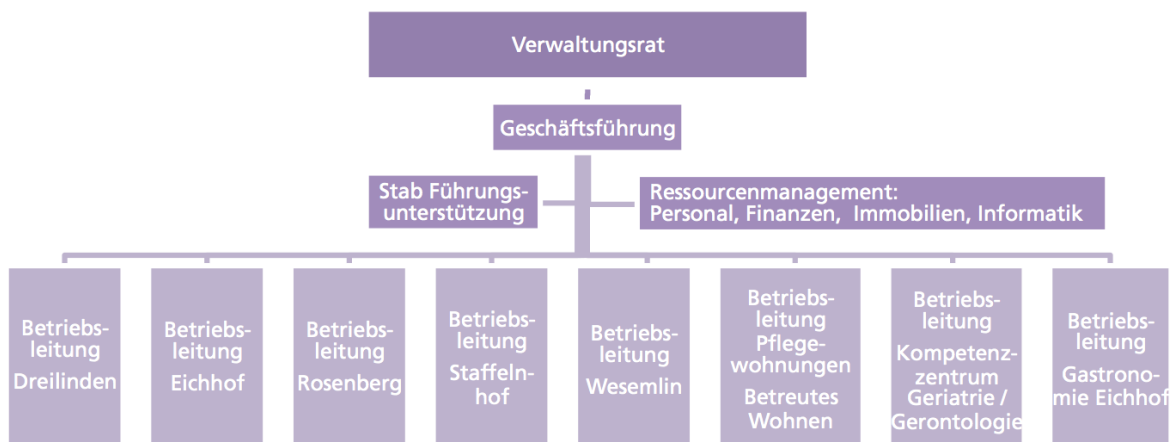
Der Vertrag tritt am 1. Januar 2015 in Kraft und ist mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten jeweils auf Ende Kalenderjahr, erstmals auf den 31. Dezember 2015, kündbar.

Anhang 3: Organisation des zukünftigen Unternehmens, Vorschlag zuhanden des Verwaltungsrates

1. Organigramm

Die Führungsphilosophie gemäss Kapitel 3.3.1 soll sich auch in der Organisation abbilden. Dabei sind folgende **Grundsätze** zu berücksichtigen: Die Leistungserbringung ist dezentral und kundennah. Die Supportprozesse und die Führungsunterstützung sowie der Marktauftritt und das Personalmarketing erfolgen zentral. Die Betriebsleitungen werden in die Führung der Gesamtorganisation eingebunden.

Das neue Unternehmen soll damit wie folgt organisiert werden:



2. Operative Gesamtführung

Die operative Gesamtführung wird durch die Geschäftsführerin oder den Geschäftsführer (CEO) sichergestellt. Dabei wird sie oder er unterstützt durch die zentrale Führungsunterstützung (insbesondere im Bereich Kommunikation, Marketing) und das zentrale Ressourcenmanagement (insbesondere durch Finanzchef/in und Personalchef/in).

2.1 Geschäftsführer/in

Die Geschäftsführerin oder der Geschäftsführer (Chief Executive Officer) unterstützt den Verwaltungsrat im strategischen Management. Sie oder er erarbeitet und aktualisiert Grundlagen und Vorschläge, initiiert Entscheide des Verwaltungsrates zur strategischen Positionierung des Unternehmens und setzt dessen Aufträge um. Die Geschäftsführung stellt Konzepte bereit, fordert bei der Trägerschaft deren Verabschiedung ein und stellt die Umsetzung sicher, namentlich in den Bereichen Strategieentwicklung, Marketing und Kommunikation, Kontraktmanagement, Innovationsmanagement und Produktentwicklung, Unternehmens- und Organisationsentwicklung, Organisation der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes sowie des Riskmanagements. In ihrer Verantwortung liegen die personelle Führung der Leitungen der unterstellten Organisationen sowie die Sicherstellung des zentralen Ressour-

cenmanagements in den Bereichen Finanzen, Personal, Liegenschaften und Informatik. Die Geschäftsführung vertritt das Unternehmen nach aussen.

2.2 Zentrale Führungsunterstützung

Die neue Organisation verfügt über eine zentrale Führungsunterstützung. Dazu zählt die Entwicklung strategischer Grundlagen sowie der Bereich Kommunikation und Marketing. Sie ist zuständig für das Kontrakt- und das Innovationsmanagement mit Produktentwicklung. Im Weiteren ist sie verantwortlich für die Unternehmens- und Organisationsentwicklung, die Organisation der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes sowie des Qualitäts- und Riskmanagements. Mit dem Stab zentrale Führungsunterstützung wird letztlich auch ermöglicht, dass die Führungshierarchie auf Ebene Gesamtunternehmen flach gestaltet werden kann. Dies indem der Stab die Geschäftsführerin bzw. den Geschäftsführer in der Führung im Rahmen der relativ breiten Führungsspanne unterstützt. So können alle Betriebsleitungen direkt der Geschäftsführung unterstellt werden. Andernfalls müssten Zwischenhierarchien geschaffen werden, was der oben dargelegten Führungshierarchie nicht förderlich wäre.

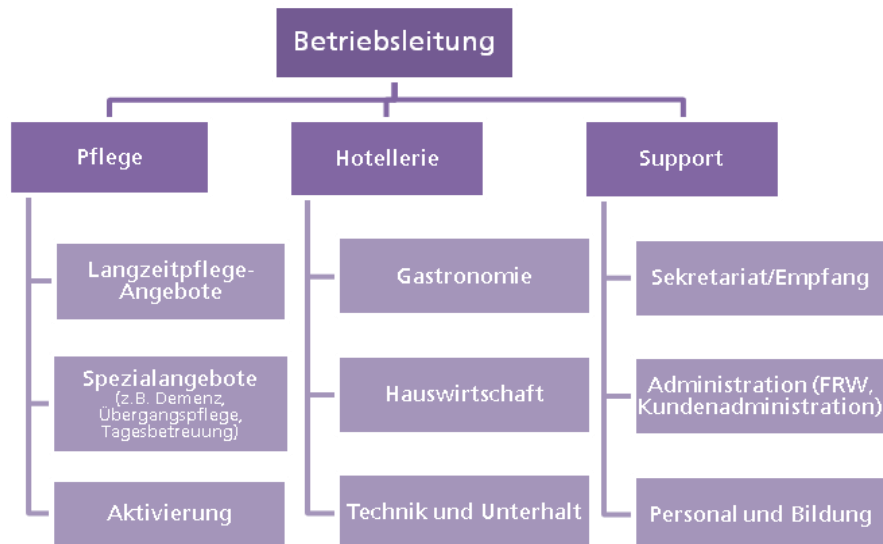
2.3 Zentrales Ressourcenmanagement

Das Unternehmen verfügt über ein zentrales Ressourcenmanagement, das Personal, Finanzen, Immobilien und Informatik organisiert und steuert. Jeder Bereich erfüllt spezifische Aufgaben für die gesamte Organisation.

- Das zentrale **Personalmanagement** stellt Grundlagen für alle Mitarbeitenden des neuen Unternehmens bereit, wickelt die Personaladministration ab und sorgt für ein einheitliches, branchenspezifisches Personalmarketing und Personalcontrolling. Zu einem wichtigen Erfolgsfaktor für die Zukunft des Unternehmens werden der Aufbau einer eigenen (internen und externen) Personalvermittlung sowie der Ausbau der Personalausbildung und Personalentwicklung. Die Sicherung der zentralen Führungsverantwortung beinhaltet auch die Installation der Funktion einer Personalchefin bzw. eines Personalchefs.
- Die Aufgaben des zentralen **Finanz- und Rechnungswesens** sind die Finanzplanung und das Finanzcontrolling, die Betriebsrechnung sowie das Finanzmanagement des gesamten Unternehmens. Die Rechnungsstellung und die Debitorenbewirtschaftung erfolgen dezentral und kundennah. Wichtig zur Sicherung der zentralen Führungsverantwortung ist die Installation der Funktion einer Finanzchefin bzw. eines Finanzchefs.
- Das zentrale **Immobilienmanagement** umfasst die Immobilienstrategie und -planung, Investitionen und Unterhalt, das kaufmännische Gebäudemanagement und die Gebäudesicherheit für alle Betriebe des Unternehmens.
- Das zentrale **Informatikmanagement** analysiert Markt und Bedarf, legt die Informatikstrategie fest und ist zuständig für den Informatikunterhalt und Support, für Schulungen und den Datenschutz.

3. Die Betriebe

Die heutigen **Betagenzentren** werden als kundenorientierte Betriebe mit unternehmerischer Verantwortung und eigenem Profil geführt. Sie verfügen über eine einheitliche Grundstruktur, die eine bereichsübergreifende Zusammenarbeit und Unternehmensstruktur ermöglicht. Diese Grundstruktur ist heute bereits weitgehend vorhanden.



Die **Pflegewohnungen** werden ergänzt mit Dienstleistungen zum betreuten Wohnen und dadurch als eigener, innovativer Betrieb gestärkt.

Die Aufgaben des **zentralen Kompetenzzentrums Geriatrie und Gerontologie** lassen sich in vier bereichsübergreifende Bereiche unterteilen:

- Kundenbetreuung und zentrale Anlauf- und Vermittlungsstelle für Bewohner/innen und Angehörige („Wohnen im Alter“)
- Geriatisches Ärztezentrum, bestehend aus Heimärzten, (Physio-)Therapie und Apotheke
- Pflegekompetenz (Pflegequalität und Pflegeexpertise, Pflegestandards, Entwicklung und Beratung)
- Aktivierung und Lebensraum (inkl. „Seniorenanimation“)

Die Gastronomie Eichhof wird als eigenständiger Betrieb im Sinne eines Profit-Centers geführt. Ihre Hauptaufgaben sind: zentrale Produktion von Menükomponenten für die Heimbetriebe und für den Mahlzeitendienst der Pro Senectute, Private Catering, zentraler Lebensmitteleinkauf und Hygienemanagement.

4. Betriebsleitungen

Die Betriebsleitungen sind mitverantwortlich für das Image, die Qualität und den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens. Sie tragen die Verantwortung gegenüber Bewohnerinnen und Bewohnern und deren Angehörigen sowie die Personalverantwortung des Betriebs. Sie gestalten den Lebensraum und die Betriebskultur und sorgen für die Profilierung des Betriebs innerhalb der Unternehmensstrategie. Die Betriebsleitungen koordinieren die verschiedenen

Leistungsbereiche zu einem integrierten kunden- und bedarfsorientierten Leistungspaket und stellen die effiziente Organisation und Führung sicher. Weiter sind sie für die Kooperation mit anderen Betrieben des Unternehmens sowie für die Vertretung des Betriebs nach aussen zuständig.

5. Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung unterstützt die Geschäftsführerin oder den Geschäftsführer bei der Gesamtleitung der Unternehmung. Sie setzt sich zusammen aus der Geschäftsführerin oder dem Geschäftsführer (Vorsitz), den Betriebsleitungen, der Leitung des Stabs Ressourcenmanagements und der Leitung des Stabs Führungsunterstützung.

Es wird bewusst ein relativ grosses Geschäftsleitungsgremium in Kauf genommen. Alternativ geprüfte Modelle mit einer kleineren Geschäftsleitung und einer geringeren Führungsspanne für die Geschäftsführerin oder den Geschäftsführer hätten zur Konsequenz, dass entweder Zwischenhierarchien gebildet oder die Betriebsleitungen mehrerer Betriebe zusammengelegt werden müssten. Dies hätte zur Folge, dass entweder die direkte Führungslinie zwischen Geschäftsführung und Betriebsleitungen unterbrochen wäre oder Betriebsleitungen an Kundennähe verlieren würden. Beides hätte der oben dargelegten Führungsphilosophie widersprochen, die eine verstärkte unternehmerische Verantwortung der Betriebsleitungen für ihre Betriebe als auch für die Gesamtführung des Unternehmens postuliert.

Auch auf den Einbezug der Leitung des Stabs Ressourcenmanagement und der Leitung des Stabs Führungsunterstützung kann nicht verzichtet werden, da deren Funktionen für die Gesamtführung des Unternehmens von hoher Bedeutung sind. Es wird in der Umsetzungsphase noch zu prüfen sein, ob das Ressourcenmanagement durch eine Person oder sogar durch zwei Personen (durch Finanzchef/in und Personalchef/in) vertreten werden soll.

Die oben dargelegte Führungsphilosophie und die Grösse des Geschäftsleitungsgremiums haben jedoch zur Konsequenz, dass sich die Geschäftsleitung des Unternehmens auf bereichsübergeordnete Geschäfte und auf Fragen von strategischer Bedeutung fokussieren muss. Dies bedeutet, dass operative und betriebspezifische Führungsfragen primär in der Führungslinie zwischen Geschäftsleitung und Betriebsleitungen behandelt werden. Die Bearbeitung dieser Geschäfte wird durch die zentrale Führungsunterstützung und durch das zentrale Ressourcenmanagement unterstützt.

6. Fachgruppen

Zudem soll sich die Geschäftsleitung von der Erarbeitung von Entscheidungsgrundlagen und Lösungsvorschlägen entlasten. Hierzu stehen ihr nebst den beiden Stäben und dem Kompetenzzentrum auch Fachgruppen zur Verfügung. Diese erarbeiten im Auftrag der Geschäftsleitung entsprechende Grundlagen und koordinieren/unterstützen gleichzeitig die fachliche Umsetzung in den Betrieben. Dieser Einsatz der Fachgruppen fördert den Wissenstransfer zwischen den Betrieben und stärkt gleichzeitig die Unité de doctrine in der ganzen Unternehmung.

7. Organisationsreglement

Die Aufgaben und Verantwortlichkeiten der verschiedenen Führungsverantwortlichen und Führungsgremien werden im Detail im Organisationsreglement definiert (siehe Anhang 4).

Anhang 4: Organisationsreglement des zukünftigen Unternehmens (Entwurf)

1. Grundlagen

Gestützt auf Art. 23 der Statuten der ... AG, mit Sitz in Luzern (nachstehend „das Unternehmen“ genannt), sowie auf Art. 716b OR erlässt der Verwaltungsrat an seiner heutigen Sitzung das vorliegende Organisationsreglement.

2. Geltungsbereich

Dieses Organisationsreglement regelt die Aufgaben und Kompetenzen folgender Organe:

- a) Verwaltungsrat – Gesamtverwaltungsrat (Ziffer 3) – Präsidentin bzw. Präsident (Ziffer 4)
- b) Geschäftsführerin bzw. Geschäftsführer und Geschäftsleitung (Ziffer 5). Diese Organe bilden die Exekutive des Unternehmens.

3. Verwaltungsrat

3.1 Konstituierung

Der Verwaltungsrat wird für eine Amtsdauer von 1 Jahr von der Generalversammlung gewählt. Er konstituiert sich, mit Ausnahme der Präsidentin bzw. des Präsidenten, in der ersten Sitzung nach der Wahl selbst. Er bestimmt insbesondere die Vizepräsidentin bzw. den Vizepräsidenten.

Er bezeichnet zudem eine Sekretärin bzw. einen Sekretär, die bzw. der nicht Mitglied des Verwaltungsrates zu sein braucht.

3.2 Sitzungen, Sitzungsrhythmus, Einberufung und Traktandierung

Der Verwaltungsrat versammelt sich auf Einladung der Präsidentin bzw. des Präsidenten oder – bei deren bzw. dessen Verhinderung – eines Mitglieds, so oft es die Geschäfte erfordern, mindestens jedoch dreimal jährlich.

Jedes Mitglied des Verwaltungsrates ist berechtigt, die unverzügliche Einberufung unter Angabe des Zweckes zu verlangen.

Die Einberufung erfolgt möglichst frühzeitig, im Regelfall aber mindestens zehn Tage im Voraus schriftlich und unter Angabe der Traktanden. In dringenden Fällen kann die Frist von 10 Tagen verkürzt werden. Gleichzeitig sind die massgeblichen Sitzungsunterlagen den Mitgliedern zuzustellen.

Die Präsidentin bzw. der Präsident oder – im Falle ihrer bzw. seiner Verhinderung – ein anderes Mitglied führt an der Verwaltungsratssitzung den Vorsitz.

Die Geschäftsführerin bzw. der Geschäftsführer nimmt mit beratender Stimme an den Verwaltungsratssitzungen teil. Ist die Geschäftsführerin bzw. der Geschäftsführer verhindert, kann sie bzw. er ein anderes Mitglied der Geschäftsleitung zur Teilnahme an einer Sitzung des Verwaltungsrates delegieren. Der Verwaltungsrat kann durch Mehrheitsbeschluss die

Geschäftsführerin bzw. den Geschäftsführer bei einzelnen Traktanden von der Teilnahme ausschliessen.

Die Präsidentin bzw. der Präsident des Verwaltungsrates oder der Gesamtverwaltungsrat können Dritte als Berichterstatter oder Berater zur Teilnahme an einzelnen Traktanden einer Verwaltungsratssitzung einladen.

3.3 Beschlussfähigkeit, Beschlussfassung und Protokoll

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Kein Präsenzquorum muss eingehalten werden, wenn ausschliesslich die erfolgte Durchführung einer Kapitalerhöhung festzustellen und die anschliessend vorzunehmende Statutenänderung zu beschliessen ist.

Ein Beschluss (bzw. eine Wahl) des Verwaltungsrates kommt gültig zustande, sofern er die Mehrheit der abgegebenen Stimmen auf sich vereinigt (relatives Mehr). Die Vorsitzende bzw. der Vorsitzende hat bei Stimmengleichheit den Stichentscheid.

Beschlüsse können auch auf dem Zirkularweg per Post, Telefax oder E-Mail gefasst werden, es sei denn, ein Mitglied verlange innert 10 Tagen seit Erhalt des entsprechenden Antrages telefonisch, per Post, Telefax oder E-Mail die Beratung in einer Sitzung.

Sämtliche Beschlüsse des Verwaltungsrates sind zu protokollieren, wobei kein Verbalprotokoll geführt werden muss. Das Protokoll ist von der Vorsitzenden bzw. vom Vorsitzenden und von der Sekretärin bzw. vom Sekretär zu unterzeichnen und vom Verwaltungsrat zu genehmigen. Zirkularbeschlüsse sind in das nächste Protokoll des Verwaltungsrates aufzunehmen.

3.4 Aufgaben und Kompetenzen

Der Verwaltungsrat delegiert die Geschäftsführung vollumfänglich an die Geschäftsführerin bzw. den Geschäftsführer, soweit nicht das Gesetz, die Statuten oder dieses Organisationsreglement etwas anderes vorsehen.

Der Verwaltungsrat übt die Oberleitung sowie die Aufsicht und Kontrolle über die Geschäftsführung aus. Er erlässt Richtlinien für die Geschäftspolitik und lässt sich über den Geschäftsgang regelmässig orientieren.

Dem Verwaltungsrat kommen insbesondere die folgenden Aufgaben zu:

- die Oberleitung des Unternehmens und die Erteilung der nötigen Weisungen;
- die Festlegung der Organisation;
- die Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle und der Finanzplanung;
- die Ernennung und Abberufung der Geschäftsführerin bzw. des Geschäftsführers sowie weiterer mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen und die Regelung der Zeichnungsberechtigung;
- die Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, auch im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen;

- die Erstellung des Geschäftsberichts sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse;
- die Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung;
- die Beschlussfassung über die nachträgliche Leistung von Einlagen auf nicht voll liberierte Aktien;
- die Beschlussfassung über die Erhöhung des Aktienkapitals, soweit diese in der Kompetenz des Verwaltungsrates liegt, sowie die Feststellung von Kapitalerhöhungen und entsprechende Statutenänderungen.

3.5 Auskunftsrecht und Berichterstattung

In jeder Sitzung ist der Verwaltungsrat von der Geschäftsführerin bzw. vom Geschäftsführer über den laufenden Geschäftsgang und die wichtigen Geschäftsvorfälle des Unternehmens zu orientieren. Ausserordentliche Vorfälle sind den Mitgliedern des Verwaltungsrates unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.

Jedes Mitglied des Verwaltungsrates kann Auskunft über sämtliche Angelegenheiten des Unternehmens verlangen. Die Mitglieder des Verwaltungsrates sowie die mit der Geschäftsführung betrauten Personen sind gegenüber dem Gesamtverwaltungsrat zur Auskunft verpflichtet.

Falls ein Mitglied des Verwaltungsrates ausserhalb der Sitzungen Auskunft oder Einsichtnahme in Geschäftsdokumente wünscht, hat es dieses Begehren an die Präsidentin bzw. den Präsidenten des Verwaltungsrates zu richten. Soweit es für die Erfüllung einer Aufgabe erforderlich ist, kann jedes Mitglied der Präsidentin bzw. dem Präsidenten beantragen, dass ihm Bücher und Akten vorgelegt werden. Weist die Präsidentin bzw. der Präsident ein Gesuch um Auskunft, Anhörung oder Einsicht ab, so entscheidet der Gesamtverwaltungsrat.

3.6 Entschädigungen

Die Verwaltungsräte erhalten für die Ausübung ihres Mandates eine feste Entschädigung, deren Höhe sich nach ihrer Beanspruchung und Verantwortlichkeit bemisst. Diese Entschädigungen werden vom Gesamtverwaltungsrat jährlich neu festgelegt und bedürfen der Genehmigung durch die Generalversammlung.

4. Die Verwaltungsratspräsidentin bzw. der Verwaltungsratspräsident

4.1 Aufgaben und Kompetenzen

Die Präsidentin bzw. der Präsident hat – nebst ihrer bzw. seiner Tätigkeit als Verwaltungsrat – folgende zusätzlichen Aufgaben und Kompetenzen:

- a) Vertretung des Verwaltungsrates gegen aussen;
- b) Leitung der Verwaltungsratssitzungen;
- c) Leitung der Generalversammlung;
- d) Stichentscheid bei Stimmengleichheit im Verwaltungsrat.

4.2 Entschädigung

Die Präsidentin bzw. der Präsident hat nebst der ordentlichen (Ziffer 3.6) Anspruch auf eine weitergehende Entschädigung, deren Höhe sich nach ihrer bzw. seiner Beanspruchung und

Verantwortlichkeit bemisst. Diese Entschädigung wird vom Gesamtverwaltungsrat jährlich neu festgelegt und bedarf der Genehmigung durch die Generalversammlung.

5. Geschäftsführung

5.1 Aufgaben und Kompetenzen

Unter Vorbehalt von abweichenden gesetzlichen und statutarischen Vorschriften sowie den Bestimmungen dieses Organisationsreglements überträgt der Verwaltungsrat die gesamte Geschäftsführung des Unternehmens an die Geschäftsführerin bzw. den Geschäftsführer.

Für die Delegation von Geschäftsführungsfunktionen auf weitere Kadermitglieder kann die Geschäftsführerin bzw. der Geschäftsführer Reglemente und Weisungen erlassen, welche vom Verwaltungsrat zu genehmigen sind. Die Delegation von Geschäftsführungsfunktionen wird insbesondere im Funktionendiagramm (Ziffer 6.1) verbindlich festgehalten. Die Delegation von Geschäftsführungsfunktionen an die Betriebsleitungen orientiert sich an folgender Verantwortlichkeit:

- Die Betriebsleitungen sind mitverantwortlich für das Image, die Qualität und den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens.
- Sie tragen die Verantwortung gegenüber Bewohnerinnen und Bewohnern und deren Angehörigen sowie die Personalverantwortung des eigenen Betriebs. Sie gestalten den Lebensraum und die Betriebskultur und sorgen für die Profilierung des Betriebs innerhalb der Unternehmensstrategie.
- Die Betriebsleitungen koordinieren die verschiedenen Leistungsbereiche zu einem integrierten kunden- und bedarfsorientierten Leistungspaket und stellen die effiziente Organisation und Führung sicher. Weiter sind sie für die Kooperation mit anderen Betrieben des Unternehmens sowie für die Vertretung des Betriebs nach aussen zuständig.

5.2 Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung unterstützt die Geschäftsführerin oder den Geschäftsführer bei der Gesamtleitung der Unternehmung.

Die Geschäftsleitung setzt sich aus folgenden Funktionsträgern zusammen:

- Geschäftsführerin bzw. Geschäftsführer (Vorsitz)
- Betriebsleiterinnen und Betriebsleiter
- Leitung des Stabs zentrale Führungsunterstützung
- Finanzchefin bzw. Finanzchef des Unternehmens
- Personalchefin bzw. Personalchef des Unternehmens

5.3 Die Geschäftsführerin bzw. der Geschäftsführer

Die Geschäftsführerin bzw. der Geschäftsführer hat die Entscheidkompetenz über Geschäfte, welche die Geschäftsleitung gegenüber dem Verwaltungsrat und/oder gegenüber der Gesamtheit der unterstellten Führungsbereiche zu vertreten hat. In ihrer bzw. seiner Führungsaufgabe wird sie bzw. er unterstützt durch die zentrale Führungsunterstützung und das zentrale Ressourcenmanagement (insbesondere durch Finanzchef/in und Personalchef/in).

Die Geschäftsführerin bzw. der Geschäftsführer konsultiert vor wichtigen Entscheiden die Geschäftsleitung. Sie bzw. er ist bemüht, die Entscheide im Konsens zu erarbeiten.

5.4 Auskunft und Berichterstattung

Mindestens auf das Ende jedes Trimesters orientiert die Geschäftsführerin bzw. der Geschäftsführer den Verwaltungsrat in einem kommentierten Kurzbericht über den laufenden Geschäftsgang und wichtige Geschäftsvorfälle. Auf Wunsch des Verwaltungsrates unterbreitet die Geschäftsführerin bzw. der Geschäftsführer einen monatlichen Kurzbericht.

Das Berichtswesen wird generell gemäss einem internen Controllingkonzept erstellt.

Falls Ereignisse eingetreten sind oder erwartet werden, welche die Unternehmung gefährden, von grosser Bedeutung oder sonst wie ausserordentlich sind, ist die Geschäftsführerin bzw. der Geschäftsführer verpflichtet, den Verwaltungsrat sofort hierüber zu informieren.

6. Gemeinsame Bestimmungen

6.1 Funktionendiagramm⁹

Der Verwaltungsrat erlässt für die Konkretisierung der Aufgaben- und Kompetenzabgrenzung zwischen Verwaltungsrat, Geschäftsführerin bzw. Geschäftsführer und der Geschäftsleitung ein Funktionendiagramm. Das Funktionendiagramm bildet integrierender Bestandteil dieses Organisationsreglements.

6.2 Organigramm

Der Verwaltungsrat erlässt hinsichtlich der Grundstruktur der Aufbauorganisation ein generell abstraktes Organigramm. Dieses Organigramm bildet integrierender Bestandteil dieses Organisationsreglements. Der Verwaltungsrat ist berechtigt, im Einzelfall vom Organigramm abzuweichen.

6.3 Zeichnungsberechtigung

Die Präsidentin bzw. der Präsident des Verwaltungsrates, ein weiteres Mitglied des Verwaltungsrates sowie die Geschäftsführerin bzw. der Geschäftsführer sind jeweils kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigt. Im Übrigen regelt und erteilt der Verwaltungsrat die Zeichnungsberechtigung an weitere Mitglieder des Verwaltungsrates, an Geschäftsleitungsmitglieder und an weitere Personen, wobei ausschliesslich Zeichnung kollektiv zu zweien vorzusehen ist.

6.4 Ausstand

Alle vom Geltungsbereich dieses Organisationsreglements (Ziffer 2) erfassten Personen sind verpflichtet, in Ausstand zu treten, wenn Geschäfte behandelt werden, die ihre eigenen Interessen und die Interessen von ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen berühren.

⁹ Das Funktionendiagramm wird nach der grundsätzlichen Zustimmung des Verwaltungsrates zur Organisationsstruktur festgelegt.

6.5 Geheimhaltung/Aktenrückgabe

Die vom Geltungsbereich dieses Organisationsreglements (Ziffer 2) erfassten Personen sind verpflichtet, gegenüber Dritten Stillschweigen über Tatsachen zu bewahren, die ihnen in Ausübung ihres Amtes zur Kenntnis gelangen.

Geschäftsakten sind spätestens bei Amtsende zurückzugeben.

7. Schlussbestimmungen

7.1 Inkrafttreten

Dieses Reglement wurde vom Verwaltungsrat an seiner konstituierenden Sitzung vom 2014 verabschiedet und in Kraft gesetzt.

7.2 Überarbeitung und Änderung

Dieses Reglement ist periodisch zu überprüfen und allenfalls anzupassen.

... AG

Präsidentin bzw. Präsident
des Verwaltungsrates

Sekretär bzw. Sekretärin
des Verwaltungsrates

Anhang 5: Gesamtarbeitsvertrag zwischen dem zukünftigen Unternehmen und den Arbeitnehmerverbänden SBK, SPVL, Syna und vpod (Entwurf)

Gesamtarbeitsvertrag

zwischen

... **AG in Gründung**, vertreten durch die Stadt Luzern und diese vertreten durch die Herren Stefan Roth, Stadtpräsident, und Toni Göpfert, Stadtschreiber,

und

den folgenden Arbeitnehmerverbänden:

- a. **Schweizer Berufsverband der Pflegefachfrauen und Pflegefachmänner (SBK)**
- b. **Stadtpersonalverband Luzern (SPVL)**
- c. **Syna – die Gewerkschaft (Syna)**
- d. **Schweizerischer Verband des Personals öffentlicher Dienste (vpod)**

I. Allgemeine und schuldrechtliche Bestimmungen

Art. 1 Einleitung

Mit dem Abschluss des vorliegenden Gesamtarbeitsvertrags (GAV) bekunden die Parteien ihren Willen, in personalrechtlichen Fragen konstruktiv, partnerschaftlich und mit gegenseitigem Respekt zusammenzuarbeiten sowie zur guten Entwicklung der Langzeitpflege und damit verbundener Dienstleistungen in der Stadt Luzern beizutragen.

Art. 2 Zweck

Der vorliegende Vertrag bezweckt:

- a. die Festlegung zeitgemässer Anstellungs- und Arbeitsbedingungen und deren aktive Mitgestaltung durch die Mitarbeitenden und ihre Verbände;
- b. die Förderung der Arbeitsplatzzufriedenheit und der Identifikation der Mitarbeitenden mit der ... AG (nachfolgend „das Unternehmen“ genannt) sowie einer guten, von gegenseitigem Respekt geprägten Beziehung;
- c. die Verwirklichung der Chancengleichheit und Gleichbehandlung unabhängig von Geschlecht, Schicht oder Klasse, Ethnie, Religion, Alterszugehörigkeit oder sexueller Orientierung;

- d. die Schaffung von Arbeitsbedingungen, die den Mitarbeitenden ermöglichen, ihre Verantwortung in Familie und Gesellschaft wahrzunehmen;
- e. die Förderung der Beschäftigung und Eingliederung von Personen mit reduzierter Leistungsfähigkeit und geringen Arbeitsmarktchancen.

Art. 3 Persönlicher Geltungsbereich

¹ Der GAV gilt für alle voll- und teilzeitbeschäftigten Mitarbeitenden des Unternehmens und weiterer gemäss Art. 5 angeschlossener Arbeitgeber.

² Dem GAV nicht unterstellt sind:

- a. Personen mit einem Lehrvertrag in der Grundausbildung sowie Personen in der Tertiärausbildung;
- b. Praktikantinnen und Praktikanten;
- c. Mitglieder der Geschäftsleitung, der erweiterten Geschäftsleitung sowie leitende Mitarbeitende mit speziellen Vereinbarungen und Entschädigungen;
- d. Mitarbeitende mit einem befristeten Arbeitsverhältnis von höchstens sechs Monaten Dauer.

³ Die Bestimmungen allgemeinverbindlich erklärter Gesamtarbeitsverträge gehen für die diesen unterstellten Mitarbeitenden vor, soweit die entsprechenden Regelungen günstiger sind.

Art. 4 Vertragsbeitritt

Sofern die Vertragsparteien zustimmen, können diesem GAV beitreten:

- a. Arbeitnehmerverbände, die von den Vertragsparteien als repräsentative Arbeitnehmerverbände anerkannt worden sind;
- b. Arbeitgeber, die im selben Bereich wie das Unternehmen tätig sind.

Art. 5 Organisation und Zusammenarbeit der Vertragsparteien

¹ Die Vertragsparteien organisieren sich selbst.

² Sie verpflichten sich zu einer fairen, auf Treu und Glauben beruhenden Zusammenarbeit. Sie sind insbesondere zuständig für:

- a. Verhandlungen über diesen GAV und dessen Erneuerung;
- b. Aushandlung des Lohnreglements sowie der Reglemente über die Personalkommission und den Solidaritätsfonds;

c. die jährlichen Lohnverhandlungen;

d. Ausarbeitung von Sozialplänen.

³ Die Vertragsparteien informieren sich rechtzeitig über alle Fragen von gegenseitigem Interesse. Das Unternehmen informiert die Arbeitnehmerverbände bei wichtigen personalrelevanten Entscheidungen (Umstrukturierungen, Schliessung von Betriebszweigen, Abbau von Arbeitsplätzen) frühzeitig in geeigneter Form und gibt ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme.

⁴ Die Vertragsparteien treffen sich mindestens einmal jährlich zum Vollzug ihrer Aufgaben. Sie geben einander die Traktanden einen Monat im Voraus schriftlich bekannt.

Art. 6 Friedenspflicht

¹ Die Vertragsparteien vereinbaren für die Laufzeit dieses Vertrags eine absolute Friedenspflicht. Die Arbeitnehmerverbände verpflichten sich, in diesem Sinne auf ihre Mitglieder einzuwirken.

² Die Vertragsparteien versuchen, Streitigkeiten über die Auslegung und den Vollzug des GAV einvernehmlich zu lösen. Kommt eine einvernehmliche Regelung nicht zustande, amtet das kantonale Einigungsamt als Schiedsgericht. Es entscheidet endgültig.

Art. 7 Mitwirkung

¹ Das Mitwirkungsrecht des Personals ist gewährleistet. Die Mitwirkung wird ausgeübt durch die einzelnen Mitarbeitenden, durch die vertragsschliessenden Arbeitnehmerverbände und durch eine von den Mitarbeitenden gewählte Personalkommission.

² Die dem GAV unterstellten Mitarbeitenden wählen aus ihrer Mitte eine Personalkommission, welche die Mitwirkung in betrieblichen Fragen wahrnimmt. Die verschiedenen Betriebe und Personalkategorien sollen in der Personalkommission angemessen vertreten sein.

³ Die Vertragsparteien regeln das Wahlverfahren sowie die Rechte und Pflichten der Personalkommission in einem im gegenseitigen Einvernehmen vereinbarten Personalkommissionsreglement.

Art. 8 Solidaritätsbeitrag

Für die Ausarbeitung und den Vollzug des GAV wird von den dem GAV unterstellten Mitarbeitenden ein Solidaritätsbeitrag von Fr. 3.– monatlich erhoben. Die Mitarbeitenden können erklären, dass sie die Zahlung des Beitrags ablehnen.

Art. 9 Kündigung

¹ Der GAV wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er kann von jeder Vertragspartei mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf den 31. Dezember jeden Jahres gekündigt werden, erstmals per Ende des dritten Jahres nach Inkrafttreten.

² Bei Gesetzesänderungen, die den Inhalt des GAV betreffen, besteht zwischen den Vertragsparteien eine Verhandlungspflicht.

³ Wird der GAV nur von einzelnen Vertragsparteien gekündigt, bleibt er für die anderen Vertragsparteien in Kraft.

Art. 10 Vertragsloser Zustand

¹ Bei einem vertragslosen Zustand gelten die normativen Bestimmungen des gekündigten GAV als Inhalt des Einzelarbeitsvertrages weiter.

² Es gilt eine den gesamten GAV umfassende Besitzstandswahrung von sechs Monaten.

II. Arbeitsvertragliche Bestimmungen

A. Begründung und Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Art. 11 Abschluss des Arbeitsvertrags

¹ Der Arbeitsvertrag wird schriftlich abgeschlossen. Darin wird die Unterstellung des Arbeitsverhältnisses unter den vorliegenden GAV festgehalten. Das Unternehmen regelt die interne Zuständigkeit zum Vertragsabschluss.

² Der GAV und die dazugehörigen Reglemente sind den Mitarbeitenden mit dem schriftlichen Arbeitsvertrag auszuhändigen.

³ Der Arbeitsvertrag ist in der Regel unbefristet. Es kann eine Befristung von längstens drei Jahren vereinbart werden.

Art. 12 Probezeit

¹ Bei unbefristeten Arbeitsverträgen gelten die ersten drei Monate als Probezeit. Bei befristeten Arbeitsverträgen mit einer Dauer bis zu sechs Monaten beträgt die Probezeit einen Monat, bei befristeten Arbeitsverträgen von längerer Dauer gilt die ordentliche Probezeit.

² Bei einer effektiven Verkürzung der Probezeit infolge Krankheit, Unfall oder Erfüllung einer nicht freiwillig übernommenen gesetzlichen Pflicht erfolgt eine entsprechende Verlängerung der Probezeit.

Art. 13 Beendigung des Arbeitsverhältnisses

Das Arbeitsverhältnis endet durch:

- a. Kündigung;
- b. Ablauf einer befristeten Anstellung ohne Kündigungsmöglichkeit;
- c. fristlose Kündigung;

- d. Auflösung im gegenseitigen Einvernehmen;
- e. Erreichen des gesetzlichen AHV-Alters;
- f. Tod.

Art. 14 Kündigung im Allgemeinen

¹ Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Sie ist schriftlich zu begründen, wenn die gekündigte Partei es verlangt.

² Wegen ungenügender Leistung und/oder mangelhaftem Verhalten darf nach Ablauf der Probezeit nur gekündigt werden, wenn zuvor eine schriftliche Mahnung erfolgt ist und eine angemessene Bewährungsfrist angesetzt wurde.

Art. 15 Kündigungsfristen

¹ Während der Probezeit beträgt die Kündigungsfrist sieben Tage.

