

# Übertragung der Immobilien an das Zentrum für Labormedizin

– II. Nachtrag zum Gesetz über das Zentrum für Labormedizin

– Kantonsratsbeschluss über die Übertragung der Immobilien an das Zentrum für Labormedizin

Botschaft und Entwürfe der Regierung vom 8. Januar 2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung</b>	<b>3</b>
<b>1 Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Zentrum für Labormedizin	5
1.2 Immobilien des Zentrums für Labormedizin	6
1.3 Bauvorhaben	7
1.4 Immobilienübertragung an das ZLM	8
1.5 Folgen einer Nichtübertragung der Immobilien an das ZLM	8
1.6 Beurteilung durch den Verwaltungsrat des ZLM	9
<b>2 Form der Immobilienübertragung</b>	<b>10</b>
2.1 Übertragung des Immobilieneigentums	10
2.2 Übertragungsart	10
2.3 Übertragungszeitpunkt	11
<b>3 Umfang der Immobilienübertragung</b>	<b>12</b>
3.1 Übertragung des Landes	12
3.2 Übertragung der bestehenden Gebäude	12
3.3 Übertragung des Grundstücks	12
<b>4 Bewertung der Immobilien</b>	<b>13</b>
4.1 Bewertung des Landes	13
4.2 Bewertung der bestehenden Gebäude	14
4.2.1 Marktwert oder Ertragswert	14
4.2.2 Anschaffungswert	14
4.2.3 Gebäudeversicherungswerte	14
4.2.4 Restwert ausgehend vom Anschaffungswert	15
4.2.5 Summe der entgangenen Nutzungsentschädigungen	15
4.2.6 Restwert unter Berücksichtigung der Abbrüche	15
4.2.7 Bilanzwert	16
4.2.8 Beurteilung der Gebäudewerte	16

<b>5</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen einer Immobilienübertragung</b>	<b>18</b>
5.1	Finanzielle Auswirkungen für das ZLM	18
5.1.1	Finanzielle Auswirkungen für das ZLM bei Übertragung der Immobilien	18
5.1.2	Finanzielle Auswirkungen für das ZLM ohne Immobilienübertragung	20
5.2	Tragbarkeit der Neubauinvestitionen für das ZLM	21
5.2.1	Tragbarkeit der Neubauinvestitionen für das ZLM bei Übertragung der Immobilien	21
5.2.2	Tragbarkeit der Neubauinvestitionen für das ZLM ohne Immobilienübertragung	22
5.3	Finanzielle Auswirkungen für den Kanton	23
5.4	Aufwertungsgewinn	25
5.4.1	Verwendungsmöglichkeiten	25
5.4.2	Bildung von freiem Eigenkapital	26
5.5	Übertragungskosten	26
<b>6</b>	<b>Finanzierungsmodell</b>	<b>27</b>
6.1	Aktuelles Finanzierungsmodell	27
6.2	Finanzierung des ZLM	27
6.3	Gewinnabschöpfung des Kantons	28
6.4	Anpassung des Finanzierungsmodells	29
<b>7</b>	<b>Kompetenzregelung</b>	<b>30</b>
7.1	Anpassung der Kompetenzregelung aufgrund der Immobilienübertragung	30
7.1.1	Erwerb und Veräußerung von Immobilien	31
7.1.2	Erwerb und Veräußerung von Beteiligungsrechten	31
7.1.3	Investitionsplanung	32
7.1.4	Eigentümerstrategie	32
7.2	Anpassung der Kompetenzregelung aufgrund des veränderten Finanzierungsmodells	32
7.3	Übersicht über die Kompetenzen nach Immobilienübertragung und angepasstem Finanzierungsmodell	32
<b>8</b>	<b>Rechtliche Umsetzung</b>	<b>33</b>
8.1	II. Nachtrag zum Gesetz über das Zentrum für Labormedizin	33
8.1.1	Anpassungsbedarf	33
8.1.2	Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen	34
8.2	Kantonsratsbeschluss über die Übertragung der Immobilien an das Zentrum für Labormedizin	35
<b>9</b>	<b>Referendum</b>	<b>36</b>
<b>10</b>	<b>Antrag</b>	<b>36</b>

## Entwürfe

## II. Nachtrag zum Gesetz über das Zentrum für Labormedizin

## Kantonsratsbeschluss über die Übertragung der Immobilien an das Zentrum für Labormedizin

**Zusammenfassung**

*Auf den 1. Januar 2011 wurden das Institut für klinische Mikrobiologie und Immunologie und das Institut für klinische Chemie und Hämatologie zum Zentrum für Labormedizin (ZLM) zusammengefasst und zu einer öffentlich-rechtlichen Anstalt verselbständigt. Das ZLM finanziert seinen Betrieb zur Hauptsache aus Einnahmen aus humanmedizinischen und veterinärmedizinischen Laborleistungen. Seit seiner Verselbständigung wies es einen jährlichen Ertragsüberschuss von durchschnittlich 1,6 Mio. Franken aus, der grösstenteils dem Kanton ausgeschüttet wurde.*

*Das ZLM ist in zwei Bauten auf einem Grundstück in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in St.Gallen untergebracht, das vom Kanton gegen Nutzungsentschädigung zur Verfügung gestellt wird. Ein drittes Gebäude, das sich auf dem Grundstück befindet (Haus zur Zierde) wird vorübergehend durch das Kantonsspital St.Gallen (KSSG) genutzt. Zusätzlich nutzt das ZLM Räumlichkeiten im Haus 04 des KSSG und entrichtet dafür eine Miete. Die vorhandenen Laborarbeitsplätze sind an der Grenze der Zumutbarkeit, was Enge, Lärm- und Wärmeemissionen und insbesondere Infektionsgefahren sowie technische Sicherheit betrifft. Auch ist die Nutzungsdauer der Bauten überschritten und zahlreiche Bauteile weisen einen zunehmenden, umfassenden Instandhaltungsbedarf auf. Zudem müssen die vom KSSG gemieteten Räumlichkeiten im Haus 04 rechtzeitig geräumt werden, damit das Gebäude ab dem Jahr 2027 umfassend erneuert werden kann.*

*Da die Räumlichkeiten im Haus 04 des KSSG ab dem Jahr 2027 nicht mehr zur Verfügung stehen und weil die vom Kanton zur Verfügung gestellten Bauten erhebliche Mängel und Risiken von technischen Ausfällen aufweisen, sollte das ZLM – aufgrund der für Umzug und Installation der Analysenstrassen benötigten Zeit – idealerweise ab dem 1. Januar 2025 über neue Räumlichkeiten verfügen. Der erforderliche Neubau veranlasste die Regierung, eine Immobilienübertragung an das ZLM zu evaluieren. Dadurch sollen auch möglichst vergleichbare Rahmenbedingungen für öffentliche und private labordiagnostische Institute geschaffen werden, da das ZLM im Wettbewerb mit privaten Anbietern steht. Durch eine Immobilienübertragung soll das ZLM zudem über die Kompetenzen und Verantwortlichkeiten verfügen, die es ihm ermöglichen, rasch auf externe und interne Veränderungen zu reagieren und sich im Markt für labormedizinische Leistungen zu behaupten. Vergleichbare Überlegungen haben zur Übertragung der Immobilien der Spitalverbunde auf den 1. Januar 2017 geführt.*

*Vorgeschlagen wird, dass die Übertragung der Immobilien an das ZLM – sofern möglich und sinnvoll – nach den gleichen Kriterien erfolgt wie die Übertragung der Immobilien an die Spitalverbunde. Demnach soll die Immobilienübertragung an das ZLM Land und Bauten umfassen, da eine Übertragung der Bauten im Baurecht (ohne Land) komplexe und langfristig angelegte Bauverträge erfordern würde. Die Immobilienübertragung soll mittels Sacheinlage, d.h. gegen Erhöhung des Dotationskapitals erfolgen. Das Land soll zu dem m<sup>2</sup>-Preis bewertet werden, der am Standort St.Gallen für Boden in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bezahlt wird. Die*

Bauten sollen auf der Basis des Restwerts (Anschaffungswert abzüglich Altersentwertung) bewertet werden. Es handelt sich um den Wert, den die Bauten des ZLM aufweisen würden, wenn sie schon immer im Eigentum des ZLM gewesen wären und das ZLM sämtliche Investitionen selbst getätigt und branchenüblich abgeschrieben hätte. Der so berechnete Übertragungswert von Land und Bauten würde am 1. Januar 2020 rund 4,72 Mio. Franken betragen. Da die Immobilien in der Bilanz des Kantons mit Null Franken bewertet werden, resultiert durch die Übertragung ein Aufwertungsgewinn in der Höhe des Übertragungswerts. Dieser soll dem freien Eigenkapital des Kantons zugeschlagen werden.