² Nach Ablauf der Probezeit gilt eine Kündigungsfrist von drei Monaten per Ende eines Monats.

³ Wird eine Stelle ganz oder teilweise aufgehoben und kann den betroffenen Mitarbeitenden keine andere Arbeit zugewiesen werden, beträgt die Kündigungsfrist für das Unternehmen sechs Monate.

Art. 16 Fristlose Kündigung

Aus wichtigen Gründen (Art. 337 OR) kann das Arbeitsverhältnis beidseitig fristlos aufgelöst werden. Als wichtige Gründe gelten insbesondere Diebstahl oder Tötlichkeiten gegenüber Bewohnerinnen und Bewohnern.

Art. 17 Sperrfristen

Nach Ablauf der Probezeit darf der Arbeitgeber das Arbeitsverhältnis nicht kündigen:

- a. während die Mitarbeitenden ohne eigenes Verschulden durch Krankheit oder durch Unfall ganz oder teilweise an der Arbeitsleistung verhindert sind, und zwar im ersten Dienstjahr während 30 Tagen, ab zweitem bis und mit fünftem Dienstjahr während 90 Tagen und ab sechstem Dienstjahr während 180 Tagen;
- b. während der Schwangerschaft und in den 16 Wochen nach der Niederkunft einer Arbeitnehmerin;
- c. während die Mitarbeitenden schweizerischen obligatorischen Militär- oder Schutzdienst oder schweizerischen Zivildienst leisten sowie, sofern die Dienstleistung mehr als 11 Tage dauert, während vier Wochen vorher und nachher.

B. Arbeitszeit

Art. 18 Grundsatz

¹ Die Soll-Arbeitszeit beträgt 8,4 Stunden pro Tag bzw. 42 Stunden pro Woche.

² Die Woche umfasst in der Regel fünf Arbeitstage.

³ Wo es die betrieblichen Bedürfnisse erfordern, wird die Arbeit im Schichtdienst geleistet. Die entsprechenden Dienstpläne sind mindestens vier Wochen im Voraus bekannt zu geben. Wünsche der Mitarbeitenden sind, soweit betrieblich möglich, bei der Planung zu berücksichtigen.

⁴ Soweit die Arbeitszeit nicht zur Sicherstellung eines durchgehenden Betriebs mit Dienstplänen geregelt wird, kann das Unternehmen eine flexible Gestaltung der Arbeitszeit gestatten und die dazu erforderlichen Weisungen erlassen.

Art. 19 Überstunden

¹ Sofern es die besondere Natur des Dienstes erfordert, bei ausserordentlichem Arbeitsanfall, bei Dringlichkeit oder bei vorübergehendem, zeitlich befristetem Mangel an Arbeitskräften sind die Mitarbeitenden zur Leistung von Überstunden verpflichtet, soweit diese zumutbar sind.

² Geleistete Überstunden sind sofort zu erfassen und durch die vorgesetzte Person zu bestätigen. Die Überstunden sind innert eines Kalenderjahres durch Freizeit auszugleichen. Dabei werden folgende Zeitzuschläge gewährt:

a. 25 % bei Verlängerung der Schicht; eine Verlängerung der Schicht um höchstens 15 Minuten ist nicht zuschlagsberechtigt;

b. 50 % an Sonn- und Feiertagen.

³ Ist der Ausgleich von Überstunden durch Freizeit innerhalb eines Jahres nicht möglich, können diese samt Zeitzuschlägen ausbezahlt werden.

Art. 20 Überzeit

¹ Als Überzeit gilt die Arbeitszeit, die die wöchentliche Höchstarbeitszeit von 50 Stunden übersteigt.

² Im Übrigen gilt Art. 19 sinngemäss.

Art. 21 Pausen

¹ Am Vormittag sowie am Nachmittag besteht Anspruch auf eine Pause von 15 Minuten, sofern die Dauer des Arbeitseinsatzes pro Halbtage mindestens vier Stunden beträgt. Die Pause gilt als Arbeitszeit.

² Bei einer täglichen Arbeitszeit von mehr als sieben Stunden ist die Arbeit durch eine Pause von mindestens 30 Minuten, bei einer täglichen Arbeitszeit von mehr als neun Stunden durch eine Pause von einer Stunde zu unterbrechen. Diese Pausen gelten nicht als Arbeitszeit, ausser wenn der Arbeitsplatz nicht verlassen werden darf.

Art. 22 Zeitzuschlag für Nachtarbeit

Für dienstplangemässe Arbeit von 20.00 Uhr bis 06.00 Uhr wird ein Zeitzuschlag von 10 Minuten pro geleistete Arbeitsstunde gewährt.

Art. 23 Ruhezeiten und Ruhetage

¹ Die tägliche Ruhezeit beträgt mindestens 11 aufeinanderfolgende Stunden. Die gesetzlichen Ausnahmbestimmungen bleiben vorbehalten.

² Bei der Dienstplanung ist auf eine ausgewogene Zuteilung der freien Tage zu achten. Die Mitarbeitenden haben Anspruch auf zwei, wenn möglich zusammenhängende, Ruhetage pro Woche. Die jährliche Anzahl der Ruhetage entspricht mindestens der Anzahl der Wochenendtage und Feiertage.

³ Die Mitarbeitenden haben Anspruch auf ein freies Wochenende pro Monat und mindestens 18 freie Wochenenden pro Jahr.

⁴ Die Beschäftigung von Mitarbeitenden während der Nacht ist ab dem vollendeten 55. Altersjahr nur mit deren Einverständnis zulässig.

C. Ferien und Urlaub

Art. 24 Ferienanspruch

¹ Die Mitarbeitenden haben bis zum 50. Altersjahr Anspruch auf 25 Arbeitstage Ferien pro Kalenderjahr. Ab dem Kalenderjahr, in das der 50. Geburtstag fällt, erhöht sich der Anspruch auf 30 Arbeitstage pro Kalenderjahr, ab dem 60. Geburtstag auf 33 Arbeitstage pro Kalenderjahr.

² Bei unterjährigen Arbeitsverhältnissen besteht der Ferienanspruch pro rata.

Art. 25 Ferienbezug

¹ Die Ferien sind in der Regel im Verlauf des betreffenden Kalenderjahres zu beziehen; wenigstens zwei Ferienwochen müssen zusammenhängen.

² Der Arbeitgeber bestimmt den Zeitpunkt der Ferien und nimmt dabei so weit Rücksicht auf die Wünsche der Mitarbeitenden, als dies mit den Interessen des Betriebs vereinbar ist. Mitarbeitenden mit schulpflichtigen Kindern ist nach Möglichkeit zu gestatten, die Ferien in der schulfreien Zeit zu beziehen.

Art. 26 Ferienverhinderung

¹ Ferientage können nachbezogen werden, soweit Krankheits- oder Unfalltage durch ein Arztzeugnis ausgewiesen sind, kein grobes Selbstverschulden vorliegt und die Ferientage nicht zweckgemäss bezogen werden konnten.

² Das Arztzeugnis muss während der Ferien ausgestellt worden sein.

Art. 27 Arbeitsfreie Tage

Als arbeitsfreie Tage gelten, soweit sie nicht auf einen Samstag oder Sonntag fallen: Neujahr, Berchtoldstag, Gûdismontag, Karfreitag, Ostermontag, Auffahrt, Pfingstmontag, Fronleichnam, Bundesfeiertag, Maria Himmelfahrt, Leodegarstag, Allerheiligen, Maria Empfängnis, Weihnachten und Stephanstag.

Art. 28 Bezahlter Urlaub

¹ Die Mitarbeitenden haben bei folgenden Ereignissen Anspruch auf bezahlten Urlaub:

- Hochzeit
 - eigene Hochzeit oder Eintragung einer Partnerschaft 2 Arbeitstage
 - Hochzeit von Kindern, Geschwistern, Vater oder Mutter 1 Arbeitstag
- Todesfälle
 - Ehegatte, Lebenspartner/in, Kinder und Eltern 3 Arbeitstage
 - Geschwister, Gross- und Schwiegereltern, Schwager, Schwägerin, Schwiegersohn/-tochter, Grosskinder 1 Arbeitstag
 - Onkel und Tante, Pate und Patin ½ Arbeitstag
 - nahestehende Freunde und Freundinnen sowie Berufskollegen und -kolleginnen Teilnahme an den Trauerfeierlichkeiten, sofern es der Arbeitsablauf gestattet
- Wohnungswechsel
 - eigener Wohnungswechsel (ausgenommen Zimmermieter) 2 Arbeitstage
- Familienereignisse
 - plötzliche Erkrankung eines Familienangehörigen oder der Lebenspartnerin / des Lebenspartners im eigenen Haushalt, wenn es an der notwendigen Betreuung fehlt bis 3 Arbeitstage pro Ereignis
 - Alleinerziehende mit schulpflichtigen Kindern zur Erledigung unerwarteter Probleme mit den Kindern, z. B. Schul- oder Arztbesuch bis 5 Arbeitstage pro Jahr

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> – Teilnahme an Vorstandssitzungen, Beratungen und Tagungen von Personalorganisationen | bis 3 Arbeitstage pro Jahr, sofern es der Arbeitsablauf gestattet |
| <ul style="list-style-type: none"> – gerichtliche Vorladung als Zeuge oder Partei | Teilnahme |

Bei Teilzeitbeschäftigung richtet sich der Anspruch nach dem jeweiligen Beschäftigungsgrad.

² Besteht kein Rechtsanspruch auf einen bezahlten Urlaub gemäss Abs. 1, kann den Mitarbeitenden zur Erfüllung unaufschiebbarer privater Verpflichtungen, insbesondere für Betreuungsaufgaben von Familienangehörigen oder nahestehenden Personen, ein bezahlter Kurzurlaub von bis zu drei Tagen pro Jahr bewilligt werden.

Art. 29 Vaterschaftsurlaub

¹ Bei der Geburt eines eigenen Kindes besteht Anspruch auf einen bezahlten Urlaub von zehn Arbeitstagen sowie auf unbezahlten Urlaub von weiteren zehn Arbeitstagen.

² Der Vaterschaftsurlaub ist innert acht Wochen nach der Geburt tageweise oder zusammenhängend zu beziehen.

Art. 30 Unbezahlter Urlaub

¹ Der Arbeitgeber kann den Mitarbeitenden unbezahlten Urlaub von in der Regel bis zu drei Monaten Dauer gewähren, wenn es der Betrieb erlaubt.

² Ein Anspruch auf einen unbezahlten Urlaub besteht:

- a. jeweils nach fünf Dienstjahren im Umfang von einem Monat;
- b. nach dem Mutterschaftsurlaub im Umfang von maximal drei Monaten.

Art. 31 Urlaub für die Ausübung öffentlicher Ämter

¹ Die Ausübung eines oder mehrerer öffentlicher Ämter ist mit dem Arbeitgeber abzusprechen. Sie darf die Erfüllung der arbeitsvertraglichen Pflichten nicht beeinträchtigen und die Interessen des Arbeitgebers nicht gefährden.

² Für die Ausübung eines öffentlichen Amtes besteht Anspruch auf unbezahlten Urlaub. Der Urlaub kann ganz oder teilweise bezahlt werden.

³ Bei der Festsetzung der Urlaubsdauer und eines allfälligen Lohnanspruchs sind die zeitliche Beanspruchung durch das öffentliche Amt, die Höhe der dafür ausgerichteten Entschädigung sowie die Interessen des Arbeitgebers zu berücksichtigen.

Art. 32 Versicherungsschutz bei unbezahltem Urlaub

¹ Das Unternehmen ermöglicht den Mitarbeitenden während eines unbezahlten Urlaubs, den Versicherungsschutz (berufliche Vorsorge, Unfallversicherung, Krankentaggeldversicherung) gemäss den jeweils geltenden gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen weiterzuführen.

² Sie übernimmt bei einem unbezahlten Urlaub von höchstens 30 Tagen die ordentlichen Arbeitgeberbeiträge an die entsprechenden Versicherungen. Bei einem unbezahlten Urlaub von mehr als 30 Tagen sind sowohl die Arbeitnehmer- wie die Arbeitgeberbeiträge von den Mitarbeitenden zu tragen.

D. Lohn und Zulagen

Art. 33 Allgemeines

¹ Die Mitarbeitenden haben Anspruch auf einen Lohn, der ihren Aufgaben, den damit verbundenen Anforderungen und Verantwortlichkeiten, ihrer Erfahrung sowie ihrer Leistung entspricht.

² Es gilt der Grundsatz des gleichen Lohnes für gleichwertige Arbeit.

Art. 34 Grundsätze der Lohngestaltung

¹ Die Entlohnung der Mitarbeitenden besteht aus dem Lohn, allfälligen Leistungszulagen, ausserordentlichen Zulagen, Funktionszulagen und Sozialzulagen.

² Der Lohn wird vom Unternehmen im Rahmen des Budgets gemäss den Regelungen des GAV sowie des Lohnreglements jährlich festgesetzt.

³ Das Unternehmen erlässt ein Lohnreglement, in dem die Einzelheiten geregelt werden. Dieses wird mit den Arbeitnehmerverbänden ausgehandelt.

⁴ Das erste Lohnreglement gilt bis zum 31. Dezember 2017. Per 1. Januar 2018 tritt ein neues Lohnreglement in Kraft, das sowohl dem Unternehmen die notwendige Flexibilität einräumt wie auch die Interessen der Mitarbeitenden und die Arbeitsmarktlage berücksichtigt.

Art. 35 Lohnsystem und Lohnentwicklung

¹ Die Lohnklassen werden im Lohnreglement geregelt.

² Das Lohnreglement regelt auch das Verfahren der Lohnentwicklung. Dieses richtet sich im Rahmen des Budgets nach den Leistungen und den beruflichen Erfahrungen der einzelnen Mitarbeitenden. Für besondere Fälle können weitere, nicht personenbezogene Kriterien vorgesehen werden.

³ Das Unternehmen legt jährlich unter Miteinbezug der Arbeitnehmerverbände im Rahmen des Budgets die Anpassung der Löhne an die Preisentwicklung unter Berücksichtigung des

Landesindex der Konsumentenpreise fest, ebenso die Summe für individuelle Besoldungserhöhungen.

Art. 36 Leistungszulage

¹ Sofern Mitarbeitende ausgezeichnete Leistungen erbringen und das Lohnmaximum der jeweiligen Lohnklasse erreicht haben, kann ihnen eine Leistungszulage zugesprochen werden.

² Das Lohnreglement regelt die Einzelheiten.

Art. 37 Ausserordentliche Zulagen

¹ Bei ausserordentlichen Leistungen kann einzelnen Mitarbeitenden oder einem Team eine ausserordentliche Zulage zugesprochen werden.

² Die ausserordentliche Zulage wird entweder als Einmalzahlung oder als befristete Zulage ausgerichtet.

Art. 38 Funktionszulage

¹ Übernehmen Mitarbeitende eine zusätzliche Funktion oder werden ihnen zusätzliche, nicht mit ihrer Stelle verbundene Arbeiten übertragen, kann ihnen eine Funktionszulage zugesprochen werden.

² Die Funktionszulage wird entweder als Einmalzahlung oder als befristete Zulage ausgerichtet.

Art. 39 Sozialzulagen

¹ Die Mitarbeitenden haben Anspruch auf Geburts-, Kinder- und Ausbildungszulagen gemäss den gesetzlichen Regelungen.

² Das Lohnreglement regelt eine allfällige besondere Familienzulage.

Art. 40 Weitere Vergütungen

Die Vergütung für Sonntags-, Feiertags- und Nachtarbeit, Pikettdienst und Spesen wird im Lohnreglement geregelt.

Art. 41 Dienstaltersgeschenk

Die Mitarbeitenden erhalten nach 10 und 15 Dienstjahren je 5 Arbeitstage, ab dem 20. Dienstjahr alle 5 Dienstjahre 10 Arbeitstage Ferien.

E. Lohnzahlung bei Arbeitsverhinderung

Art. 42 Lohnfortzahlung bei Krankheit und Unfall

¹ Bei unverschuldeter Arbeitsverhinderung infolge Krankheit bezahlt der Arbeitgeber während zweier Monate den vollen Lohn. Anschliessend besteht ein Anspruch auf die Leistungen der Lohnausfallversicherung (100 % des Nettolohnes bis zu 730 Tage innerhalb von 900 Tagen abzüglich Arbeitgeberleistungen, dies auch bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses während der Leistungsdauer).

² Bei unverschuldeter Arbeitsverhinderung infolge Unfalls bezahlt der Arbeitgeber während zweier Monate den vollen Lohn. Anschliessend richtet sich der Anspruch der Mitarbeitenden nach den gesetzlichen Bestimmungen. Solange der Arbeitgeber den vollen Lohn bezahlt, stehen ihm die Versicherungsleistungen zu.

³ Die Prämien für die Berufsunfallversicherung trägt der Arbeitgeber, die Prämien für die Nichtberufsunfallversicherung sowie für die Lohnausfallversicherung werden je hälftig von Arbeitgeber und Mitarbeitenden bezahlt.

Art. 43 Meldung und Abklärung der Arbeitsverhinderung

¹ Die Mitarbeitenden haben die vorgesetzte Person sofort über die Arbeitsunfähigkeit und deren voraussichtliche Dauer zu informieren.

² Dauert die Arbeitsunfähigkeit länger als fünf Kalendertage, ist unaufgefordert ein Arztzeugnis einzureichen. Dieses hat den Umfang der Arbeitsunfähigkeit bezogen auf ein 100%-Pensum sowie die Zeitdauer der Arbeitsunfähigkeit festzuhalten.

³ Bestehen begründete Zweifel an der Arbeitsunfähigkeit, kann der Arbeitgeber jederzeit die Einreichung eines Arztzeugnisses oder die Durchführung einer vertrauensärztlichen Untersuchung verlangen. Die Kosten einer solchen Untersuchung werden vom Arbeitgeber getragen.

Art. 44 Schwangerschaft und Mutterschaft

¹ Bei Absenzen infolge einer ärztlich attestierten Schwangerschaft richtet sich die Lohnfortzahlung nach den Bestimmungen über die Lohnfortzahlung bei Krankheit. Die Lohnfortzahlung dauert längstens bis zum Beginn des bezahlten Mutterschaftsurlaubs.

² Im ersten Jahr nach der Geburt des Kindes gilt das Stillen am Arbeitsort als Arbeitszeit.

Art. 45 Mutterschaftsurlaub

¹ Die Mitarbeiterinnen haben Anspruch auf einen bezahlten Mutterschaftsurlaub von 14 Wochen. Dieser Anspruch erhöht sich auf 16 Wochen, wenn das Arbeitsverhältnis vor Antritt des Urlaubs mindestens ein Jahr gedauert hat.

² Die Mutterschaftsentschädigung gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerbsersatz für Dienstleistende und bei Mutterschaft (EOG) wird an die Lohnzahlung angerechnet. Die

Mitarbeiterinnen sind verpflichtet, die ihnen gemäss EOG obliegenden Meldepflichten zu erfüllen.

³ Schiebt die Mitarbeiterin den Anspruch auf die Mutterschaftsentschädigung wegen eines Spitalaufenthalts des neugeborenen Kindes von mehr als drei Wochen bis zu dessen Heimkehr auf, wird der bezahlte Mutterschaftsurlaub unterbrochen, und es wird für die betreffende Zeit unbezahlter Urlaub gewährt.

Art. 46 Dienstleistungen

¹ Bei Leistung von schweizerischem Militärdienst oder zivilem Ersatzdienst sowie Instruktions- und Pflichtdiensten im Zivilschutz besteht Anspruch auf Lohnfortzahlung

a. bei Militär- oder zivilen Ersatzdiensten für höchstens zwölf Monate innerhalb von vier Jahren;

b. bei Instruktions- und Pflichtdiensten im Zivilschutz während insgesamt 15 Arbeitstagen.

² Wird ein zusammenhängender Militär- oder ziviler Ersatzdienst von über zwei Monaten geleistet, besteht ein Lohnfortzahlungsanspruch im Rahmen der Höchstdauer gemäss Abs. 1 nur, wenn das Arbeitsverhältnis anschliessend noch während mindestens zweier Jahre fortgesetzt wird. Andernfalls ist die Differenz zwischen dem ausbezahlten Lohn und dem Erwerbsersatz anteilmässig zurückzuerstatten.

F. Berufliche Vorsorge

Art. 47 Pensionskasse

¹ Die Mitarbeitenden sind bei der Pensionskasse der Stadt Luzern vorsorgeversichert. Beiträge und Leistungen richten sich nach dem jeweils gültigen Reglement.

² Die Mitarbeitenden haben Anspruch auf eine AHV-Ersatzrente gemäss Art. 14 des Finanzierungsreglements der Pensionskasse. Die Rente wird vom Unternehmen finanziert.

G. Rechte und Pflichten der Mitarbeitenden

Art. 48 Haftung

¹ Der Arbeitgeber schliesst eine Versicherung ab für Schäden, die Mitarbeitende bei der Ausführung ihrer Arbeit gegenüber Dritten verursachen. Er trägt die Versicherungsprämien.

² Der Arbeitgeber kann von den Mitarbeitenden die Übernahme der von ihm zu tragenden Kosten verlangen, sofern der Schaden absichtlich oder fahrlässig verursacht wurde.

³ Die Mitarbeitenden haben jeden Schadenfall sofort der vorgesetzten Person zu melden.

Art. 49 Schweigepflicht

¹ Die Mitarbeitenden sind verpflichtet, über Angelegenheiten, die ihrer Natur nach oder gemäss besonderer Vorschrift geheim zu halten sind, Dritten gegenüber zu schweigen. Sie dürfen insbesondere Akten, die nicht zur Veröffentlichung bestimmt sind, sowie Kenntnisse über Krankheiten, Verhaltensweisen und persönliche Verhältnisse der Bewohnerinnen und Bewohner und deren Angehörigen Dritten nicht zugänglich machen.

² Diese Geheimhaltungspflichten bleiben auch nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses bestehen.

Art. 50 Schutz der Persönlichkeit

¹ Die Mitarbeitenden haben Anspruch auf Schutz ihrer persönlichen Integrität am Arbeitsplatz, insbesondere auf Unterlassung sexueller und rassistischer Belästigungen sowie Mobbing.

² Der Arbeitgeber bezeichnet eine Anlaufstelle, an die sich Mitarbeitende wenden können, die in ihrer persönlichen Integrität verletzt wurden.

Art. 51 Schutz der Personendaten

¹ Die Mitarbeitenden können Einsicht in ihre Personalakten nehmen.

² Sie können verlangen, dass falsche persönliche Daten berichtigt und unvollständige ergänzt werden. Enthalten die Personalakten Angaben, die mit dem Arbeitsverhältnis in keinem unmittelbaren Zusammenhang stehen, können die Mitarbeitenden ihre Entfernung verlangen.

Art. 52 Gesundheitsschutz und Gleichstellung

Für die Umsetzung der gesetzlich vorgeschriebenen Massnahmen in den Bereichen Arbeitssicherheit, Gesundheitsschutz und Gleichstellung besteht eine Anlaufstelle.

Art. 53 Annahme von Geschenken

¹ Mitarbeitende dürfen keine Geschenke oder andere Vorteile für sich oder andere fordern, annehmen oder sich versprechen lassen.

² Ausgenommen sind Höflichkeitsgeschenke von geringem Wert.

Art. 54 Nebenbeschäftigungen

¹ Mitarbeitenden mit einem Teilzeitpensum ist eine Nebenerwerbstätigkeit gestattet, soweit das Arbeitspensum insgesamt 100 % nicht übersteigt.

² Mitarbeitende mit einem Arbeitspensum von insgesamt 100 % dürfen ohne Bewilligung des Arbeitgebers keine Nebenbeschäftigung ausüben, die Arbeitszeit beansprucht oder ihre Arbeitsleistung beeinträchtigen kann.

³ Die Nebenbeschäftigung kann bewilligt werden, wenn sie die Erfüllung der arbeitsvertraglichen Pflichten nicht beeinträchtigt und die Interessen des Arbeitgebers nicht gefährdet.

Art. 55 Weisungen zu Arbeit und Arbeitsort

¹ Der Arbeitgeber kann den Mitarbeitenden vorübergehend eine ihren Fähigkeiten und ihrem Ausbildungsstand entsprechende, vom Arbeitsvertrag abweichende Arbeit oder einen anderen Arbeitsplatz zuweisen, wenn es die betrieblichen Bedürfnisse erfordern.

² Verlängert sich durch die Zuweisung eines anderen Arbeitsplatzes der Arbeitsweg, gilt die Verlängerung als Arbeitszeit, soweit sie 15 Minuten je Arbeitsweg übersteigt.

³ Die Zuweisung einer anderen Arbeit oder eines anderen Arbeitsplatzes soll die Dauer von sechs Monaten nicht überschreiten.

Art. 56 Arbeitszeugnis

¹ Die Mitarbeitenden können jederzeit vom Arbeitgeber ein Zeugnis verlangen, das sich über die Art und Dauer des Arbeitsverhältnisses sowie über ihre Leistungen und ihr Verhalten ausspricht.

² Auf besonderes Verlangen der Mitarbeitenden hat sich das Zeugnis auf Angaben über Art und Dauer des Arbeitsverhältnisses zu beschränken.

H. Weiterbildung

Art. 57 Grundsatz

¹ Das Unternehmen fördert und unterstützt die Mitarbeitenden in ihrer beruflichen Entwicklung. Diese sind verpflichtet, die zur Aufgabenerfüllung notwendigen Fähigkeiten und Kenntnisse sicherzustellen und auf neue Erkenntnisse und Methoden auszurichten.

² Das Unternehmen kann Mitarbeitende zum Besuch von Weiterbildungsveranstaltungen verpflichten, wenn das vermittelte Wissen und Können für die Bewältigung der aktuellen und der zukünftigen Aufgaben der Mitarbeitenden erforderlich ist.

³ Sie kann die Mitarbeitenden bei freiwilligen Weiterbildungen im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten unterstützen.

Art. 58 Weiterbildungskosten

¹ Die Weiterbildungskosten umfassen die Bildungskosten (Einschreibe-, Kurs- und Prüfungsgebühren, Kosten für Lehrmaterial u. Ä.), die Spesen sowie die Lohnkosten inklusive Sozialleistungen des Arbeitgebers der für die Weiterbildung verwendeten Arbeitszeit.

² Angeordnete Weiterbildung gemäss Art. 57 Abs. 2 ist für die Mitarbeitenden kostenlos und zählt zur Arbeitszeit.

³ Bei freiwilliger Weiterbildung kann der Arbeitgeber die von den Mitarbeitenden dafür aufgewendete Zeit ganz oder teilweise als Arbeitszeit anrechnen. Er kann ihnen einen Beitrag an die Bildungskosten und die Spesen ausrichten. Die Höhe des gesamten Beitrags richtet sich nach dem Verhältnis der Interessen des Arbeitgebers und der Mitarbeitenden an der Weiterbildung.

Art. 59 Verpflichtungszeit und Rückerstattung

¹ Übersteigen die vom Unternehmen übernommenen Weiterbildungskosten den Betrag von Fr. 6'000.–, ist der Mehrbetrag zurückzuerstatten, wenn die Ausbildung abgebrochen oder auf die vorgesehenen Prüfungen verzichtet oder das Arbeitsverhältnis vom Mitarbeiter oder von der Mitarbeiterin während der Ausbildung gekündigt wird.

² Sofern das Unternehmen Weiterbildungskosten übernommen hat, bestehen folgende Verpflichtungszeiten:

ab einem Betrag von Fr. 6'000.– bis Fr. 10'000.–	1 Jahr
ab Fr. 10'001.– bis Fr. 20'000.–	2 Jahre
über Fr. 20'000.–	3 Jahre

³ Kündigt der oder die Mitarbeitende das Arbeitsverhältnis vor Ablauf der Frist gemäss Abs. 2, sind die Fr. 6'000.– übersteigenden Weiterbildungskosten zurückzuerstatten. Der Rückerstattungsbetrag vermindert sich monatlich im Verhältnis der zurückgelegten zur verbleibenden Verpflichtungszeit.

⁴ Die Geldbeträge gemäss den Absätzen 1 und 3 reduzieren sich bei einem Teilzeitpensum entsprechend dem Beschäftigungsgrad.

Art. 60 Leistungsbeurteilung und Fördermassnahmen

¹ Die Vorgesetzten führen mit ihren Mitarbeitenden jährlich ein Mitarbeitergespräch. Dieses bezweckt das Erkennen und Entwickeln der Fähigkeiten der Mitarbeitenden, die Beurteilung ihrer Leistungen und deren Einsatz entsprechend ihren Fähigkeiten.

² Gegenstand des Mitarbeitergesprächs sind die Arbeitsleistung und das Arbeitsverhalten, die Beurteilung der Zielerreichung aus der vorherigen Zeitperiode sowie die Besprechung der Arbeitssituation, der Zukunftsperspektiven und der beruflichen Entwicklung. Die Mitarbeitenden geben ihren Vorgesetzten eine Rückmeldung über die Zusammenarbeit.

³ Anlässlich des Mitarbeitergesprächs werden messbare und realistische Ziele für die nächste Zeitperiode vereinbart.

⁴ Das Mitarbeitergespräch wird schriftlich protokolliert und gemeinsam unterzeichnet. Das Protokoll ist vertraulich und wird in der Personalakte abgelegt. Sind Mitarbeitende mit ihrer Beurteilung nicht einverstanden, können sie eine Besprechung mit dem oder der nächsthöheren Vorgesetzten verlangen.

III. Entlassungen aus strukturellen und wirtschaftlichen Gründen

Art. 61 Sozialplan

¹ Kommt es infolge Stellenabbaus zur Beendigung von mehr als 30 Arbeitsverhältnissen, wird zusammen mit den Arbeitnehmerverbänden ein Sozialplan ausgearbeitet.

² Den betroffenen Mitarbeitenden ist so weit als möglich eine andere angemessene Beschäftigung im Unternehmen anzubieten.

IV. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 62 Fortsetzung der Arbeitsverhältnisse und Besitzstandswahrung

¹ Allen Mitarbeitenden, deren Arbeitsverhältnis auf das Unternehmen übergeht und die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses GAV in einem ungekündigten Anstellungsverhältnis stehen, wird ein schriftlicher Arbeitsvertrag gemäss dem vorliegenden GAV angeboten.

² Im neuen Arbeitsvertrag wird die Höhe des bestehenden Lohnes für die Dauer von drei Jahren garantiert. Vorbehalten bleiben Lohnreduktionen infolge ungenügender Leistungen oder aufgrund von Funktionsänderungen.

Art. 63 Anrechnung von Dienstjahren

Für die Berechnung der Anstellungsdauer werden die Dienstjahre bei der Stadt Luzern sowie der Gemeinde Littau angerechnet.

Art. 64 Inkrafttreten

Der vorliegende GAV tritt unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten zur Auslagerung der städtischen Heime und Alterssiedlungen (HAS) am 1. Januar 2015 in Kraft.

Anhang 6: Stellungnahme der vertragsschliessenden Arbeitnehmerverbände zum abgeschlossenen Gesamtarbeitsvertrag

„Der vorliegende Bericht und Antrag zur Schaffung einer gemeinnützigen Aktiengesellschaft für die HAS enthält als ein integrativer Bestandteil die Thematik des zwischen den Sozialpartnern abgeschlossenen Gesamtarbeitsvertrags, der im Falle einer Auslagerung für das Personal des zukünftigen Unternehmens zu tragen kommt. Diese Stellungnahme der Arbeitnehmerverbände bezieht sich ausschliesslich auf den Gesamtarbeitsvertrag. Eine Stellungnahme zum gesamten Projekt zur Auslagerung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich und von der Stadt auch nicht gewünscht. Unsere sehr positive Würdigung des abgeschlossenen Gesamtarbeitsvertrags lässt daher keine Rückschlüsse auf die Haltung der Arbeitnehmerverbände zum gesamten Bericht und Antrag zu.

Im August konnten die Sozialpartner SBK, SPVL, Syna und vpod und die Stadt Luzern den seit 2012 verhandelten Gesamtarbeitsvertrag (GAV) für das Personal der Heime und Alterssiedlungen (HAS) unterzeichnen. Dieser tritt 2015 in Kraft, sollte das Volk 2014 einer Verselbstständigung an der Urne zustimmen. Sollte diese Ausgliederung stattfinden, so ist aus unserer Sicht dafür zu sorgen, dass die wesentlichen Elemente der bisherigen Regelung der Anstellungsbedingungen gesichert werden können. Der von den Arbeitnehmerverbänden erarbeitete differenziertere Gegenentwurf zum knappen Erstvorschlag der Stadt ist Grundlage für den abgeschlossenen GAV. Wir setzten uns ein für Besitzstandwahrung und einen GAV, der inhaltlich auf die Langzeitpflege ausgerichtet ist. Dem Anliegen der Arbeitgeberseite einer Anlehnung an Bestimmungen der GAVs der bereits verselbstständigten, technischen Betriebe, wie einer vbl oder der ewl, konnten wir nicht zustimmen. Dieser GAV bildet somit die für die Langzeitpflege notwendigen Bestimmungen ab und sichert die guten Anstellungsbedingungen.

Folgende wichtigen Eckpunkte enthält der neue GAV:

- Die Anstellungsbedingungen werden neu auf der privatrechtlichen Grundlage transparent durch einen GAV geregelt, und das Gleichbehandlungsgebot, das auch für eine private Firma gilt, welche sich weiterhin im Besitz der Stadt befindet, wird erfüllt.
- Das transparente Lohnsystem der Stadt wird weitergeführt, das bisherige Lohnniveau kann gesichert werden. Bei der Ausgestaltung eines neuen Lohnsystems, das mittelfristig erarbeitet werden soll, werden die Sozialpartner gemäss GAV in den Aushandlungsprozess einbezogen. Jährliche Lohnverhandlungen mit den Arbeitnehmerverbänden und der Personalkommission sind gesichert.
- Die gut ausgestalteten Regelungen zu den Zulagen für Schichtarbeit und die besondere Familienzulage der Stadt werden weitergeführt.
- Die Arbeitszeit bleibt insgesamt unverändert, die bisherigen Grundsätze der Dienstplanung werden beibehalten. Ein leichter Abbau bei den Feiertagen wird mit einer Verbesserung des Ferienanspruchs aufgewogen.
- Die neue Firma wird bei der städtischen Pensionskasse bleiben und die bisherigen Bedingungen für eine vorzeitige Pensionierung werden nicht angetastet.

- Wichtig ist die Sicherung der Lohnfortzahlung bei Krankheit durch eine neue Krankentaggeldversicherung mit einer Leistungsdauer von zwei Jahren.

Folgende materielle Erfolge sind besonders erwähnenswert:

- Neu fünf Ferienwochen für alle, ab fünfzig sechs Wochen
- Anrecht auf mindestens 18 freie Wochenende pro Jahr
- Beschäftigung von Mitarbeitenden im Alter von 55 und plus im Nachtdienst nur mit deren Einverständnis
- Schicht-Zulagen auch im Ferienlohn
- Nachtdienst-Zulagen bereits ab 20.00 Uhr
- Die besondere, zusätzliche Familienzulage der Stadt wird beibehalten
- 16 Wochen Mutterschaftsurlaub ab dem zweiten Anstellungsjahr
- Zehn Tage Vaterschaftsurlaub
- Stillen am Arbeitsplatz ist Arbeitszeit
- Zwei bezahlte Pausen à 15 Minuten täglich
- Arztzeugnis erst nach fünf Tagen

Einbussen gab es unter anderem mit einer leichten Reduktion bei den Feiertagen, beim Dienstaltersgeschenk und der Probezeitdauer. Zudem müssen die Prämien der neuen Krankentaggeldversicherung hälftig durch die Arbeitnehmenden finanziert werden.

Der Bereich der Langzeitpflege ist ein wachsender Bereich, in welchem auch neue Anbieter mit teilweise fragwürdigen Geschäftspraktiken, welche Gewinnorientierung auf Kosten des Personal und der Qualität zur Folge haben, auftreten. Es ist deshalb ein sehr positives Signal für die ganze Schweiz, wenn bei einem grossen Arbeitgeber wie dem künftigen Unternehmen für HAS ein fortschrittlicher, sehr guter Gesamtarbeitsvertrag abgeschlossen werden kann. Gute Pflegequalität kann nur mit guten Arbeitsbedingungen gesichert werden. Die Voraussetzungen dafür sind mit diesem GAV gegeben. Nach verschiedenen Gesamtarbeitsverträgen in der Romandie (Waadt, Neuenburg) und im Tessin konnte in diesem Jahr auch im Kanton Bern ein überbetrieblicher GAV in der Langzeitpflege abgeschlossen werden. Mit dem GAV in Luzern kommt ein weiterer bedeutender GAV hinzu, von dem wir uns erhoffen, dass er regionale Vorbildwirkung entfaltet.

Für die Sozialpartner-Verbände:

SBK Sektion Zentralschweiz Claudia Husmann
 Stadtpersonalverband Luzern Robert Bühler
 Syna Carlo Mathieu
 vpod Sektion Luzern Rebekka Bolzern“

Anhang 7: Anschlussvertrag an die Pensionskasse der Stadt Luzern (Entwurf)

zwischen

... AG in Gründung (im Folgenden „das Unternehmen“ genannt)

vertreten durch die Stadt Luzern

Hirschengraben 17

Postfach

6002 Luzern

Arbeitgeberin

und

Pensionskasse Stadt Luzern

Bruchstrasse 69

6002 Luzern

Pensionskasse

Registraturnummer: LU – 0002

1. Grundsatz

Die Arbeitgeberin versichert ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Sinne der beruflichen Vorsorge gegen die wirtschaftlichen Folgen von Alter, Tod und Invalidität bei der Pensionskasse Stadt Luzern.

2. Anwendbares Recht

Die beim Abschluss dieses Anschlussvertrags gültigen Reglemente der Pensionskasse Stadt Luzern finden in der jeweils gültigen Fassung Anwendung. Die Pensionskasse Stadt Luzern teilt der Arbeitgeberin allfällige Änderungen der Reglemente mit. Diese gelten als akzeptiert, wenn der Anschlussvertrag nicht innert Monatsfrist seit der Mitteilung gekündigt wird.

3. Rechte und Pflichten der Arbeitgeberin

- a) Die Arbeitgeberin hat die gleichen Rechte und Pflichten wie die Stadt Luzern als Arbeitgeberin. Vorbehalten bleibt die Kündigungsmöglichkeit gemäss Ziffer 7 dieses Vertrags.
- b) Die Arbeitgeberin verpflichtet sich insbesondere:
 - Die Meldepflicht gemäss Art. 14 Abs. 2 des Leistungs- und Organisationsreglements unaufgefordert und termingerecht zu erfüllen;
 - Die Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge spätestens bei Verfall der Rechnung zu bezahlen;

- Ausstehende Beiträge ab dem Erhalt der ersten Mahnung mit einem Zinssatz zu verzinsen, der um ½ % höher ist als jener für eine erste Hypothek der Luzerner Kantonalbank.

4. Rechte und Pflichten der Versicherten

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Arbeitgeberin haben die gleichen Rechte und Pflichten wie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadt Luzern. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss Ziffer 6 dieses Vertrags betreffend die Zusatzleistungen der Arbeitgeberin.

5. Beiträge

Die Beiträge der Arbeitgeberin und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter richten sich nach Artikel 7 und 8 des Finanzierungsreglements der Pensionskasse Stadt Luzern.

6. Zusatzleistungen der Arbeitgeberin

a) Teuerungsanpassung Renten

Nach dem obligatorischen Versicherungsplan werden die Renten der Preisentwicklung nach den finanziellen Möglichkeiten der Kasse angepasst. Die Arbeitgeberin kann bestimmen, dass die Renten ihres pensionierten Personals der Preisentwicklung gemäss Artikel 13 des Finanzierungsreglements der Pensionskasse Stadt Luzern angepasst werden.

Bitte Folgendes ankreuzen:

- ☐ keine zusätzliche Teuerungsanpassung
- ☒ Teuerungsanpassung gemäss Artikel 13 des Finanzierungsreglements der Pensionskasse Stadt Luzern vom 08.11.2012. Die Renten des ehemaligen Personals des Unternehmens werden der Teuerung in sinngemässer Anwendung der für das aktive Personal der Stadt Luzern geltenden Regelung angepasst.

b) AHV-Ersatzrente

Der obligatorische Versicherungsplan sieht keine AHV-Ersatzrente vor. Die Arbeitgeberin kann bestimmen, dass ihrem pensionierten Personal die AHV-Ersatzrente gemäss Artikel 14 des Finanzierungsreglements der Pensionskasse Stadt Luzern ausgerichtet wird.

Bitte Folgendes ankreuzen:

- ☐ keine AHV-Ersatzrente
- ☒ Ausrichtung der AHV-Ersatzrente gemäss Artikel 14 des Finanzierungsreglements der Pensionskasse Stadt Luzern.

Die Kosten für die Zusatzleistungen gemäss Ziffer 6 dieses Vertrags bezahlt die Arbeitgeberin der Pensionskasse Stadt Luzern gemäss Artikel 15 des Finanzierungsreglements der Pensionskasse Stadt Luzern.

7. Vertragsauflösung

- a) Der vorliegende Anschlussvertrag kann von beiden Vertragsparteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf das Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden.
- b) Die aktiven Versicherten, die teilpensionierten und die pensionierten Mitglieder treten mit Rechtskraft der Kündigung aus der Pensionskasse Stadt Luzern aus.
- c) Die Pensionskasse Stadt Luzern überweist der von der Arbeitgeberin bezeichneten Vorsorgeeinrichtung auf das Vertragsende:
 - die Freizügigkeitsleistungen der aktiven und der teilaktiven Mitglieder gemäss Artikel 41 des Leistungs- und Organisationsreglements oder gegebenenfalls den Anspruch auf das Teilliquidationsergebnis gemäss Teilliquidationsreglement der Pensionskasse Stadt Luzern
 - das Deckungskapital der teilpensionierten und pensionierten Mitglieder oder gegebenenfalls den Anspruch auf das Teilliquidationsergebnis gemäss Teilliquidationsreglement der Pensionskasse Stadt Luzern

8. Verfahren und Rechtspflege

Das Verwaltungsgericht beurteilt Streitigkeiten zwischen der Kasse, Arbeitgeberin und Anspruchsberechtigten aus beruflicher Vorsorge als Klageinstanz gemäss Art. 62 des Leistungs- und Organisationsreglements der Pensionskasse Stadt Luzern.

9. Ausfertigung

Dieser Vertrag wird dreifach ausgefertigt. Je ein Exemplar ist für die Arbeitgeberin, für die Pensionskasse Stadt Luzern und für die Aufsichtsbehörde bestimmt.

10. Inkrafttreten

Der Vertrag tritt unter Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten zur Auslagerung der städtischen Heime und Alterssiedlungen (HAS) auf den 1. Januar 2015 in Kraft.

Luzern, 28. August 2013

Stadt Luzern

Stefan Roth
Stadtpräsident

Pensionskasse Stadt Luzern

Toni Göpfert
Stadtschreiber

Christoph Nick
Präsident

Konrad Wüest
Geschäftsführer

Anhang 8: Supportleistungen der Stadtverwaltung und des zukünftigen Unternehmens

Im Folgenden werden die Supportleistungen, die HAS heute von den Dienstabteilungen der Stadtverwaltung: Finanzverwaltung (FV), Immobilien (IMMO), Personal (PA), Prozesse und Informatik (PIT), Stadtkanzlei (SK) bezieht, beschrieben. Ihr jeweiliger Ressourcenbedarf wird in Stellenprozenten **auf den Zeitpunkt der Umwandlung (2015)** hin geschätzt. Weiter wird dargelegt, wie diese Leistungen für die HAS nach der Umwandlung bereitgestellt werden sollen. Dabei stehen folgende Varianten zur Diskussion:

- Verschiebung der Ressourcen bzw. Übernahme von Mitarbeitenden in die neue Organisation
- Leistungseinkauf bei der Stadt
- Ablösung mit Leistungseinkauf bei Dritten

Als Entscheidungsgrundlage, ob die Supportleistungen künftig durch das Unternehmen oder durch die Stadt bzw. durch Dritte erbracht werden sollen, dienen folgende Kriterien:

- A) Kriterien für die Erbringung von Supportleistungen durch das Unternehmen:
- Die Supportleistungen und die Art und Weise, wie sie erbracht werden, sind von hoher strategischer Bedeutung für das Unternehmen.
 - Die neue Organisation des Unternehmens verfügt aufgrund ihrer Grösse und ihrer Struktur über ein ausreichendes Potenzial, die Kompetenzen zum Erbringen der Supportleistungen aufzubauen und zu erhalten.
- B) Kriterium für den Einkauf von Supportleistungen bei der Stadt oder bei Dritten:
- Das Preis-Leistungs-Verhältnis der extern eingekauften Supportleistungen ist besser als bei einer Leistungserbringung durch das Unternehmen.
- C) Kriterien für einen Leistungseinkauf bei der Stadt (zumindest kurzfristig):
- Die kurzfristige Ablösung der Leistungen ist mit einem hohen Synergieverlust verbunden.
 - Die kurzfristige Ablösung der Leistungen ist mit kurzfristig kaum zu leistenden Investitionen und mit einem gravierenden Verlust von Know-how verbunden. Damit verbunden sind erhöhte Risiken in der Sicherstellung der Aufgaben.

Ob die Supportleistungen mittel- und längerfristig bei der Stadt oder bei Dritten bezogen werden, soll aufgrund des Preis-Leistungs-Verhältnisses des Angebots entschieden werden.

In den folgenden zwei Unterkapiteln wird zuerst zusammenfassend aufgezeigt, wie die heutigen Leistungen der Stadtverwaltung für die HAS in Zukunft bereitgestellt werden sollen. Danach folgt eine detaillierte Auflistung der einzelnen Supportleistungen der verschiedenen Dienstabteilungen, inkl. dazugehöriger Begründungen.

1. Zusammenfassung der Ressourcenverschiebung und der Synergieverluste

Aufgrund der Ablösung von städtischen Supportleistungen ergeben sich folgende Verschiebungen der Stellenprozente aus der Stadtverwaltung zu den HAS sowie kurzfristige Synergieverluste. Unter Synergieverlust werden an dieser Stelle diejenigen Ressourcen bzw. Stellen verstanden, die aufgrund des Wegfalls von Leistungen kurzfristig nicht entsprechend linear abgebaut werden können (insbesondere Ressourcen der Abteilungs- und Bereichsebene).

Leistungsbereich	Zukünftige Bereitstellung der Supportleistungen	Ressourcenverschiebungen zu HAS	Synergieverluste
Immobilien	Technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement: Leistungseinkauf bei der Stadt Strategische Aufgaben im Immobilienmanagement: Wahrnehmung durch HAS	0 %	65 %
Personal: Personalberatung	Wahrnehmung durch HAS	140 %	75 %
Personal: Personalprozesse	Lohnhonorierung: Leistungseinkauf bei der Stadt Übrige Bereiche: Wahrnehmung durch HAS	23 %	14 %
Finanzverwaltung: Finanzmanagement	Wahrnehmung durch HAS	20 %	30 %
Finanzverwaltung: Stadtbuchhaltung	Wahrnehmung durch HAS	49 %	20 %
Prozesse und Informatik: Informatik	Leistungseinkauf bei der Stadt	0 %	0 %
Stadtkanzlei: Kommunikation	Wahrnehmung durch HAS	20 %	0 %
Stadtkanzlei: Finanzinspektorat	Leistungseinkauf bei Dritten	20 %	0 %
Total		272 %	204 %

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass 272 Stellenprozente von der Stadtverwaltung in die neue Unternehmung verschoben werden. Das bedeutet, dass Stellenprozente in diesem Umfang auf Seiten der Stadtverwaltung abgebaut werden. Im Wesentlichen betroffen davon sind die Dienstabteilung Personal (163 Stellenprozent) und die Finanzverwaltung (69 Stellenprozent).

Der Synergieverlust durch die Ablösung der städtischen Supportleistungen beträgt lediglich 204 Stellenprozente.

Ein grosser Anteil der städtischen Supportleistungen an die HAS, nämlich das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement der Dienstabteilung Immobilien, die Informatikleistungen der Dienstabteilung Prozesse und Informatik (PIT), und die Lohnadministration der Dienstabteilung Personal, werden durch die neue Unternehmung weiterhin bei der Stadt eingekauft.

2. Ressourcen des Unternehmens für die zentrale Führung und das zentrale Ressourcenmanagement

Auf den Zeitpunkt der Umwandlung der HAS in das neue Unternehmen sind Ressourcen bereitzustellen, um die zentral wahrgenommenen Aufgaben erfüllen zu können. Dabei wird davon ausgegangen, dass die neue Organisation kurzfristig über denselben Umfang an Ressourcen verfügt, der auch vor der Umwandlung beansprucht wird. Mit dieser Vorgabe wird die Zuordnung der Stellenprozente zu den zentral wahrgenommenen Aufgaben wie folgt geplant:

Bereich	SOLL-Pensum per 1.1.2015	Heutiger Bestand für die ausgegliederten Aufgaben			SOLL – IST
		HAS Zentrale	HAS Betriebe	Stadt	
Gesamtleitung	100 %	100 %	0 %	0 %	0 %
Stab Führungsunterstützung	220 %	110 %	0 %	20 %	90 %
Ressourcenmanagement	550 %	100 %	84 %	456 %	–90 %
▪ Zentrales Personalmanagement	260 %	60 %	40 %	252 % ¹⁰	–92 %
▪ Zentrales Finanz- und Rechnungswesen	200 %	40 %	24 %	139 % ¹¹	–3 %
▪ Zentrales Immobilienmanagement	60 %	0 %	20 %	65 %	–25 %
▪ Zentrales Informatikmanagement	30 %	0 %	0 %	0 %	30 %
Total	870 %	310 %	84 %	476 %	0 %

Aus Sicht der heutigen Führung der HAS ist mit dieser Zuordnung eine realistische Vorgabe zur Wahrnehmung der zentralen Führung und des zentralen Ressourcenmanagements definiert.

¹⁰ 215 % Supportleistungen Beratung und 37 % Supportleistungen Personalprozesse (90 % Personalhonorierung bleibt in Stadtverwaltung)

¹¹ 119 % Finanzverwaltung und 20 % Finanzinspektorat

3. Detaillierte Auflistung der Leistungen der Dienstabteilung Immobilien

Die Dienstabteilung Immobilien erbringt folgende Supportleistungen für die HAS:

Supportleistungen	Ressourcen- einsatz für HAS (in Stellenprozent)	Mögliche Ein- sparung bei Ablösung (in Stellenprozent)
Strategische Aufgaben als Eigentümerin und Bauherrin	65 %	0 %
Technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement	150 %	150 %
Total	215 %	150 %

Der heutige Ressourceneinsatz im Bereich der Immobilien liegt höher als in der Tabelle abgebildet. Die aufgeführten Werte beziehen sich auf das Jahr 2015 und tragen dem Stellenabbau Rechnung, der sich – unabhängig von der Umwandlung der HAS – aufgrund des rückläufigen Investitionsvolumens und Planungsaufwandes ergibt.

Lösung:

Unter der Annahme, dass die Gebäude in das Eigentum der neuen Unternehmung übertragen werden, werden die „strategischen Aufgaben als Eigentümerin und Bauherrin“ nach der Umwandlung durch die HAS selbst wahrgenommen. Die Aufgaben des „technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements“ hingegen werden weiterhin von der Stadt bezogen. Eine entsprechende Leistungsvereinbarung ist zwischen den zuständigen Stellen der Stadt und der neuen Unternehmung auszuhandeln.

Begründung:

Die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des stationären Pflegeangebots ist eng mit der Gestaltung des Wohnbereichs verbunden. Das Wohnangebot wird von den Bewohnerinnen und den Bewohnern mit der Grundtaxe selbst bezahlt. Es bestehen Wahlmöglichkeiten für die Bewohnerinnen und Bewohner. Die HAS stehen mit dem Wohnangebot in einem verschärften Wettbewerb, in dem sowohl Qualität als auch Kosten an Bedeutung gewinnen. Die Gestaltung der Infrastruktur muss den individualisierten und wachsenden Ansprüchen der Bewohnerinnen und Bewohner Rechnung tragen. Daher ist die Wahrnehmung der Aufgaben im strategischen Immobilienmanagement für die HAS eine Aufgabe von zentraler und strategischer Bedeutung.

Durch den Einkauf von Leistungen im Bereich des „technischen und infrastrukturellen Gebäudemanagements“ bei der Stadt kann gleichzeitig die Kontinuität und Fachlichkeit (z. B. öffentliches Beschaffungswesen / Submission, kaufmännisches Gebäudemanagement) sichergestellt werden. Aus Sicht des neuen Unternehmens lassen sich damit zudem besser Belastungsschwankungen ausgleichen.

4. Detaillierte Auflistung der Leistungen der Dienstabteilung Personal

Die Dienstabteilung Personal erbringt Supportleistungen für die HAS in den Bereichen Beratung und Personalprozesse.

Supportleistungen im Bereich Beratung	Ressourcen- einsatz für HAS (in Stellenprozent)	Mögliche Ein- sparung bei Ablösung (in Stellenprozent)
Gestaltung der Personalpolitik	15 %	0 %
Führungsberatung	90 %	70 %
Personalgewinnung	80 %	60 %
Sozialversicherungen	20 %	10 %
Gesundheitsmanagement	5 %	0 %
Berufsbildung	5 %	0 %
Total	215 %	140 %

Supportleistungen im Bereich Personalprozesse	Ressourcen- einsatz für HAS (in Stellenprozent)	Mögliche Ein- sparung bei Ablösung (in Stellenprozent)
Personalbeurteilung	5 %	0 %
Personalhonorierung	90 %	63 %
Personalentwicklung	10 %	5 %
Personalcontrolling/Stellenplan	10 %	8 %
Kundenzentrum	12 %	10 %
Total	127 %	86 %

Lösung:

Die Supportleistungen im Bereich der Personalhonorierung werden weiterhin bei der Stadt bezogen.

Die Supportleistungen im Bereich Gesundheitsmanagement werden auch nach der Umwandlung vor allem bei Dritten eingekauft.

Die übrigen Leistungen im Personalmanagement sollen durch die HAS selbst wahrgenommen werden. In den Bereichen Berufsbildung und Personalentwicklung ist dieser Schritt bereits heute weitestgehend vollzogen.

Begründung:

Das Personalmanagement ist ein strategischer Erfolgsfaktor für die Führung der künftigen Unternehmung. Sie steht in einem zunehmenden Wettbewerb auf dem Arbeitsmarkt. Dies gilt insbesondere für den Bereich der qualifizierten Pflegemitarbeitenden. Zudem ist das Personal die wichtigste Ressource für die Leistungserbringung. Die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Leistungsqualität hängen wesentlich vom Personalmanage-

ment ab. Die Führungsverantwortlichen der HAS sind stark in die Mitverantwortung für das Personalmanagement eingebunden. Mit einer Ablösung des Personalmanagements aus den städtischen Prozessen wird die für ein branchenspezifisches HR-Management notwendige Flexibilität gesichert und der Gestaltungsspielraum erhöht. Gleichzeitig werden die städtischen Strukturen von diesen Aufgaben für die neue Unternehmung entlastet.

Eine Ausnahme bilden die Supportleistungen im Bereich der Personalarbeit. Diese stellen als definierte, primär administrative Vollzugsaufgabe keinen strategisch wichtigen Gestaltungsparameter dar. Sie können durch die Stadtverwaltung mit einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis erbracht werden (Nutzung bestehender Synergien). Zudem wäre eine Ablösung der Personalarbeit mit kurzfristigen Investitionen und den damit zusammenhängenden Risiken verbunden. Auch wenn die Administration der Personalarbeit kein strategischer Gestaltungsparameter ist, könnten Probleme in diesem Bereich hohe Imageschäden für die neue Unternehmung zur Folge haben. Daher sollen diese (in Abhängigkeit von Systementscheidungen) bei der Stadt eingekauft werden.

5. Detaillierte Auflistung der Leistungen der Finanzverwaltung

Die Finanzverwaltung erbringt folgende Supportleistungen für die HAS:

Supportleistungen im Bereich Finanzmanagement	Ressourceneinsatz für HAS (in Stellenprozent)	Mögliche Einsparung bei Ablösung (in Stellenprozent)
Finanzmanagement	50 %	20 %
Total	50 %	20 %

Supportleistungen im Bereich Stadtbuchhaltung	Ressourceneinsatz für HAS (in Stellenprozent)	Einsparung bei Ablösung (in Stellenprozent)
ERP, Kernapplikation	20 %	5 %
Finanzbuchhaltung	5 %	5 %
Kostenrechnung	5 %	5 %
Kreditoren	20 %	20 %
Debitoren	15 %	10 %
Betreibungswesen	4 %	4 %
Total	69 %	49 %

Lösung:

Das Finanzmanagement und die Leistungen der Stadtbuchhaltung werden nach der Umwandlung durch die neue Unternehmung selbst wahrgenommen.

Begründung:

Das Finanzmanagement ist ein strategischer Erfolgsfaktor für die Unternehmensführung der neuen Unternehmung. Diese steht in einem zunehmenden Kosten-Wettbewerb mit andern Leistungsanbietende.

Die Führungsverantwortlichen der neuen Unternehmung müssen verstärkt in die Mitverantwortung für das Finanzmanagement einbezogen werden. Mit einer Ablösung des Finanzmanagements aus den städtischen Prozessen wird die dazu notwendige Flexibilität gesichert und der Gestaltungsspielraum erhöht. Gleichzeitig werden die städtischen Strukturen von diesen Aufgaben für die neue Unternehmung entlastet.

Allerdings fallen mit der Umwandlung der HAS in der Finanzverwaltung zusätzliche Aufgaben im Beteiligungscontrolling an.

Betreffend die Stadtbuchhaltung gilt: Um das Kostenmanagement als strategische Führungsaufgabe wahrnehmen zu können, müssen die Instrumente aufgabenbezogen gestaltet werden. Im Bereich der Betriebsbuchhaltung wird eine integrierte Branchenlösung angestrebt. Damit werden die Schnittstellen innerhalb des Rechnungswesens der neuen Unternehmung optimiert.

Auch aufgrund der hohen Bedeutung der Beziehungen zu Kunden und zu Lieferanten sollen die Aufgaben im Bereich der Debitoren und der Kreditoren nicht an Dritte delegiert werden. Zu prüfen ist, ob Dienstleistungen im Bereich des Scannings und der Archivierung sowie des automatischen Drucks und des Versands via Verpackungsstrasse bei der Stadt eingekauft werden können.

6. Detaillierte Auflistung der Leistungen der Dienstabteilung Prozesse und Informatik (PIT)

Die Dienstabteilung Prozesse und Informatik erbringt die nachfolgenden Supportleistungen für die HAS. Auf eine Zuordnung der Stellenprozente wurde zugunsten einer Kostenkalkulation verzichtet.

Supportleistungen	Heutiger Ressourceneinsatz (in Franken)
Elektronischer Arbeitsplatz	785'000.–
Telefonie, Mobile, Internetzugang	82'000.–
Erweiterte Fileservices, dezentraler Druck	131'000.–
Applikationen, Programme	345'000.–
Abschreibungen	145'000.–
Postdienst, zentrale Printservices, Frankaturen, Spezialservices	39'500.–
Abrechnung Projekte	30'000.–
Total	1'557'500.–

Lösung:

Die Leistungen der Informatik werden nach der Umwandlung der HAS zumindest mittelfristig (mindestens 2 Jahre) bei der Stadt eingekauft.

Ausnahmen bilden die Leistungen Telefon und Mobile, die bei Dritten bezogen werden, und der Postdienst, der durch die neue Unternehmung selbst erbracht wird.

Im Bereich der Supportleistungen der PIT werden damit keine Stellenprozente von der PIT an die neue Unternehmung übertragen.

Kurzfristig ist mit keinem relevanten Synergieverlust zu rechnen. Allerdings fallen indirekte Synergieverluste bei den Kernapplikationen der Finanzverwaltung durch die Ablösung der Leistungen der Stadtbuchhaltung an (insbesondere bei den Fixkosten für die Systeminfrastruktur).

Der effektive Bedarf an Informatikleistungen nach der Umwandlung der HAS muss im Rahmen einer auszuhandelnden Leistungsvereinbarung geklärt werden.

Begründung:

Der Synergieverlust einer vollständigen kurzfristigen Ablösung der Leistungen der Dienstabteilung PIT für die HAS wird durch die PIT auf rund zwei Drittel der zugeordneten Kosten geschätzt. Für die neue Unternehmung wäre es nicht effizient, das Know-how für diese Aufgaben kurzfristig selbst aufzubauen.

7. Detaillierte Auflistung der Leistungen der Stadtkanzlei

Nachstehend sind die Leistungen der Stadtkanzlei für die HAS zusammengestellt, die für die Umwandlung relevant sind:

Supportleistungen	Ressourceneinsatz für HAS (in Stellenprozent)	Mögliche Einsparung bei Ablösung (in Stellenprozent)
Kommunikation	20 %	20 %
Finanzinspektorat (Revision)	20 %	20 %
Total	40 %	40 %

Lösung:

Die Supportleistungen der Kommunikation werden durch die neue Unternehmung selbst wahrgenommen.

Die Revision wird bei unabhängigen Dritten in Auftrag gegeben.

Begründung:

Die Kommunikation ist ein strategischer Erfolgsfaktor für die Positionierung der neuen Unternehmung im Markt.

8. Weitere Leistungen der Stadtverwaltung an die HAS

Die Stadtverwaltung erbringt eine Reihe weiterer Leistungen für die HAS. Dazu gehören die Leistungen des Stabs der Sozialdirektion im Bereich des Finanzmanagements und Controllings sowie im Bereich der Bearbeitung politischer Geschäfte. Mit der Umwandlung der HAS fallen diese Leistungen zum Teil weg. Die frei werdenden Ressourcen werden durch die Steuerungsaufgaben im Bereich der Pflegeversorgung wieder beansprucht. Dabei müssen zum Teil auch Aufgaben übernommen werden, die bisher durch den Leiter der Dienstabteilung HAS erbracht wurden.

Weitere Leistungen wie z. B. Leistungen der Stadtgärtnerei werden von den HAS bei Bedarf auch nach der Umwandlung wie bisher bei der Stadt eingekauft.

Anhang 9: Statuten des zukünftigen Unternehmens (Entwurf)

I. Firma, Sitz und Zweck der Gesellschaft

Art. 1 Firma, Sitz

Unter der Firma ... AG besteht aufgrund dieser Statuten eine Aktiengesellschaft gemäss Art. 620 ff. des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) mit Sitz in Luzern.

Art. 2 Zweck

Die Gesellschaft bezweckt als gemeinnützige, grundsätzlich nicht gewinnorientierte und öffentlichen Aufgaben verpflichtete Institution

- a) gestützt auf einen öffentlichen Versorgungsauftrag, das Erbringen von Dienstleistungen im Bereich der stationären und ambulanten Pflege und Betreuung für alte und pflegebedürftige Menschen;
- b) das Anbieten von ärztlichen, medizinischen und therapeutischen Leistungen sowie von Pflege- und Betreuungsangeboten für ausserordentliche Bedürfnisse (wie z. B. Kurzaufenthalte zur Entlastung pflegender Angehöriger, Akut- und Übergangspflege, spezialisierte Palliativpflege auch für jüngere Menschen, spezialisierte Betreuung von Demenzkranken sowie Angebote für Schwerstpflegebedürftige);
- c) das Erbringen von markt- und kundenorientierten Dienstleistungen in den Bereichen selbstständiges Wohnen für ältere Personen (wie z. B. betreutes Wohnen, Wohnen mit Service), Gastronomie sowie das Erbringen von Expertenleistungen;
- d) die Beteiligung an andern Unternehmen mit gleicher oder ähnlicher Zielsetzung sowie die Gründung von Tochtergesellschaften, die Errichtung von Zweigniederlassungen im Inland, insbesondere im Kanton Luzern;
- e) das Tätigen aller mit dem vorgenannten Zweck unmittelbar oder mittelbar zusammenhängenden Geschäfte, namentlich auch den Kauf, den Verkauf und die Verwaltung von Immobilien.

II. Aktienkapital und Aktien

Art. 3 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Gesellschaft beträgt Fr. 78'000'000.– (achtundsiebzig Millionen Schweizer Franken). Es ist eingeteilt in 78'000 (achtundsiebzigtausend) auf den Namen lautende Aktien mit einem Nennwert von je Fr. 1'000.– (tausend Schweizer Franken), die voll liberiert sind.

Art. 4 Aktien, Zertifikate

Soweit die Gesellschaft Aktien oder Aktienzertifikate ausgibt, tragen diese die Unterschriften des/der Präsidenten/Präsidentin und eines weiteren Mitgliedes des Verwaltungsrates.

Anstelle von einzelnen Aktientiteln kann die Gesellschaft Zertifikate über eine Mehrzahl von Aktien ausgeben.

Der Verwaltungsrat kann auf die Ausstellung von Aktientiteln oder Zertifikaten verzichten und die Namenaktien als Wertrechte ausgestalten. In diesem Fall kann ein/eine im Aktienbuch eingetragener/eingetragene Aktionär/Aktionärin von der Gesellschaft jederzeit die Ausstellung einer Bescheinigung über seine/ihre Namenaktien verlangen; er/sie hat jedoch keinen Anspruch auf Druck und Auslieferung von Urkunden.

Art. 5 Aktienbuch

Die Gesellschaft führt ein Aktienbuch, in das die Eigentümer/Eigentümerinnen und allfällige Nutzniesser/Nutzniesserinnen der Namenaktien mit Namen und Adresse und unter Angabe der Anzahl und der Nummern der ihnen zustehenden Aktien einzutragen sind. Zuständig zur Führung des Aktienbuches ist der Verwaltungsrat.

Eine Eintragung im Aktienbuch erfolgt nur gegen Ausweis über den formgerechten und statutengemässen Erwerb der Aktien als Eigentümer/Eigentümerin oder Nutzniesser/Nutzniesserin.

Vom Datum der Einberufung der Generalversammlung bis zu dem auf die Generalversammlung folgenden Tag werden keine Eintragungen in das Aktienbuch vorgenommen.

Wechselt ein/eine Namenaktionär/Namenaktionärin den Wohnort, so hat er/sie der Gesellschaft die neue Adresse mitzuteilen. Bis zum Eingang der entsprechenden Mitteilung bei der Gesellschaft erfolgen alle brieflichen Mitteilungen rechtsgültig an die im Aktienbuch eingetragene Adresse.

Art. 6 Übertragung der Namenaktien

Die Übertragung von Namenaktien und aller damit verbundenen Rechte zu Eigentum oder zu Nutzniessung erfolgt durch Indossament auf dem Aktientitel oder Zertifikat.

Falls keine Aktientitel oder Zertifikate bestehen, erfolgt die Übertragung der Aktien durch eine schriftliche Abtretungserklärung.

Die Übertragung von Namenaktien zu Eigentum oder Nutzniessung bedarf der Zustimmung des Verwaltungsrates. Falls Aktientitel oder Zertifikate ausgegeben worden sind, ist die Zustimmung vom Verwaltungsrat auf diesen zu bescheinigen.

Der Verwaltungsrat kann die Zustimmung zur Übertragung von Namenaktien verweigern:

- a) wenn er dem/der Veräusserer/Veräussererin der Aktien anbietet, die Aktien für Rechnung anderer Aktionärinnen oder Aktionäre oder für Rechnung Dritter zum wirklichen Wert im Zeitpunkt des Gesuches zu übernehmen;
- b) wenn der/die Veräusserer/Veräussererin keine Erklärung des/der Erwerbers/Erwerberin beibringt, wonach dieser/diese die Aktien in eigenem Namen und auf eigene Rechnung erwerben wird;

- c) wenn die Anerkennung des/der Erwerbers/Erwerberin die Gesellschaft daran hindern könnte, gesetzlich geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre und Aktionärinnen zu erbringen;
- d) wenn durch die Veräusserung der Aktien das Unternehmen in seiner wirtschaftlichen Selbstständigkeit gefährdet würde, insbesondere wenn die Zustimmung den Übergang der Beherrschung des Unternehmens auf eine andere Person oder die Eingliederung der Gesellschaft in einen Konzern bewirken würde.

Bei Erwerb von Aktien durch Erbgang, Erbteilung, kraft ehelichen Güterrechts oder Zwangsvollstreckung kann der Verwaltungsrat das Gesuch um Zustimmung zur Übertragung von Aktien nur ablehnen, wenn er dem/der Erwerber/Erwerberin die Übernahme der Aktien zu deren wirklichem Wert anbietet (Art. 685b Abs. 4–6 OR).

Art. 7 Bezugsrecht

Bei Erhöhung des Aktienkapitals haben die bisherigen Aktionäre und Aktionärinnen das gesetzliche Bezugsrecht nach Massgabe ihres bisherigen Aktienbesitzes. Art. 652b Abs. 2 OR bleibt vorbehalten.

III. Organisation der Gesellschaft

Art. 8 Organe

Die Organe der Gesellschaft sind:

- a) die Generalversammlung;
- b) der Verwaltungsrat;
- c) die Revisionsstelle.

A. Generalversammlung

Art. 9 Generalversammlung

Die Generalversammlung ist das oberste Organ der Gesellschaft.

Die ordentliche Generalversammlung hat innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres stattzufinden.

Eine ausserordentliche Generalversammlung findet statt, wenn es der Verwaltungsrat oder die Generalversammlung beschliessen oder wenn Aktionäre und Aktionärinnen, die zusammen mindestens den zehnten Teil des Aktienkapitals vertreten, schriftlich unter Angabe der Traktanden die Einberufung verlangen. Vorbehalten bleiben weitere vom Gesetz vorgesehene Fälle.

Art. 10 Einberufung

Die Generalversammlung wird ordentlicherweise durch den Verwaltungsrat einberufen, nötigenfalls durch die Revisionsstelle.

Die Einberufung erfolgt mindestens 20 Tage vor dem Versammlungstag durch Brief, Telefax oder E-Mail an die im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre und Aktionärinnen. In der Einberufung sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrates und allfällige Anträge von Aktionären und Aktionärinnen bekannt zu geben. Über Anträge, die nicht in dieser Weise angekündigt worden sind, können – vorbehältlich der Vorschriften zur Universalversammlung (Art. 11) – keine Beschlüsse gefasst werden; ausgenommen ist der Beschluss über die Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung und über die Durchführung einer Sonderprüfung.

Der Geschäftsbericht und der Revisionsbericht sind mindestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung am Sitze der Gesellschaft zur Einsicht der Aktionäre und Aktionärinnen aufzulegen; in der Einberufung ist auf diese Auflegung und die Möglichkeit, diese Unterlagen anzufordern, hinzuweisen.

Art. 11 Universalversammlung

Die Eigentümer/Eigentümerinnen oder Vertreter/Vertreterinnen sämtlicher Aktien können, falls kein Widerspruch erhoben wird, eine Generalversammlung ohne Einhaltung der für die Einberufung vorgeschriebenen Formvorschriften abhalten.

In dieser Versammlung kann über alle in den Geschäftskreis der Generalversammlung fallenden Gegenstände gültig verhandelt und Beschluss gefasst werden, solange die Eigentümer/Eigentümerinnen oder Vertreter/Vertreterinnen sämtlicher Aktien anwesend sind.

Art. 12 Stimmrecht

Jede Aktie gibt Anrecht auf eine Stimme.

Art. 13 Vertretung

Ein/Eine Aktionär/Aktionärin kann sich an der Generalversammlung mit schriftlicher Vollmacht durch einen anderen / eine andere Aktionär/Aktionärin oder eine Drittperson vertreten lassen.

Art. 14 Beschlussfassung

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen mit der absoluten Mehrheit aller vertretenen Aktienstimmen. Anderslautende gesetzliche oder statutarische Bestimmungen bleiben vorbehalten. In einem allfälligen zweiten Wahlgang entscheidet das relative Mehr.

Die Abstimmungen und Wahlen an der Generalversammlung erfolgen offen, sofern nicht ein anderes Vorgehen beschlossen wird.

Art. 15 Vorsitz, Protokoll

Den Vorsitz in der Generalversammlung führt der/die Präsident/Präsidentin des Verwaltungsrates oder in dessen/deren Abwesenheit ein/eine Stellvertreter/Stellvertreterin oder ein/eine von der Generalversammlung gewählter/gewählte Tagungspräsident/ Tagungspräsidentin aus dem Kreis der Aktionäre und Aktionärinnen.

Der/Die Sekretär/Sekretärin an der Generalversammlung wird vom/von der Vorsitzenden bestimmt; der/die Sekretär/Sekretärin braucht nicht Aktionär oder Aktionärin zu sein.

Die Protokolle der Generalversammlung werden vom/von der Vorsitzenden und dem/der Sekretär/Sekretärin unterzeichnet.

Art. 16 Befugnisse

Der Generalversammlung stehen namentlich folgende unübertragbaren Befugnisse zu:

- a) Festsetzung und Änderung der Statuten, vorbehaltlich der Ausnahmen in den Art. 650 ff. OR;
- b) Bestimmung der Zahl der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Revisionsstelle sowie Wahl des/der Präsidenten/Präsidentin des Verwaltungsrates, der übrigen Mitglieder des Verwaltungsrates und der Revisionsstelle;
- c) Genehmigung des Jahresberichts des Verwaltungsrates;
- d) Genehmigung der Jahresrechnung sowie die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns, insbesondere die Festsetzung der Dividende (im Rahmen der statutarischen Rahmenbedingungen);
- e) Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates;
- f) Beschlussfassung über Fusion oder Auflösung der Gesellschaft;
- g) Beschlussfassung über weitere Anträge des Verwaltungsrates oder einzelner Aktionäre/Aktionärinnen sowie über alle Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind.

B. Verwaltungsrat

Art. 17 Zusammensetzung

Der Verwaltungsrat besteht aus mindestens drei und höchstens sieben Mitgliedern.

Bei der Wahl der übrigen Mitglieder des Verwaltungsrates steht die Fachkompetenz zur Wahrnehmung der Pflichten eines Verwaltungsrates der Gesellschaft im Vordergrund. Der Verwaltungsrat ist so zusammengesetzt, dass er als Gremium insbesondere über Fachkompetenz und Erfahrung in den Bereichen Gerontologie, Geriatrie und Langzeitpflege, Wohnen und Hotellerie sowie in den Managementbereichen Personal, Finanzen, Organisation, Immobilien, Recht und Kommunikation verfügt.

Art. 18 Amtsdauer

Der/Die Präsident/Präsidentin des Verwaltungsrates sowie die übrigen Mitglieder des Verwaltungsrates werden von der Generalversammlung jeweils für ein Jahr gewählt. Sie sind nach Ablauf der Amtsdauer wiederwählbar.

Die Wahlperiode endet mit dem Tag der jeweiligen ordentlichen Generalversammlung. Scheidet ein Mitglied des Verwaltungsrates vor Ablauf der Amtsdauer aus, so soll in der Regel eine ausserordentliche Generalversammlung einen Ersatz wählen; das neu gewählte Mitglied des Verwaltungsrates beendet die Amtsperiode.

Art. 19 Konstituierung

Der/Die Präsident/Präsidentin des Verwaltungsrates wird von der Generalversammlung bestimmt. Im Übrigen konstituiert sich der Verwaltungsrat selbst; er bestimmt auch den/die Sekretär/Sekretärin.