Mit der Übertragung der Immobilien ist das ZLM inskünftig für Neu-, Um-, und Erweiterungsbauten zuständig. Zur Realisierung von Bauprojekten soll der Kanton dem ZLM verzinsliche und rückzahlbare Darlehen gewähren können. Das ZLM rechnet mit einem Investitionsvolumen von 45 bis 50 Mio. Franken. Bei einem Bauvolumen von 50 Mio. Franken (Kostendach des Verwaltungsrates ZLM) und einem angenommenen Zins von 0,65 Prozent (0,4 Prozent Refinanzierungskosten des Kantons und 0,25 Prozent Risikozuschlag) ist von der Tragbarkeit eines Neubaus durch das ZLM auszugehen. Bei einem Zinssatz von 0,8 Prozent, der gemäss Abklärungen des ZLM auf dem Kapitalmarkt realisierbar sein sollte, wird im Rahmen einer vorsichtigen Tragbarkeitsanalyse ein ausgeglichenes Betriebsergebnis erwartet. Bei einem Bauvolumen von 45 Mio. Franken wird der Break-Even bei einem Zinssatz von 1,31 Prozent erreicht. Das ZLM erwartet jedoch – aufgrund der Zusammenführung der verschiedenen Betriebsteile unter ein Dach – zusätzliche Effizienzsteigerungen und Kostensenkungen.

Das Finanzierungsmodell des ZLM wurde bei der Verselbständigung so ausgestaltet, dass es – je nach den erwarteten finanziellen Verhältnissen des ZLM – entweder eine Ertragsüberschussvorgabe oder einen Globalkredit nach Vorbild der Spitalverbunde ermöglichte. Aufgrund der guten Ergebnisse des ZLM fand seit der Verselbständigung eine zweistufige Abschöpfung durch den Kanton statt, wobei vorerst die Ertragsüberschussvorgabe und nach Zuweisung an die Pflichtreserve der Gewinnanteil des Kantons abgeschöpft wurden. Seit dem 1. Januar 2012 finanzieren die Spitalverbunde ihren Betrieb nicht mehr auf der Basis eines Globalkredits, sondern durch die erbrachten Leistungen. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen ist die Regierung der Auffassung, dass das Finanzierungsmodell des ZLM im Zusammenhang mit der Immobilienübertragung grundlegend zu überarbeiten ist. Vorgeschlagen wird eine Finanzierung durch die erbrachten labormedizinischen Leistungen und eine Gewinnabschöpfung durch den Kanton auf der Basis des Betriebsergebnisses des ZLM.

Zur Wahrung der Eigentümerinteressen des Kantons nach Immobilienübertragung und Anpassung des Finanzierungsmodells soll dem Kanton für übertragene Grundstücke ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden, das ihm erlaubt, die Grundstücke anstelle von Dritten wieder zu erwerben. Neu sollen auch der Erwerb und die Veräusserung von Beteiligungsrechten ab 3 Mio. Franken die Zustimmung der Regierung erfordern. Zudem soll eine Eigentümerstrategie erlassen werden.

Für den Kanton führt die Immobilienübertragung zu einem einmaligen Aufwertungsgewinn in der Höhe von rund 4,72 Mio. Franken. In der langfristigen Betrachtung entfallen beim Kanton in erster Linie Abschreibungskosten in der Höhe von jährlich 5 Mio. Franken, die ansonsten in den Jahren zwischen 2022 und 2031 aufgrund der Abschreibung des Neubaus innerhalb von 10 Jahren anfallen würden. Diesen Abschreibungskosten würden keine entsprechenden Einnahmen gegenüberstehen, da bei der Berechnung der Nutzungsentschädigung von einem wesentlich geringeren Anteil Amortisationskosten ausgegangen wird. Ab dem Jahr 2032 werden für den Kanton aufgrund der Immobilienübertragung hingegen geringe finanzielle Vorteile erwartet.

Die Übertragung der Immobilien wird auf den 1. Januar 2020 in Aussicht genommen.

Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Vorlage Botschaft und Entwürfe des II. Nachtrags zum Gesetz über das Zentrum für Labormedizin und des Kantonsratsbeschlusses über die Übertragung der Immobilien an das Zentrum für Labormedizin.

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Zentrum für Labormedizin

Die medizinischen Laboratorien zählen zu den bedeutenden Leistungserbringern im Gesundheitswesen. Dabei stützen sich schweizweit 60 bis 70 Prozent aller medizinischen Diagnosen und Entscheidungen auf labormedizinische Testmethoden. Zur Sicherstellung einer hohen Qualität der Gesundheitsversorgung ist es zentral, dass anhand von modernen Technologien schnell und verlässlich Laborresultate produziert werden können. Die Labormedizin verursacht mit schweizweit rund 10'000 Vollzeitstellen rund zwei Prozent der Gesundheitskosten. Rund die Hälfte aller labormedizinischen Leistungen wird im Rahmen der rund 7'000 Laboratorien privater Arztpraxen erbracht. Die andere Hälfte findet in einem der rund 50 Privatlaboratorien oder in öffentlichen Laboratorien statt. Letztere sind häufig in Spitäler integriert und arbeiten primär für den Eigenbedarf. Die grossen Laboratorien erbringen zunehmend auch für kleinere Kliniken und private Arztpraxen ihre Dienstleistungen, wobei zurzeit ein Konzentrationsprozess stattfindet.<sup>1</sup>

Auf den 1. Januar 2011 wurde das Zentrum für Labormedizin (ZLM) aus dem Zusammenschluss des Instituts für Klinische Mikrobiologie und Immunologie mit dem Institut für Klinische Chemie und Hämatologie gegründet. Das ZLM ist eine selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt des Kantons St.Gallen mit Sitz in St.Gallen. Mit dem Gesetz über das Zentrum für Labormedizin (sGS 320.22; abgekürzt GZL) wird die Organisation des ZLM geregelt. Das ZLM gehört mit seinem umfassenden Angebot zu den führenden Leistungserbringern auf dem Schweizer Labormarkt. Das Angebot des ZLM, das Know-how in Entwicklung und Produktion in Klinischer Chemie, Hämatologie, Immunologie, Mikrobiologie, Genetik und Veterinärmedizin vereint, ist in dieser Zusammensetzung auf dem Schweizer Markt einzigartig. Das ZLM gehört zu den wenigen Laboratorien, die Dienstleistungen in ihrer Gesamtheit mit dem klinischen Erfahrungshintergrund erbringen können. Die gute Reputation des ZLM widerspiegelt sich auch in seiner breiten Tätigkeit im Rahmen von Konsultationen, Expertenfragen und Vorträgen.

Das ZLM hat in den letzten Jahren Anstrengungen unternommen, um seine Marktstellung in der Region Ostschweiz zu erhalten oder auszubauen. Dank eines bedarfsorientierten Ausbaus des Kundendienstes zählt das ZLM neben verschiedenen Spitälern rund 70 Einzelpraxen, Gruppenpraxen und andere ambulante Einrichtungen zu seinen Kunden. Für die Spitalverbunde stellt das ZLM die labormedizinische Grundversorgung sowie die Spezialanalytik sicher. Gemäss Eigentümerstrategie des Kantons für die Spitalverbunde übernimmt das ZLM Aufträge der Spitalverbunde betreffend mikrobiologische, histopathologische, pathologisch-anatomische, medizinisch-chemische, immunologische und hämatologische Untersuchungen, die sie nicht selbst ausführen. Dabei kann der Verwaltungsrat der Spitalverbunde Ausnahmen bewilligen. Eine Ausnahme wurde für das Spital Grabs in Bezug auf Laborleistungen des «labormedizinisches zentrum Dr Risch» bewilligt. Das «labormedizinisches zentrum Dr Risch» übernimmt rund ein Drittel der Laborleistungen des Spitals Grabs. Weitere Konkurrenten des ZLM in der Ostschweiz sind «Unilabs» sowie das «labor team w».