Als Sekretär/Sekretärin kann auch eine Person bestimmt werden, die nicht dem Verwaltungsrat angehört und nicht Aktionär/Aktionärin ist.

Der Verwaltungsrat bestimmt die Art der Zeichnungsberechtigung für die Gesellschaft.

Art. 20 Sitzungen

Der Verwaltungsrat versammelt sich auf Einladung des/der Präsidenten/Präsidentin, so oft es die Geschäfte erfordern oder wenn ein Mitglied die Einberufung verlangt.

Den Vorsitz führt der/die Präsident/Präsidentin, bei dessen/deren Abwesenheit ein vom Gremium bestimmtes anderes Mitglied.

Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Verwaltungsrates ist ein Protokoll zu führen, das vom/von der Vorsitzenden und vom/von der Sekretär/Sekretärin zu unterzeichnen ist.

Art. 21 Beschlussfassung

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn die Mehrzahl seiner Mitglieder anwesend ist.

Der Verwaltungsrat ist für die Feststellung der erfolgten Durchführung einer Kapitalerhöhung und die gestützt darauf vorzunehmende Statutenänderung beschlussfähig, wenn auch nur ein Mitglied anwesend ist.

Die Abstimmungen des Verwaltungsrates erfolgen offen. Der Verwaltungsrat fasst seine Beschlüsse mit der absoluten Mehrheit der anwesenden Mitglieder. Der/Die Vorsitzende verfügt bei Stimmengleichzeit über den Stichentscheid.

Beschlüsse können mit der absoluten Mehrheit aller Verwaltungsräte auch auf dem Weg der schriftlichen Zustimmung zu einem Antrag gefasst werden, sofern nicht ein Mitglied die mündliche Beratung verlangt.

Art. 22 Befugnisse

Der Verwaltungsrat ist befugt, über alle Angelegenheiten Beschluss zu fassen, die nicht durch das Gesetz oder diese Statuten der Generalversammlung oder andern Gesellschaftsorganen übertragen oder vorbehalten sind.

Er kann insbesondere auch über die Errichtung von Zweigniederlassungen entscheiden.

Art. 23 Delegierte, Geschäftsführer/in

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, die Geschäftsführung nach Massgabe eines Organisationsreglements ganz oder zum Teil an einzelne seiner Mitglieder oder an Dritte, namentlich einen/eine Geschäftsführer/Geschäftsführerin und eine diesem/dieser beigeordnete Geschäftsleitung, zu übertragen.

Der Verwaltungsrat legt die Zeichnungsberechtigung dieser Personen fest und kann auch weiteren Mitarbeitern/Mitarbeiterinnen Zeichnungsberechtigung erteilen.

Art. 24 Aufgaben

Der Verwaltungsrat ist verpflichtet, die ihm vom Gesetz, von den Statuten und der Gesellschaft übertragenen Geschäfte mit aller Sorgfalt zu leiten.

Der Verwaltungsrat ist insbesondere verpflichtet:

- a) die Oberleitung der Gesellschaft wahrzunehmen und die nötigen Weisungen zu erteilen;
- b) das für den Geschäftsbetrieb erforderliche Organisationsreglement sowie weitere Reglemente aufzustellen;
- c) die mit der Geschäftsführung und Vertretung Beauftragten im Hinblick auf die Beachtung der Vorschriften der Gesetze, Statuten und allfälliger Reglemente und Weisungen zu überwachen und sich über den Geschäftsgang regelmässig unterrichten zu lassen;
- d) das Rechnungswesen, die Finanzkontrolle und die Finanzplanung so auszugestalten, wie dies für die Führung der Gesellschaft erforderlich ist;
- e) den Geschäftsbericht zu erstellen sowie die Geschäfte der Generalversammlung vorzubereiten und deren Beschlüsse auszuführen.
- f) Jährlich einen Vergütungsbericht über die Gesamtsumme der Vergütungen des Verwaltungsrats- und der Geschäftsleitungsmitglieder zu erstellen und diesen der Generalversammlung zur Genehmigung vorzulegen. Der Verwaltungsrat veröffentlicht diesen Vergütungsbericht.

Alle mit der Verwaltung, Geschäftsführung oder Kontrolle betrauten Personen sind sowohl der Gesellschaft als auch den einzelnen Aktionären und Gesellschaftsgläubigern für den Schaden verantwortlich, den sie durch absichtliche oder fahrlässige Verletzung der ihnen obliegenden Pflichten verursachen.

C. Revisionsstelle

Art. 25 Wahl und Zusammensetzung

Die Generalversammlung wählt für eine Amtsdauer von einem Jahr einen oder mehrere nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes zugelassene Revisoren als Revisionsstelle.

Wiederwahl ist möglich.

Die Unabhängigkeit der Revisionsstelle richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

Art. 26 Aufgaben, Pflichten, Befugnisse

Die Revisionsstelle hat die im Gesetz festgesetzten Aufgaben, Pflichten und Befugnisse. Die Revisoren haben in den vom Gesetz vorgesehenen Fällen an der Generalversammlung teilzunehmen.

IV. Rechnungswesen

Art. 27 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr wird durch den Verwaltungsrat festgesetzt.

Art. 28 Buchführung, Rechnungslegung, Verwendung des Bilanzgewinns

Für die Buchführung, die Rechnungslegung sowie die Verwendung des Bilanzgewinns gelten grundsätzlich die gesetzlichen Vorschriften. Der unter Berücksichtigung dieser Bestimmungen verbleibende Bilanzgewinn steht zur freien Verfügung der Generalversammlung, wobei eine beschlossene Dividende bezogen auf den Nennwert des Aktienkapitals die Hälfte des für das entsprechende Jahr von der Eidgenössischen Steuerverwaltung festgesetzten steuerlich anerkannten Zinssatzes für Betriebskredite durch Beteiligte oder nahestehende Dritte bei Handels- und Fabrikationsunternehmen nicht übersteigen darf.

V. Bekanntmachungen und Mitteilungen

Art. 29 Bekanntmachungen

Publikationsorgan ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, weitere Publikationsorgane zu bezeichnen.

Art. 30 Mitteilungen

Die Mitteilungen der Gesellschaft an die Aktionäre und Aktionärinnen erfolgen durch Brief, Telefax oder E-Mail an die im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre und Aktionärinnen.

VI. Auflösung der Gesellschaft

Art. 31 Beschluss, Liquidation

Die Gesellschaft kann jederzeit durch einen Beschluss der Generalversammlung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften aufgelöst werden. Der Liquidationserlös muss dem in Art. 2 dieser Statuten festgesetzten Gesellschaftszweck erhalten bleiben.

Für die Art der Liquidation gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Die Liquidation wird durch den Verwaltungsrat besorgt, sofern diese nicht durch Beschluss der Generalversammlung andern Personen (Liquidatoren/Liquidatorinnen) übertragen wird.

VII. Sacheinlagen und Sachübernahmen

Art. 32 Sacheinlage und Sachübernahme

Gemäss Sacheinlage- und Sachübernahmevertrag vom und Ausgliederungsbilanz per übernimmt die Gesellschaft von der Stadt Luzern gewisse in der Ausgliederungsbilanz genannte Aktiven, die der Dienstabteilung Heime und Alterssiedlungen zuzuordnen sind, inkl. der Baurechtsgrundstücke Nr. 3946, Grundbuch Luzern linkes Ufer, Nr. 2357, Grundbuch Littau, Nr. 4090, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, Nr. 4091, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, Nr. 4092, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, und Nr. 4096, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, von Fr. 142'700'000.– und gewisse in der Ausgliederungsbilanz genannte Passiven, die der Dienstabteilung Heime und Alterssiedlungen zuzuordnen sind, von Fr. 7'400'000.– zum Preis von Fr. 135'300'000.– Franken (hundertfünfunddreissig Millionen dreihunderttausend Schweizer Franken). Die Stadt Luzern erhält als Gegenleistung 78'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je Fr. 1'000.–. Darüber hinaus erhält die Stadt Luzern als Gläubigerin eine Darlehensforderung gegenüber der Gesellschaft von Fr. 57'300'000.–.

Luzern, 2014

Die Gründerin

Stadt Luzern

.....
Stefan Roth, Stadtpräsident Toni Göpfert, Stadtschreiber

Beglaubigung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit, dass die vorliegende, 9-seitige Urkunde (inklusive Beglaubigung) die anlässlich der Gründung der ... AG, Aktiengesellschaft mit Sitz in Luzern, am 2014 genehmigten Statuten wiedergibt.

Luzern, 2014

Prot. Nr.: ... / 14

Der Notar:

Anhang 10

Baurechtsverträge

Betagtenzentrum Dreilinden

Entwurf vom 10. Oktober 2013

Protokoll-Nr.: /

Öffentliche Urkunde

Erklärung über die Errichtung zweier selbstständiger und dauernder Bau-rechte

(Art. 675, 779 ff. ZGB)

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern beurkundet:

Stadt Luzern, öffentliche Körperschaft (Domiziladresse: Hirschengraben 17, 6002 Luzern), gemäss Stadtratsbeschluss vom 2014 vertreten durch

Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 853, 855 und 866, Grundbuch Luzern rechtes Ufer

erklärt:

I. Vertragsgegenstände

Grundstücke Nrn. 853, 855 und 866, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, Liegen-schaften, gemäss nachfolgendem Grundstückdatenblatt vom (8 Seiten):

Grundstückdatenblatt

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Luzern r. U.	853	Liegenschaft	Nein
Luzern r. U.	855	Liegenschaft	Nein
Luzern r. U.	866	Liegenschaft	Nein

Dieses Grundstückdatenblatt enthält alle aktuellen Eintragungen im EDV-Grundbuch. Pendente Geschäfte sind am Schluss aufgeführt.

Angaben zum Grundstückbescrieb (insbesondere Katasterschätzungen) und zur Person des Pfandgläubigers beim Papier-Inhaberschuldbrief haben keine Grundbuchwirkung. Da keine Adressmeldepflicht besteht, kann die Richtigkeit der Eigentümeradresse nicht garantiert werden.

Dokument ohne Unterschrift und ohne Rechtswirkung erstellt am 14. September 2013 durch das Grundstückinformationssystem GRAVIS des Kantons Luzern.

1. Grundstück Nr. 853, Luzern r. U.

Eigentümer zu Grundstück 853 Luzern r. U.

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**

Stadt Luzern, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 853 Luzern r. U.

Grundstück Nr.:	853	Grundbuch:	Luzern r. U.
E-GRID:	CH828977503568		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	41 a 73 m²
Plan Nr.:	236	Ortsbezeichnung:	Schweizerhausstrasse 12
Kulturart:	Garten		
Erwerbsakt:	Fusion, 12. November 2001		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Schweizerhausstrasse 12

Pflegeheim Rigi Nr. 636 HH, vers.

Neubau Haus Rigi Nr. 5106, vers.

Die Meldung über den Versicherungswert und das Baustadium steht aus

Fr. 7'667'000.00
Fr. pendent

Katasterschätzung: Keine Daten vorhanden. Die Katasterschätzung muss bei der Dienststelle Steuern, Abteilung Immobilienbewertung, nachgefragt werden

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 853 Luzern r. U.

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/001514	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 1263
D.UEB/001535	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 868
D.UEB/002564	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 2056
D.UEB/007794	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 865

D.UEB/021652	L.	Baubeschränkung z.G. Nr. 866
D.2010/000325	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 4065
D.UEB/002580	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 866
D.UEB/006229	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 859
D.UEB/002542	L.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.G. Nr. 865, 899, 3863
D.UEB/002567	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 2108
D.UEB/006027	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 858
D.UEB/006225	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 857
D.UEB/006231	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 860
D.UEB/022996	L.	Baurecht für Kabelverteilkabine z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern
D.UEB/022997	L.	Baurecht für Transformatorenstation z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern
D.2008/000032	L.	Baubeschränkung lt. Plan z.G. Nr. 869, 894, 896, 1362, 1538, 1799, 2056, 2057, 2108, 4050, 4051, 4065
D.2009/000148	L.	Baubeschränkung lt. Plan z.G. Nr. 834, 2161, 2368, 2812
D.2008/000183	L.	Baubeschränkung lt. Plan z.G. Nr. 2663
D.2010/000520	L.	Bau- und Gewerbebeschränkung lt. Plan z.G. Nr. 868
D.2011/000250	L.	Bau- und Gewerbebeschränkung lt. Plan z.G. Nr. 859
D.2011/000478	L.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung lt. Plan z.G. Nr. 898
D.2013/000088	L.	Bau- und Gewerbebeschränkung lt. Plan z.G. Nr. 861, 2385

Vormerkungen zu Grundstück 853 Luzern r. U.

keine

Anmerkungen zu Grundstück 853 Luzern r. U.

keine

Grundpfandrechte zu Grundstück 853 Luzern r. U.

keine

2. Grundstück Nr. 855, Luzern r. U.**Eigentümer** zu Grundstück 855 Luzern r. U.

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**
Stadt Luzern, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 855 Luzern r. U.

Grundstück Nr.:	855	Grundbuch:	Luzern r. U.
E-GRID:	CH843550897790		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	24 a 62 m²
Plan Nr.:	236	Ortsbezeichnung:	Schweizerhausstrasse 10, Hitzlsbergstrasse 9, "Neuschweizerhaus"
Kulturart:	Weg, Garten, Anlagen		
Erwerbsakt:	Fusion, 12. November 2001		
Gebäude / Gebäudeversicherung: Strasse: Schweizerhausstrasse 10			
Alters- und Pflegeheim Nr. 4066, vers.		Fr. 16'424'000.00	
Katasterschätzung: Keine Daten vorhanden. Die Katasterschätzung muss bei der Dienststelle Steuern, Abteilung Immobilienbewertung, nachgefragt werden.			

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 855 Luzern r. U.

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
G.UEB/000371	L	Einfriedungspflicht (Wert: Fr. 700.00) z.G. Nr. 857
D.UEB/022998	R	Näherbaurecht lt. Plan z.L. Nr. 857
D.UEB/022999	L	Grenzbaurecht für Garage lt. Plan z.G. Nr. 857

Vormerkungen zu Grundstück 855 Luzern r. U.

keine

Anmerkungen zu Grundstück 855 Luzern r. U.

keine

Grundpfandrechte zu Grundstück 855 Luzern r. U.

keine

3. Grundstück Nr. 866, Luzern r. U.**Eigentümer** zu Grundstück 866 Luzern r. U.

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**
Stadt Luzern, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 866 Luzern r. U.

Grundstück Nr.: 866 **Grundbuch:** Luzern r. U.

E-GRID: CH943550897756

Grundstücksart: Liegenschaft **Fläche:** 38 a 31 m²

Plan Nr.: 236 **Ortsbezeichnung:** Gärtnerstrasse 6,
Drellindenstrasse 32

Kulturart: Garten

Erwerbsakt: Fusion, 12. November 2001

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Altersheim Brisen Nr. 3850, vers. (Gärtnerstrasse 4)	Fr.	4'246'000.00
Garage Nr. 3850 A, vers. (Gärtnerstrasse 4)	Fr.	37'000.00
Velo-Unterstand Nr. 3850 B, vers. (Gärtnerstrasse 4)	Fr.	19'000.00
Zivilschutz-Kommandoposten Nr. 3851, vers. (Gärtnerstrasse 4)	Fr.	649'000.00
Alterswohnheim Mythen Nr. 4309, vers. (Gärtnerstrasse 6)	Fr.	1'854'000.00

Katasterschätzung: Keine Daten vorhanden. Die Katasterschätzung muss bei der Dienststelle Steuern, Abteilung Immobilienbewertung, nachgefragt werden.

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 866 Luzern r. U.

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/001525	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 902
D.UEB/001527	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 901
D.UEB/001529	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 900
D.UEB/001535	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 868
D.UEB/002545	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 869
D.UEB/002564	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 2056
D.UEB/007794	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 865

D.UEB/021652	R.	Baubeschränkung z.L. Nr. 853
D.2010/000325	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 4065
D.UEB/002548	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 1258
D.UEB/002580	L.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.G. Nr. 852, 853, 860, 861, 865, 868, 869, 896, 897, 898, 900, 1258, 1309, 1362, 2056, 2108, 2385, 3009, 4065
D.UEB/009599	L.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.G. Nr. 857, 861, 865, 868, 869, 898, 1258, 1309, 2056, 2108, 2385, 4065
D.UEB/006241	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 862
D.UEB/001510	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 1362
D.UEB/002551	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 1939
D.UEB/009588	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 863
D.UEB/006229	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 859
D.UEB/002541	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 852
D.UEB/002567	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 2108
D.UEB/006027	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 858
D.UEB/001522	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 903
D.UEB/009689	R.	Nutzungsbeschränkung; Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 2385
D.UEB/006225	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 857
D.UEB/006231	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 860
D.UEB/002543	L.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.G. Nr. 865, 868, 896, 898, 900, 901, 905, 1258, 1309, 1316, 1362, 2056, 2108, 4065

D.UEB/009591	R.	Bau-, Pflanzungs- und Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 1309
D.UEB/021651	L.	Baurecht für Kabelverteilkabine z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern
D.UEB/021653	L.	Baurecht für Zivilschutzbaute lt. Plan z.G. Stadt Luzern
D.UEB/007800	L.	Grenzbaurecht für Gartenhaus lt. Plan z.G. Nr. 1362
D.UEB/007801	R.	Näherbaurecht lt. Plan z.L. Nr. 1362

Vormerkungen zu Grundstück 866 Luzern r. U.

keine

Anmerkungen zu Grundstück 866 Luzern r. U.

keine

Grundpfandrechte zu Grundstück 866 Luzern r. U.

keine

**II. Vorbemerkungen****1. Zweck des vorliegenden Rechtsgeschäfts**

Die eingangs beschriebenen Grundstücke Nrn. 853, 855 und 866, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, stehen im Eigentum der Stadt Luzern. Auf diesen Grundstücken befindet sich das Betagtenzentrum Dreilinden mit verschiedenen Häusern.

Die Stadt Luzern wird ihre Betagtenzentren, darunter insbesondere das Betagtenzentrum Dreilinden, in eine noch zu gründende, von ihr vollumfänglich beherrschte, einem gemeinnützigen öffentlichen Zweck gewidmete und grundsätzlich nicht gewinnorientierte Aktiengesellschaft, mit Sitz in Luzern, einbringen (vorgesehene Firma: XY AG).

Als ersten Schritt werden hiermit auf den vom Betagtenzentrum Dreilinden benutzten Grundstücken Nrn. 853, 855 und 866, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, zwei selbstständige und dauernde Baurechte als Eigentümerdienstbarkeiten errichtet. Ein selbstständiges und dauerndes Baurecht wird auf den Liegenschaftsgrundstücken Nrn. 853 und 855, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, errichtet, während das andere Baurecht auf dem Liegenschaftsgrundstück Nr. 866, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, errichtet wird. Nachdem diese selbstständigen und dauernden Baurechte im Grundbuch eingetragen sind, wird die Stadt Luzern diese bei der Gründung der XY AG im Rahmen eines Sacheinlage- und Sachübernahmevertrages an die neue Gesellschaft übertragen.

2. Rahmenbedingungen

Die hiermit neu begründeten Baurechte erstrecken sich auf die ganze Fläche einerseits der Liegenschaftsgrundstücke Nrn. 853 und 855, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, und andererseits des Grundstücks Nr. 866, Grundbuch Luzern rechtes Ufer.

III. Errichtung zweier Baurechte**3. Rechtseinräumung – Baurecht zulasten der Grundstücke Nrn. 853 und 855**

Die Stadt Luzern begründet hiermit zulasten ihrer Grundstücke Nrn. 853 und 855, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, auf einer Fläche von 6'635 m² ein selbstständiges und dauerndes Baurecht gemäss den Art. 675 und 779 ff. ZGB für

den Fortbestand, die Erneuerung sowie den Um- oder Neubau der auf der betroffenen Fläche bestehenden Bauten und Anlagen sowie die Erstellung neuer Bauten und Anlagen für ein Betagtenzentrum sowie für das Erbringen weiterer Dienstleistungen, wie sie sind in Ziff. 6 detailliert beschrieben sind.

Dieses Baurecht wird gemäss Mutationsplan Nr. 5695 vom 13. September 2013 die Grundstücksnummer 4091, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, erhalten.

Das Baurecht wird einstweilen als Eigentümerdienstbarkeit begründet: Als erste Baurechtsnehmerin ist deshalb die Stadt Luzern in das Grundbuch einzutragen,

4. Rechtseinräumung – Baurecht zulasten Grundstück Nr. 866

Die Stadt Luzern begründet hiermit zulasten ihres Grundstücks Nrn. 866, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, auf einer Fläche von 3'831 m² ein selbstständiges und dauerndes Baurecht gemäss den Art. 675 und 779 ff. ZGB für den Fortbestand, die Erneuerung sowie den Um- oder Neubau der auf der betroffenen Fläche bestehenden Bauten und Anlagen sowie die Erstellung neuer Bauten und Anlagen für ein Betagtenzentrum sowie für das Erbringen weiterer Dienstleistungen, wie sie sind in Ziff. 6 detailliert beschrieben sind.

Dieses Baurecht wird gemäss Mutationsplan Nr. 5695 vom 13. September 2013 die Grundstücksnummer 4090, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, erhalten.

Das Baurecht wird einstweilen als Eigentümerdienstbarkeit begründet: Als erste Baurechtsnehmerin ist deshalb die Stadt Luzern in das Grundbuch einzutragen

5. Umfang der Baurechte

Die hiermit errichteten Baurechte belasten jeweils die gesamte Fläche einerseits der Grundstücke Nrn. 853 und 855, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, bzw. des Grundstücks Nr. 866, Grundbuch Luzern rechtes Ufer. Es wird auf den Mutationsplan Nr. 5695 des Nachführungsgeometers vom 13. September 2013 verwiesen. Darin sind die mit dem Baurecht Nr. 4090, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, bzw. dem Baurecht Nr. 4091, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, belasteten Flächen (Baurechtsperimeter) eingezeichnet. Dieser Mutationsplan befindet sich im Anhang dieser Urkunde (Beilage 1); er ist Bestandteil des vorliegenden Rechtsgeschäfts und wird von der Stadt Luzern durch Unterzeichnung als richtig anerkannt.

6. Inhalt der Baurechte

Der Baurechtsnehmer ist berechtigt, auf den Baurechtsgrundstücken Nrn. 4090 und 4091, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, bestehende Bauten und Anlagen fortbestehen zu lassen, zu erneuern, umzubauen und abzureissen sowie neue

Bauten und Anlagen zu erstellen, sei es als Ersatzbauten oder gänzlich neu. Alle diese Bauten und Anlagen haben einem Betrieb mit mindestens einem der folgenden Zwecke zu dienen:

- Erbringen von Dienstleistungen im Bereich der stationären und ambulanten Pflege und Betreuung, insbesondere für ältere und pflegebedürftige Personen
- Anbieten von ärztlichen, medizinischen und therapeutischen Leistungen
- Erbringen von Pflege- und Betreuungsangeboten für ausserordentliche Bedürfnisse wie Kurzaufenthalte zur Entlastung pflegender Angehöriger, Akut- und Übergangspflege, spezialisierte Palliativpflege auch für jüngere Menschen, spezialisierte Betreuung von Demenzkranken sowie Angebote für Schwerstbedürftige
- Erbringen von Dienstleistungen in den Bereichen selbstständiges Wohnen für ältere Personen (betreutes Wohnen; Wohnen mit Service) und Gastronomie

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen für die erwähnten Zwecke (einzelne oder alle) zu nutzen.

7. Vom Baurecht erfasste, bestehende Bauten

Alle auf den Liegenschaftsgrundstücken Nrn. 853 und 855, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, bestehenden Gebäude und Anlagen gehören neu zum Baurechtsgrundstück Nr. 4091, Grundbuch Luzern rechtes Ufer.

Alle auf dem Liegenschaftsgrundstück Nr. 866, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, bestehenden Gebäude und Anlagen gehören neu zum Baurechtsgrundstück Nr. 4090, Grundbuch Luzern rechtes Ufer.

8. Befugnisse des Baurechtsnehmers

Der Baurechtsnehmer hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über die Baurechte zu verfügen, die zu den Baurechten gehörenden Bauten und Anlagen auf und unter dem Boden zu erstellen, beizubehalten, zu erneuern und diese im Sondereigentum zu halten.

Damit ist der Baurechtsnehmer im Rahmen des in Ziff. 6 beschriebenen Inhalts der Baurechte berechtigt, Bauwerke und Anlagen im Rahmen der jeweils geltenden Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Luzern zu erstellen.

9. Unterhaltungspflichten

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauten und Anlagen sowie das mit den Baurechten belastete, nicht überbaute Terrain

während der ganzen Baurechtsdauer so zu unterhalten, dass die bestimmungsgemässe Nutzung aller Bauwerke und Anlagen und des nicht überbauten Bodens jederzeit uneingeschränkt möglich ist.

10. Kontrollrecht

Um sich ein Bild vom Unterhaltszustand machen zu können, ist der Baurechtsgeber berechtigt, die im Baurecht stehenden Bauten und Anlagen sowie das baurechtsbelastete Terrain in Absprache mit dem Baurechtsnehmer zu Kontrollzwecken zu betreten.

11. Dauer

Die hiermit begründeten Baurechte entstehen mit dem Grundbucheintrag und dauern bis zum 31. Oktober 2114. Falls der dannzumalige Baurechtsnehmer eine Verlängerung der Baurechtsdauer, allenfalls auch nur für eines der beiden hiermit begründeten Baurechte, wünscht, hat er ein entsprechendes Begehren bis spätestens 31. Dezember 2089 an den Baurechtsgeber zu richten. In diesem Fall treten Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer unverzüglich in Verhandlungen über die Verlängerung des Baurechts sowie über die mit dieser Verlängerung verbundenen Bedingungen.

Können sich Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer über eine Verlängerung des Baurechts nicht einigen, so endet das Baurecht am 31. Oktober 2114.

12. Übertragbarkeit

a) Regelung

Das Baurecht Nr. 4090, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, und das Baurecht Nr. 4091, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, sind übertragbar und vererblich.

Mit der Übertragung eines Baurechts gehen alle dinglichen und realobligatorischen, mit den beiden Baurechten verbundene Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen und Ergänzungen) auf den Erwerber über. Die weiteren Vertragsbestimmungen sind einem Erwerber, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung, zu überbinden.

Für die Übertragung eines Baurechts, allenfalls auch nur teilweise, für die Einräumung von Unterbaurechten oder die Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum hat der Baurechtsnehmer die Zustimmung des Baurechtsgebers einzuholen. Diese Zustimmung darf nicht verweigert werden,

- wenn durch die geplante Massnahme der in Ziff. 6 umschriebene Inhalt des Baurechts nicht tangiert wird und damit der Zweck, den insbesondere

die Stadt Luzern mit der Einräumung des Baurechts verfolgt, nicht vereitelt wird,

- wenn ein Erwerber kreditwürdig ist und volle Gewähr für die Einhaltung des Baurechtsvertrages bietet, namentlich die Bauten und Anlagen des Baurechts gemäss Ziff. 6 verwenden will und sämtliche obligatorischen Verpflichtungen des Baurechtsnehmers gegenüber dem Baurechtsgeber übernimmt.

b) Vormerkung

Die Regelung gemäss Ziff. 12 lit. a ist in Anwendung von Art. 779b Abs. 2 ZGB für beide hiermit errichteten Baurechte im Grundbuch vorzumerken.

13. Gesetzliche Vorkaufsrechte

a) Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB an den Liegenschaftsgrundstücken Nr. 853 und 855, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, bzw. Nr. 866, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, wird aufgehoben; dies ist im Grundbuch bezüglich beider hiermit errichteter Baurechte vorzumerken.

b) Vorkaufsrecht des Baurechtsgebers

Am gesetzlichen Vorkaufsrecht des Grundeigentümers und Baurechtsgebers gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB wird bezüglich beider hiermit errichteten Baurechte nichts geändert. Dieses bleibt bestehen und kann im Vorkaufsfall ausgeübt werden.

14. Heimfall

a) Ordentlicher Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf den Baurechten erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum des Baurechtsgebers über. Beim ordentlichen Heimfall hat der Baurechtsgeber dem Baurechtsnehmer für die heimfallenden Bauwerke und Anlagen keinerlei Entschädigung zu bezahlen. Die gesetzliche Regel von Art. 779d Abs. 1 ZGB, wonach der Grundeigentümer dem Baurechtsnehmer für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung zu leisten hat, wird ausdrücklich wegbedungen.

b) Vorzeitiger Heimfall

Wenn der Baurechtsnehmer in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder die sich aus der vorliegenden Urkunde ergebenden Verpflichtungen

verletzt, kann der Baurechtsgeber gemäss Art. 779f ff. ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. In diesem Fall hat der Baurechtsgeber dem Baurechtsnehmer für die dadurch heimfallenden Bauten und Anlagen eine dem Verkehrswert der Bauten und Anlagen entsprechende Entschädigung zu leisten.

c) Vormerkung

Die Regelungen unter Ziff. 14 lit. a und b sind in Anwendung von Art. 779b Abs. 2 ZGB für beide hiermit begründeten Baurechte im Grundbuch vorzumerken.

IV. Vereinbarungen zum Baurechtszins

15. Baurechtszins – Baurecht Nr. 4091

Der Baurechtsnehmer hat dem Baurechtsgeber ab 1. Januar 2015 einen Baurechtszins zu zahlen. Der jährliche Baurechtszins beträgt **CHF 220'600.00**. Der Baurechtszins ist halbjährlich und vorschüssig zu bezahlen. Der Baurechtsnehmer hat dem Baurechtsgeber den pro Halbjahr geschuldeten Baurechtszins jeweils auf die Zahlungstermine (Verfalltage) vom 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres zu leisten. Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung schuldet der Baurechtsnehmer vom Verfalltag an, ohne weitere Mahnung, den gesetzlich bestimmten Verzugszins (bei heutiger Rechtslage: 5 %).

Der guten Ordnung halber wird festgehalten, dass vom jährlichen Baurechtszins CHF 81'620.00 auf die Nutzung des Grundstücks Nr. 853, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, und CHF 138'980.00 auf die Nutzung des Grundstücks Nr. 855, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, entfallen. Sollten die beiden Grundstücke einmal nicht mehr den gleichen Eigentümer haben, wäre der dannzumalige gesamte Baurechtszins in diesem Verhältnis aufzuteilen. Erfolgt gemäss Ziff. 18 eine Anpassung des Baurechtszinses, so ist auch festzulegen, welcher Anteil des gesamten Baurechtszinses auf die beiden Liegenschaftsgrundstücke entfällt.

16. Baurechtszins – Baurecht Nr. 4090

Der Baurechtsnehmer hat dem Baurechtsgeber ab 1. Januar 2015 einen Baurechtszins zu zahlen. Der jährliche Baurechtszins beträgt **CHF 127'400.00**. Der Baurechtszins ist halbjährlich und vorschüssig zu bezahlen. Der Baurechtsnehmer hat dem Baurechtsgeber den pro Halbjahr geschuldeten Baurechtszins jeweils auf die Zahlungstermine (Verfalltage) vom 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres zu leisten. Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung schuldet der Bau-

rechtsnehmer vom Verfalltag an, ohne weitere Mahnung, den gesetzlich bestimmten Verzugszins (bei heutiger Rechtslage: 5 %).

17. Indexierung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins gemäss den Ziff. 15 und 16 wird alle fünf Jahre an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst, erstmals auf den 1. Januar 2020. Massgebend für die Anpassung ist der Indexstand des Monats Oktober, welcher dem jeweiligen Anpassungstermin vorausgeht.

Dem ab 1. Januar 2015 vereinbarten Baurechtszins liegt der Indexstand vom Monat 2014 von Punkten (Basis Dezember 2010 = 100) zugrunde. Die Berechnung des neuen Baurechtszinses wird daher jeweils wie folgt vorgenommen:

Baurechtszins für Baurecht Nr. 4091

$$\text{neuer Baurechtszins} = \frac{\text{CHF 220'600.00} \times \text{neuer Index}}{\text{.....} [= \text{ursprünglicher Indexstand}]}$$

Baurechtszins für Baurecht Nr. 4090

$$\text{neuer Baurechtszins} = \frac{\text{CHF 127'400.00} \times \text{neuer Index}}{\text{.....} [= \text{ursprünglicher Indexstand}]}$$

Der Baurechtsgeber teilt dem Baurechtsnehmer bis spätestens 1. Dezember des Vorjahres mit, welcher neue jährliche Baurechtszins ab dem Anpassungstermin gilt. Der jährliche Baurechtszins fällt gestützt auf diese Indexierung in keinem Fall unter CHF 220'600.00 (Baurecht Nr. 4091, Grundbuch Luzern rechtes Ufer) bzw. CHF 127'400.00 (Baurecht Nr. 4090, Grundbuch Luzern rechtes Ufer).

18. Anpassung des Baurechtszinses

a) Grundsatz

Der Baurechtszins gemäss den Ziff. 15 und 16 beruht auf folgenden Parametern:

- Landwert (gemäss einer Bewertung der BDO AG vom 19. September 2013): CHF 6'851'785.00 für die Grundstücke Nrn. 853 und 855, Grundbuch Luzern rechtes Ufer
- CHF 3'854'129.00 für Grundstück Nr. 866, Grundbuch Luzern rechtes Ufer

- Als Basis für den Zinssatz gilt heute ein hypothekarischer Referenzzinssatz von 2,25 % plus 1 % Zuschlag für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung, also 3,25 %.

Alle zehn Jahre, erstmals allerdings erst per 1. Januar 2030, wird der Baurechtszins neu festgelegt. Hierfür werden der für die ganze Dauer des Baurechts fixierte Landwert von CHF 6'851'785.00 (Grundstücke Nrn. 853 und 855, Grundbuch Luzern rechtes Ufer) und CHF 3'854'129.00 (Grundstück Nr. 866, Grundbuch Luzern rechtes Ufer) und die durchschnittliche Entwicklung des hypothekarischen Referenzzinssatzes für die vergangenen zehn bzw. bei der ersten neuen Festsetzung 15 Jahre (gewichtet nach Jahren) zuzüglich des Zuschlags von 1 % herangezogen.

Dieser neue Baurechtszins wird in analoger Anwendung der Vorschrift von Ziff. 17 indexiert.

b) Uneinigkeit

Können sich der Baurechtsgeber und der Baurechtsnehmer bis spätestens ein halbes Jahr, bevor die Anpassung erfolgen soll, nicht auf einen angepassten Baurechtszins einigen, so entscheidet ein vom Baurechtsgeber und vom Baurechtsnehmer gemeinsam beauftragter Immobilienexperte, gestützt auf die in Ziff. 18 lit. a enthaltenen Richtlinien abschliessend über den neuen Baurechtszins. Können sich Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer nicht auf einen Experten einigen, so wird dieser Experte durch den dannzumaligen Präsidenten des Kantonsgerichts des Kantons Luzern bestimmt.

Die Kosten des Experten werden durch den Baurechtsgeber bezahlt, wenn dieser keinen schriftlichen und verbindlichen Vorschlag unterbreitet hatte oder ein solcher Vorschlag einen verglichen mit dem Entscheid des Experten höheren neuen Baurechtszins enthielt. In den übrigen Fällen werden die Kosten des Experten durch den Baurechtsnehmer bezahlt.

19. Vormerkung des Baurechtszinses

Die vertraglichen Regelungen betreffend Baurechtszins in den Ziff. 15 sowie 17 und 18 sind in Anwendung von Art. 779a ZGB i.V.m. Art. 779b Abs. 2 ZGB bezüglich des Baurechts Nr. 4091 im Grundbuch vorzumerken.

Die vertraglichen Regelungen betreffend Baurechtszins in den Ziff. 16 sowie 17 und 18 sind in Anwendung von Art. 779a ZGB i.V.m. Art. 779b Abs. 2 ZGB bezüglich des Baurechts Nr. 4090 im Grundbuch vorzumerken.

V. Weitere Bestimmungen der Baurechte

20. Übergang von Nutzen und Gefahr

Der Baurechtsnehmer kann die beiden hiermit errichteten Baurechte ab Eintragung im Tagebuch nutzen. Ab diesem Zeitpunkt gehen auch Nutzen und Gefahr auf den ersten Baurechtsnehmer über.

21. Wegbedingung der Gewährleistung (Freizeichnung)

Der Baurechtsnehmer übernimmt die neuen Baurechtsgrundstücke Nr. 4090, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, und Nr. 4091, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, so, wie sie sich im Zeitpunkt der Beurkundung der vorliegenden Erklärung präsentieren. Im Rahmen des gesetzlich Zulässigen wird jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht des Baurechtsgebers ausgeschlossen.

22. Grundpfänder

Die Grundstücke Nrn. 853, 855 und 866, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, sind pfandfrei.

23. Bestehende Dienstbarkeiten

Der Baurechtsnehmer ist befugt, die jeweils zugunsten der baurechtsbelasteten Liegenschaftsgrundstücke bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben; er ist aber auch verpflichtet, die zulasten der jeweiligen baurechtsbelasteten Liegenschaftsgrundstücke im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten einzuhalten. Der Baurechtsnehmer hat in Bezug auf das Baurecht Nr. 4091, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, insbesondere die auf den Liegenschaften Nrn. 853 und 855, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, lastenden Baurechte zu beachten, nämlich

auf Grundstück Nr. 853

D.UEB/022996	L.	Baurecht für Kabelverteilkabine z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern
D.UEB/022997	L.	Baurecht für Transformatorenstation z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern

Der Baurechtsnehmer hat in Bezug auf das Baurecht Nr. 4090, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, insbesondere die heute auf dem Grundstück Nr. 866, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, lastenden Baurechte zu beachten, nämlich

D.UEB/021651 L. Baurecht für Kabelverteilkabine z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern

Die hiervor aufgeführten Dienstbarkeiten gehen den hiermit begründete Baurechten im Rang vor. Konkret bedeutet dies, dass die Rechte des Baurechtsnehmers auf der von den hiermit errichteten Baurechten betroffenen Flächen insoweit eingeschränkt sind, als dass eigene Bauten und Anlagen die Bauten und Anlagen, die gestützt auf die erwähnten Baurechte errichtet wurden bzw. noch errichtet werden, nicht beeinträchtigen dürfen.

24. Baurecht für Zivilschutzbaute

Auf dem mit dem neu errichteten Baurecht Nr. 4090, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, belasteten Liegenschaftsgrundstück Nr. 866, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, ist folgendes Baurecht unter der Registernummer D.UEB/021653 eingetragen:

L. Baurecht für Zivilschutzbaute lt. Plan
z.G. Stadt Luzern

Aufgrund des hiermit errichteten selbstständigen und dauernden Baurechts Nr. 4090, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, soll das erwähnte Baurecht nicht mehr das Liegenschaftsgrundstück Nr. 866, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, sondern neu als Unterbaurecht das neue Baurechtsgrundstück Nr. 4090, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, belasten.

Dementsprechend ist das erwähnte Baurecht auf dem Grundstück Nr. 866, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, zu löschen und gleichzeitig wie folgt als Last auf dem Grundstück Nr. 4090, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, einzutragen:

L. Unterbaurecht für Zivilschutzbaute lt. Plan
z.G. Stadt Luzern

25. Versicherungen

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, während der ganzen Dauer der Baurechte für ausreichende Versicherung zur Deckung allfälliger Haftpflichtansprüche aus

seiner betrieblichen Tätigkeit (Betriebshaftpflichtversicherung) sowie allfälliger Ansprüche aus Werk- und Grundeigentümerhaftpflicht bzw. für eine Bauherrenhaftpflichtversicherung für laufende Bauvorhaben besorgt zu sein.

26. Steuern, Abgaben

Der Baurechtsgeber, soweit er überhaupt steuerpflichtig ist, bezahlt einzig solche Steuern, welche ausschliesslich den baurechtsbelasteten Boden betreffen. Der Baurechtsnehmer, soweit er steuer- und abgabepflichtig ist, trägt alle übrigen öffentlich-rechtlichen Steuern und Abgaben sowie die privatrechtlichen Lasten, welche den Baurechtsperimeter und/oder die im Sondereigentum stehenden Bauten und Anlagen betreffen.

VI. Neue Dienstbarkeit

27. Wegrecht

Das Alters- und Pflegeheim Nr. 4066, das vom Baurechtsgrundstück Nr. 4091, Grundbuch Luzern rechtes Ufer (Liegenschaftsgrundstück Nr. 855, Grundbuch Luzern rechtes Ufer), erfasst wird, und das Altersheim Brisen Nr. 3850, das vom Baurechtsgrundstück Nr. 4090, Grundbuch Luzern rechtes Ufer (Liegenschaftsgrundstück Nr. 866, Grundbuch Luzern rechtes Ufer), erfasst wird, sind durch einen unterirdischen Gang verbunden. Dieser unterirdische Gang soll in jedem Fall von den Bewohnern, deren Besuchern und dem Pflegepersonal beider Häuser weiterhin benutzt werden können. Dementsprechend räumen sich die Eigentümer der Grundstücke Nrn. 855, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, und 866, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, gegenseitig auf dem unterirdischen Verbindungsgang je ein Fusswegrecht ein. Die Benutzer dieses Durchganges können zudem in beiden Häusern vom Gang bis zum Gebäudeeingang gelangen. Die Lage des Verbindungsganges ist im beiliegenden Plan (Beilage 2) grün eingezeichnet.

Dieses Fusswegrecht belastet und berechtigt die jeweiligen Liegenschaftsgrundstücke Nrn. 855 und 866, Grundbuch Luzern rechtes Ufer; es berechtigt und verpflichtet gestützt auf Ziff. 23 auch die Baurechtsnehmer der Baurechtsgrundstücke Nrn. 4090 und 4091, Grundbuch Luzern rechtes Ufer.

Im Grundbuch ist einzutragen:

als Recht und Last auf Nr. 855

gegenseitiges Fusswegrecht (auf unterirdischem Verbindungsgang) z.G. und z.L. 866

als Recht und Last auf Nr. 866

gegenseitiges Fusswegrecht (auf unterirdischem Verbindungsgang) z.G. und z.L. 855

VII. Schlussbestimmungen**28. Kosten, Steuern**

Die aus diesem Rechtsgeschäft entstehenden Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten sowie die Kosten für den Mutationsplan trägt die Stadt Luzern.

Steuern fallen keine an.

29. Hinweise des Notars

Die Urkundspartei bestätigt, dass sie vom Notar auf die Berechnungsweise von Gebühren des Grundbuchamtes und des Notars sowie auf das gesetzliche Pfandrecht für die Grundbuchgebühren hingewiesen wurde.

30. Grundbuchanmeldung

Der Notar meldet dem Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, an:

- Eintragung als Last sowohl auf dem Grundstück Nr. 853, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, als auch auf dem Grundstück Nr. 855, Grundbuch Luzern rechtes Ufer:
Baurecht als selbstständiges und dauerndes Recht (Nr. 4091 auf einer Fläche von 6'635 m² laut Mutation Nr. 5695) befristet bis 31. Oktober 2114 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des selbstständigen und dauernden Rechtes

Dem Grundbuchamt wird gleichzeitig beantragt, für das Baurecht das neue Grundbuchblatt Nr. 4091, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, zu eröffnen und die Stadt Luzern als erste Baurechtsnehmerin im Grundbuch einzutragen.

- Vormerkungen auf den Grundstücken Nrn. 853 und 855, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, und 4091, Grundbuch Luzern rechtes Ufer

– **Regelung betreffend Übertragbarkeit des Baurechts** (Ziff. 12)

– **Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Baurechtsnehmers** (Ziff. 13 lit. a)

– **Regelungen betreffend Heimfall** (Ziff. 14)

– **Regelungen betreffend Baurechtszins** (Ziff. 15, 17-18)

- Eintragung als Last auf dem Grundstück Nr. 866, Grundbuch Luzern rechtes Ufer:

Baurecht als selbstständiges und dauerndes Recht Nr. 4090 auf einer Fläche von 3'831 m² laut Mutation Nr. 5695) befristet bis 31. Oktober 2114 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des selbstständigen und dauernden Rechtes

Dem Grundbuchamt wird gleichzeitig beantragt, für das Baurecht das neue Grundbuchblatt Nr. 4090, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, zu eröffnen und die Stadt Luzern als erste Baurechtsnehmerin im Grundbuch einzutragen.

- Vormerkungen auf Grundstück Nrn. 866, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, und 4091, Grundbuch Luzern rechtes Ufer

Regelung betreffend Übertragbarkeit des Baurechts (Ziff. 12)

– **Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Baurechtsnehmers** (Ziff. 13 lit. a)

– **Regelungen betreffend Heimfall** (Ziff. 14)

– **Regelungen betreffend Baurechtszins** (Ziff. 16-18)

- Löschung der Dienstbarkeit gemäss Registernummer D.UEB/021653 (L.: Baurecht für Zivilschutzbaute lt. Plan z.G. Stadt Luzern) auf dem Grundstück Nr. 866, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, und Übertragung dieser Dienstbarkeit wie folgt als Last auf das Grundstück Nr. 4090

Unterbaurecht für Zivilschutzbaute lt. Plan z.G. Stadt Luzern

- Eintragung z.G. und z.L. der Grundstücke Nrn. 855 und 866, Grundbuch Luzern rechtes Ufer

gegenseitiges Fusswegrecht (auf unterirdischem Verbindungsgang) gemäss Beleg z.G. und z.L. 855 und 866**31. Ausfertigungen**

Der vorliegende Vertrag wird vierfach ausgefertigt, Es erhalten an Exemplaren:

- das Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens (1),
- die Stadt Luzern als Baurechtsgeber (2),
- der Notar (1).

Beilagen:

- Mutationsplan Nr. 5695 (Beilage 1)
- Plan Verbindungsgang (Beilage 2)

Die Urkundspartei erklärt, dass die vorliegende Urkunde ihren Willen enthält, und dass sie ihr vom Notar, soweit gesetzlich erforderlich, vorgelesen worden ist,

Luzern, den 2014

Die Urkundspartei

Stadt Luzern

.....
.....

Beurkundung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit,

- dass er die vorstehende Urkunde der Urkundspartei, soweit erforderlich (§ 33b BeurkV), vorgelesen hat,
- dass die Urkunde dem ihm von der Urkundspartei mitgeteilten Willen entspricht und
- dass die Urkundspartei die Urkunde in seiner Gegenwart unterschrieben hat.

..... und wurden vom Notar anhand amtlicher Ausweise identifiziert.

Luzern den 2014

Der Notar:

Anhang 10

Baurechtsverträge

Betagtenzentrum Eichhof

Entwurf vom 10. Oktober 2013

Protokoll-Nr.: /

Öffentliche Urkunde

Erklärung über die Errichtung eines selbstständigen und dauernden Bau-rechts
(Art. 675, 779 ff. ZGB)

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern beurkundet:

Stadt Luzern, öffentliche Körperschaft (Domiziladresse: Hirschengraben 17, 6002 Luzern), gemäss Stadtratsbeschluss vom 2014 vertreten durch

Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1129, GB Luzern linkes Ufer

erklärt:

I. Vertragsgegenstand

Grundstück Nr. 1129, Grundbuch Luzern linkes Ufer, Liegenschaft, gemäss nachfolgendem Grundstückdatenblatt vom (4 Seiten):



Grundbuchämter
www.grundbuch.lu.ch

Grundstückdatenblatt

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Luzern I. U.	1129	Liegenschaft	Nein

Dieses Grundstückdatenblatt enthält alle aktuellen Eintragungen im EDV-Grundbuch. Pendente Geschäfte sind am Schluss aufgeführt.

Angaben zum Grundstückbescrieb (insbesondere Katasterschätzungen) und zur Person des Pfandgläubigers beim Papier-Inhaberschuldbrief haben keine Grundbuchwirkung. Da keine Adressmeldepflicht besteht, kann die Richtigkeit der Eigentümeradresse nicht garantiert werden.

Dokument ohne Unterschrift und ohne Rechtswirkung erstellt am 12. September 2013 durch das Grundstückinformationssystem GRAVIS des Kantons Luzern.

Grundstück Nr. 1129, Luzern i. U.**Eigentümer** zu Grundstück 1129 Luzern i. U.Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft****Stadt Luzern**, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2**Grundstückbeschreibung** zu Grundstück 1129 Luzern i. U.

Grundstück Nr.:	1129	Grundbuch:	Luzern i. U.
E-GRID:	CH913590508845		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	3 ha 98 a 40,7 m²
Plan Nr.:	91	Ortsbezeichnung:	Steinhofstrasse 1,3,5,7,9,11, Steinhofstrasse 13,15,17,19
Kulturart:	Garten, Anlagen		
Erwerbsakt:	Fusion, 12. November 2001		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Alters- und Pflegeheim Nr. 530 O, vers. (Steinhofstrasse 9)	Fr.	10'997'000.00
Wohn-Hochhaus und Verbindungst Nr. 1925, vers. (Steinhofstrasse 7)	Fr.	16'820'000.00
Laubenganghaus Nr. 1925 A, vers. (Steinhofstrasse 1)	Fr.	1'605'000.00
Laubenganghaus Nr. 1925 B, vers. (Steinhofstrasse 3)	Fr.	1'605'000.00
Laubenganghaus Nr. 1925 C, vers. (Steinhofstrasse 5)	Fr.	1'605'000.00
Notspital/Zivilschutzanlage Ei Nr. 2018, vers. (Steinhofstrasse)	Fr.	7'522'000.00
Pflegeheim Eichhof Haus Rubin Nr. 2018, vers. (Steinhofstrasse 13, 13a)	Fr.	32'129'000.00
Betriebsgebäude Nr. 2018 A, vers. (Steinhofstrasse 13a)	Fr.	7'676'000.00
Auto-Einstellhalle und Lagerrä Nr. 2018 B, vers. (Steinhofstrasse 15)	Fr.	3'028'000.00
Alters- und Pflegeheim Haus Di Nr. 2018 C, vers. (Steinhofstrasse 11)	Fr.	9'257'000.00
Auto-Unterstand Nr. 2018 G, vers. (Steinhofstrasse 15)	Fr.	44'000.00
Velo-Unterstand Nr. 2018 H, vers. (Steinhofstrasse 11)	Fr.	22'000.00
Velo-Unterstand Nr. 2018 L, vers. (Steinhofstrasse 11)	Fr.	17'000.00
Bus-Unterstand (Pflegeheim Eic Nr. 4943, vers. (Steinhofstrasse)	Fr.	20'000.00

Katasterschätzung: Keine Daten vorhanden. Die Katasterschätzung muss bei der Dienststelle Steuern, Abteilung Immobilienbewertung, nachgefragt werden.**Dienstbarkeiten / Grundlasten** zu Grundstück 1129 Luzern i. U.

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
-------------	-------------------	-----------

G.UEB/000376	R.	Stützmauererstellungs- und Unterhaltspflicht (Wert: Fr. 2'000.00) z.L. Nr. 3807
D.UEB/023138	L.	Leitungsrecht für Kabel z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern
D.UEB/023136	L.	Leitungsrecht für Wasser z.G. Nr. 1130, 3806, 3807
D.UEB/023134	L. + R.	Leitungsrecht für Abwasser z.G. + z.L. Nr. 1130, 3806, 3807
D.2008/000301	R.	Anschlussrecht an Werkleitungen z.L. Nr. 1119
D.UEB/023140	L.	Leitungsrecht für Krienserwasser und Hydrant z.G. Stadt Luzern
D.UEB/023137	L.	Näherbaurecht betr. Lagerkeller z.G. Nr. 3807
D.UEB/014266	L.	Baubeschränkung z.G. Nr. 3806, 3807
D.UEB/023141	R.	Baubeschränkung z.L. Nr. 3807
D.UEB/023142	L.	Öffentl. Fusswegrecht z.G. Allgemeinheit
D.UEB/023143	L.	Einbaurecht für Transformatorenstation mit Leitungsrecht z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern
D.UEB/023145	L.	Nutzungsbeschränkung: Einfriedigungspflicht mit Eigentumsregelung der Grenzmauer z.G. Nr. 3806, 3807
D.UEB/023147	L.	Einbaurecht für Transformatorenstation mit Leitungsrecht für Kabel z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern
D.UEB/023149	L.	Fuss- u. Fahrwegrecht lt. Plan z.G. Nr. 3806, 3807
D.UEB/023150	L.	Unübertragbares Baurecht zu Erstellung und Betrieb eines unterirdischen Notspitalanlage mit Nebenbestimmungen z.G. Stadt Luzern
D.UEB/021565	L.	Grenzbaurecht für Gartenmauer z.G. Nr. 1737
D.UEB/023152	L.	Duldung von Immissionen betreffend einer Alarmanlage z.G. Stadt Luzern

D.UEB/023153	L.	Bestandesrecht für Kabelanlage lt. Plan z.G. ewl Kraftwerke AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern
D.2009/000118	L.	Baurecht als selbständiges und dauerndes Recht (Nr. 3871) auf einer Grundfläche von 9'082 m ² lt. Mutation Nr. 5546 für Wohnbauten für Studierende und Auszubildende befristet bis 31. Dezember 2080 z.G. Eigentümer des s.u.d. Rechtes selbständig unter Grundstücksnummer 3871
D.2009/000119	R.	Überbaurecht für Porticus lt. Plan z.L. Nr. 3871
D.2011/000127	L.	Benützungsrecht am Technikraum für den Betrieb einer Wärmeerzeugungsanlage und Zutrittsrecht zum Pellet-Lageraum, den Kaminanlagen sowie der thermischen Solaranlage lt. Plan z.G. ewl Wärmetechnik AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern

Vormerkungen zu Grundstück 1129 Luzern I. U.

Register-Nr	Stichwort
V.2009/000032	Vereinbarung betr. Heimfall
V.2009/000033	Abänderung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes

Anmerkungen zu Grundstück 1129 Luzern I. U.

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/005100	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung betr. Erhaltung von Eichen
A.UEB/005101	Revers betr. Garagegebäude
A.UEB/005102	Revers betr. Parkplatz-Überdachung
A.2002/000142	Auflagen gemäss Baubewilligung
A.2006/000016	Auflagen gemäss Baubewilligung betreffend Parkplätze

Grundpfandrechte zu Grundstück 1129 Luzern I. U.

keine

II. Vorbemerkungen**1. Zweck des vorliegenden Rechtsgeschäfts**

Das eingangs beschriebene Grundstück Nr. 1129, Grundbuch Luzern linkes Ufer, steht im Eigentum der Stadt Luzern. Auf dem Grundstück befinden sich insbesondere das Betagtenzentrum Eichhof (Gebäude Nrn. 530 O, 2018 und 2018 C) sowie ein Betriebsgebäude (Gebäude Nr. 2018 A).

Die Stadt Luzern wird ihre Betagtenzentren, darunter insbesondere das Betagtenzentrum Eichhof, in eine noch zu gründende, von ihr vollumfänglich beherrschte, einem gemeinnützigen öffentlichen Zweck gewidmete und grundsätzlich nicht gewinnorientierte Aktiengesellschaft, mit Sitz in Luzern, einbringen (vorgesehene Firma: XY AG).

Als ersten Schritt wird hiermit auf dem vom Betagtenzentrum Eichhof benutzten Teil des Grundstücks Nr. 1129, Grundbuch Luzern linkes Ufer, ein selbstständiges und dauerndes Baurecht als Eigentümerdienstbarkeit errichtet. Nachdem dieses selbstständige und dauernde Baurecht im Grundbuch eingetragen ist, wird die Stadt Luzern dieses bei der Gründung der XY AG im Rahmen eines Sacheinlage- und Sachübernahmevertrages an die neue Gesellschaft übertragen.

2. Rahmenbedingungen

Das Liegenschaftsgrundstück Nr. 1129, Grundbuch Luzern linkes Ufer, ist bereits mit einem selbstständigen und dauernden Baurecht (Grundstück Nr. 3871 Grundbuch Luzern linkes Ufer) belastet.

Das hiermit neu begründete Baurecht erstreckt sich auch nicht auf die ganze übrige Fläche der Liegenschaft. Insbesondere der Teil des Grundstücks, auf dem sich das Wohn-Hochhaus (Gebäude Nr. 1925) sowie die Laubenganghäuser (Gebäude Nrn. 1925 A, 1925 B und 1925 C) befinden, werden vom hiermit begründeten Baurecht nicht belastet.

III. Errichtung eines Baurechts**3. Rechtseinräumung**

Die Stadt Luzern begründet hiermit zulasten ihres Grundstücks Nr. 1129, Grundbuch Luzern linkes Ufer, auf einer Fläche von 20'083 m² ein selbstständiges und dauerndes Baurecht gemäss den Art. 675 und 779 ff. ZGB für den

Fortbestand, die Erneuerung sowie den Um- oder Neubau der auf der betroffenen Fläche bestehenden Bauten und Anlagen sowie die Erstellung neuer Bauten und Anlagen für ein Betagtenzentrum sowie für das Erbringen weiterer Dienstleistungen, wie sie in Ziff. 5 detailliert beschrieben sind.
Dieses Baurecht wird gemäss Mutationsplan Nr. 5694 vom 4. September 2013 die Grundstücksnummer 3946, Grundbuch Luzern linkes Ufer, erhalten.
Das Baurecht wird einstweilen als Eigentümerdienstbarkeit begründet. Als erste Baurechtsnehmerin ist deshalb die Stadt Luzern in das Grundbuch einzutragen.

4. Umfang des Baurechts

Das hiermit errichtete Baurecht belastet eine Fläche von 20'083 m² des Liegenschaftsgrundstücks Nr. 1129, Grundbuch Luzern linkes Ufer. Es wird auf den Mutationsplan Nr. 5694 des Nachführungsgeometers vom 4. September 2013 verwiesen. Darin ist die mit dem Baurecht Nr. 3946, Grundbuch Luzern linkes Ufer, belastete Fläche (Baurechtsperimeter) eingezeichnet. Dieser Mutationsplan befindet sich im Anhang dieser Urkunde (Beilage 1); er ist Bestandteil des vorliegenden Rechtsgeschäfts und wird von der Stadt Luzern durch Unterzeichnung als richtig anerkannt.

5. Inhalt des Baurechts

Der Baurechtsnehmer ist berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 3946, Grundbuch Luzern linkes Ufer, bestehende Bauten und Anlagen fortbestehen zu lassen, zu erneuern, umzubauen und abzureissen sowie neue Bauten und Anlagen zu erstellen, sei es als Ersatzbauten oder gänzlich neu. Alle diese Bauten und Anlagen haben einem Betrieb mit mindestens einem der folgenden Zwecke zu dienen:

- Erbringen von Dienstleistungen im Bereich der stationären und ambulanten Pflege und Betreuung, insbesondere für ältere und pflegebedürftige Personen
- Anbieten von ärztlichen, medizinischen und therapeutischen Leistungen
- Erbringen von Pflege- und Betreuungsangeboten für ausserordentliche Bedürfnisse wie Kurzaufenthalte zur Entlastung pflegender Angehöriger, Akut- und Übergangspflege, spezialisierte Palliativpflege auch für jüngere Menschen, spezialisierte Betreuung von Demenzkranken sowie Angebote für Schwerstbedürftige
- Erbringen von Dienstleistungen in den Bereichen selbstständiges Wohnen für ältere Personen (betreutes Wohnen; Wohnen mit Service) und Gastronomie

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen für die erwähnten Zwecke (einzelne oder alle) zu nutzen.

6. Vom Baurecht erfasste, bestehende Bauten

Folgende im Grundstücksbereich für das Liegenschaftsgrundstück Nr. 1129, Grundbuch Luzern linkes Ufer, aufgeführten Gebäude gehören neu zum Baurechtsgrundstück Nr. 3946, Grundbuch Luzern linkes Ufer:

- Alters- und Pflegeheim Nr. 530 O, inkl. den unterirdisch auf dem vom Baurecht erfassten Terrain befindliche Teil der Verbindung zwischen diesem Haus und dem vom Baurecht nicht erfassten Wohn-Hochhaus Nr. 1925
- Notspital / Zivilschutzanlage Eichhof Nr. 2016 (vgl. hierzu auch Ziff. 22 unten)
- Pflegeheim Eichhof Haus Rubin Nr. 2018
- Betriebsgebäude Nr. 2018 A
- Auto-Einstellhalle und Lagerräume Nr. 2018 B
- Alters- und Pflegeheim Haus Diamant Nr. 2018 C
- Auto-Unterstand Nr. 2018 G
- Velo-Unterstand Nr. 2018 H
- Velo-Unterstand Nr. 2018 L
- Bus-Unterstand (Pflegeheim Eichhof) Nr. 4943

7. Befugnisse des Baurechtsnehmers

Der Baurechtsnehmer hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht zu verfügen, die zum Baurecht gehörenden Bauten und Anlagen auf und unter dem Boden zu erstellen, beizubehalten, zu erneuern und diese im Sondereigentum zu halten.

Damit ist der Baurechtsnehmer im Rahmen des in Ziff. 5 beschriebenen Inhalts des Baurechts berechtigt, Bauwerke und Anlagen im Rahmen der jeweils geltenden Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Luzern zu erstellen.

8. Unterhaltungspflichten

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauten und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer so zu unterhalten, dass die bestimmungsgemässe Nutzung aller Bauwerke und Anlagen und des nicht überbauten Bodens jederzeit uneingeschränkt möglich ist.

9. Kontrollrecht

Um sich ein Bild vom Unterhaltszustand machen zu können, ist der Baurechtsgeber berechtigt, die im Baurecht stehenden Bauten und Anlagen sowie das baurechtsbelastete Terrain in Absprache mit dem Baurechtsnehmer zu Kontrollzwecken zu betreten.

10. Dauer

Das hiermit begründete Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und dauert bis zum 31. Oktober 2114. Falls der dannzumalige Baurechtsnehmer eine Verlängerung der Baurechtsdauer wünscht, hat er ein entsprechendes Begehren bis spätestens 31. Dezember 2089 an den Baurechtsgeber zu richten. In diesem Fall treten Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer unverzüglich in Verhandlungen über die Verlängerung des Baurechts sowie über die mit dieser Verlängerung verbundenen Bedingungen.

Können sich Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer über eine Verlängerung des Baurechts nicht einigen, so endet das Baurecht am 31. Oktober 2114.

11. Übertragbarkeit

a) Regelung

Das Baurecht Nr. 3946, Grundbuch Luzern linkes Ufer, ist übertragbar und vererblich.

Mit der Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligatorischen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen und Ergänzungen) auf den Erwerber über. Die weiteren Vertragsbestimmungen sind einem Erwerber, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung, zu überbinden.

Für die Übertragung des Baurechts, allenfalls auch nur teilweise, für die Einräumung von Unterbaurechten oder die Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum hat der Baurechtsnehmer die Zustimmung des Baurechtsgebers einzuholen. Diese Zustimmung darf nicht verweigert werden,

- wenn durch die geplante Massnahme der in Ziff. 5 umschriebene Inhalt des Baurechts nicht tangiert wird und damit der Zweck, den insbesondere die Stadt Luzern mit der Einräumung des Baurechts verfolgt, nicht vereitelt wird,
- wenn ein Erwerber kreditwürdig ist und volle Gewähr für die Einhaltung des Baurechtsvertrages bietet, namentlich die Bauten und Anlagen des Baurechts gemäss Ziff. 5 verwenden will und sämtliche obligatorischen

Verpflichtungen des Baurechtsnehmers gegenüber dem Baurechtsgeber übernimmt.

b) Vormerkung

Die Regelung gemäss Ziff. 11 lit. a ist in Anwendung von Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch vorzumerken.

12. Gesetzliche Vorkaufsrechte

a) Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB am Liegenschaftsgrundstück Nr. 1129, Grundbuch Luzern linkes Ufer, wird aufgehoben; dies ist im Grundbuch vorzumerken.

b) Vorkaufsrecht des Baurechtsgebers

Am gesetzlichen Vorkaufsrecht des Grundeigentümers und Baurechtsgebers gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB wird nichts geändert. Dieses bleibt bestehen und kann im Vorkaufsfall ausgeübt werden.

13. Heimfall

a) Ordentlicher Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum des Baurechtsgebers über.

Beim ordentlichen Heimfall hat der Baurechtsgeber dem Baurechtsnehmer für die heimfallenden Bauwerke und Anlagen keinerlei Entschädigung zu bezahlen. Die gesetzliche Regel von Art. 779d Abs. 1 ZGB, wonach der Grundeigentümer dem Baurechtsnehmer für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung zu leisten hat, wird ausdrücklich wegbedungen.

b) Vorzeitiger Heimfall

Wenn der Baurechtsnehmer in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder die sich aus der vorliegenden Urkunde ergebenden Verpflichtungen verletzt, kann der Baurechtsgeber gemäss Art. 779f ff. ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. In diesem Fall hat der Baurechtsgeber dem Baurechtsnehmer für die dadurch heimfallenden Bauten und Anlagen eine dem Verkehrswert der Bauten und Anlagen entsprechende Entschädigung zu leisten.

c) Vormerkung

Die Regelungen unter Ziff. 13 lit. a und b sind in Anwendung von Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch vorzumerken.

IV. Vereinbarungen zum Baurechtszins

14. Baurechtszins

Der Baurechtsnehmer hat dem Baurechtsgeber ab 1. Januar 2015 einen Baurechtszins zu zahlen. Der jährliche Baurechtszins beträgt **CHF 328'900.00**. Der Baurechtszins ist halbjährlich und vorschüssig zu bezahlen. Der Baurechtsnehmer hat dem Baurechtsgeber den pro Halbjahr geschuldeten Baurechtszins jeweils auf die Zahlungstermine (Verfalltage) vom 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres zu leisten. Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung schuldet der Baurechtsnehmer vom Verfalltag an, ohne weitere Mahnung, den gesetzlich bestimmten Verzugszins (bei heutiger Rechtslage: 5 %).

15. Indexierung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst, erstmals auf den 1. Januar 2020. Massgebend für die Anpassung ist der Indexstand des Monats Oktober, welcher dem jeweiligen Anpassungstermin vorausgeht.

Dem ab 1. Januar 2015 vereinbarten Baurechtszins liegt der Indexstand vom Monat 2014 von Punkten (Basis Dezember 2010 = 100) zugrunde. Die Berechnung des neuen Baurechtszinses wird daher jeweils wie folgt vorgenommen:

$$\text{neuer Baurechtszins} = \frac{\text{CHF 328'900.00} \times \text{neuer Index}}{\text{.....} [= \text{ursprünglicher Indexstand}]}$$

Der Baurechtsgeber teilt dem Baurechtsnehmer bis spätestens 1. Dezember des Vorjahres mit, welcher neue jährliche Baurechtszins ab dem Anpassungstermin gilt. Der jährliche Baurechtszins fällt gestützt auf diese Indexierung in keinem Fall unter CHF 328'900.00.

16. Anpassung des Baurechtszinses

a) Grundsatz

Der Baurechtszins gemäss Ziff. 14 beruht auf folgenden Parametern:

- Landwert (gemäss einer Bewertung der BDO AG vom 19. September 2013): CHF 10'119'122.00
- Als Basis für den Zinssatz gilt heute ein hypothekarischer Referenzzinssatz von 2,25 % plus 1 % Zuschlag für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung, also 3,25 %.

Alle zehn Jahre, erstmals allerdings erst per 1. Januar 2030, wird der Baurechtszins neu festgelegt. Hierfür werden der für die ganze Dauer des Baurechts fixierte Landwert von CHF 10'119'122.00 und die durchschnittliche Entwicklung des hypothekarischen Referenzzinssatzes für die vergangenen zehn bzw. bei der ersten neuen Festsetzung 15 Jahre (gewichtet nach Jahren) zuzüglich des Zuschlags von 1 % herangezogen.

Dieser neue Baurechtszins wird in analoger Anwendung der Vorschrift von Ziff. 15 indexiert.

b) Uneinigkeit

Können sich der Baurechtsgeber und der Baurechtsnehmer bis spätestens ein halbes Jahr, bevor die Anpassung erfolgen soll, nicht auf einen angepassten Baurechtszins einigen, so entscheidet ein vom Baurechtsgeber und vom Baurechtsnehmer gemeinsam beauftragter Immobilienexperte, gestützt auf die in Ziff. 16 lit. a enthaltenen Richtlinien abschliessend über den neuen Baurechtszins. Können sich Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer nicht auf einen Experten einigen, so wird dieser Experte durch den dannzumaligen Präsidenten des Kantonsgerichts des Kantons Luzern bestimmt.

Die Kosten des Experten werden durch den Baurechtsgeber bezahlt, wenn dieser keinen schriftlichen und verbindlichen Vorschlag unterbreitet hatte oder ein solcher Vorschlag einen verglichen mit dem Entscheid des Experten höheren neuen Baurechtszins enthielt. In den übrigen Fällen werden die Kosten des Experten durch den Baurechtsnehmer bezahlt.

17. Vormerkung des Baurechtszinses

Die vertraglichen Regelungen betreffend Baurechtszins in den Ziff. 14 bis 16 sind in Anwendung von Art. 779a ZGB i.V.m. Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch vorzumerken.

V. Weitere Bestimmungen des Baurechts

18. Übergang von Nutzen und Gefahr

Der Baurechtsnehmer kann das Baurecht ab Eintragung im Tagebuch nutzen. Ab diesem Zeitpunkt gehen auch Nutzen und Gefahr auf den ersten Baurechtsnehmer über.

19. Wegbedingung der Gewährleistung (Freizeichnung)

Der Baurechtsnehmer übernimmt das neue Baurechtsgrundstück Nr. 3946, Grundbuch Luzern linkes Ufer, so, wie es sich im Zeitpunkt der Beurkundung der vorliegenden Erklärung präsentiert. Im Rahmen des gesetzlich Zulässigen wird jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht des Baurechtsgebers ausgeschlossen.

20. Grundpfänder

Das Grundstück Nr. 1129, Grundbuch Luzern linkes Ufer, ist pfandfrei.

21. Bestehende Dienstbarkeiten

Der Baurechtsnehmer ist befugt, die zugunsten der baurechtsbelasteten Liegenschaftsfläche bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben; er ist aber auch verpflichtet, die zulasten der baurechtsbelasteten Liegenschaftsfläche im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten einzuhalten.

Der Baurechtsnehmer hat insbesondere die heute auf dem Grundstück Nr. 1129, Grundbuch Luzern linkes Ufer, lastenden Baurechte zu beachten, nämlich

- | | | |
|--------------|----|---|
| D.UEB/023143 | L. | Einbaurecht für Transformatorenstation mit Leitungsrecht z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern |
| D.UEB/023147 | L. | Einbaurecht für Transformatorenstation mit Leitungsrecht für Kabel z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern |

Diese Dienstbarkeiten gehen dem hiermit begründete Baurecht im Rang vor. Konkret bedeutet dies, dass die Rechte des Baurechtsnehmers auf der vom hiermit errichteten Baurecht betroffenen Fläche insoweit eingeschränkt sind, als dass eigene Bauten und Anlagen die Bauten und Anlagen, die gestützt auf die erwähnten Baurechte errichtet wurden bzw. noch errichtet werden, nicht beeinträchtigen dürfen.

Die Rechte aus dem zugunsten des Liegenschaftsgrundstücks Nr. 1129, Grundbuch Luzern linkes Ufer, errichteten Überbaurecht für "Porticus", nämlich

- | | | |
|---------------|----|--|
| D.2009/000119 | R. | Überbaurecht für Porticus lt. Plan z.L. Nr. 3871 |
|---------------|----|--|
- stehen auch dem Baurechtsnehmer zu.

22. Baurecht zu Erstellung und Betrieb einer unterirdischen Notspitalanlage

Auf dem mit dem neu errichteten Baurecht belasteten Liegenschaftsgrundstück Nr. 1129, Grundbuch Luzern linkes Ufer, ist folgendes Baurecht unter der Registernummer D.UEB/023150 eingetragen:

- | | |
|----|--|
| L. | unübertragbares Baurecht zu Erstellung und Betrieb eines unterirdischen Notspitalanlage mit Nebenbestimmungen
z.G. Stadt Luzern |
|----|--|

Aufgrund des hiermit errichteten selbständigen und dauernden Baurechts soll dieses Baurecht nicht mehr das Liegenschaftsgrundstück Nr. 1129, Grundbuch Luzern linkes Ufer, sondern neu als Unterbaurecht das neue Baurechtsgrundstück Nr. 3946, Grundbuch Luzern linkes Ufer, belasten. Dementsprechend ist das erwähnte Baurecht auf dem Grundstück Nr. 1129, Grundbuch Luzern linkes Ufer, zu löschen und gleichzeitig wie folgt als Last auf dem Grundstück Nr. 3946, Grundbuch Luzern linkes Ufer, einzutragen:

- | | |
|----|---|
| L. | unübertragbares Unterbaurecht zu Erstellung und Betrieb einer unterirdischen Notspitalanlage mit Nebenbestimmungen
z.G. Stadt Luzern |
|----|---|

23. Versicherungen

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, während der ganzen Dauer des Baurechts für ausreichende Versicherung zur Deckung allfälliger Haftpflichtansprüche aus seiner betrieblichen Tätigkeit (Betriebshaftpflichtversicherung) sowie allfälliger Ansprüche aus Werk- und Grundeigentümerhaftpflicht bzw. für eine Bauherrenhaftpflichtversicherung für laufende Bauvorhaben besorgt zu sein.

24. Wärmeliefervertrag

Die Stadt Luzern hat mit der ewl Verkauf AG am 19./20. April 2011 einen Wärmeliefervertrag für das Betagtenzentrum Eichhof abgeschlossen. Im Zusammenhang mit diesem Wärmeliefervertrag wurde die nachfolgende Dienstbarkeit zulasten des Grundstücks Nr. 1129, Grundbuch Luzern linkes Ufer, eingetragen:

- | | | |
|---------------|----|--|
| D.2011/000127 | L. | Benutzungsrecht am Technikraum für den Betrieb einer Wärmeerzeugungsanlage und Zutrittsrecht zum |
|---------------|----|--|

Pellet-Lagerraum, den Kaminanlagen sowie der thermischen Solaranlage lt. Plan
z.G. ewl Wärmetechnik AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern

Es wird hier festgehalten, dass die vertraglichen Verpflichtungen des Baurechtsgebers aus diesem Vertrag durch einen späteren Baurechtsnehmer, namentlich die XY AG, zu übernehmen sind. Der Baurechtsnehmer hat sich darum zu bemühen, dass der Vertragspartner (ewl Verkauf AG) der vollumfänglichen Übernahme des Vertrages durch den Baurechtsnehmer zustimmt. Sollte dies nicht möglich sein, ist der Baurechtsnehmer verpflichtet, sämtliche Verpflichtungen des Baurechtsgebers aus diesem Vertrag wie seine eigenen zu erfüllen.

Bei einer Veräusserung des Baurechtsgrundstückes ist diese Verpflichtung, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung, an den neuen Baurechtsnehmer zu überbinden.

25. Steuern, Abgaben

Der Baurechtsgeber, soweit er überhaupt steuerpflichtig ist, bezahlt einzig solche Steuern, welche ausschliesslich den baurechtsbelasteten Boden betreffen. Der Baurechtsnehmer, soweit er steuer- und abgabepflichtig ist, trägt alle übrigen öffentlich-rechtlichen Steuern und Abgaben sowie die privatrechtlichen Lasten, welche den Baurechtsperimeter und/oder die im Sondereigentum stehenden Bauten und Anlagen betreffen.