---

<sup>1</sup> SULM – Schweizerische Union für Labormedizin, <https://www.sulm.ch/d/labormedizin/was-ist-labormedizin> (abgerufen am 13. Dezember 2018).

**Tabelle 1: Finanzielle Kennzahlen des ZLM, 2013 bis 2017**

Werte in 1'000 Franken	2013	2014	2015	2016	2017
Bilanzsumme	12'444	11'059	14'851	17'101	14'966
Dotationskapital	3'600	3'600	3'600	3'600	3'600
Reserven	1'362	1'714	2'143	2'296	2'638
Eigenkapital (EK)	4'962	5'314	5'743	5'896	6'238
EK-Quote	40 %	48 %	39 %	34 %	42 %
Unternehmensgewinn	1'030	1'278	1'750	1'254	1'496
Ertragsüberschussvorgabe	224	664	1'004	949	783
Gewinnanteil + Ertragsüberschuss- abgabe an Kanton SG	547	909	1'321	1'101	1'140

Aus Tabelle 1 kann entnommen werden, dass das ZLM mit einem Dotationskapital von 3,6 Mio. Franken ausgestattet ist und über eine Eigenkapitalbasis von rund 42 Prozent der Bilanzsumme verfügt. Das ZLM erwirtschaftete in den letzten Jahren jeweils Gewinne zwischen rund 1 Mio. und 1,8 Mio. Franken, die grösstenteils dem Kanton ausgeschüttet wurden. Die Realisierung des geplanten Neubaus und die daraus resultierenden zusätzlichen Aufwendungen werden zu einer Veränderung der finanziellen Situation führen (siehe Abschnitt 5).

Nach Art. 9 Abs. 1 Bst. c GZL legt der Kantonsrat im Rahmen des Staatsvoranschlags Vorgaben für die Erwirtschaftung von Überschüssen fest. Nach Art. 8 Abs. 1 Bst. h GZL beschliesst die Regierung über die Gewinn- und Verlustverteilung. In den vergangenen Jahren setzte sich die Abgabe des ZLM an den Kanton aus der nachkalkulierten Ertragsüberschussvorgabe und einem Gewinnanteil von 50 Prozent zusammen. Die Regierung ist der Ansicht, dass das System der Ertragsüberschussvorgabe im Zusammenhang mit einer Immobilienübertragung grundlegend überarbeitet werden muss.

## 1.2 Immobilien des Zentrums für Labormedizin

Das ZLM ist grösstenteils in zwei Bauten auf einem Grundstück in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen an der Frohbergstrasse in St.Gallen untergebracht. Das dritte Gebäude, das sich auf dem Grundstück befindet (Haus zur Zierde), wird vorübergehend durch das KSSG genutzt. Der Kanton stellt diese Immobilien zur Verfügung. Das ZLM entrichtet dafür eine Nutzungsentschädigung und sorgt für die Instandhaltung der Bauten, während der Kanton für die Instandsetzung und Erneuerung verantwortlich ist.

Zusätzlich zu den vom Kanton zur Verfügung gestellten Bauten nutzt das ZLM das 2. (partiell), 3. und 4. Obergeschoss im Haus 04 des Kantonsspitals St.Gallen (KSSG) sowie Räumlichkeiten an den Standorten Flawil, Rorschach und Rapperswil und entrichtet dafür eine Miete. Nutzungsentschädigung, Betriebs- und Instandhaltungskosten für die kantonalen Immobilien sowie die Mietkosten fliessen in die Berechnung der jährlichen Ertragsüberschussvorgabe ein.

Die weitere Nutzung der vom Kanton zur Verfügung gestellten Immobilien wäre nur nach einer zeitnahen und umfassenden baulichen Erneuerung und Erweiterung möglich. Die technische Nutzungsdauer ist überschritten und zahlreiche Bauteile weisen einen erheblichen Renovationsbedarf auf. Auch nach einer allfälligen Instandsetzung würden die Bauten jedoch den Anforderungen an einen zeitgemässen Laborbetrieb nicht genügen können. Auf Grund der technischen Veränderungen und Weiterentwicklungen in der Labormedizin ist die zulässige Traglast zu gering, die bauliche Struktur zu kleinteilig und zu wenig flexibel und die Räumlichkeiten sind für die unter-

gebrachten Nutzungen insgesamt zu klein. Da der Auftrag des ZLM auch die Diagnostik von Erregern umfasst, die nach der eidgenössischen Einschliessungsverordnung (SR 814.912) der Klasse 3 zuzuordnen sind und den Anforderungen des «Biosafety Level 3» zu genügen haben, müsste das bestehende Labor durch aufwendige bauliche Massnahmen auch an der Gebäudehülle nachgerüstet werden.

Die vorhandenen Laborarbeitsplätze sind jetzt schon an der Grenze der Zumutbarkeit, was Enge, Lärm- und Wärmeemissionen und insbesondere Infektionsgefahren und technische Sicherheit betrifft. Daraus resultieren unter anderem negative Konsequenzen für die Personalgewinnung. Diese Zustände werden im Augenblick von Personal und Behörden nur toleriert, weil Aussicht auf eine wesentliche Verbesserung durch einen Neubau besteht und weil es bis anhin zu keinem Unfall gekommen ist. Für das ZLM wird es unmöglich sein, den erteilten Leistungsauftrag in den jetzigen Räumlichkeiten auch in Zukunft zu erfüllen.

Auch die vom KSSG vermieteten Räumlichkeiten des Hauses 04 weisen erhebliche bauliche Mängel sowie zu wenig Platz auf. Zudem soll das Haus 04 ab dem Jahr 2027 erneuert werden. Auf diesen Zeitpunkt hin muss insbesondere die Hochdurchsatzanalytik, die für den Grossteil der Diagnostik für das KSSG verantwortlich ist aus dem Haus 04 ausziehen. Es ist vorgesehen, dass diese ins Hauptgebäude des Zentrums für Labormedizin an der Frobergstrasse verlagert wird. Für den komplexen Umzug einschliesslich der Installation und Verifizierung neuer Analysenstrassen und Geräte in einem allfälligen Neubau schätzt das ZLM aufgrund bestehender Erfahrungen<sup>2</sup> einen Zeitbedarf von rund zwei Jahren. Deshalb sollten bis Anfang des Jahres 2025 bezugsfertige Ersatzräume zur Verfügung stehen.

### 1.3 Bauvorhaben

Kanton und ZLM prüfen seit längerer Zeit verschiedene Möglichkeiten zur Verbesserung der baulichen Situation. Damit Effizienzsteigerungen und Kosteneinsparungen realisiert werden können, sollten die beiden Betriebsstätten zu einem Standort zusammengefügt werden. Im Jahr 2014 wurde eine Standortevaluation für einen Ersatzneubau des ZLM vorgenommen. In dieser wurden neben dem bestehenden Standort noch fünf weitere Standorte untersucht. Ausschlaggebend waren die Nähe zum KSSG und das realisierbare Bauvolumen, wobei von einer Geschossfläche von 9'000 m<sup>2</sup> ausgegangen wurde. Während sich am bestehenden Standort dieses Volumen in Etappen realisieren liesse, hat von den anderen fünf untersuchten Standorten nur das Grundstück an der Rorschacher Strasse 109a die erforderliche Grösse. Der Besitzer, der Metzgermeisterverband (MMV), war nicht bereit, die Liegenschaft zu verkaufen und hat vorgeschlagen, für das ZLM ein geeignetes Gebäude zu erstellen und dieses dem ZLM zu vermieten. Damalige Berechnungen haben gezeigt, dass über die gesamte Nutzungsdauer gesehen die Kosten für eine Mietlösung am Standort MMV höher ausgefallen wären als die mutmasslichen Kosten für einen Neubau. Darüber hinaus wäre noch der Betrieb einer Dependence des ZLM auf dem Areal des KSSG erforderlich gewesen, weil der Standort MMV so weit von den Hauptgebäuden des KSSG entfernt ist, dass ein leistungsfähiger und störungsfreier Anschluss an das Rohrpostsystem des KSSG problematisch wäre. Die zuverlässige Zustellung der Proben mittels Rohrpost ist sicherzustellen, da das ZLM für die Notfall- und Intensivstationen sowie für die Operations- und Gebärsäle des KSSG zeitnahe Resultate liefern muss. Abklärungen des kantonalen Hochbauamtes (HBA) haben zudem ergeben, dass die Bestellung eines geeigneten Mietobjekts, wie sie für das Areal des MMV angedacht war, aus vergaberechtlichen Gründen nicht unmittelbar möglich ist und eine öffentliche Ausschreibung erfordert.