VI. Neue Dienstbarkeiten

26. Wegrecht

Die Bewohner des Betagtenzentrums Eichhof und deren Besucher sowie die Bewohner des Wohn- und Hochhauses Nr. 1925, das vom Baurecht nicht erfasst wird, und deren Besucher benutzen schon bisher sowohl die auf der neu vom Baurecht Nr. 3946, Grundbuch Luzern linkes Ufer, erfassten Fläche als auch die auf der auch weiterhin von keinem Baurecht erfassten Fläche des Liegenschaftsgrundstücks Nr. 1129, Grundbuch Luzern linkes Ufer, liegenden Wege und die Rasenflächen zwischen den befestigten Wegen für Spaziergänge. Daran soll sich nichts ändern.

Dementsprechend räumen sich die Eigentümer der Grundstücke Nrn. 1129, Grundbuch Luzern linkes Ufer, und 3946, Grundbuch Luzern linkes Ufer, ge-

genseitig je ein Fusswegrecht ein, das abgesehen von der mit dem Baurecht Nr. 3871, Grundbuch Luzern linkes Ufer, belasteten Fläche, die ganze Fläche der Liegenschaft Nr. 1129, Grundbuch Luzern linkes Ufer, betrifft.

Im Grundbuch ist einzutragen:

als Recht und Last auf Nr. 1129

gegenseitiges Fusswegrecht z.G. und z.L. 3946

als Recht und Last auf Nr. 3946

gegenseitiges Fusswegrecht z.G. und z.L. 1129

27. Überbaurecht Treppe

An der südöstlichen Fassade des vom Baurecht erfassten Hauses Nr. 530 O ragt eine massive Treppe auf den vom Baurecht nicht betroffenen Teil des Grundstücks Nr. 1129, Grundbuch Luzern linkes Ufer. An dieser Treppe wird nichts geändert.

Dementsprechend räumt der Eigentümer des Grundstücks Nr. 1129, Grundbuch Luzern linkes Ufer, dem Eigentümer des Grundstücks Nr. 3946, Grundbuch Luzern linkes Ufer, für diese Treppe, die im beiliegenden Plan (Beilage 2) grün eingezeichnet ist, ein Überbaurecht ein.

Im Grundbuch ist unter entsprechender Gegenbuchung auf dem belasteten Grundstück einzutragen:

als Recht auf Nr. 3946

Überbaurecht für Treppe lt. Plan z.L. 1129

28. Überbaurecht Dachvorsprung

An der südöstlichen Fassade des vom Baurecht erfassten Hauses Nr. 530 O ragt bereits heute der Dachvorsprung auf den vom Baurecht nicht betroffenen Teil des Grundstücks Nr. 1129, Grundbuch Luzern linkes Ufer, über. An diesem Zustand wird nichts geändert.

Dementsprechend räumt der Eigentümer des Grundstücks Nr. 1129, Grundbuch Luzern linkes Ufer, dem Eigentümer des Grundstücks Nr. 3946, Grundbuch Luzern linkes Ufer, im Bereich der im beiliegenden Plan (Beilage 3) blau eingezeichneten die Grenze des Baurechts darstellenden Fassade des Hauses Nr. 530 O ein Überbaurecht für einen Dachvorsprung von max. 1,5 m ein.

Im Grundbuch ist unter entsprechender Gegenbuchung auf dem berechtigten Grundstück einzutragen:

als Recht auf Nr. 3946

Überbaurecht für Dachvorsprung (1,5 m) lt. Plan z.L. 1129

VII. Schlussbestimmungen

29. Kosten, Steuern

Die aus diesem Rechtsgeschäft entstehenden Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten sowie die Kosten für den Mutationsplan trägt die Stadt Luzern.

Steuern fallen keine an.

30. Hinweise des Notars

Die Urkundspartei bestätigt, dass sie vom Notar auf die Berechnungsweise von Gebühren des Grundbuchamtes und des Notars sowie auf das gesetzliche Pfandrecht für die Grundbuchgebühren hingewiesen wurde.

31. Grundbuchanmeldung

Der Notar meldet dem Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, an:

- Eintragung als Last auf dem Grundstück Nr. 1129, Grundbuch Luzern linkes Ufer:
Baurecht als selbstständiges und dauerndes Recht (Nr. 3946 auf einer Fläche von 20'083,0 m² laut Mutation Nr. 5694) befristet bis 31. Oktober 2114 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des selbstständigen und dauernden Rechtes

Dem Grundbuchamt wird gleichzeitig beantragt, für das Baurecht das neue Grundbuchblatt Nr. 3946, Grundbuch Luzern linkes Ufer, zu eröffnen und die Stadt Luzern als erste Baurechtsnehmerin im Grundbuch einzutragen.

- Vormerkungen auf den Grundstücken Nrn. 1129, Grundbuch Luzern linkes Ufer, und 3946, Grundbuch Luzern linkes Ufer

- **Regelung betreffend Übertragbarkeit des Baurechts** (Ziff. 11)

- **Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Baurechtsnehmers** (Ziff. 12 lit. a)

- **Regelungen betreffend Heimfall** (Ziff. 13)

- **Regelungen betreffend Baurechtszins** (Ziff. 14-16)

- Löschung der Dienstbarkeit gemäss Registernummer D.UEB/023150 (L.: unübertragbares Baurecht zur Erstellung und Betrieb eines unterirdischen Notspitalanlage mit Nebenbestimmungen z.G. Stadt Luzern) auf dem Grundstück Nr. 1129, Grundbuch Luzern linkes Ufer, und Übertragung dieser Dienstbarkeit wie folgt als Last auf das Grundstück Nr. 3946

unübertragbares Unterbaurecht zu Erstellung und Betrieb einer unterirdischen Notspitalanlage mit Nebenbestimmungen, z.G. Stadt Luzern

- Eintragung zugunsten und zulasten der Grundstücke Nrn. 1129 und 3946,

gegenseitiges Fusswegrecht

- Eintragung zugunsten Grundstück Nr. 3946, mit Gegenbuchung auf dem belasteten Grundstück

Überbaurecht für Treppe lt. Plan z.L. Nr. 1129

- Eintragung zugunsten Grundstück Nr. 3946, mit Gegenbuchung auf dem belasteten Grundstück

Überbaurecht für Dachvorsprung (1,5 m) lt. Plan z.L. Nr. 1129

32. Ausfertigungen

Der vorliegende Vertrag wird vierfach ausgefertigt. Es erhalten an Exemplaren:

- das Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens (1),
- die Stadt Luzern als Baurechtsgeber (2),
- der Notar (1).

Beilagen:

- Mutationsplan Nr. 5694 (Beilage 1)
- Plan betreffend Überbaurecht für Treppe (Beilage 2)
- Plan betreffend Überbaurecht für Dachvorsprung (Beilage 3)

Die Urkundspartei erklärt, dass die vorliegende Urkunde ihren Willen enthält, und dass sie ihr vom Notar, soweit gesetzlich erforderlich, vorgelesen worden ist.

Luzern, den 2014

Die Urkundspartei

Stadt Luzern

.....
.....

Beurkundung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit,

- dass er die vorstehende Urkunde der Urkundspartei, soweit erforderlich (§ 33b BeurkV), vorgelesen hat,
- dass die Urkunde dem ihm von der Urkundspartei mitgeteilten Willen entspricht und
- dass die Urkundspartei die Urkunde in seiner Gegenwart unterschrieben hat.

..... und wurden vom Notar anhand amtlicher Ausweise identifiziert.

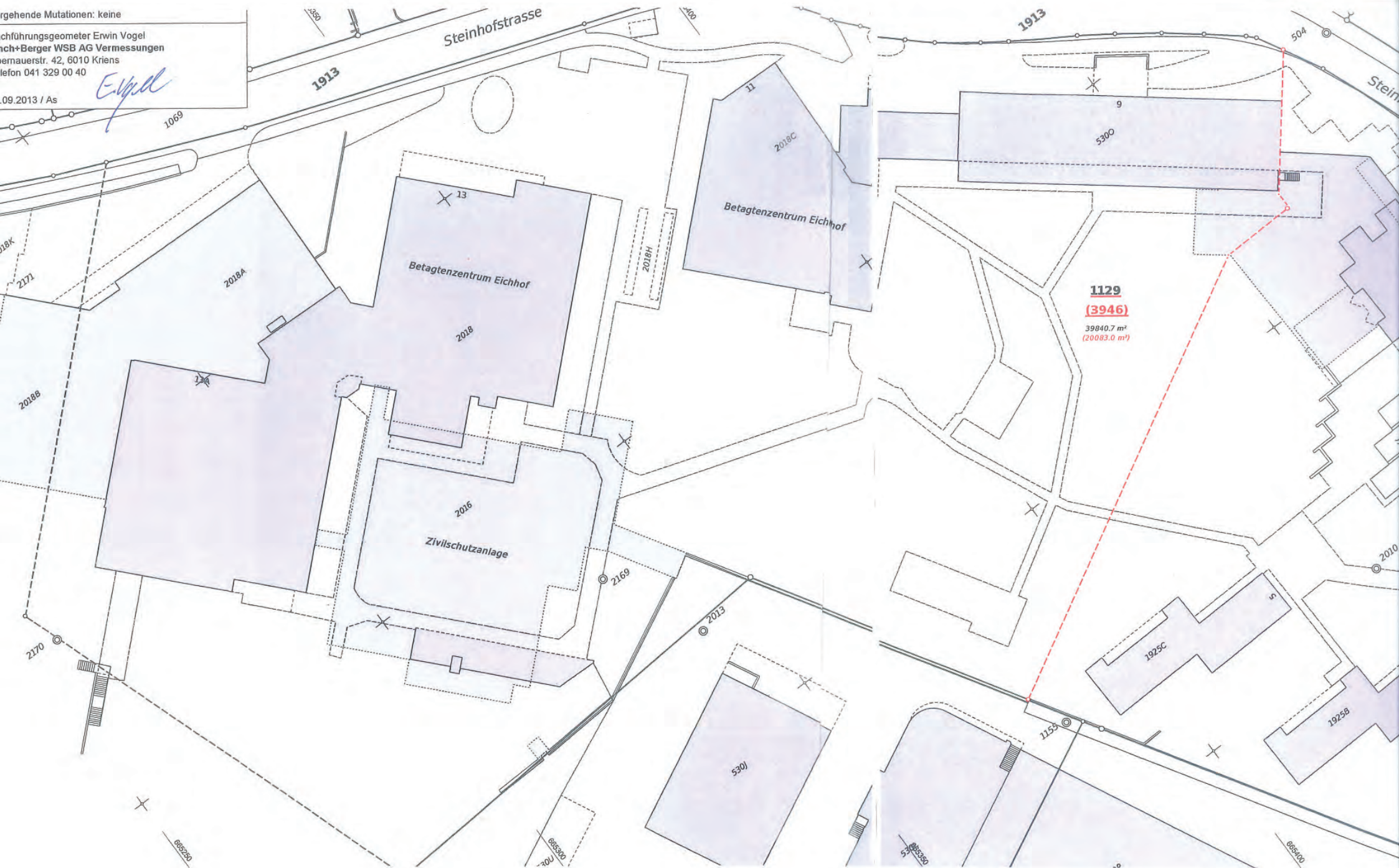
Luzern, den 2014

Der Notar:

ergangene Mutationen: keine
chführungsgeometer Erwin Vogel
ch+Berger WSB AG Vermessungen
ermauerstr. 42, 6010 Kriens
elefon 041 329 00 40

09.2013 / As

E. Vogel



Anhang 10

Baurechtsverträge

Betagtenzentrum Rosenberg

Entwurf vom 10. Oktober 2013

Protokoll-Nr.: /

Öffentliche Urkunde

Erklärung über die Errichtung eines selbstständigen und dauernden Bau-rechts

(Art. 675, 779 ff. ZGB)

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern beurkundet:

Stadt Luzern, öffentliche Körperschaft (Domiziladresse: Hirschengraben 17, 6002 Luzern), gemäss Stadtratsbeschluss vom 2014 vertreten durch

Eigentümerin des Grundstücks Nr. 3680, Grundbuch Luzern rechtes Ufer

erklärt:

I. Vertragsgegenstand

Grundstück Nr. 3680, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, Liegenschaft, gemäss nachfolgendem Grundstückdatenblatt vom (5 Seiten):

Grundstückdatenblatt

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Luzern r. U.	3680	Liegenschaft	Ja

Dieses Grundstückdatenblatt enthält alle aktuellen Eintragungen im EDV-Grundbuch. Pendente Geschäfte sind am Schluss aufgeführt.

Angaben zum Grundstückbescrieb (insbesondere Katasterschätzungen) und zur Person des Pfandgläubigers beim Papier-Inhaberschuldbrief haben keine Grundbuchwirkung. Da keine Adressmeldepflicht besteht, kann die Richtigkeit der Eigentümeradresse nicht garantiert werden.

Dokument ohne Unterschrift und ohne Rechtswirkung erstellt am 10. Oktober 2013 durch das Grundstückinformationssystem GRAVIS des Kantons Luzern.

Grundstück Nr. 3680, Luzern r. U.**Eigentümer** zu Grundstück 3680 Luzern r. U.Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft****Stadt Luzern**, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2**Grundstückbeschreibung** zu Grundstück 3680 Luzern r. U.

Grundstück Nr.:	3680	Grundbuch:	Luzern r. U.
E-GRID:	CH768950350794		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	76 a 62 m ²
Plan Nr.:	209	Ortsbezeichnung:	Rosenbergstrasse 2, 4

Erwerbsakt: Fusion, 12. November 2001**Gebäude / Gebäudeversicherung:**

Strasse: Rosenbergstrasse 2

Pflegeheim Nr. 4506, vers.	Fr.	15'261'000.00
Verwaltungsgebäude mit AEH Nr. 4506 A, vers.	Fr.	2'972'000.00
Wohnheim Nr. 4506 B, vers.	Fr.	9'682'000.00

Katasterschätzung: Keine Daten vorhanden. Die Katasterschätzung muss bei der Dienststelle Steuern, Abteilung Immobilienbewertung, nachgefragt werden.**Dienstbarkeiten / Grundlasten** zu Grundstück 3680 Luzern r. U.

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/000607	R.	Leitungsrecht für Kanalisation z.L. Nr. 1740
D.UEB/000619	R.	Leitungsrecht für Kanalisation z.L. Nr. 1721
D.UEB/000700	R.	Leitungsrecht für Kanalisation (betr. 393 m ²) z.L. Nr. 1689
D.UEB/000610	R.	Leitungsrecht für Kanalisation z.L. Nr. 1776

D.UEB/000608	R.	Leitungsrecht für Kanalisation z.L. Nr. 1741
D.UEB/000616	R.	Leitungsrecht für Kanalisation z.L. Nr. 414
D.UEB/000606	R.	Leitungsrecht für Kanalisation z.L. Nr. 1739
D.UEB/000614	R.	Leitungsrecht für Kanalisation z.L. Nr. 1908
D.UEB/000611	R.	Leitungsrecht für Kanalisation z.L. Nr. 1906
D.UEB/000618	R.	Leitungsrecht für Kanalisation z.L. Nr. 2270
D.UEB/000613	R.	Leitungsrecht für Kanalisation z.L. Nr. 1907
D.UEB/000615	R.	Leitungsrecht für Kanalisation z.L. Nr. 2831
D.UEB/000620	R.	Baubeschränkung z.L. Nr. 2831
D.UEB/000622	R.	Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 2831
D.UEB/000623	R.	Tierhaltebeschränkung z.L. Nr. 2831
D.UEB/000624	R.	Baubeschränkung z.L. Nr. 3121
D.UEB/000625	R.	Leitungsrecht für Kanalisation z.L. Nr. 3121
D.UEB/000646	R.	Gewerbebeschränkung z.L. Nr. 3121
D.UEB/000647	R.	Tierhaltebeschränkung z.L. Nr. 3121
D.UEB/022042	L.	Baurecht zur Erstellung und Betrieb einer Strassentunnel-Anlage lt. Plan z.G. Stadt Luzern
D.UEB/022043	L.	Öffentliches Fusswegrecht lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. Allgemeinheit
D.UEB/000686	R.	Leitungsrecht für Kabel lt. Plan z.L. Nr. 1793
D.UEB/000627	R.	Fusswegrecht z.L. Nr. 1191

D.UEB/000629	R.	Fusswegrecht lt. Plan z.L. Nr. 3672
D.UEB/000631	R.	Fusswegrecht lt. Plan z.L. Nr. 3674
D.UEB/000633	R.	Fusswegrecht lt. Plan z.L. Nr. 3675
D.UEB/000634	R.	Fusswegrecht lt. Plan z.L. Nr. 3678
D.UEB/000701	R.	Leitungsrecht für Kanalisation lt. Plan z.L. Nr. 3681
D.UEB/009845	R.	Fusswegrecht lt. Plan z.L. Nr. 3678
D.UEB/022045	L.	Baurecht für Kabelverteilkabine lt. Plan z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern
D.UEB/019992	R.	Grenzbaurecht z.L. Nr. 3623
D.UEB/019993	R.	Bauausnutzungsbeschränkung z.L. Nr. 3623
D.UEB/019958	R.	Benützungsrecht an 9 Autoeinstellplätzen lt. Plan z.L. Nr. 3679
D.UEB/019994	L.	Grenzbaurecht für Geräteraum und Stützmauer z.G. Nr. 3623
D.UEB/022046	L.	Grenzbaurecht für Stützmauer lt. Plan z.G. Nr. 2262
D.UEB/022047	R.	Pflanzungsrecht lt. Plan z.L. Nr. 2262
D.UEB/022048	L.	Grenzpfanzrecht lt. Plan z.G. Nr. 2262

Vormerkungen zu Grundstück 3680 Luzern r. U.

keine

Anmerkungen zu Grundstück 3680 Luzern r. U.

Register-Nr	Stichwort
U.UEB/000014	30/100 Miteigentum an Grundstück 3681

Grundpfandrechte zu Grundstück 3680 Luzern r. U.

keine

Pendente Geschäfte zu Grundstück 3680 Luzern r. U.**Pendenz:**

(Geschäftsfall Nr. 00063584 / Status 49 – Hinweis)
Mutation Nr. 5698; Grundbuchanmeldung ausstehend

II. Vorbemerkungen

1. Zweck des vorliegenden Rechtsgeschäfts

Das eingangs beschriebenen Grundstück Nr. 3680, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, steht im Eigentum der Stadt Luzern. Auf dem Grundstück befindet sich das Betagtenzentrum Rosenberg.

Die Stadt Luzern wird ihre Betagtenzentren, darunter insbesondere das Betagtenzentrum Rosenberg, in eine noch zu gründende, von ihr vollumfänglich beherrschte, einem gemeinnützigen öffentlichen Zweck gewidmete und grundsätzlich nicht gewinnorientierte Aktiengesellschaft, mit Sitz in Luzern, einbringen (vorgesehene Firma: XY AG).

Als ersten Schritt wird hiermit auf dem vom Betagtenzentrum Rosenberg benutzten Grundstück Nr. 3680, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, ein selbstständiges und dauerndes Baurecht als Eigentümerdienstbarkeit errichtet. Nachdem dieses selbstständige und dauernde Baurecht im Grundbuch eingetragen ist, wird die Stadt Luzern dieses bei der Gründung der XY AG im Rahmen eines Sacheinlage- und Sachübernahmevertrages an die neue Gesellschaft übertragen.

2. Rahmenbedingungen

Das hiermit neu begründete Baurecht erstreckt sich auf die ganze Fläche des Liegenschaftsgrundstücks Nr. 3680, Grundbuch Luzern rechtes Ufer.

III. Errichtung eines Baurechts

3. Rechtseinräumung

Die Stadt Luzern begründet hiermit zulasten ihres Grundstücks Nrn. 3680, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, auf einer Fläche von 7'662 m² ein selbstständiges und dauerndes Baurecht gemäss den Art. 675 und 779 ff. ZGB für den Fortbestand, die Erneuerung sowie den Um- oder Neubau der auf der betroffenen Fläche bestehenden Bauten und Anlagen sowie die Erstellung neuer Bauten und Anlagen für ein Betagtenzentrum sowie für das Erbringen weiterer Dienstleistungen, wie sie sind in Ziff. 5 detailliert beschrieben sind. Dieses Baurecht wird gemäss Mutationsplan Nr. 5698 vom 1. Oktober 2013 die Grundstücksnummer 4096, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, erhalten.

Das Baurecht wird einstweilen als Eigentümerdienstbarkeit begründet: Als erste Baurechtsnehmerin ist deshalb die Stadt Luzern in das Grundbuch einzutragen.

4. Umfang des Baurechts

Das hiermit errichtete Baurecht belastet die gesamte Fläche des Grundstücks Nr. 3680, Grundbuch Luzern rechtes Ufer. Es wird auf den Mutationsplan Nr. 5698 des Nachführungsgeometers vom 1. Oktober 2013 verwiesen. Darin ist die mit dem Baurecht Nr. 4096, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, belastete Fläche (Baurechtsperimeter) eingezeichnet. Dieser Mutationsplan befindet sich im Anhang dieser Urkunde (Beilage 1); er ist Bestandteil des vorliegenden Rechtsgeschäfts und wird von der Stadt Luzern durch Unterzeichnung als richtig anerkannt.

5. Inhalt des Baurechts

Der Baurechtsnehmer ist berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 4096, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, bestehende Bauten und Anlagen fortbestehen zu lassen, zu erneuern, umzubauen und abzureissen sowie neue Bauten und Anlagen zu erstellen, sei es als Ersatzbauten oder gänzlich neu. Alle diese Bauten und Anlagen haben einem Betrieb mit mindestens einem der folgenden Zwecke zu dienen:

- Erbringen von Dienstleistungen im Bereich der stationären und ambulanten Pflege und Betreuung, insbesondere für ältere und pflegebedürftige Personen
- Anbieten von ärztlichen, medizinischen und therapeutischen Leistungen
- Erbringen von Pflege- und Betreuungsangeboten für ausserordentliche Bedürfnisse wie Kurzaufenthalte zur Entlastung pflegender Angehöriger, Akut- und Übergangspflege, spezialisierte Palliativpflege auch für jüngere Menschen, spezialisierte Betreuung von Demenzkranken sowie Angebote für Schwerstbedürftige
- Erbringen von Dienstleistungen in den Bereichen selbstständiges Wohnen für ältere Personen (betreutes Wohnen; Wohnen mit Service) und Gastronomie

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen für die erwähnten Zwecke (einzelne oder alle) zu nutzen.

6. Vom Baurecht erfasste, bestehende Bauten

Alle auf dem Liegenschaftsgrundstück Nr. 3680, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, bestehenden Gebäude und Anlagen gehören neu zum Baurechtsgrundstück Nr. 4096, Grundbuch Luzern rechtes Ufer.

7. Befugnisse des Baurechtsnehmers

Der Baurechtsnehmer hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht zu verfügen, die zum Baurecht gehörenden Bauten und Anlagen auf und unter dem Boden zu erstellen, beizubehalten, zu erneuern und diese im Sondereigentum zu halten.

Damit ist der Baurechtsnehmer im Rahmen des in Ziff. 5 beschriebenen Inhalts des Baurechts berechtigt, Bauwerke und Anlagen im Rahmen der jeweils geltenden Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Luzern zu erstellen.

8. Unterhaltungspflichten

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauten und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer so zu unterhalten, dass die bestimmungsgemässe Nutzung aller Bauwerke und Anlagen und des nicht überbauten Bodens jederzeit uneingeschränkt möglich ist.

9. Kontrollrecht

Um sich ein Bild vom Unterhaltszustand machen zu können, ist der Baurechtsgeber berechtigt, die im Baurecht stehenden Bauten und Anlagen sowie das baurechtsbelastete Terrain in Absprache mit dem Baurechtsnehmer zu Kontrollzwecken zu betreten.

10. Dauer

Das hiermit begründete Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und dauert bis zum 31. Oktober 2114. Falls der dannzumalige Baurechtsnehmer eine Verlängerung der Baurechtsdauer wünscht, hat er ein entsprechendes Begehren bis spätestens 31. Dezember 2089 an den Baurechtsgeber zu richten. In diesem Fall treten Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer unverzüglich in Verhandlungen über die Verlängerung des Baurechts sowie über die mit dieser Verlängerung verbundenen Bedingungen.

Können sich Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer über eine Verlängerung des Baurechts nicht einigen, so endet das Baurecht am 31. Oktober 2114.

11. Übertragbarkeit

a) Regelung

Das Baurecht Nr. 4096, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, ist übertragbar und vererblich.

Mit der Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligatorischen, mit dem Baurecht verbundenen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen und Ergänzungen) auf den Erwerber über. Die weiteren Vertragsbestimmungen sind einem Erwerber, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung, zu überbinden.

Für die Übertragung des Baurechts, allenfalls auch nur teilweise, für die Einräumung von Unterbaurechten oder die Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum hat der Baurechtsnehmer die Zustimmung des Baurechtsgebers einzuholen. Diese Zustimmung darf nicht verweigert werden,

- wenn durch die geplante Massnahme der in Ziff. 5 umschriebene Inhalt des Baurechts nicht tangiert wird und damit der Zweck, den insbesondere die Stadt Luzern mit der Einräumung des Baurechts verfolgt, nicht vereitelt wird,
- wenn ein Erwerber kreditwürdig ist und volle Gewähr für die Einhaltung des Baurechtsvertrages bietet, namentlich die Bauten und Anlagen des Baurechts gemäss Ziff. 5 verwenden will und sämtliche obligatorischen Verpflichtungen des Baurechtsnehmers gegenüber dem Baurechtsgeber übernimmt.

b) Vormerkung

Die Regelung gemäss Ziff. 11 lit. a ist in Anwendung von Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch vorzumerken.

12. Gesetzliche Vorkaufsrechte

a) Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB am Liegenschaftsgrundstück Nr. 3680, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, wird aufgehoben; dies ist im Grundbuch vorzumerken.

b) Vorkaufsrecht des Baurechtsgebers

Am gesetzlichen Vorkaufsrecht des Grundeigentümers und Baurechtsgebers gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB wird nichts geändert. Dieses bleibt bestehen und kann im Vorkaufsfall ausgeübt werden.

13. Heimfall

a) Ordentlicher Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum des Baurechtsgebers über.

Beim ordentlichen Heimfall hat der Baurechtsgeber dem Baurechtsnehmer für die heimfallenden Bauwerke und Anlagen keinerlei Entschädigung zu bezahlen. Die gesetzliche Regel von Art. 779d Abs. 1 ZGB, wonach der Grundeigentümer dem Baurechtsnehmer für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung zu leisten hat, wird ausdrücklich wegbedungen.

b) Vorzeitiger Heimfall

Wenn der Baurechtsnehmer in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder die sich aus der vorliegenden Urkunde ergebenden Verpflichtungen verletzt, kann der Baurechtsgeber gemäss Art. 779f ff. ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. In diesem Fall hat der Baurechtsgeber dem Baurechtsnehmer für die dadurch heimfallenden Bauten und Anlagen eine dem Verkehrswert der Bauten und Anlagen entsprechende Entschädigung zu leisten.

c) Vormerkung

Die Regelungen unter Ziff. 13 lit. a und b sind in Anwendung von Art. 779b Abs. 2 ZGB für beide hiermit begründeten Baurechte im Grundbuch vorzumerken.

IV. Vereinbarungen zum Baurechtszins

14. Baurechtszins

Der Baurechtsnehmer hat dem Baurechtsgeber ab 1. Januar 2015 einen Baurechtszins zu zahlen. Der jährliche Baurechtszins beträgt **CHF 173'800.00**. Der Baurechtszins ist halbjährlich und vorschüssig zu bezahlen. Der Baurechtsnehmer hat dem Baurechtsgeber den pro Halbjahr geschuldeten Baurechtszins jeweils auf die Zahlungstermine (Verfalltage) vom 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres zu leisten. Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung schuldet der Baurechtsnehmer vom Verfalltag an, ohne weitere Mahnung, den gesetzlich bestimmten Verzugszins (bei heutiger Rechtslage: 5 %).

15. Indexierung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst, erstmals auf den 1. Januar 2020. Massgebend für die An-

passung ist der Indexstand des Monats Oktober, welcher dem jeweiligen Anpassungstermin vorausgeht.

Dem ab 1. Januar 2015 vereinbarten Baurechtszins liegt der Indexstand vom Monat 2014 von Punkten (Basis Dezember 2010 = 100) zugrunde. Die Berechnung des neuen Baurechtszinses wird daher jeweils wie folgt vorgenommen:

$$\text{neuer Baurechtszins} = \frac{\text{CHF 173'800.00} \times \text{neuer Index}}{\text{..... [= ursprünglicher Indexstand]}}$$

Der Baurechtsgeber teilt dem Baurechtsnehmer bis spätestens 1. Dezember des Vorjahres mit, welcher neue jährliche Baurechtszins ab dem Anpassungstermin gilt. Der jährliche Baurechtszins fällt gestützt auf diese Indexierung in keinem Fall unter CHF 173'800.00.

16. Anpassung des Baurechtszinses

a) Grundsatz

Der Baurechtszins gemäss den Ziff. 14 beruht auf folgenden Parametern:

Landwert (gemäss einer Bewertung der BDO AG vom 19. September 2013): CHF 5'346'599.00

- Als Basis für den Zinssatz gilt heute ein hypothekarischer Referenzzinssatz von 2,25 % plus 1 % Zuschlag für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung, also 3,25 %.

Alle zehn Jahre, erstmals allerdings erst per 1. Januar 2030, wird der Baurechtszins neu festgelegt. Hierfür werden der für die ganze Dauer des Baurechts fixierte Landwert von CHF 5'346'599.00 und die durchschnittliche Entwicklung des hypothekarischen Referenzzinssatzes für die vergangenen zehn bzw. bei der ersten neuen Festsetzung 15 Jahre (gewichtet nach Jahren) zuzüglich des Zuschlags von 1 % herangezogen.

Dieser neue Baurechtszins wird in analoger Anwendung der Vorschrift von Ziff. 15 indexiert.

b) Uneinigkeit

Können sich der Baurechtsgeber und der Baurechtsnehmer bis spätestens ein halbes Jahr, bevor die Anpassung erfolgen soll, nicht auf einen angepassten Baurechtszins einigen, so entscheidet ein vom Baurechtsgeber und vom Baurechtsnehmer gemeinsam beauftragter Immobilienexperte, gestützt auf die in Ziff. 16 lit. a enthaltenen Richtlinien abschliessend über den neuen Baurechts-

zins. Können sich Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer nicht auf einen Experten einigen, so wird dieser Experte durch den dannzumaligen Präsidenten des Kantonsgerichts des Kantons Luzern bestimmt.

Die Kosten des Experten werden durch den Baurechtsgeber bezahlt, wenn dieser keinen schriftlichen und verbindlichen Vorschlag unterbreitet hatte oder ein solcher Vorschlag einen verglichen mit dem Entscheid des Experten höheren neuen Baurechtszins enthielt. In den übrigen Fällen werden die Kosten des Experten durch den Baurechtsnehmer bezahlt.

17. Vormerkung des Baurechtszinses

Die vertraglichen Regelungen betreffend Baurechtszins in den Ziff. 14 bis 16 sind in Anwendung von Art. 779a ZGB i.V.m. Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch vorzumerken.

V. Weitere Bestimmungen der Baurechte

18. Übergang von Nutzen und Gefahr

Der Baurechtsnehmer kann das hiermit errichtete Baurecht ab Eintragung im Tagebuch nutzen. Ab diesem Zeitpunkt gehen auch Nutzen und Gefahr auf den ersten Baurechtsnehmer über.

19. Wegbedingung der Gewährleistung (Freizeichnung)

Der Baurechtsnehmer übernimmt das neue Baurechtsgrundstück Nr. 4096, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, so, wie es sich im Zeitpunkt der Beurkundung der vorliegenden Erklärung präsentiert. Im Rahmen des gesetzlich Zulässigen wird jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht des Baurechtsgebers ausgeschlossen.

20. Grundpfänder

Das Grundstück Nr. 3680, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, ist pfandfrei.

21. Bestehende Dienstbarkeiten

Der Baurechtsnehmer ist befugt, die zugunsten der baurechtsbelasteten Liegenschaftsfläche bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben; er ist aber auch verpflichtet, die zulasten der baurechtsbelasteten Liegenschaftsfläche im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten einzuhalten.

Der Baurechtsnehmer hat insbesondere das heute auf dem Grundstück Nr. 3680, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, lastende Baurecht zu beachten, nämlich

D.UEB/022045 L. Baurecht für Kabelverteilkabine lt. Plan z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern

Die hiervor aufgeführte Dienstbarkeit geht dem hiermit begründeten Baurecht im Rang vor. Konkret bedeutet dies, dass die Rechte des Baurechtsnehmers auf der vom hiermit errichteten Baurecht betroffenen Fläche insoweit eingeschränkt sind, als dass eigene Bauten und Anlagen die Bauten und Anlagen, die gestützt auf das erwähnte Baurecht errichtet wurden bzw. noch errichtet werden, nicht beeinträchtigen dürfen.

22. Baurecht zur Erstellung und Betrieb einer Strassentunnel-Anlage lt. Plan z.G. Stadt Luzern

Auf dem mit dem neu errichteten Baurecht Nr. 4096, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, belasteten Liegenschaftsgrundstück Nr. 3680, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, ist folgendes Baurecht unter der Registernummer D.UEB/022042 eingetragen:

L. Baurecht zur Erstellung und Betrieb einer Strassentunnel-Anlage lt. Plan z.G. Stadt Luzern

Aufgrund des hiermit errichteten selbstständigen und dauernden Baurechts Nr. 4096, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, soll das erwähnte Baurecht nicht mehr das Liegenschaftsgrundstück Nr. 3680, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, sondern neu als Unterbaurecht das neue Baurechtsgrundstück Nr. 4096, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, belasten.

Dementsprechend ist das erwähnte Baurecht auf dem Grundstück Nr. 3680, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, zu löschen und gleichzeitig wie folgt als Last auf dem Grundstück Nr. 4096, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, einzutragen:

L. Unterbaurecht zur Erstellung und Betrieb einer Strassentunnel-Anlage lt. Plan z.G. Stadt Luzern

23. Versicherungen

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, während der ganzen Dauer des Baurechts für ausreichende Versicherung zur Deckung allfälliger Haftpflichtansprüche aus seiner betrieblichen Tätigkeit (Betriebshaftpflichtversicherung) sowie allfälliger Ansprüche aus Werk- und Grundeigentümerhaftpflicht bzw. für eine Bauperrenhaftpflichtversicherung für laufende Bauvorhaben besorgt zu sein.

24. Wärmeliefervertrag

Die Stadt Luzern hat mit der ewl Verkauf AG am 22. Mai 2013 einen Wärmeliefervertrag für das Betagtenzentrum Rosenberg abgeschlossen. Es wird hier festgehalten, dass die vertraglichen Verpflichtungen des Baurechtsgebers aus diesem Vertrag durch einen späteren Baurechtsnehmer, namentlich die XY AG, zu übernehmen sind. Der Baurechtsnehmer hat sich bezüglich des hiermit errichteten Baurechts darum zu bemühen, dass der Vertragspartner (ewl Verkauf AG) der vollumfänglichen Übernahme des Vertrages durch den Baurechtsnehmer zustimmt. Sollte dies nicht möglich sein, ist der Baurechtsnehmer verpflichtet, sämtliche Verpflichtungen des Baurechtsgebers aus diesem Vertrag wie seine eigenen zu erfüllen.

Bei einer Veräusserung des Baurechtsgrundstückes ist diese Verpflichtung, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung, an den neuen Baurechtsnehmer zu überbinden.

25. Steuern, Abgaben

Der Baurechtsgeber, soweit er überhaupt steuerpflichtig ist, bezahlt einzig solche Steuern, welche ausschliesslich den baurechtsbelasteten Boden betreffen. Der Baurechtsnehmer, soweit er steuer- und abgabepflichtig ist, trägt alle übrigen öffentlich-rechtlichen Steuern und Abgaben sowie die privatrechtlichen Lasten, welche den Baurechtsperimeter und/oder die im Sondereigentum stehenden Bauten und Anlagen betreffen.

VI. Schlussbestimmungen

26. Kosten, Steuern

Die aus diesem Rechtsgeschäft entstehenden Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten sowie die Kosten für den Mutationsplan trägt die Stadt Luzern.

Steuern fallen keine an.

27. Hinweise des Notars

Die Urkundspartei bestätigt, dass sie vom Notar auf die Berechnungsweise von Gebühren des Grundbuchamtes und des Notars sowie auf das gesetzliche Pfandrecht für die Grundbuchgebühren hingewiesen wurde.

28. Grundbuchanmeldung

Der Notar meldet dem Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, an:

- Eintragung als Last dem Grundstück Nr. 3680, Grundbuch Luzern rechtes Ufer;

Baurecht als selbstständiges und dauerndes Recht (Nr. 4096 auf einer Fläche von 7'662 m² laut Mutation Nr. 5698) befristet bis 31. Oktober 2114 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des selbstständigen und dauernden Rechtes

Dem Grundbuchamt wird gleichzeitig beantragt, für das Baurecht das neue Grundbuchblatt Nr. 4096, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, zu eröffnen und die Stadt Luzern als erste Baurechtsnehmerin im Grundbuch einzutragen.

- Vormerkungen auf den Grundstücken Nrn. 3680, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, und 4096, Grundbuch Luzern rechtes Ufer

- **Regelung betreffend Übertragbarkeit des Baurechts** (Ziff. 11)

- **Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Baurechtsnehmers** (Ziff. 12 lit. a)

- **Regelungen betreffend Heimfall** (Ziff. 13)

- **Regelungen betreffend Baurechtszins** (Ziff. 14-16)

- Löschung der Dienstbarkeit gemäss Registernummer D.UEB/022042 (L.: Baurecht zur Erstellung und Betrieb einer Strassentunnel-Anlage lt. Plan z.G. Stadt Luzern) auf dem Grundstück Nr. 3680, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, und Übertragung dieser Dienstbarkeit wie folgt als Last auf das Grundstück Nr. 4096, Grundbuch Luzern rechtes Ufer:

**Unterbaurecht zur Erstellung und Betrieb einer Strassentunnel-
Anlage lt. Plan z.G. Stadt Luzern**

29. Ausfertigungen

Der vorliegende Vertrag wird vierfach ausgefertigt. Es erhalten an Exemplaren:

- das Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens (1),
- die Stadt Luzern als Baurechtsgeber (2),
- der Notar (1).