---

<sup>2</sup> Erfahrungen bei der Implementation der Automation in Klinischer Chemie und Hämatologie im Jahr 2007 sowie Mikrobiologie im Jahr 2015 sowie beim Umzug der Abteilung Immunologie im Jahr 2014.

Da in der Nähe des KSSG keine Standorte in entsprechender Grösse zur Verfügung stehen, muss geprüft werden, wie das benötigte Bauvolumen in Etappen am bestehenden Standort realisiert werden kann. Dabei muss die besondere städtebauliche Situation an der Rorschacher Strasse berücksichtigt werden. Eine Projektinitiierung zur Gesamterneuerung bzw. für einen Neubau des ZLM findet in enger Zusammenarbeit zwischen ZLM und HBA statt, so dass das initiierte Projekt und die Verantwortung für die Realisierung bei einer Immobilienübertragung vom HBA an das ZLM übergeben werden können. Werden die Immobilien übertragen, wird das HBA mit grosser Wahrscheinlichkeit das Wettbewerbsverfahren für den Neubau des Laborgebäudes nicht mehr begleiten. Der Verwaltungsrat des ZLM hat für das Bauvorhaben ein Kostendach von 50 Mio. Franken festgelegt, wodurch sich ein Raumangebot von 3'800 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche bzw. 7'600 m<sup>2</sup> Geschossfläche realisieren liesse. Der Kanton hat das Bauvorhaben aufgrund der zu evaluierenden Immobilienübertragung nicht ins Hochbautenprogramm aufgenommen.

## 1.4 Immobilienübertragung an das ZLM

Aufgrund der vorgesehenen Gesamterneuerung von Haus 04 des KSSG (Mietflächen stehen dem ZLM ab dem Jahr 2027 nicht mehr zur Verfügung), der erheblichen Mängel an den bestehenden Bauten und der Risiken von technischen Ausfällen ist der bauliche Erneuerungsbedarf des ZLM dringend. In diesem Zusammenhang wurde durch die Regierung eine Immobilienübertragung an das ZLM evaluiert. Dadurch sollen auch möglichst vergleichbare Rahmenbedingungen für öffentliche und private labordiagnostische Institute geschaffen werden, da das ZLM im Wettbewerb mit privaten Anbietern steht. Durch eine Immobilienübertragung soll das ZLM zudem über die Kompetenzen und Verantwortlichkeiten verfügen, die es ihm ermöglichen, rasch auf externe und interne Veränderungen zu reagieren und sich im Markt für labormedizinische Leistungen zu behaupten.

Auf den 1. Januar 2017 fand die Übertragung der Immobilien der Spitalverbunde statt.<sup>3</sup> Sie umfasste Land und Bauten und erfolgte nicht direkt an die Spitalverbunde, sondern an vier Anlagengesellschaften im Eigentum der jeweiligen Spitalverbunde. Begründet wurde dies insbesondere durch finanzielle, mehrwertsteuerbedingte Vorteile. Die Übertragung der Spitalimmobilien erfolgte mittels Sacheinlage, d.h. gegen Erhöhung des Dotationskapitals. Die Immobilien wurden auf der Basis des Restwerts (Anschaffungswert abzüglich Altersentwertung und Abbrüche) bewertet. Der dabei resultierende Aufwertungsgewinn wurde dem freien Eigenkapital des Kantons zugeschlagen. Zur Realisierung von Bauprojekten gewährt der Kanton den Spitalverbunden verzinsliche und rückzahlbare Darlehen.<sup>4</sup>

Zur Schaffung ähnlicher Voraussetzungen zwischen den kantonalen Institutionen im Gesundheitswesen sollen – wenn immer möglich und sinnvoll – dieselben Übertragungskriterien wie bei der Immobilienübertragung an die Spitalverbunde zur Anwendung kommen.

## 1.5 Folgen einer Nichtübertragung der Immobilien an das ZLM

Das Bauprojekt ist für das ZLM zur künftigen Erfüllung des Leistungsauftrags von zentraler Bedeutung. Die Immobilien an der Frobergstrasse weisen erhebliche bauliche Mängel sowie einen Platzmangel auf und haben ihre Nutzungsdauer überschritten. Die Mietflächen im Haus 04 des KSSG werden ab dem Jahr 2027 nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Realisierung eines Neu-

---

<sup>3</sup> III. Nachtrag zum Gesetz über die Spitalverbunde (nGS 2016-077 / sGS 320.2) und Kantonsratsbeschluss über die Übertragung der Spitalimmobilien (sGS 320.201).

<sup>4</sup> Der Zinssatz der Darlehen von 0,5 Prozent setzt sich aus den Refinanzierungskosten des Kantons von 0,25 Prozent zuzüglich eines Risikozuschlags von 0,25 Prozent zusammen.

bauprojekts ist unerlässlich, damit die gegenwärtig ausgeübten Funktionen der Diagnostik, Ausbildung und Forschung im bisherigen Umfang erbracht, die Personalgewinnung sichergestellt und der bisherige wirtschaftliche Erfolg des Unternehmens weiterhin ermöglicht werden können.

Werden die Immobilien nicht übertragen, ist der Kanton als Eigentümer der Bauten des ZLM für die Erstellung und Finanzierung der Erneuerung bzw. des Ersatzbaus zuständig. Die dringend erforderlichen Bauvorhaben müssten von den zuständigen politischen Instanzen bewilligt werden. Der Bau könnte nur mit einer zeitlichen Verzögerung realisiert werden. Während dieser Zeit würden die gegenwärtigen technischen und betrieblichen Mängel der Bauten weiterbestehen. Bei einer Zeitverzögerung von mehr als einem Jahr rechnet das ZLM mit Kosten von mindestens 8 Mio. Franken<sup>5</sup> für eine Zwischenlösung für die Hochdurchsatzanalytik, die zurzeit im Haus 04 des KSSG untergebracht ist. Das ZLM wäre gegenüber privaten Laboratorien in Bezug auf Flexibilität, Entscheidungsfreiheit, Planungssicherheit und Realisierungsdauer benachteiligt. Ebenso wäre es betreffend unternehmerischer Freiheit und Wettbewerbsfähigkeit eingeschränkt.

## 1.6 Beurteilung durch den Verwaltungsrat des ZLM

Für den Verwaltungsrat des ZLM ist ein rascher Neubau von zentraler Bedeutung. Die Bauten des ZLM haben ihre Nutzungsdauer überschritten, wobei die Risiken von Ausfällen und Störungen mit steigender Projektdauer zunehmen. Ein rascher Neubau soll die Risiken für Mitarbeitende, Umwelt und Betrieb und damit auch das finanzielle Risiko minimieren. Die Mitarbeitenden sollen möglichst bald über zeitgemässe Laborarbeitsplätze verfügen können. Die Personalgewinnung wird zurzeit dadurch erschwert, dass die aktuellen Arbeitsplätze in Bezug auf Platzverhältnisse, Lärm- und Wärmeemissionen, Infektionsgefahren und technische Sicherheit an der Grenze des Tragbaren sind.

Da das Haus 04 des KSSG aufgrund der Erneuerungsarbeiten bis spätestens im Jahr 2027 vollständig zu räumen ist, ist es für den Verwaltungsrat von zentraler Bedeutung, dass im Jahr 2025 bezugsfertige Ersatzräumlichkeiten zur Verfügung stehen. Die zwei Jahre zwischen Fertigstellung eines Neubaus und Räumungszeitpunkt des Hauses 04 sind erforderlich, weil die Installation der automatisierten Laborstrassen voraussichtlich rund ein Jahr in Anspruch nehmen wird und für den Umzug ein weiteres Jahr einzurechnen ist. Der Verwaltungsrat schätzt es, dass die Notwendigkeit und insbesondere die Dringlichkeit des Projektes von allen Beteiligten realisiert wird.

Der Verwaltungsrat ist davon überzeugt, dass eine Immobilienübertragung zu einer Beschleunigung der Baurealisierung führen wird. Dabei hält er am aktuellen Standort des ZLM an der Frobergstrasse fest, da die Nähe zum KSSG zentral ist und auch nach intensiver Prüfung und Abklärungen keine anderen geeigneten Standorte gefunden werden konnten. Dabei begrüsst es der Verwaltungsrat, dass das Projekt bis zur gewünschten Immobilienübertragung auch vom Hochbauamt des Kantons weiterbearbeitet wird.

Die Verfügungsgewalt über die Immobilien ist für den Verwaltungsrat des ZLM eine wichtige Voraussetzung für die erfolgreiche Führung und Entwicklung des Unternehmens. Sie ist ein wichtiges Element zur erfolgreichen Umsetzung der Unternehmungsstrategie und ermöglicht es dem Unternehmen, sich den sich stetig verändernden Marktverhältnissen rasch und flexibel anzupassen. Durch die Verfügungsgewalt über die Bauten wäre das ZLM den privaten Laboratorien in Bezug auf die Möglichkeit, durch bauliche Anpassungen auf veränderte Marktbedingungen zu reagieren, gleichgestellt.

---

<sup>5</sup> Die Kosten wurden durch das ZLM auf der Basis einer fünfjährigen Zwischenlösung während des laufenden Betriebs gerechnet. Sie umfassen die zusätzlichen Mietkosten, die Kosten für den einmaligen Ausbau sowie für den zusätzlichen Umzug. Nicht mitgerechnet wurden zusätzliche Informatikkosten sowie die Kosten, die aus einem Effizienzverlust resultieren würden, wenn keine geeigneten Mietflächen in der Nähe des bestehenden Standorts gefunden werden können.

Aus diesen Gründen befürwortet der Verwaltungsrat des ZLM eine Immobilienübertragung. Der Verwaltungsrat rechnet für das Bauvorhaben mit Kosten von 45 bis 50 Mio. Franken und hat eine Kostenobergrenze von 50 Mio. Franken festgelegt. Bei diesem Bauvolumen beurteilt er die Tragbarkeit – sowohl bei einem vorsichtigen als auch bei einem optimistischen Szenario – als gegeben.

## **2 Form der Immobilienübertragung**

### **2.1 Übertragung des Immobilieneigentums**

Grundsätzlich bestehen zwei Möglichkeiten der Übertragung des Immobilieneigentums, wobei die Immobilien dem ZLM oder einer separaten Gesellschaft im Eigentum des ZLM übertragen werden können. Bei einer Übertragung der Immobilien an das ZLM werden die Immobilien in der Bilanz des ZLM geführt und die Bauvorhaben direkt vom ZLM realisiert. Bis anhin konnte auf Investitionen des ZLM keine Vorsteuer geltend gemacht werden, da die Leistungen des ZLM weitgehend von der Mehrwertsteuer ausgenommen<sup>6</sup> sind.

Bei einer Übertragung der Immobilien an eine Anlagengesellschaft im Eigentum des ZLM werden die Immobilien in der Bilanz der Anlagengesellschaft geführt. Die Anlagengesellschaft kann bei einer freiwilligen Versteuerung der Mietumsätze die Vorsteuer auf getätigte Investitionen geltend machen. Die Vorsteuer ist dabei höher als die auf den Mieteinnahmen zu leistenden Mehrwertsteuern, weil sich die Miete an der Abschreibungsdauer von Immobilien (33 1/3 Jahre; ausgenommen Installationen) orientiert, die Mieteinnahmen aber nur während 20 Jahren versteuert werden müssen. Nach 20 Jahren kann die freiwillige Optierung für die Versteuerung der Mieterträge aufgehoben werden. Dies stellt aus mehrwertsteuerrechtlicher Sicht einen sogenannten Eigenverbrauchstatbestand dar. Aufgrund dieser mehrwertsteuerrechtlichen Vorteile wurden die Immobilien der Spitalverbunde an vier Anlagengesellschaften übertragen.

Abklärungen durch die bcs steuerexperten ag haben ergeben, dass beim ZLM die Mehrwertsteuervorteile einer Anlagengesellschaft auch realisiert werden können, wenn die Liegenschaft als separate Dienststelle des ZLM und dadurch als eigenständiges Mehrwertsteuer-Subjekt im Register für Mehrwertsteuer-Pflichtige erfasst wird. Analog einer Anlagengesellschaft würde die Dienststelle dem ZLM die Liegenschaft vermieten, wobei die Vermietung der Mehrwertsteuer unterliegt (freiwillige Option). Die Liegenschaft wird in der Bestandesrechnung des ZLM aufgeführt und die Gründung einer separaten Tochtergesellschaft ist nicht notwendig. Diese Variante wird bevorzugt, da keine zusätzliche Anlagengesellschaft gegründet und geführt werden muss.

Ausgehend von einem Investitionsvolumen von 50 Mio. Franken (Kostendach gemäss Verwaltungsrat ZLM) resultiert mit dem heute gültigen Steuersatz von 7,7 Prozent eine Mehrwertsteuerbelastung von rund 3,85 Mio. Franken. Durch Erfassung der Immobilie des ZLM als separate Dienststelle kann die Vorsteuer geltend gemacht werden. Nach Abzug der freiwilligen Versteuerung der Mieterträge kann in den nächsten 20 Jahren mit einer finanziellen Entlastung im Umfang von insgesamt rund 1,2 Mio. bis 1,4 Mio. Franken gerechnet werden.

### **2.2 Übertragungsart**

Grundsätzlich kommt eine Übertragung der Immobilien mittels Sacheinlage, eine Schenkung oder ein Verkauf in Frage. Im Rahmen der Immobilienübertragung an die Spitalverbunde hat sich der Kantonsrat für eine Übertragung der bestehenden Immobilien mittels Sacheinlage ausgesprochen.

---

<sup>6</sup> Leistungen / Analysen im Bereich der Humanmedizin sind im Gegensatz zu Leistungen / Analysen im Veterinärbereich von der Mehrwertsteuer ausgenommen.

Eine Schenkung der bestehenden Immobilien an das ZLM hätte gegenüber dem Status quo beim Kanton zur Folge, dass die Nutzungsentschädigung als Einnahme wegfällt, ohne dass der Kanton eine entsprechende Entschädigung für die Bauten erhält. Dazu kommt, dass das ZLM einen unangemessenen Wettbewerbsvorteil gegenüber privaten Leistungserbringern hätte. Das ZLM würde mit der Leistungsabgeltung weiterhin Investitionskostenanteile für Gebäude erhalten, für die es bei einer Schenkung keine Abschreibungen mehr vornehmen müsste.

Bei einem Verkauf der bestehenden Immobilien würde das ZLM Bauten erwerben, die innerhalb der folgenden fünf Jahre ganz oder teilweise abgebrochen werden sollen, wobei das ZLM nicht nur die Kosten für den Kauf der Bauten, sondern auch für deren Abbruch tragen müsste.