Beilage:

Mutationsplan Nr. 5698 (Beilage 1)

Die Urkundspartei erklärt, dass die vorliegende Urkunde ihren Willen enthält, und dass sie ihr vom Notar, soweit gesetzlich erforderlich, vorgelesen worden ist.

Luzern, den 2014

Die Urkundspartei

Stadt Luzern

.....

.....

.....

.....

Beurkundung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit,

- dass er die vorstehende Urkunde der Urkundspartei, soweit erforderlich (§ 33b BeurkV), vorgelesen hat,
- dass die Urkunde dem ihm von der Urkundspartei mitgeteilten Willen entspricht und
- dass die Urkundspartei die Urkunde in seiner Gegenwart unterschrieben hat.

..... und wurden vom Notar anhand amtlicher Ausweise identifiziert.

Luzern, den 2014

Der Notar:

Grundbuch Rechtes Ufer

GBPER 112

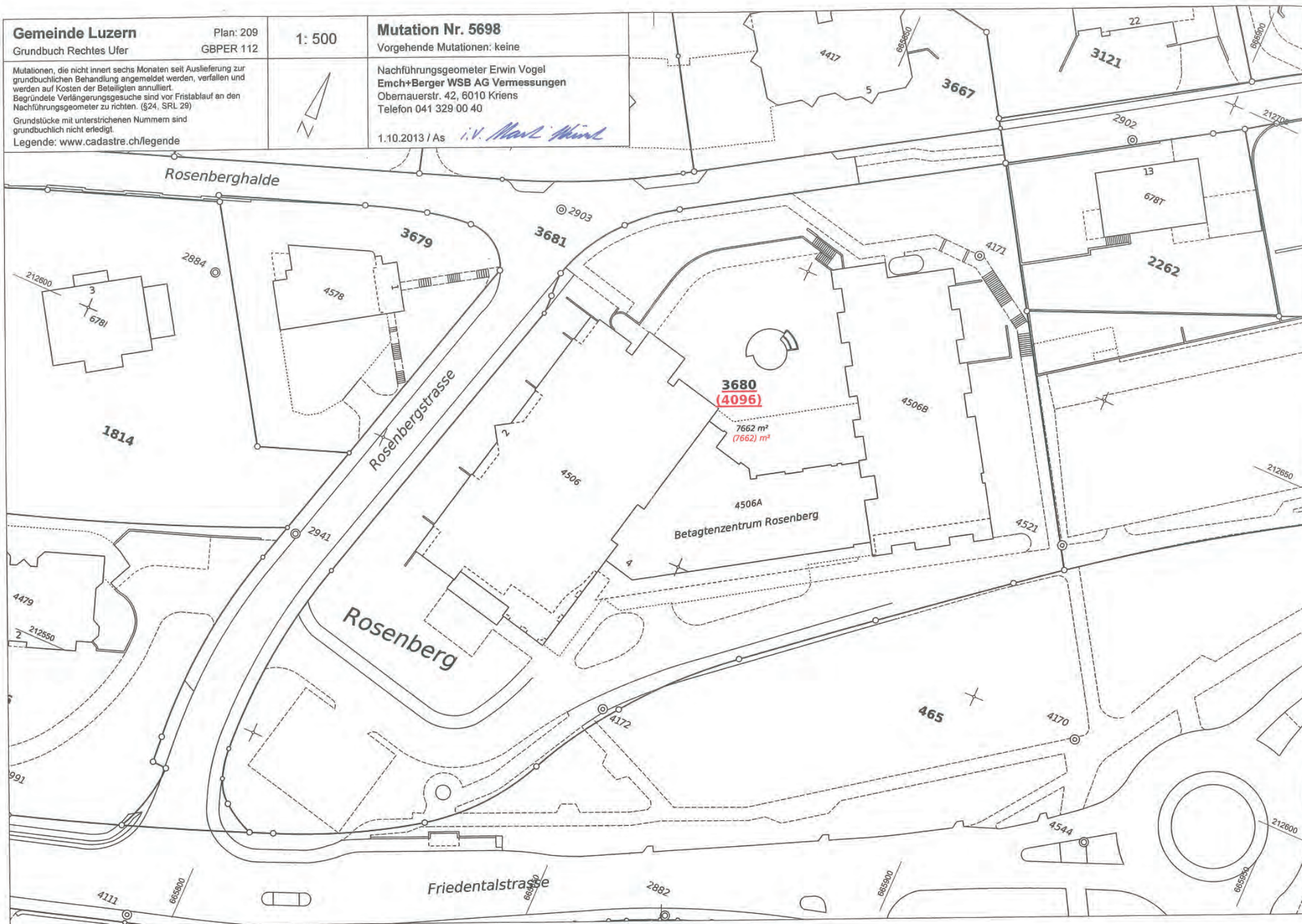
1. 500

Vorgehende Mutationen: keine

1.10.2013 / As *i.V. Karl Kunt*

Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind grundbuchlich nicht erledigt.
Legende: www.cadastre.ch/legende

Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind grundbuchlich nicht erledigt.
Legende: www.cadastre.ch/legende



Anhang 10

Baurechtsverträge

Betagtenzentrum Staffelnhof

Entwurf vom 10. Oktober 2013

Protokoll-Nr.: /

Öffentliche Urkunde

Erklärung über die Errichtung eines selbstständigen und dauernden Bau-rechts

(Art. 675, 779 ff. ZGB)

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern beurkundet:

Stadt Luzern, öffentliche Körperschaft (Domiziladresse: Hirschengraben 17, 6002 Luzern), gemäss Stadtratsbeschluss vom 2014 vertreten durch

Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1509, Grundbuch Littau

erklärt:

I. Vertragsgegenstand

Grundstück Nr. 1509, Grundbuch Littau, Liegenschaft, gemäss nachfolgendem Grundstückdatenblatt vom (4 Seiten):

Grundstückdatenblatt

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Littau	1509	Liegenschaft	Nein

Dieses Grundstückdatenblatt enthält alle aktuellen Eintragungen im EDV-Grundbuch. Pendente Geschäfte sind am Schluss aufgeführt.

Angaben zum Grundstückbescrieb (insbesondere Katasterschätzungen) und zur Person des Pfandgläubigers beim Papier-Inhaberschuldbrief haben keine Grundbuchwirkung. Da keine Adressmeldepflicht besteht, kann die Richtigkeit der Eigentümeradresse nicht garantiert werden.

Dokument ohne Unterschrift und ohne Rechtswirkung erstellt am 14. September 2013 durch das Grundstückinformationssystem GRAVIS des Kantons Luzern.

Grundstück Nr. 1509, Littau

Eigentümer zu Grundstück 1509 Littau

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**
Stadt Luzern, 6002 Luzern 2, Hirschengraben 17

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 1509 Littau

Grundstück Nr.:	1509	Grundbuch:	Littau
E-GRID:	CH727016503597		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	1 ha 39 a 98 m ²
Plan Nr.:	61		
		Strasse:	Staffelhofstrasse
Kulturart:	Hofraum, Garten		
Erwerbsakt:	Fusion, 17. Juni 1999 Fusion, 04. Januar 2010		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Staffelhofstrasse 60

Alters- und Pflegeheim Nr. 280, vers.	Fr.	35'168'000.00
Gewächshaus Nr. 280 C, vers.	Fr.	6'000.00

Katasterschätzung:	Fr.	800.00
---------------------------	-----	--------

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 1509 Littau

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/088741	L.	Fuss- und Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. Nr. 868
D.UEB/051925	L.	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan, Unterhaltsabrede gem. Beleg z.G. Nr. 189, 1234, 1235, 1656, 1658, 1703, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100

D.UEB/052011	L.	Anschlüssenrecht für Kanalisation lt. Plan z.G. Nr. 189, 1234, 1235, 1656, 1658, 1703, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100
D.UEB/083116	L. + R.	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. + z.L. Nr. 1235
D.UEB/105841	L. + R.	Fuss- und Fahrwegrecht, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. + z.L. Nr. 1658, 1703
D.UEB/049194	L.	Leitungsrecht für Wasser lt. Plan z.G. Nr. 711
D.UEB/105899	L.	Leitungsrecht für Kanalisation lt. Plan z.G. Stadt Luzern
D.UEB/106262	L.	Leitungsrecht lt. Plan z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6002 Luzern
D.UEB/106266	L.	Leitungsrecht lt. Plan z.G. Swisscom (Schweiz) AG, Worblaufen, Alte Tiefenastrasse 6, 3050 Bern Swisscom
D.UEB/105906	L.	Öffentl. Fusswegrecht lt. Plan z.G. Allgemeinheit
D.UEB/106271	L.	Einbaurecht für Transformatorenstation lt. Plan z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6002 Luzern
D.UEB/106273	L.	Leitungsrecht für Kabel lt. Plan z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6002 Luzern
D.2003/000004	R.	Baurecht für Funksender lt. Plan mit Nebenverpflichtungen z.L. Nr. 1228
D.2003/000005	L.	Fuss- und Fahrwegrecht (beschränkt) lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. Nr. 1228
D.2010/001110	L.	Einbaurecht für Wärmeproduktionsanlagen lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. ewl Wärmetechnik AG, Industriestrasse 6, 6002 Luzern 2
D.2010/001111	L.	Benützungsrecht an Heizungsraum lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. ewl Wärmetechnik AG, Industriestrasse 6, 6002 Luzern 2
D.2010/001112	L.	Leitungsrecht für Wärme- und Kommunikationsleitungen lt. Plan z.G. ewl Wärmetechnik AG, Industriestrasse 6, 6002 Luzern 2

D.2011/000194 L Bestandesrecht für Aussenmikrofonanlage für die Lärmesseanlage
Luftwaffe Flugplatzkommando Emmen lt. Plan
z.G. Nr. 751 (Emmen), 1326 (Emmen)

Vormerkungen zu Grundstück 1509 Littau

keine

Anmerkungen zu Grundstück 1509 Littau

Register-Nr	Stichwort
A.UEB/007055	Gestaltungsplan Ruopigen

Grundpfandrechte zu Grundstück 1509 Littau

keine

II. Vorbemerkungen**1. Zweck des vorliegenden Rechtsgeschäfts**

Das eingangs beschriebene Grundstück Nr. 1509, Grundbuch Littau, steht im Eigentum der Stadt Luzern. Auf dem Grundstück befindet sich das Betagtenzentrum Staffelhof.

Die Stadt Luzern wird ihre Betagtenzentren, darunter insbesondere das Betagtenzentrum Staffelhof, in eine noch zu gründende, von ihr vollumfänglich beherrschte, einem gemeinnützigen öffentlichen Zweck gewidmete und grundsätzlich nicht gewinnorientierte Aktiengesellschaft, mit Sitz in Luzern, einbringen (vorgesehene Firma: XY AG).

Als ersten Schritt wird hiermit auf dem vom Betagtenzentrum Staffelhof benutzten Grundstück Nr. 1509, Grundbuch Littau, ein selbstständiges und dauerndes Baurecht als Eigentümerdienstbarkeit errichtet. Nachdem dieses selbstständige und dauernde Baurecht im Grundbuch eingetragen ist, wird die Stadt Luzern dieses bei der Gründung der XY AG im Rahmen eines Sacheinlage- und Sachübernahmevertrages an die neue Gesellschaft übertragen.

2. Rahmenbedingungen

Das hiermit neu begründete Baurecht wird sich auf die ganze Fläche des Liegenschaftsgrundstücks Nr. 1509, Grundbuch Littau, erstrecken.

III. Errichtung eines Baurechts**3. Rechtseinräumung**

Die Stadt Luzern begründet hiermit zulasten ihres Grundstücks Nr. 1509, Grundbuch Littau, auf dessen gesamter Fläche von 13'998 m² ein selbstständiges und dauerndes Baurecht gemäss den Art. 675 und 779 ff. ZGB für den Fortbestand, die Erneuerung sowie den Um- oder Neubau der auf der betroffenen Fläche bestehenden Bauten und Anlagen sowie die Erstellung neuer Bauten und Anlagen für ein Betagtenzentrum sowie für das Erbringen weiterer Dienstleistungen, wie sie sind in Ziff. 5 detailliert beschrieben sind. Dieses Baurecht wird gemäss Mutationsplan Nr. 1467 vom 16. September 2013 die Grundstücksnummer 2357, Grundbuch Littau, erhalten.

Das Baurecht wird einstweilen als Eigentümerdienstbarkeit begründet. Als erste Baurechtsnehmerin ist deshalb die Stadt Luzern in das Grundbuch einzutragen.

4. Umfang des Baurechts

Das hiermit errichtete Baurecht belastet die gesamte Fläche von 13'998 m² des Liegenschaftsgrundstücks Nr. 1509, Grundbuch Littau. Es wird auf den Mutationsplan Nr. 1467 des Nachführungsgeometers vom 16. September 2013 verwiesen. Darin ist die mit dem Baurecht Nr. 2357, Grundbuch Littau, belastete Fläche (Baurechtsperimeter) eingezeichnet. Dieser Mutationsplan befindet sich im Anhang dieser Urkunde (Beilage 1); er ist Bestandteil des vorliegenden Rechtsgeschäfts und wird von der Stadt Luzern durch Unterzeichnung als richtig anerkannt.

5. Inhalt des Baurechts

Der Baurechtsnehmer ist berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 2357, Grundbuch Littau, bestehende Bauten und Anlagen fortbestehen zu lassen, zu erneuern, umzubauen und abzureissen sowie neue Bauten und Anlagen zu erstellen, sei es als Ersatzbauten oder gänzlich neu. Alle diese Bauten und Anlagen haben einem Betrieb mit mindestens einem der folgenden Zwecke zu dienen:

- Erbringen von Dienstleistungen im Bereich der stationären und ambulanten Pflege und Betreuung, insbesondere für ältere und pflegebedürftige Personen
- Anbieten von ärztlichen, medizinischen und therapeutischen Leistungen
- Erbringen von Pflege- und Betreuungsangeboten für ausserordentliche Bedürfnisse wie Kurzaufenthalte zur Entlastung pflegender Angehöriger, Akut- und Übergangspflege, spezialisierte Palliativpflege auch für jüngere Menschen, spezialisierte Betreuung von Demenzkranken sowie Angebote für Schwerstbedürftige
- Erbringen von Dienstleistungen in den Bereichen selbstständiges Wohnen für ältere Personen (betreutes Wohnen; Wohnen mit Service) und Gastronomie

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen für die erwähnten Zwecke (einzelne oder alle) zu nutzen.

6. Vom Baurecht erfasste, bestehende Bauten

Alle auf dem Liegenschaftsgrundstück Nr. 1509, Grundbuch Littau, bestehenden Gebäude und Anlagen gehören neu zum Baurechtsgrundstück Nr. 2357, Grundbuch Littau.

7. Befugnisse des Baurechtsnehmers

Der Baurechtsnehmer hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht zu verfügen, die zum Baurecht gehörenden Bauten und Anlagen auf und unter dem Boden zu erstellen, beizubehalten, zu erneuern und diese im Sondereigentum zu halten.

Damit ist der Baurechtsnehmer im Rahmen des in Ziff. 5 beschriebenen Inhalts des Baurechts berechtigt, Bauwerke und Anlagen im Rahmen der jeweils geltenden Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Luzern zu erstellen.

8. Unterhaltungspflichten

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauten und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer so zu unterhalten, dass die bestimmungsgemässe Nutzung aller Bauwerke und Anlagen und des nicht überbauten Bodens jederzeit uneingeschränkt möglich ist.

9. Kontrollrecht

Um sich ein Bild vom Unterhaltszustand machen zu können, ist der Baurechtsgeber berechtigt, die im Baurecht stehenden Bauten und Anlagen sowie das baurechtsbelastete Terrain in Absprache mit dem Baurechtsnehmer zu Kontrollzwecken zu betreten.

10. Dauer

Das hiermit begründete Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und dauert bis zum 31. Oktober 2114. Falls der dannzumalige Baurechtsnehmer eine Verlängerung der Baurechtsdauer wünscht, hat er ein entsprechendes Begehren bis spätestens 31. Dezember 2089 an den Baurechtsgeber zu richten. In diesem Fall treten Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer unverzüglich in Verhandlungen über die Verlängerung des Baurechts sowie über die mit dieser Verlängerung verbundenen Bedingungen.

Können sich Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer über eine Verlängerung des Baurechts nicht einigen, so endet das Baurecht am 31. Oktober 2114.

11. Übertragbarkeit

a) Regelung

Das Baurecht Nr. 2357, Grundbuch Littau, ist übertragbar und vererblich.

Mit der Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligatorischen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen und Ergänzungen) auf den Erwerber über. Die weiteren Vertragsbestimmungen sind einem Erwerber, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung, zu überbinden.

Für die Übertragung des Baurechts, allenfalls auch nur teilweise, für die Einräumung von Unterbaurechten oder die Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum hat der Baurechtsnehmer die Zustimmung des Baurechtsgebers einzuholen. Diese Zustimmung darf nicht verweigert werden,

- wenn durch die geplante Massnahme der in Ziff. 5 umschriebene Inhalt des Baurechts nicht tangiert wird und damit der Zweck, den insbesondere die Stadt Luzern mit der Einräumung des Baurechts verfolgt, nicht vereitelt wird,
- wenn ein Erwerber kreditwürdig ist und volle Gewähr für die Einhaltung des Baurechtsvertrages bietet, namentlich die Bauten und Anlagen des Baurechts gemäss Ziff. 5 verwenden will und sämtliche obligatorischen Verpflichtungen des Baurechtsnehmers gegenüber dem Baurechtsgeber übernimmt.

b) Vormerkung

Die Regelung gemäss Ziff. 11 lit. a ist in Anwendung von Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch vorzumerken.

12. Gesetzliche Vorkaufsrechte

a) Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB am Liegenschaftsgrundstück Nr. 1509, Grundbuch Littau, wird aufgehoben; dies ist im Grundbuch vorzumerken.

b) Vorkaufsrecht des Baurechtsgebers

Am gesetzlichen Vorkaufsrecht des Grundeigentümers und Baurechtsgebers gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB wird nichts geändert. Dieses bleibt bestehen und kann im Vorkaufsfall ausgeübt werden.

13. Heimfall

a) Ordentlicher Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum des Baurechtsgebers über.

Beim ordentlichen Heimfall hat der Baurechtsgeber dem Baurechtsnehmer für die heimfallenden Bauwerke und Anlagen keinerlei Entschädigung zu bezahlen. Die gesetzliche Regel von Art. 779d Abs. 1 ZGB, wonach der Grundeigentümer dem Baurechtsnehmer für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung zu leisten hat, wird ausdrücklich wegbedungen.

b) Vorzeitiger Heimfall

Wenn der Baurechtsnehmer in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder die sich aus der vorliegenden Urkunde ergebenden Verpflichtungen verletzt, kann der Baurechtsgeber gemäss Art. 779f ff. ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. In diesem Fall hat der Baurechtsgeber dem Baurechtsnehmer für die dadurch heimfallenden Bauten und Anlagen eine dem Verkehrswert der Bauten und Anlagen entsprechende Entschädigung zu leisten.

c) Vormerkung

Die Regelungen unter Ziff. 13 lit. a und b sind in Anwendung von Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch vorzumerken.

IV. Vereinbarungen zum Baurechtszins

14. Baurechtszins

Der Baurechtsnehmer hat dem Baurechtsgeber ab 1. Januar 2015 einen Baurechtszins zu zahlen. Der jährliche Baurechtszins beträgt **CHF 140'400.00**. Der Baurechtszins ist halbjährlich und vorschüssig zu bezahlen. Der Baurechtsnehmer hat dem Baurechtsgeber den pro Halbjahr geschuldeten Baurechtszins jeweils auf die Zahlungstermine (Verfalltage) vom 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres zu leisten. Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung schuldet der Baurechtsnehmer vom Verfalltag an, ohne weitere Mahnung, den gesetzlich bestimmten Verzugszins (bei heutiger Rechtslage: 5 %).

15. Indexierung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst, erstmals auf den 1. Januar 2020. Massgebend für die Anpassung ist der Indexstand des Monats Oktober, welcher dem jeweiligen Anpassungstermin vorausgeht.

Dem ab 1. Januar 2015 vereinbarten Baurechtszins liegt der Indexstand vom Monat 2014 von Punkten (Basis Dezember 2010 = 100) zugrunde. Die Berechnung des neuen Baurechtszinses wird daher jeweils wie folgt vorgenommen:

$$\text{neuer Baurechtszins} = \frac{\text{CHF 140'400.00} \times \text{neuer Index}}{\text{.....} [= \text{ursprünglicher Indexstand}]}$$

Der Baurechtsgeber teilt dem Baurechtsnehmer bis spätestens 1. Dezember des Vorjahres mit, welcher neue jährliche Baurechtszins ab dem Anpassungstermin gilt. Der jährliche Baurechtszins fällt gestützt auf diese Indexierung in keinem Fall unter CHF 140'400.00.

16. Anpassung des Baurechtszinses

a) Grundsatz

Der Baurechtszins gemäss Ziff. 14 beruht auf folgenden Parametern:

- Landwert (gemäss einer Bewertung der BDO AG vom 19. September 2013): CHF 4'320'891.00
- Als Basis für den Zinssatz gilt heute ein hypothekarischer Referenzzinssatz von 2,25 % plus 1 % Zuschlag für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung, also 3,25 %.

Alle zehn Jahre, erstmals allerdings erst per 1. Januar 2030, wird der Baurechtszins neu festgelegt. Hierfür werden der für die ganze Dauer des Baurechts fixierte Landwert von CHF 4'320'891.00 und die durchschnittliche Entwicklung des hypothekarischen Referenzzinssatzes für die vergangenen zehn bzw. bei der ersten neuen Festsetzung 15 Jahre (gewichtet nach Jahren) zuzüglich des Zuschlags von 1 % herangezogen.

Dieser neue Baurechtszins wird in analoger Anwendung der Vorschrift von Ziff. 15 indexiert.

b) Uneinigkeit

Können sich der Baurechtsgeber und der Baurechtsnehmer bis spätestens ein halbes Jahr, bevor die Anpassung erfolgen soll, nicht auf einen angepassten Baurechtszins einigen, so entscheidet ein vom Baurechtsgeber und vom Baurechtsnehmer gemeinsam beauftragter Immobilienexperte, gestützt auf die in Ziff. 16 lit. a enthaltenen Richtlinien abschliessend über den neuen Baurechtszins. Können sich Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer nicht auf einen Experten einigen, so wird dieser Experte durch den dannzumaligen Präsidenten des Kantonsgerichts des Kantons Luzern bestimmt.

Die Kosten des Experten werden durch den Baurechtsgeber bezahlt, wenn dieser keinen schriftlichen und verbindlichen Vorschlag unterbreitet hatte oder ein solcher Vorschlag einen verglichen mit dem Entscheid des Experten höheren

neuen Baurechtszins enthielt. In den übrigen Fällen werden die Kosten des Experten durch den Baurechtsnehmer bezahlt.

17. Vormerkung des Baurechtszinses

Die vertraglichen Regelungen betreffend Baurechtszins in den Ziff. 14 bis 16 sind in Anwendung von Art. 779a ZGB i.V.m. Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch vorzumerken.

V. Weitere Bestimmungen des Baurechts

18. Übergang von Nutzen und Gefahr

Der Baurechtsnehmer kann das Baurecht ab Eintragung im Tagebuch nutzen. Ab diesem Zeitpunkt gehen auch Nutzen und Gefahr auf den ersten Baurechtsnehmer über.

19. Wegbedingung der Gewährleistung (Freizeichnung)

Der Baurechtsgeber übernimmt das neue Baurechtsgrundstück Nr. 2357, Grundbuch Littau, so, wie es sich im Zeitpunkt der Beurkundung der vorliegenden Erklärung präsentiert. Im Rahmen des gesetzlich Zulässigen wird jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht des Baurechtsgebers ausgeschlossen.

20. Grundpfänder

Das Grundstück Nr. 1509, Grundbuch Littau, ist pfandfrei.

21. Bestehende Dienstbarkeiten

Der Baurechtsnehmer ist befugt, die zugunsten der baurechtsbelasteten Liegenschaftsfläche bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben; er ist aber auch verpflichtet, die zulasten der baurechtsbelasteten Liegenschaftsfläche im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten einzuhalten.

Der Baurechtsnehmer hat insbesondere die heute auf dem Grundstück Nr. 1509, Grundbuch Littau, lastenden Baurechte zu beachten, nämlich

D.UEB/106271 L. Einbaurecht für Transformatorenstation lt. Plan z.G. Centralschweizerische Kraftwerke AG, Täschmattstrasse 4, 6002 Luzern

D.2010/001110 L. Einbaurecht für Wärmeproduktionsanlagen lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. ewl Wärmetechnik AG, Industriestrasse 6, 6002 Luzern 2

Diese Dienstbarkeiten gehen dem hiermit begründete Baurecht im Rang vor. Konkret bedeutet dies, dass die Rechte des Baurechtsnehmers auf der vom hiermit errichteten Baurecht betroffenen Fläche insoweit eingeschränkt sind, als dass eigene Bauten und Anlagen die Bauten und Anlagen, die gestützt auf die erwähnten Baurechte errichtet wurden bzw. noch errichtet werden, nicht beeinträchtigen dürfen (vgl. hierzu auch Ziff. 23).

Die Rechte aus dem zugunsten des Liegenschaftsgrundstücks Nr. 1509, Grundbuch Littau, errichteten Baurecht für Funksender, nämlich

D.2003/000004 R. Baurecht für Funksender lt. Plan mit Nebenverpflichtungen
z.L. Nr. 1228

stehen auch dem Baurechtsnehmer zu.

22. Versicherungen

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, während der ganzen Dauer des Baurechts für ausreichende Versicherung zur Deckung allfälliger Haftpflichtansprüche aus seiner betrieblichen Tätigkeit (Betriebshaftpflichtversicherung) sowie allfälliger Ansprüche aus Werk- und Grundeigentümerhaftpflicht bzw. für eine Bauherrenhaftpflichtversicherung für laufende Bauvorhaben besorgt zu sein.

23. Wärmeliefervertrag

Die Stadt Luzern hat mit der ewl Verkauf AG am 2./24. Februar 2010 einen Wärmeliefervertrag für das Betagtenzentrum Staffelnhof abgeschlossen. Im Zusammenhang mit diesem Wärmeliefervertrag wurden folgende Dienstbarkeiten zulasten des Grundstücks Nr. 1509, Grundbuch Littau, eingetragen:

D.2010/001110 L. Einbaurecht für Wärmeproduktionsanlagen lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg
z.G. ewl Wärmetechnik AG, Industriestrasse 6, 6002 Luzern 2

D.2010/001111 L. Benutzungsrecht an Heizungsraum lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg

z.G. ewl Wärmetechnik AG, Industriestrasse 6, 6002 Luzern

D.2010/001112 L. Leitungsrecht für Wärme- und Kommunikationsleitungen lt. Plan
z.G. ewl Wärmetechnik AG, Industriestrasse 6, 6002 Luzern 2

Es wird hier festgehalten, dass die vertraglichen Verpflichtungen des Baurechtsgebers aus diesem Vertrag durch einen späteren Baurechtsnehmer, nämlich die XY AG, zu übernehmen sind. Der Baurechtsnehmer hat sich darum zu bemühen, dass der Vertragspartner (ewl Verkauf AG) der vollumfänglichen Übernahme des Vertrages durch den Baurechtsnehmer zustimmt. Sollte dies nicht möglich sein, ist der Baurechtsnehmer verpflichtet, sämtliche Verpflichtungen des Baurechtsgebers aus diesem Vertrag wie seine eigenen zu erfüllen.

Bei einer Veräusserung des Baurechtsgrundstückes ist diese Verpflichtung, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung, an den neuen Baurechtsnehmer zu überbinden.

24. Steuern, Abgaben

Der Baurechtsgeber, soweit er überhaupt steuerpflichtig ist, bezahlt einzig solche Steuern, welche ausschliesslich den baurechtsbelasteten Boden betreffen. Der Baurechtsnehmer, soweit er steuer- und abgabepflichtig ist, trägt alle übrigen öffentlich-rechtlichen Steuern und Abgaben sowie die privatrechtlichen Lasten, welche den Baurechtssperimeter und/oder die im Sondereigentum stehenden Bauten und Anlagen betreffen.

VI. Schlussbestimmungen

25. Kosten, Steuern

Die aus diesem Rechtsgeschäft entstehenden Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten sowie die Kosten für den Mutationsplan trägt die Stadt Luzern.

Steuern fallen keine an.

26. Hinweise des Notars

Die Urkundspartei bestätigt, dass sie vom Notar auf die Berechnungsweise von Gebühren des Grundbuchamtes und des Notars sowie auf das gesetzliche Pfandrecht für die Grundbuchgebühren hingewiesen wurde.

27. Grundbuchanmeldung

Der Notar meldet dem Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, an:

- Eintragung als Last auf dem Grundstück Nr. 1509, Grundbuch Littau:
Baurecht als selbstständiges und dauerndes Recht (Nr. 2357 auf einer Fläche von 13'998 m² laut Mutation Nr. 1467) befristet bis 31. Oktober 2114 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des selbstständigen und dauernden Rechtes

Dem Grundbuchamt wird gleichzeitig beantragt, für das Baurecht das neue Grundbuchblatt Nr. 2357, Grundbuch Littau, zu eröffnen und die Stadt Luzern als erste Baurechtsnehmerin im Grundbuch einzutragen.

- Vormerkungen auf den Grundstücken Nrn. 1509, Grundbuch Littau, und 2357, Grundbuch Littau
 - **Regelung betreffend Übertragbarkeit des Baurechts** (Ziff. 11)
 - **Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Baurechtsnehmers** (Ziff. 12 lit. a)
 - **Regelungen betreffend Heimfall** (Ziff. 13)
 - **Regelungen betreffend Baurechtszins** (Ziff. 14-16)

28. Ausfertigungen

Der vorliegende Vertrag wird vierfach ausgefertigt. Es erhalten an Exemplaren:

- das Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens (1),
- die Stadt Luzern als Baurechtsgeber (2),
- der Notar (1).

Beilage:

Mutationsplan Nr. 1467 (Beilage 1)

Die Urkundspartei erklärt, dass die vorliegende Urkunde ihren Willen enthält, und dass sie ihr vom Notar, soweit gesetzlich erforderlich, vorgelesen worden ist.

Luzern, den 2014

Die Urkundspartei

Stadt Luzern

.....
.....

Beurkundung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit,

- dass er die vorstehende Urkunde der Urkundspartei, soweit erforderlich (§ 33b BeurkV), vorgelesen hat,
- dass die Urkunde dem ihm von der Urkundspartei mitgeteilten Willen entspricht und
- dass die Urkundspartei die Urkunde in seiner Gegenwart unterschrieben hat.

..... und wurden vom Notar anhand amtlicher Ausweise identifiziert.

Luzern, den 2014

Der Notar:

Grundbuch Littau

Plan: 61
GBPER 210

1: 500

Mutation Nr. 1467

Vorgehende Mutationen: keine

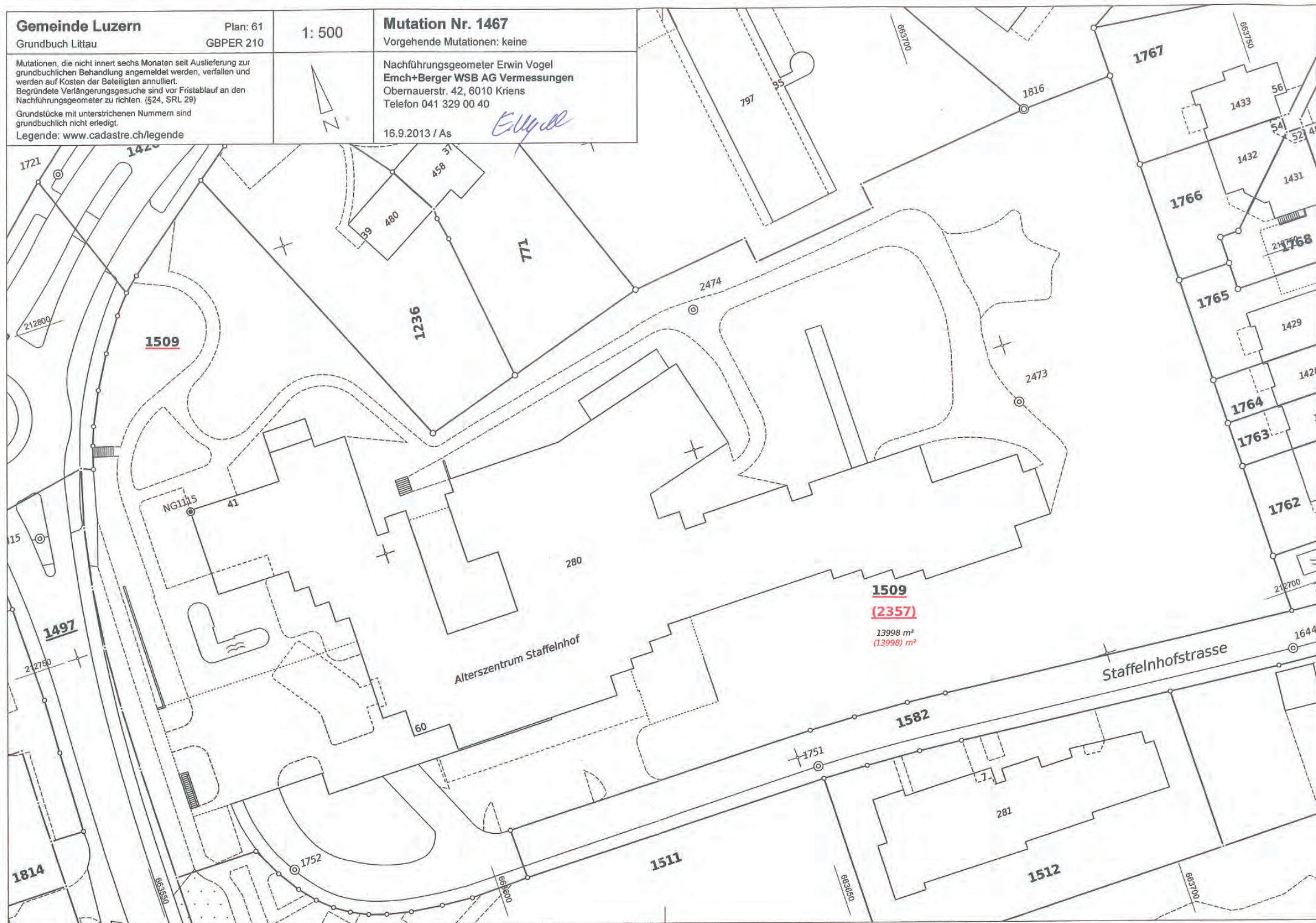
Mutationen, die nicht innert sechs Monaten seit Auslieferung zur grundbuchlichen Behandlung angemeldet werden, verfallen und werden auf Kosten der Beteiligten annulliert.
Begründete Verlängerungsgesuche sind vor Fristablauf an den Nachführungsgeometer zu richten. (§24, SRL 29)

Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind grundbuchlich nicht erledigt.

Legende: www.cadastre.ch/legende

Nachführungsgeometer Erwin Vogel
Emch+Berger WSB AG Vermessungen
 Obernauerstr. 42, 6010 Kriens
 Telefon 041 329 00 40

16.9.2013 / As



Anhang 10

Baurechtsverträge

Betagtenzentrum Wesemlin

Entwurf vom 10. Oktober 2013

Protokoll-Nr.: /

Öffentliche Urkunde

Erklärung über die Errichtung eines selbstständigen und dauernden Bau-rechts

(Art. 675, 779 ff. ZGB)

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern beurkundet:

Stadt Luzern, öffentliche Körperschaft (Domiziladresse: Hirschengraben 17, 6002 Luzern), gemäss Stadtratsbeschluss vom 2014 vertreten durch

Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 933 und 935, GB Luzern rechtes Ufer

erklärt:

I. Vertragsgegenstände

Grundstücke Nrn. 933 und 935, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, Liegenschaft, gemäss nachfolgendem Grundstückdatenblatt vom (6 Seiten):



Grundstückdatenblatt

Grundbuch	Grundstück	Grundstückart	Pendente Geschäfte
Luzern r. U.	933	Liegenschaft	Nein
Luzern r. U.	935	Liegenschaft	Nein

Dieses Grundstückdatenblatt enthält alle aktuellen Eintragungen im EDV-Grundbuch. Pendente Geschäfte sind am Schluss aufgeführt.

Angaben zum Grundstückbescrieb (insbesondere Katasterschätzungen) und zur Person des Pfandgläubigers beim Papier-Inhaberschuldbrief haben keine Grundbuchwirkung. Da keine Adressmeldepflicht besteht, kann die Richtigkeit der Eigentümeradresse nicht garantiert werden.

Dokument ohne Unterschrift und ohne Rechtswirkung erstellt am 14. September 2013 durch das Grundstückinformationssystem GRAVIS des Kantons Luzern.

1. Grundstück Nr. 933, Luzern r. U.

Eigentümer zu Grundstück 933 Luzern r. U.

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**

Stadt Luzern, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 933 Luzern r. U.