Eine Übertragung der bestehenden Bauten als Sacheinlage wäre kongruent mit der Immobilienübertragung an die Spitalverbunde. Dadurch würden sich das Eigenkapital des ZLM und das Dotationskapital des Kantons erhöhen. Im Gegensatz zu einem Verkauf der Immobilien verbessern sich bei einer Sacheinlage die Eigenkapitalbasis des ZLM und dadurch die Stabilität und die Möglichkeit der Aufnahme von Fremdkapital. Dieser Variante wird der Vorzug gegeben.

Das vorgesehene Bauprojekt soll hingegen nicht durch Dotationskapital finanziert werden. Für die Realisierung und Finanzierung aller noch folgenden Bauvorhaben ist das ZLM verantwortlich. Hierzu soll der Kanton dem ZLM verzinsliche und rückzahlbare Darlehen im Umfang der vorgesehenen Bausummen zur Verfügung stellen können. Diese Darlehen sollen basierend auf einem zum Zeitpunkt der Darlehensgewährung geltenden und der Refinanzierung des Kantons entsprechenden Zinssatz zuzüglich eines Risikozuschlags verzinst werden. Der Zinssatz soll nach Ablauf der Laufzeit den aktuellen Konditionen angepasst werden. Alternativ soll das ZLM eine partielle (in Kombination mit den kantonalen Darlehen) oder vollständige Finanzierung über Kredit- und Kapitalmärkte prüfen. Aufgrund bisheriger Verhandlungen des ZLM mit unterschiedlichen Anbietern rechnet das ZLM bei einer (Teil-)Finanzierung über den Kapitalmarkt mit einem Zinssatz von 0,7 bis 0,8 Prozent.

## 2.3 Übertragungszeitpunkt

Bei Zustimmung des Kantonsrates zur Immobilienübertragung an das Zentrum für Labormedizin und vorbehältlich des unbenützten Ablaufs der Referendumsfrist soll eine Übertragung auf den 1. Januar des Folgejahrs erfolgen. In Aussicht genommen wird eine Übertragung auf den 1. Januar 2020.

Damit die Verantwortung für die Realisierung der Bauvorhaben möglichst früh an das Zentrum für Labormedizin übertragen werden kann, soll das ZLM bereits bei Vorliegen eines positiven Kantonsratsentscheids planen und Offerten einholen können. Eine rasche Übertragung ist auch insofern vorteilhaft, als die Kosten für die zu realisierenden Projekte und Bauten direkt beim ZLM anfallen und nicht nach erfolgter Immobilienübertragung vom Kanton abzugrenzen und dem ZLM zu belasten sind. Zudem kann vom Kanton ein Aufwertungsgewinn erst zum Übertragungszeitpunkt realisiert werden.

Bei einer Übertragung der Immobilien übernimmt das ZLM die bisher vom Hochbauamt des Kantons wahrgenommenen Aufgaben. Damit entfällt ein Teil der Aufgaben des Hochbauamtes und der damit verbundenen Supportadministration.

## 3 Umfang der Immobilienübertragung

### 3.1 Übertragung des Landes

Bei einer Übertragung der Immobilien ist der Grundsatzentscheid zu treffen, ob das Land übertragen wird oder ob es weiterhin im Eigentum des Kantons bleibt und die Bauten des ZLM im Baurecht übertragen werden. Eine Übertragung der Bauten ohne Land würde komplexe Baurechtsverträge erfordern, die sehr langfristig angelegt sind (mindestens 30 und höchstens 100 Jahre) und u.a. den Heimfall nach Ablauf des Baurechts regeln sollten. Entwicklungen im Gesundheitswesen und deren Folgen lassen sich aber über einen derart langen Zeitraum nicht im Voraus abschätzen. Erfahrungen aus der Praxis haben gezeigt, dass bei langfristigen Baurechtsverträgen immer wieder komplexe, unvorhergesehene Problemstellungen aufgetreten sind. Aus diesem Grund haben sich Regierung und Kantonsrat im Rahmen der Immobilienübertragung an die Spitalverbände für eine Übertragung von Land und Bauten ausgesprochen. Auch bei einer Immobilienübertragung an das ZLM steht diese Variante im Vordergrund. Da sich das ZLM im vollständigen Eigentum des Kantons St.Gallen befindet, würden trotz Immobilienübertragung Land und Bauten indirekt in kantonalem Besitz bleiben.

### 3.2 Übertragung der bestehenden Gebäude

Bei den zu übertragenden Bauten (Tabelle 2) handelt es sich um das 1911 errichtete Laboratorium (Vers.-Nr. C1569), um das 1920 gebaute «Haus zur Zierde» (Vers.-Nr. C1564) sowie um das Laborgebäude von 1970 (Vers.-Nr. C4824). Die zu übertragenden Bauten befinden sich alle auf dem gleichen Grundstück. Sie sind stark renovationsbedürftig und sollen zur Realisierung des Neubaus abgebrochen werden.

Tabelle 2: Zu übertragende Bauten

Baute	Standort	GV-Nummer	Baujahr	Volumen in m <sup>3</sup>
Haus zur Zierde	Rorschacherstr. 91	C1564	1920	1'635
Laboratorium IKMI	Frohbergstrasse 3	C4824	1970	5'741
Laboratorium Altbau	Frohbergstrasse 3	C1569	1911	6'766

### 3.3 Übertragung des Grundstücks

Bei der bevorzugten Übertragungsvariante wird ausschliesslich das Grundstück C3789 übertragen, wobei das Grundstück insbesondere das Land und die darauf errichteten Gebäude umfasst.<sup>7</sup>

Übertragungssperimeter des Areals des Zentrums für Labormedizin St.Gallen ist das blau umrandete Grundstück C3789 (Abbildung 1). Die sich darauf befindenden drei Gebäude (Vers.-Nr. C1564, C4824, C1569) sind lachsfarbig hervorgehoben. Das Grundstück befindet sich an der Rorschacherstrasse 91 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und weist zurzeit eine Fläche von 1'963 m<sup>2</sup> auf. Für die Realisierung der Gemeinde- und Kantonsstrassenprojekte zum Ausbau der Frohbergstrasse werden gemäss einer Vereinbarung des Kantons<sup>8</sup> zwei Teilflächen von 96 m<sup>2</sup> bzw. 85 m<sup>2</sup> von Grundstück C3789 abgetrennt. Das ZLM tritt vollumfänglich als Rechtsnachfolger des Kantons in diese Vereinbarung ein. Die Fläche von Grundstück C3789 wird vor der Übertragung um etwa 180 m<sup>2</sup> auf 1'783 m<sup>2</sup> reduziert.

<sup>7</sup> Vgl. Art. 655 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (SR 210; abgekürzt ZGB).

<sup>8</sup> Vereinbarung zwischen der politischen Gemeinde St.Gallen, den Verkehrsbetrieben St.Gallen, der Spitalanlagengesellschaft des Kantonsspitals St.Gallen, dem Hochbauamt und dem Tiefbauamt des Kantons St.Gallen vom 28. Februar 2018.

Gemäss aktuellem Bauprojekt wird der neue Laborbau ausschliesslich auf Grundstück C3789 errichtet. Sollte sich im Architekturwettbewerb ergeben, dass für die Realisierung eines Neubaus ohne Inanspruchnahme einer Teilfläche des benachbarten Grundstücks C1411 keine nachhaltige Lösung realisiert werden kann, soll eine Teilübertragung von Grundstück C1411 durch die Regierung als Sacheinlage geprüft werden. Da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt, soll es zum gleichen m<sup>2</sup>-Preis übertragen werden wie Grundstück C3789.

Abbildung 1: Arealplan



## 4 Bewertung der Immobilien

### 4.1 Bewertung des Landes

Für die Bewertung des Bodens wird in der Regel vom Verkehrswert ausgegangen, der dem erzielbaren Kauf- bzw. Verkaufspreis eines Grundstücks entspricht. Dieses Vorgehen eignet sich für Land in der Wohn- oder Gewerbezone, ist aber für Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aufgrund des fehlenden Markts nicht praktikabel. Eine Alternativbewertung kann auf der Basis eines Vergleichs mit anderen gehandelten Grundstücken (Vergleichswertmethode) erfolgen und kam im Rahmen der Immobilienübertragung an die Spitalverbunde zur Anwendung. Das Land des Kantonsspitals St.Gallen wurde – entsprechend einer Entscheidung der kantonalen Schätzungskommission für Enteignungen aus dem Jahr 2006 – mit Fr. 600.– je m<sup>2</sup> bewertet.

Da sich das Grundstück des ZLM in unmittelbarer Nähe des Grundstücks des Kantonsspitals St.Gallen befindet, soll für das Grundstück C3789 der gleiche m<sup>2</sup>-Preis zur Anwendung kommen.

Daraus ergibt sich für das zu übertragende Grundstück ein Landwert von rund 1,1 Mio. Franken (Tabelle 3).

Der Bilanzwert ist der Wert, zu dem der Boden in der Bilanz des Kantons aufgeführt ist. Da der Boden zum Nullwert bilanziert ist, resultiert bei einer Übertragung ein Aufwertungsgewinn in der Höhe des festgelegten Übertragungswerts von rund 1,1 Mio. Franken.

**Tabelle 3: Bewertung des zu übertragenden Landes**

Standort	Zone	Fläche in m <sup>2</sup>	Preis je m <sup>2</sup> in Fr.	Übertragungswert
St.Gallen Rorschacherstr. 91	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)	1'783	600	1'069'800

## 4.2 Bewertung der bestehenden Gebäude

Die zu übertragenden Bauten umfassen das 1911 errichtete Laboratorium (Vers.-Nr. C1569), das 1920 gebaute «Haus zur Zierde» (Vers.-Nr. C1564) sowie das Laborgebäude von 1970 (Vers.-Nr. C4824). Die Bewertung erfolgt gemeinsam für die drei Bauten, da die getätigten Investitionen nicht restlos den einzelnen Bauten zugeordnet werden konnten.

### 4.2.1 Marktwert oder Ertragswert

Die drei Bauten des ZLM befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Für Laborbauten in dieser Zone gibt es keinen Markt. Es war deshalb nicht möglich, einen Ertrags- oder einen Marktwert zu berechnen.

### 4.2.2 Anschaffungswert

Der historische Anschaffungswert entspricht der Summe aller getätigten Investitionen für Erstellung, Umbau und Erneuerung unter Berücksichtigung vonstellungs- und Sanierungszeitpunkt. Falls Angaben zu den Anschaffungswerten fehlen, können diese – ausgehend von den Neuwerten gemäss Gebäudeversicherung zuzüglich eines Zuschlags von 15 Prozent für die BKP-Positionen 1, 4 und 5, die im Gebäudeversicherungswert nicht enthalten sind, abzüglich der Rückindextierung auf den Anschaffungszeitpunkt – annäherungsweise berechnet werden. Die Wertverminderung durch Abnutzung, Gebrauch, Zeitablauf, Beschädigung usw. wird im Anschaffungswert nicht berücksichtigt. Das Prüfungs- und Beratungsunternehmen PwC hat den Anschaffungswert der drei Immobilien des ZLM auf insgesamt rund 10,6 Mio. Franken geschätzt.

### 4.2.3 Gebäudeversicherungswerte

Die Gebäudeversicherung des Kantons St.Gallen (GVA) versichert die Bauten zum Neuwert. Es handelt sich um jenen Wert, der den Kosten für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Ausführung (d.h. vergleichbar in Art, Grösse und Ausbaustandard) entspricht. Als Zeitwert gilt der Neuwert unter Abzug der seit der Erstellung infolge Alters, Abnutzung oder anderer Gründe eingetretenen Wertvermindierungen. Beide Werte berücksichtigen nur die Kosten für das Gebäude (Kategorie 2 des Baukostenplans BKP). Die Kosten für Grundstück (BKP 0), Vorbereitungsarbeiten (BKP 1), Betriebseinrichtungen (BKP 3), Umgebung (BKP 4) und Baunebenkosten (BKP 5) sind im Neuwert nicht enthalten. Die Schätzungen der Versicherungswerte durch die Gebäudeversicherung erfolgen in der Regel alle zehn Jahre. Für Bauten des ZLM fanden im Jahr 2011 Neubewertungen statt. Der Summe der Neuwerte der drei zu übertragenden Bauten beträgt rund 9,6 Mio. Franken. Der Zeitwert belief sich zum Schätzungszeitpunkt im Jahr 2011 auf rund 6,2 Mio. Franken.

#### **4.2.4 Restwert ausgehend vom Anschaffungswert**

Die Berechnung der Restwerte auf der Basis der Anschaffungswerte erfolgte durch PwC und orientiert sich am Altersentwertungsmodell nach REKOLE® von H+ Die Spitäler der Schweiz. Dabei wurden alle getätigten Investitionen für Erstellung, Umbau und Erneuerung (Anschaffungswert) gemäss der erwarteten Nutzungsdauer der Bauteile abgeschrieben. Gebäude werden über 33 1/3 Jahre und Installationen über 20 Jahre abgeschrieben. Falls detaillierte Angaben über die Aufteilung von Investitionen fehlen, wird gemäss REKOLE® eine Gewichtung im Verhältnis 65 Prozent (Gebäude) und 35 Prozent (Installationen) vorgenommen. Diese Methode wurde auch für die Bewertung der Bauten der Spitalverbunde im Rahmen der Immobilienübertragung verwendet und durch die Finanzkontrolle des Kantons St.Gallen als zweckmässig erachtet.

Für das ZLM liegen die Anschaffungswerte für Bauten und Renovationen (bis 3 Mio. Franken) und für Investitionen (ab 3 Mio. Franken) für die vergangenen 33 Jahre fast lückenlos vor. Ausgehend von einer Summe der Anschaffungswerte der bis 31. Dezember 2017 getätigten Investitionen von rund 10,6 Mio. Franken beträgt der Restwert am 1. Januar 2020 rund 3,2 Mio. Franken.

In den Jahren 2018 und 2019 sollen weitere Investitionen getätigt werden, die in die von PwC berechneten Restwerten per 1. Januar 2020 noch nicht eingeflossen sind. Es handelt sich um geplante Instandsetzungskosten in der Höhe von rund 0,4 Mio. Franken im Jahr 2018 und rund 0,1 Mio. Franken im Jahr 2019. Um aufwendige Berechnungen zum Zeitpunkt der Übertragung zu vermeiden, sollen in Anbetracht des begrenzten Investitionsvolumens, die vom Kanton zwischen dem 1. Januar 2018 und dem 31. Dezember 2019 getätigten Investitionen für Bauten und Renovationen (B&R) pauschal mit 90 Prozent des budgetierten Werts von insgesamt rund 0,5 Mio. Franken berücksichtigt werden. Ein Pauschalabzug von zehn Prozent (0,05 Mio. Franken) wird für die Altersentwertung zwischen Investitions- und Übertragungszeitpunkt vorgenommen. Die bis zum Übertragungszeitpunkt budgetierten, aber noch nicht abgeschlossenen B&R-Vorhaben werden vom ZLM fertiggestellt. Die Finanzierung erfolgt jedoch über die beim Kanton budgetierten Kredite. Nicht beanspruchte Kredite oder Kreditreserven fallen dem Kanton zu.

Der Restwert der Bauten setzt sich somit zusammen aus dem Restwert aller bis zum 31. Dezember 2017 getätigten Investitionen (Fr. 3'204'758.–) zuzüglich 90 Prozent der für die Jahre 2018 und 2019 geplanten Investitionen (Fr. 445'500.–) und beträgt Fr. 3'650'258.–.

#### **4.2.5 Summe der entgangenen Nutzungsentschädigungen**

Da die Bauten zur Realisierung des Neubaus abgebrochen werden sollen, kann ihr Restwert aus der Summe der dem Kanton entgangenen Einnahmen zwischen dem Übertragungszeitpunkt und dem Zeitpunkt der Fertigstellung des Neubaus durch das ZLM ermittelt werden. Ausgehend von einer gleichbleibenden Nutzungsentschädigung an den Kanton in der Höhe von jährlich Fr. 168'700.– für eine Dauer von fünf Jahren (2020 bis 2024), während der die alten Bauten noch teilweise genutzt werden, würden sich die entgangenen Einnahmen auf Fr. 843'500.– belaufen. Ihnen stünden vernachlässigbare Ausgaben gegenüber, da die Bauten bereits restlos abgeschrieben wurden und aufgrund der baldigen Abbrüche keine Renovationen mehr vorgesehen sind. Der Ertragswert auf der Basis der entgangenen Einnahmen des Kantons kann somit auf rund 0,8 Mio. Franken geschätzt werden.