Grundstück Nr.:	933	Grundbuch:	Luzern r. U.
E-GRID:	CH708935785058		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	59 a 54 m²
Plan Nr.:	231	Ortsbezeichnung:	Kapuzinerweg 14, 16
Kulturart:	Hofraum		
Erwerbsakt:	Fusion, 12. November 2001		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Strasse: Kapuzinerweg 14

Betagtenzentrum Nr. 4301, vers. Fr. 22'029'000.00

Katasterschätzung: Keine Daten vorhanden. Die Katasterschätzung muss bei der Dienststelle Steuern, Abteilung Immobilienbewertung, nachgefragt werden.

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 933 Luzern r. U.

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/020951	R.	Quellenrecht z.L. Nr. 751
D.UEB/022145	L.	Quellenrecht z.G. Nr. 1506
D.UEB/022405	L.	Bestandesrecht betr. Anbringung von Spallieren an der Mauer z.G. Nr. 935, 2641
D.UEB/008867	R.	Fahrwegrecht z.L. Nr. 2104
D.UEB/008868	R.	Fahrwegrecht z.L. Nr. 2116

D.UEB/008869	R.	Fahrwegrecht z.L. Nr. 2119
D.UEB/008877	R.	Fahrwegrecht z.L. Nr. 2125
D.UEB/008866	R.	Fahrwegrecht z.L. Nr. 588
D.UEB/008861	R.	Fahrwegrecht z.L. Nr. 2126
D.UEB/004142	R.	Fusswegrecht lt. Plan z.L. Nr. 3561
D.UEB/012661	R.	Fusswegrecht lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 3562
D.UEB/022502	L.	Öffentliches Fusswegrecht lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.G. Allgemeinheit
D.UEB/004157	R.	Leitungsrecht für Elektrizität lt. Plan z.L. Nr. 3548
D.UEB/012680	R.	Leitungsrecht für Kabel lt. Plan z.L. Nr. 3562
D.UEB/020954	L.	Leitungsrecht für Kanalisation lt. Plan z.G. Nr. 751
D.UEB/022503	L.	Benützungsrecht an Schutzraum lt. Plan mit Zugangsrecht z.G. Allgemeinheit
D.UEB/022505	L.	Baurecht zur Erstellung und Betrieb einer kombinierten Zivilschutzanlage unter Niveau lt. Plan z.G. Stadt Luzern
D.UEB/022506	L.	Bestandesrecht betr. Duldung einer Alarmanlage z.G. Stadt Luzern
D.UEB/020955	R.	Fuss- und Fahrwegrecht lt. Plan, Unterhaltsabrede gemäss Beleg z.L. Nr. 751
D.UEB/020956	R.	Baurecht für Stützmauer lt. Plan z.L. Nr. 751

Vormerkungen zu Grundstück 933 Luzern r. U.

keine

Anmerkungen zu Grundstück 933 Luzern r. U.

Register-Nr	Stichwort
-------------	-----------

A.UEB/004829	Auflage betr. Neubau
A.UEB/004830	Auflage betr. Schuppen
A.UEB/004831	Auflage betr. Geflügelhaus

Grundpfandrechte zu Grundstück 933 Luzern r. U.

keine

2. Grundstück Nr. 935, Luzern r. U.**Eigentümer** zu Grundstück 935 Luzern r. U.

Rechtsform: **Öffentliche Körperschaft**
Stadt Luzern, mit Sitz in Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern 2

Grundstückbeschreibung zu Grundstück 935 Luzern r. U.

Grundstück Nr.:	935	Grundbuch:	Luzern r. U.
E-GRID:	CH728978503593		
Grundstücksart:	Liegenschaft	Fläche:	19 a 94 m ²
Plan Nr.:	231	Ortsbezeichnung:	Kapuzinerweg 12, Kapuzinerweg 14
Kulturart:	Garten, Weg		
Erwerbsakt:	Fusion, 12. November 2001		

Gebäude / Gebäudeversicherung:

Pflegeheim Nr. 4301 A, vers. (Kapuzinerweg 12)
 Gartenlaube Nr. 4301 B, vers. (Kapuzinerweg 14)
 Die Meldung über den Versicherungswert und das Baustadium steht aus

Fr. 12'177'000.00
 Fr. pendent

Katasterschätzung: Keine Daten vorhanden. Die Katasterschätzung muss bei der Dienststelle Steuern, Abteilung Immobilienbewertung, nachgefragt werden.

Dienstbarkeiten / Grundlasten zu Grundstück 935 Luzern r. U.

Register-Nr	L=Last R=Recht	Stichwort
D.UEB/022405	R.	Bestandesrecht betr. Anbringung von Spalieren an der Mauer z.L. Nr. 933
D.UEB/009234	L.	Pflanzungsbeschränkung z.G. Nr. 930
D.UEB/008867	R.	Fahrwegrecht z.L. Nr. 2104
D.UEB/008868	R.	Fahrwegrecht z.L. Nr. 2116
D.UEB/008869	R.	Fahrwegrecht z.L. Nr. 2119
D.UEB/008877	R.	Fahrwegrecht z.L. Nr. 2125
D.UEB/008882	R.	Pflanzungsbeschränkung z.L. Nr. 930
D.UEB/008883	R.	Nutzungsbeschränkung auf östliche Grenzecke z.L. Nr. 930
D.UEB/008866	R.	Fahrwegrecht z.L. Nr. 588
D.UEB/008881	R.	Fahrwegrecht z.L. Nr. 2126
D.UEB/022410	L.	Leitungsrecht für Wasser z.G. ewl Energie Wasser Luzern Holding AG, Industriestrasse 6, 6005 Luzern
D.UEB/022408	R.	Fusswegrecht z.L. Nr. 2641
D.UEB/022407	L.	Leitungsrecht für Kanalisation z.G. Nr. 2641
D.UEB/022408	R.	Anschlussrecht für Kanalisation z.L. Nr. 2641
D.UEB/020958	R.	Anschlussrecht an Kanalisation z.L. Nr. 751

Vormerkungen zu Grundstück 935 Luzern r. U.

keine

Anmerkungen zu Grundstück 935 Luzern r. U.

Register-Nr	Stichwort
-------------	-----------

A UEB/004784

Mietzinsbeschränkung, Rückerstattungspflicht z.G. Stadt Luzern

Grundpfandrechte zu Grundstück 935 Luzern r. U.

keine

**II. Vorbemerkungen****1. Zweck des vorliegenden Rechtsgeschäfts**

Die eingangs beschriebenen Grundstücke Nrn. 933 und 935, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, stehen im Eigentum der Stadt Luzern. Auf den Grundstücken befindet sich das Betagtenzentrum Wesemlin.

Die Stadt Luzern wird ihre Betagtenzentren, darunter insbesondere das Betagtenzentrum Wesemlin, in eine noch zu gründende, von ihr vollumfänglich beherrschte, einem gemeinnützigen öffentlichen Zweck gewidmete und grundsätzlich nicht gewinnorientierte Aktiengesellschaft, mit Sitz in Luzern, einbringen (vorgesehene Firma: XY AG).

Als ersten Schritt wird hiermit auf den vom Betagtenzentrum Wesemlin benutzten Grundstücken Nrn. 933 und 935, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, ein selbstständiges und dauerndes Baurecht als Eigentümerdienstbarkeit errichtet. Nachdem dieses selbstständige und dauernde Baurecht im Grundbuch eingetragen ist, wird die Stadt Luzern dieses bei der Gründung der XY AG im Rahmen eines Sacheinlage- und Sachübernahmevertrages an die neue Gesellschaft übertragen.

2. Rahmenbedingungen

Das hiermit neu begründete Baurecht erstreckt sich über die ganze Fläche der Liegenschaftsgrundstücke Nrn. 933 und 935, Grundbuch Luzern rechtes Ufer.

III. Errichtung eines Baurechts**3. Rechtseinräumung**

Die Stadt Luzern begründet hiermit zulasten ihrer Grundstücke Nrn. 933 und 935, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, auf einer Fläche von gesamthaft 7'948 m² ein selbstständiges und dauerndes Baurecht gemäss den Art. 675 und 779 ff. ZGB für den Fortbestand, die Erneuerung sowie den Um- oder Neubau der auf der betroffenen Fläche bestehenden Bauten und Anlagen sowie die Erstellung neuer Bauten und Anlagen für ein Betagtenzentrum sowie für das Erbringen weiterer Dienstleistungen, wie sie sind in Ziff. 5 detailliert beschrieben sind. Dieses Baurecht wird gemäss Mutationsplan Nr. 5696 vom 13. September 2013 die Grundstücksnummer 4092, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, erhalten.

Das Baurecht wird einstweilen als Eigentümerdienstbarkeit begründet: Als erster Baurechtsnehmer ist deshalb die Stadt Luzern in das Grundbuch einzutragen.

4. Umfang des Baurechts

Das hiermit errichtete Baurecht belastet die gesamte Fläche von 7'948 m² der Liegenschaftsgrundstücke Nrn. 933 und 935, Grundbuch Luzern rechtes Ufer. Es wird auf den Mutationsplan Nr. 5696 des Nachführungsgeometers vom 13. September 2013 verwiesen. Darin ist die mit dem Baurecht Nr. 4092, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, belastete Fläche (Baurechtssperimeter) eingezeichnet. Dieser Mutationsplan befindet sich im Anhang dieser Urkunde (Beilage 1); er ist Bestandteil des vorliegenden Rechtsgeschäfts und wird von der Stadt Luzern durch Unterzeichnung als richtig anerkannt.

5. Inhalt des Baurechts

Der Baurechtsnehmer ist berechtigt, auf dem Baurechtsgrundstück Nr. 4092, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, bestehende Bauten und Anlagen fortbestehen zu lassen, zu erneuern, umzubauen und abzureissen sowie neue Bauten und Anlagen zu erstellen, sei es als Ersatzbauten oder gänzlich neu. Alle diese Bauten und Anlagen haben einem Betrieb mit mindestens einem der folgenden Zwecke zu dienen:

- Erbringen von Dienstleistungen im Bereich der stationären und ambulanten Pflege und Betreuung, insbesondere für ältere und pflegebedürftige Personen
- Anbieten von ärztlichen, medizinischen und therapeutischen Leistungen
- Erbringen von Pflege- und Betreuungsangeboten für ausserordentliche Bedürfnisse wie Kurzaufenthalte zur Entlastung pflegender Angehöriger, Akut- und Übergangspflege, spezialisierte Palliativpflege auch für jüngere Menschen, spezialisierte Betreuung von Demenzkranken sowie Angebote für Schwerstbedürftige
- Erbringen von Dienstleistungen in den Bereichen selbstständiges Wohnen für ältere Personen (betreutes Wohnen; Wohnen mit Service) und Gastronomie

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen für die erwähnten Zwecke (einzelne oder alle) zu nutzen.

6. Vom Baurecht erfasste, bestehende Bauten

Alle auf den Liegenschaftsgrundstücken Nrn. 933 und 935, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, bestehenden Gebäude und Anlagen gehören neu zum Baurechtsgrundstück Nr. 4092, Grundbuch Luzern rechtes Ufer.

7. Befugnisse des Baurechtsnehmers

Der Baurechtsnehmer hat das Recht, im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen über das Baurecht zu verfügen, die zum Baurecht gehörenden Bauten und Anlagen auf und unter dem Boden zu erstellen, beizubehalten, zu erneuern und diese im Sondereigentum zu halten.

Damit ist der Baurechtsnehmer im Rahmen des in Ziff. 5 beschriebenen Inhalts des Baurechts berechtigt, Bauwerke und Anlagen im Rahmen der jeweils geltenden Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Luzern zu erstellen.

8. Unterhaltungspflichten

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, die im Sondereigentum stehenden Bauten und Anlagen sowie das mit dem Baurecht belastete, nicht überbaute Terrain während der ganzen Baurechtsdauer so zu unterhalten, dass die bestimmungsgemässe Nutzung aller Bauwerke und Anlagen und des nicht überbauten Bodens jederzeit uneingeschränkt möglich ist.

9. Kontrollrecht

Um sich ein Bild vom Unterhaltszustand machen zu können, ist der Baurechtsgeber berechtigt, die im Baurecht stehenden Bauten und Anlagen sowie das baurechtsbelastete Terrain in Absprache mit dem Baurechtsnehmer zu Kontrollzwecken zu betreten.

10. Dauer

Das hiermit begründete Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und dauert bis zum 31. Oktober 2114. Falls der dannzumalige Baurechtsnehmer eine Verlängerung der Baurechtsdauer wünscht, hat er ein entsprechendes Begehren bis spätestens 31. Dezember 2089 an den Baurechtsgeber zu richten. In diesem Fall treten Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer unverzüglich in Verhandlungen über die Verlängerung des Baurechts sowie über die mit dieser Verlängerung verbundenen Bedingungen.

Können sich Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer über eine Verlängerung des Baurechts nicht einigen, so endet das Baurecht am 31. Oktober 2114.

11. Übertragbarkeit

a) Regelung

Das Baurecht Nr. 4092 Grundbuch Luzern rechtes Ufer, ist übertragbar und vererblich.

Mit der Übertragung des Baurechts gehen alle dinglichen und realobligatorischen Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag (mit allfälligen späteren Änderungen und Ergänzungen) auf den Erwerber über. Die weiteren Vertragsbestimmungen sind einem Erwerber, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung, zu überbinden.

Für die Übertragung des Baurechts, allenfalls auch nur teilweise, für die Einräumung von Unterbaurechten oder die Ausgestaltung des Baurechts zu Stockwerkeigentum hat der Baurechtsnehmer die Zustimmung des Baurechtsgebers einzuholen. Diese Zustimmung darf nicht verweigert werden,

- wenn durch die geplante Massnahme der in Ziff. 5 umschriebene Inhalt des Baurechts nicht tangiert wird und damit der Zweck, den insbesondere die Stadt Luzern mit der Einräumung des Baurechts verfolgt, nicht vereitelt wird,
- wenn ein Erwerber kreditwürdig ist und volle Gewähr für die Einhaltung des Baurechtsvertrages bietet, namentlich die Bauten und Anlagen des Baurechts gemäss Ziff. 5 verwenden will und sämtliche obligatorischen Verpflichtungen des Baurechtsnehmers gegenüber dem Baurechtsgeber übernimmt.

b) Vormerkung

Die Regelung gemäss Ziff. 11 lit. a ist in Anwendung von Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch vorzumerken.

12. Gesetzliche Vorkaufsrechte

a) Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers

Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Baurechtsnehmers gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB an den Liegenschaftsgrundstücken Nrn. 933 und 935, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, wird aufgehoben; dies ist im Grundbuch vorzumerken.

b) Vorkaufsrecht des Baurechtsgebers

Am gesetzlichen Vorkaufsrecht des Grundeigentümers und Baurechtsgebers gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB wird nichts geändert. Dieses bleibt bestehen und kann im Vorkaufsfall ausgeübt werden.

13. Heimfall

a) Ordentlicher Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer gehen die auf dem Baurecht erstellten Bauten und Anlagen in das Eigentum des Baurechtsgebers über.

Beim ordentlichen Heimfall hat der Baurechtsgeber dem Baurechtsnehmer für die heimfallenden Bauwerke und Anlagen keinerlei Entschädigung zu bezahlen. Die gesetzliche Regel von Art. 779d Abs. 1 ZGB, wonach der Grundeigentümer dem Baurechtsnehmer für die heimfallenden Bauwerke eine angemessene Entschädigung zu leisten hat, wird ausdrücklich wegbedungen.

b) Vorzeitiger Heimfall

Wenn der Baurechtsnehmer in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder die sich aus der vorliegenden Urkunde ergebenden Verpflichtungen verletzt, kann der Baurechtsgeber gemäss Art. 779f ff. ZGB den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. In diesem Fall hat der Baurechtsgeber dem Baurechtsnehmer für die dadurch heimfallenden Bauten und Anlagen eine dem Verkehrswert der Bauten und Anlagen entsprechende Entschädigung zu leisten.

c) Vormerkung

Die Regelungen unter Ziff. 13 lit. a und b sind in Anwendung von Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch vorzumerken.

IV. Vereinbarungen zum Baurechtszins

14. Baurechtszins

Der Baurechtsnehmer hat dem Baurechtsgeber ab 1. Januar 2015 einen Baurechtszins zu zahlen. Der jährliche Baurechtszins beträgt **CHF 200'700.00**. Der Baurechtszins ist halbjährlich und vorschüssig zu bezahlen. Der Baurechtsnehmer hat dem Baurechtsgeber den pro Halbjahr geschuldeten Baurechtszins jeweils auf die Zahlungstermine (Verfalltage) vom 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres zu leisten. Bei nicht rechtzeitiger Bezahlung schuldet der Baurechtsnehmer vom Verfalltag an, ohne weitere Mahnung, den gesetzlich bestimmten Verzugszins (bei heutiger Rechtslage: 5 %).

Der guten Ordnung halber wird festgehalten, dass vom jährlichen Baurechtszins CHF 50'380.00 auf die Nutzung des Grundstücks Nr. 933, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, und CHF 150'320.00 auf die Nutzung des Grundstücks Nr. 935, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, entfallen. Sollten die beiden Grundstücke einmal nicht mehr den gleichen Eigentümer haben, wäre der dannzumalige ge-

samte Baurechtszins in diesem Verhältnis aufzuteilen. Erfolgt gemäss Ziff. 16 eine Anpassung des Baurechtszinses, so ist auch festzulegen, welcher Anteil des gesamten Baurechtszinses auf die beiden Liegenschaftsgrundstücke entfällt.

15. Indexierung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst, erstmals auf den 1. Januar 2020. Massgebend für die Anpassung ist der Indexstand des Monats Oktober, welcher dem jeweiligen Anpassungstermin vorausgeht.

Dem ab 1. Januar 2015 vereinbarten Baurechtszins liegt der Indexstand vom Monat 2014 von Punkten (Basis Dezember 2010 = 100) zugrunde. Die Berechnung des neuen Baurechtszinses wird daher jeweils wie folgt vorgenommen:

$$\text{neuer Baurechtszins} = \frac{\text{CHF 200'700.00} \times \text{neuer Index}}{\text{..... [= ursprünglicher Indexstand]}}$$

Der Baurechtsgeber teilt dem Baurechtsnehmer bis spätestens 1. Dezember des Vorjahres mit, welcher neue jährliche Baurechtszins ab dem Anpassungstermin gilt. Der jährliche Baurechtszins fällt gestützt auf diese Indexierung in keinem Fall unter CHF 200'700.00.

16. Anpassung des Baurechtszinses

a) Grundsatz

Der Baurechtszins gemäss Ziff. 14 beruht auf folgenden Parametern:

- Landwert (gemäss einer Bewertung der BDO AG vom 19. September 2013): CHF 6'175'967.00
- Als Basis für den Zinssatz gilt heute ein hypothekarischer Referenzzinssatz von 2,25 % plus 1 % Zuschlag für Immobilität, Risikoabdeckung und Verwaltung, also 3,25 %.

Alle zehn Jahre, erstmals allerdings erst per 1. Januar 2030, wird der Baurechtszins neu festgelegt. Hierfür werden der für die ganze Dauer des Baurechts fixierte Landwert von CHF 6'175'967.00 und die durchschnittliche Entwicklung des hypothekarischen Referenzzinssatzes für die vergangenen zehn bzw. bei der ersten neuen Festsetzung 15 Jahre (gewichtet nach Jahren) zuzüglich des Zuschlags von 1 % herangezogen.

Dieser neue Baurechtszins wird in analoger Anwendung der Vorschrift von Ziff. 15 indexiert.

b) Uneinigkeit

Können sich der Baurechtsgeber und der Baurechtsnehmer bis spätestens ein halbes Jahr, bevor die Anpassung erfolgen soll, nicht auf einen angepassten Baurechtszins einigen, so entscheidet ein vom Baurechtsgeber und vom Baurechtsnehmer gemeinsam beauftragter Immobilienexperte, gestützt auf die in Ziff. 16 lit. a enthaltenen Richtlinien abschliessend über den neuen Baurechtszins. Können sich Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer nicht auf einen Experten einigen, so wird dieser Experte durch den dannzumaligen Präsidenten des Kantonsgerichts des Kantons Luzern bestimmt.

Die Kosten des Experten werden durch den Baurechtsgeber bezahlt, wenn dieser keinen schriftlichen und verbindlichen Vorschlag unterbreitet hatte oder ein solcher Vorschlag einen verglichen mit dem Entscheid des Experten höheren neuen Baurechtszins enthielt. In den übrigen Fällen werden die Kosten des Experten durch den Baurechtsnehmer bezahlt.

17. Vormerkung des Baurechtszinses

Die vertraglichen Regelungen betreffend Baurechtszins in den Ziff. 14 bis 16 sind in Anwendung von Art. 779a ZGB i.V.m. Art. 779b Abs. 2 ZGB im Grundbuch vorzumerken.

V. Weitere Bestimmungen des Baurechts

18. Übergang von Nutzen und Gefahr

Der Baurechtsnehmer kann das Baurecht ab Eintragung im Tagebuch nutzen. Ab diesem Zeitpunkt geht auch Nutzen und Gefahr auf den ersten Baurechtsnehmer über.

19. Wegbedingung der Gewährleistung (Freizeichnung)

Der Baurechtsnehmer übernimmt das neue Baurechtsgrundstück Nr. 4092, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, so, wie es sich im Zeitpunkt der Beurkundung der vorliegenden Erklärung präsentiert. Im Rahmen des gesetzlich Zulässigen wird jegliche Rechts- und Sachgewährleistungspflicht des Baurechtsgebers ausgeschlossen.

20. Grundpfänder

Die Grundstücke Nrn. 933 und 935, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, sind pfandfrei.

21. Bestehende Dienstbarkeiten

Der Baurechtsnehmer ist befugt, die zugunsten der baurechtsbelasteten Liegenschaftsgrundstücke bestehenden Dienstbarkeiten auszuüben; er ist aber auch verpflichtet, die zulasten der baurechtsbelasteten Liegenschaftsgrundstücke im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten einzuhalten.

22. Baurecht zur Erstellung und Betrieb einer kombinierten Zivilschutzanlage unter Niveau

Auf dem mit dem neu errichteten Baurecht belasteten Liegenschaftsgrundstück Nr. 933, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, ist folgendes Baurecht unter der Registernummer D.UEB/022505 eingetragen:

- L. Baurecht zur Erstellung und Betrieb einer kombinierten Zivilschutzanlage unter Niveau lt. Plan
z.G. Stadt Luzern

Aufgrund des hiermit errichteten selbstständigen und dauernden Baurechts soll dieses nicht übertragbare Baurecht nicht mehr das Liegenschaftsgrundstück Nr. 933, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, sondern neu als Unterbaurecht das neue Baurechtsgrundstück Nr. 4092, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, belasten. Dementsprechend ist das erwähnte Baurecht auf dem Grundstück Nr. 933, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, zu löschen und gleichzeitig wie folgt als Last auf dem Grundstück Nr. 4092, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, einzutragen:

- L. Unterbaurecht zur Erstellung und Betrieb einer kombinierten Zivilschutzanlage unter Niveau lt. Plan
z.G. Stadt Luzern

23. Versicherungen

Der Baurechtsnehmer ist verpflichtet, während der ganzen Dauer des Baurechts für ausreichende Versicherung zur Deckung allfälliger Haftpflichtansprüche aus seiner betrieblichen Tätigkeit (Betriebshaftpflichtversicherung) sowie allfälliger Ansprüche aus Werk- und Grundeigentümerhaftpflicht bzw. für eine Bauherrenhaftpflichtversicherung für laufende Bauvorhaben besorgt zu sein.

24. Steuern, Abgaben

Der Baurechtsgeber, soweit er überhaupt steuerpflichtig ist, bezahlt einzig solche Steuern, welche ausschliesslich den baurechtsbelasteten Boden betreffen. Der Baurechtsnehmer, soweit er steuer- und abgabepflichtig ist, trägt alle übrigen öffentlich-rechtlichen Steuern und Abgaben sowie die privatrechtlichen Lasten, welche den Baurechtsperimeter und/oder die im Sondereigentum stehenden Bauten und Anlagen betreffen.

VI. Schlussbestimmungen**25. Kosten, Steuern**

Die aus diesem Rechtsgeschäft entstehenden Vertrags-, Beurkundungs- und Grundbuchkosten sowie die Kosten für den Mutationsplan trägt die Stadt Luzern.
Steuern fallen keine an.

26. Hinweise des Notars

Die Urkundspartei bestätigt, dass sie vom Notar auf die Berechnungsweise von Gebühren des Grundbuchamtes und des Notars sowie auf das gesetzliche Pfandrecht für die Grundbuchgebühren hingewiesen wurde.

27. Grundbuchanmeldung

Der Notar meldet dem Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens, an:

- Eintragung als Last sowohl auf dem Grundstück Nr. 933, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, als auch auf dem Grundstück Nr. 935, Grundbuch Luzern rechtes Ufer:
Baurecht als selbstständiges und dauerndes Recht (Nr. 4092 auf einer Fläche von 7'948 m² laut Mutation Nr. 5696 befristet bis 31. Oktober 2114 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des selbstständigen und dauernden Rechtes

Dem Grundbuchamt wird gleichzeitig beantragt, für das Baurecht das neue Grundbuchblatt Nr. 4092, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, zu eröffnen und die Stadt Luzern als erste Baurechtsnehmerin im Grundbuch einzutragen.

- Vormerkungen auf den Grundstücken Nrn. 933 und 935, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, und 4092, Grundbuch Luzern rechtes Ufer
 - **Regelung betreffend Übertragbarkeit des Baurechts** (Ziff. 11)
 - **Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts des Baurechtsnehmers** (Ziff. 12 lit. a)
 - **Regelungen betreffend Heimfall** (Ziff. 13)
 - **Regelungen betreffend Baurechtszins** (Ziff. 14-16)
- Löschung der Dienstbarkeit gemäss Registernummer D.UEB/022505 (L.: Baurecht zur Erstellung und Betrieb einer kombinierten Zivilschutzanlage unter Niveau lt. Plan z.G. Stadt Luzern) auf dem Grundstück Nr. 933, Grundbuch Luzern rechtes Ufer, und Übertragung dieser Dienstbarkeit wie folgt als Last auf das Grundstück Nr. 4092

Unterbaurecht zu Erstellung und Betrieb einer kombinierten Zivilschutzanlage unter Niveau lt. Plan, z.G. Stadt Luzern

28. Ausfertigungen

Der vorliegende Vertrag wird vierfach ausgefertigt. Es erhalten an Exemplaren:

- das Grundbuchamt Luzern Ost, Geschäftsstelle Kriens (1),
- die Stadt Luzern als Baurechtsgeber (2),
- der Notar (1).

Beilage:

Mutationsplan Nr. 5696 (Beilage 1)

Die Urkundspartei erklärt, dass die vorliegende Urkunde ihren Willen enthält, und dass sie ihr vom Notar, soweit gesetzlich erforderlich, vorgelesen worden ist.

Luzern, den 2014

Die Urkundspartei

Stadt Luzern

.....

Beurkundung

Der unterzeichnete Notar des Kantons Luzern bescheinigt hiermit,

- dass er die vorstehende Urkunde der Urkundspartei, soweit erforderlich (§ 33b BeurkV), vorgelesen hat,
- dass die Urkunde dem ihm von der Urkundspartei mitgeteilten Willen entspricht und
- dass die Urkundspartei die Urkunde in seiner Gegenwart unterschrieben hat.

..... und wurden vom Notar anhand amtlicher Ausweise identifiziert.

Luzern: den 2014

Der Notar:

Gemeinde Luzern

Grundbuch Rechtes Ufer

Plan: 231
GBPER 112

1: 500

Mutation Nr. 5696

Vorgehende Mutationen: keine

Mutationen, die nicht innert sechs Monaten seit Auslieferung zur grundbuchlichen Behandlung angemeldet werden, verfallen und werden auf Kosten der Beteiligten annulliert.
Begründete Verlängerungsgesuche sind vor Fristablauf an den Nachführungsgeometer zu richten. (§24, SRL 29)

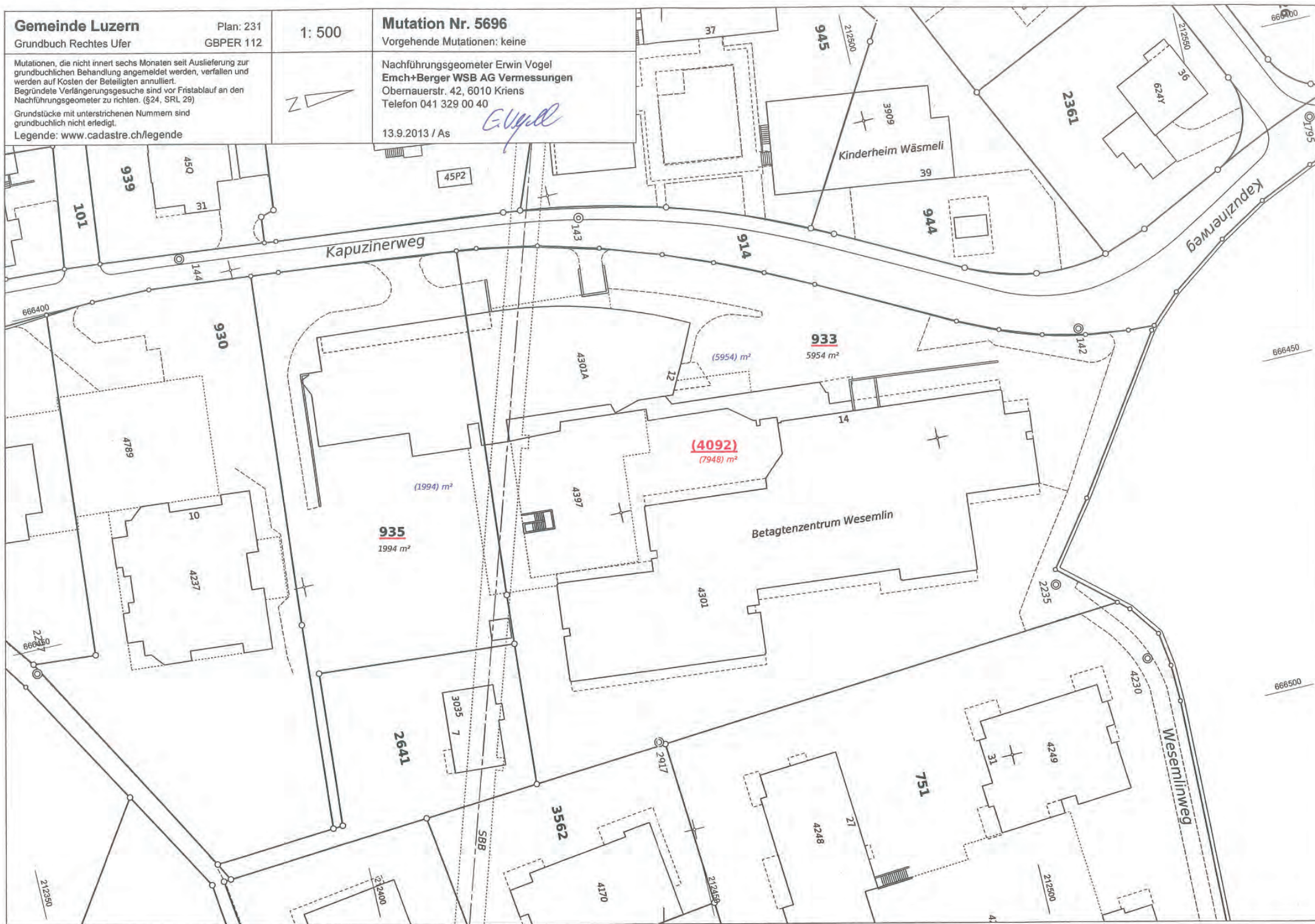
Grundstücke mit unterstrichenen Nummern sind grundbuchlich nicht erledigt.

Legende: www.cadastre.ch/legende

Nachführungsgeometer Erwin Vogel
Emch+Berger WSB AG Vermessungen
Obenmauerstr. 42, 6010 Kriens
Telefon 041 329 00 40

13.9.2013 / As

E. Vogel



Anhang 11: Glossar

Forum Luzern60plus	Rund 50 Mitglieder von Luzern60plus. Das Forum löste den ehemaligen Seniorenrat der Stadt Luzern ab. Verfasst Stellungnahmen auf Einladung von Behörden oder Stellen des öffentlichen Dienstes und greift aktiv Anliegen und Ideen auf, die die Situation der älteren Generation verbessern oder Luzern für ältere Menschen attraktiv machen und das Zusammenleben der verschiedenen Generationen fördern.
Demenzabteilung	Spezielle geschützte Abteilungen für Menschen mit Demenz. Angebot zurzeit in den Betagtenzentren Eichhof, Dreilinden, Wesemlin und Staffelhof
Geriatric	Alter- oder Altenmedizin bzw. -heilkunde
Gerontologie	Wissenschaft vom Altern und vom Alter
Grundtaxe	Heimkosten für Vollpension ohne Pflegeleistungen
MiGeL	Mittel- und Gegenständeliste der von den Krankenversicherern im Rahmen der obligatorischen Krankenpflegeversicherung als Pflichtleistung zu vergütenden Mittel und Gegenstände (Anhang der KLV, Herausgeber BAG)
Palliative Care	Umfasst palliative Medizin und Pflege/Betreuung und meint Schmerzlinderung sowie soziale, psychische und religiös-spirituelle Unterstützung von Menschen mit unheilbaren fortgeschrittenen Erkrankungen in ihrer letzten Lebensphase.
Palliativabteilung	Spezialabteilung für stationäre Palliative Care. Angebot zurzeit im BZ Eichhof, vor allem auch für jüngere sterbende Menschen
Partizipation 60 plus	Ehemals Seniorenrat
Pflegefinanzierungsgesetz	Mit der Neuordnung der Pflegefinanzierung auf Bundesebene vom 13. Juni 2008 wird die Aufteilung der Pflegekosten bei ambulanter Krankenpflege und im Pflegeheim (inkl. Akut- und Übergangspflege) zwischen pflegebedürftigen Personen, Krankenversicherern und Kanton neu festgelegt. Ziel ist die Verbesserung der finanziell schwierigen Situation von pflegebedürftigen Personen gemäss KVG. Das daran anschliessende kantonale Pflegefinanzierungsgesetz regelt die Umsetzung des Bundesgesetzes im Kanton Luzern per 1. Januar 2011.
Pflegeheimliste	Basiert auf der Pflegeheimplanung und ist ein Instrument des Kantons zur Regulierung des Pflegeplatzangebots. Institutionen, die mit einer definierten Anzahl Betten auf der Pflegeheimliste aufgeführt sind, können ihre Leistungen mit den Krankenkassen abrechnen.
Pflegestaxe	Heimkosten für Pflegeleistungen
Pflegeversorgung, Definition Fachbegriff	Bereitstellung von bedarfsgerechten Pflegeleistungen für alle pflegebedürftigen Menschen in der Stadt Luzern

Skill- und Grademix	Teamzusammensetzung im Pflegebereich aus Mitarbeitenden mit unterschiedlichen Berufserfahrungen und individuellen Fähigkeiten sowie mit unterschiedlichen Aus- und Weiterbildungen
Spezial- und Schwerstpflege	Spezialangebot für schwerstpflegebedürftige Menschen, die erhöhte Anforderungen an die Pflege stellen. Angebot zurzeit im Pflegeheim Steinhof und im BZ Staffelnhof
Tagesaufenthalt/Tagesheim	Angebot für betagte Menschen zur tageweisen Entlastung von Angehörigen. Angebot zurzeit im BZ Eichhof und beim „Roten Faden“
Temporäraufenthalt	Befristeter Entlastungs-, Erholungs- oder Ferienaufenthalt im Heim mit medizinischer und pflegerischer Betreuung
Übergangspflege	Spezialangebot mit befristetem Heimaufenthalt zur Förderung der Funktionalität von Patientinnen und Patienten nach einer Akutphase im Spital, mit dem Ziel, wieder nach Hause zurückkehren zu können. Angebot zurzeit im BZ Rosenberg

Anhang 12: Abkürzungen

AGES	Dienstabteilung Alter und Gesundheit der Stadt Luzern (in Planung)
AHIZ	Zusatzleistungen der Stadt Luzern zu den AHV/IV-Renten sowie zu den Ergänzungsleistungen zur AHV
BAG	Bundesamt für Gesundheit
BD	Baudirektion der Stadt Luzern
Curaviva Schweiz	Verband Heime und Institutionen Schweiz
FV	Finanzverwaltung der Stadt Luzern
gAG	Gemeinnützige Aktiengesellschaft
GAV	Gesamtarbeitsvertrag
HAS	Dienstabteilung Heime und Alterssiedlungen der Stadt Luzern
IMMO	Dienstabteilung Immobilien der Stadt Luzern
Kap.	Kapitel
KOMM	Abteilung Kommunikation Stadt Luzern
LAK Curaviva	Luzerner Altersheimleiter- und -leiterinnen-Konferenz, Kantonalverband von Curaviva Schweiz
PA	Dienstabteilung Personal der Stadt Luzern
PIT	Dienstabteilung Prozesse und Informatik der Stadt Luzern
PL	Projektleitung
PS	Projektsteuerung
SBK	Schweizerischer Berufsverband der Pflegefachfrauen und Pflegefachmänner
SK	Stadtkanzlei
SOD	Sozialdirektion der Stadt Luzern
SOMED-Statistik	Statistik der sozial-medizinischen Institutionen des Bundesamts für Statistik
SPVL	Stadtpersonalverband Luzern
SRK	Schweizerisches Rotes Kreuz
SVS	Dienstabteilung Sozialversicherungen der Stadt Luzern
Syna	Syna – die Gewerkschaft
TP	Teilprojekt
UBA	Unabhängige Beschwerdestelle für das Alter Zentralschweiz
VFC	Verantwortliche/r Finanzen und Controlling der Stadt Luzern
VLG	Verband Luzerner Gemeinden
vpod	Schweizerischer Verband des Personals öffentlicher Dienste
WIA	Fachstelle Wohnen im Alter der Dienstabteilung Heime und Alterssiedlungen