#### **4.2.6 Restwert unter Berücksichtigung der Abbrüche**

Bei den von PwC auf der Basis der Anschaffungswerte berechneten Restwerte unter Berücksichtigung der Abbrüche handelt es sich um die Summe der Abschreibungen, die das ZLM in den Jahren zwischen der Übertragung und dem Abbruch zu tragen hätte. Dieser Restwert beruht auf der Überlegung, dass die übertragenen Bauten in den Jahren nach der Übertragung aufgrund des zu realisierenden Neubaus abgebrochen werden und demnach für das ZLM kaum noch ei-

nen Wert haben. Ausgehend von einem vollständigen Abbruch der Bauten im Jahr 2021, reduziert sich der Restwert der bis 2017 getätigten Investitionen aufgrund der verkürzten Nutzungsdauer auf rund 0,4 Mio. Franken.

Werden dem Restwert aller bis zum 31. Dezember 2017 getätigten Investitionen unter Berücksichtigung der Abbrüche (Fr. 379'195.–) 90 Prozent der für die Jahre 2018 und 2019 geplanten Investitionen (Fr. 445'500.–) hinzugefügt, so beträgt der Übertragungswert der drei Bauten Fr. 824'695.–.

Da das zu realisierende Bauprojekt noch nicht bestimmt wurde, kann der Restwert unter Berücksichtigung der Abbrüche nur ausgehend von Annahmen betreffend Ausmass und Zeitpunkt des Abbruchs ermittelt werden. Die oben vorgenommene Restwertberechnung geht von einem vollständigen Abbruch der Bauten im Jahr 2021 aus. Werden die Bauten hingegen nur partiell oder zu einem anderen Zeitpunkt abgebrochen, resultiert ein anderer Restwert.

#### **4.2.7 Bilanzwert**

Der Bilanzwert ist derjenige Wert, zu dem die Gebäude in der Bilanz des Kantons aufgeführt sind. Er resultiert aus den Anschaffungswerten abzüglich der Abschreibungen des Kantons. Gemäss Finanzhaushaltsverordnung (sGS 831.1) werden Investitionen bis 9 Mio. Franken planmässig in fünf Jahren und Investitionen ab 9 Mio. Franken planmässig in zehn Jahren abgeschrieben. Da diese Abschreibungsdauer unter der festgelegten Nutzungsdauer für Gebäude und Installationen liegt, führt sie zur Bildung von stillen Reserven. Aufgrund des Alters der Bauten und der Tatsache, dass in den vergangenen zehn Jahren keine Investitionen getätigt wurden, sind die Gebäude des ZLM zum Nullwert bilanziert. Werden die Immobilien zu einem höheren Wert als dem Nullwert übertragen, resultiert für den Kanton aufgrund der Auflösung von stillen Reserven ein Aufwertungsgewinn (ausserordentlicher Ertrag) in der Höhe des Übertragungswerts.

#### **4.2.8 Beurteilung der Gebäudewerte**

Tabelle 4 zeigt eine Übersicht über die verschiedenen Gebäudewerte. Ein Marktwert oder Ertragswert lässt sich insbesondere aufgrund der Nutzung und Zonenzugehörigkeit der Bauten nicht ermitteln. Der Neuwert der Gebäudeversicherung und der Anschaffungswert sind Neuwerte, die weder den aktuellen Zustand noch die zeitliche Abnutzung oder die technische Entwertung der Bauten berücksichtigen. Sie sind deshalb als Übertragungswert nicht geeignet. Bei einer Übertragung zum Neuwert müsste das ZLM zudem ausserordentliche Wertberichtigungen vornehmen, die zu erheblichen Defiziten führen würden.

Eine Übertragung der Gebäude zum kantonalen Bilanzwert kommt ebenfalls nicht in Frage, da der kantonale Bilanzwert aufgrund der Abschreibungspraxis des Kantons (zu kurze Nutzungsdauern bzw. zu hohe Wertverminderung) nicht den effektiven Wert der Gebäude wiedergibt. Die Übertragung zum Bilanzwert würde einer Schenkung gleichkommen.

Der Zeitwert gemäss Gebäudeversicherung wurde im Jahr 2011 geschätzt. Seit dem Jahr 2011 hat der Wert der Bauten aufgrund der Abnutzung zusätzlich abgenommen, ohne dass die entsprechenden Korrekturen am Zeitwert vorgenommen werden konnten. Im Gegensatz dazu konnten diese Wertberichtigungen bei der Berechnung des Restwerts ausgehend von den effektiven Anschaffungswerten berücksichtigt werden.

Die Summe der entgangenen Nutzungsentschädigungen entspricht jenen Einnahmen, die der Kanton durch die bestehenden Bauten bis zum Abbruch realisieren würde, wenn die Immobilienübertragung nicht stattfindet. Sie widerspiegelt nicht den tatsächlichen Wert der Bauten und berücksichtigt auch nicht die Kosten für Verwaltung und Renovationen, die für den Kanton aufgrund der Immobilienübertragung wegfallen.

Im Vordergrund für den Übertragungswert der Bauten steht deshalb der Restwert. Die Übertragung zum Restwert ausgehend vom Anschaffungswert unter Berücksichtigung der Altersentwertung entspricht jenem Wert, den das ZLM heute in seiner Bilanz ausweisen würde, falls das ZLM und nicht der Kanton die Investitionen in die Gebäude vorgenommen und nach den Richtlinien von H+ Die Spitäler der Schweiz abgeschrieben hätte. Eine Korrektur aufgrund der verkürzten Lebensdauer der Bauten, die sich aufgrund der Abbrüche ergibt, würde zu einer Reduktion des Restwerts führen, wobei dieser tiefer als der Restwert wäre, den die Bauten in der Bilanz des ZLM aufweisen würden.

Die Gebäude in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sollen deshalb zum Restwert – ausgehend vom Anschaffungswert – übertragen werden.

**Tabelle 4: Beurteilung der Gebäudewerte**

<b>Bewertungsmethode</b>	<b>Wert in 1'000 Franken am 1.1.2020</b>	<b>Beurteilung</b>
Marktwert / Ertragswert	---	Da für Laborbauten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen kein Markt vorhanden ist und weil keine vergleichbaren Objekte vermietet werden, lassen sich Markt- und Ertragswert nicht berechnen.
Anschaffungswert	<b>10'596</b>	Der Anschaffungswert setzt sich aus der Summe der getätigten Investitionen für Erstellung, Umbau und Erneuerung zusammen. Dieser Wert berücksichtigt die Altersentwertung nicht und eignet sich deshalb nicht für die Bewertung der Immobilien.
Neuwert gemäss Gebäudeversicherung	<b>9'629</b>	Der Neuwert entspricht den Kosten für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, Grösse und Ausbaus am gleichen Standort. Dieser Wert ist für die Bewertung der Immobilien nicht geeignet, da die Altersentwertung nicht berücksichtigt wird.
Zeitwert gemäss Gebäudeversicherung	<b>6'188</b>	Der Zeitwert ergibt sich aus dem Neuwert nach Abzug der seit der Erstellung infolge Alters, Abnutzung oder anderer Gründe eingetretenen Wertverminderungen. Die Schätzung der Gebäudeversicherung datiert aus dem Jahr 2011.
Restwert vom Anschaffungswert ohne Berücksichtigung der Abbrüche	<b>3'650</b>	Der Restwert ausgehend vom Anschaffungswert entspricht jenem Wert, den die Bauten in der Bilanz des ZLM aufweisen würden, wenn alle Investitionen vom ZLM getätigt und gemäss REKOLE® abgeschrieben worden wären.
Entgangene Nutzungsentschädigungen (Zeitspanne 2020 bis 2024)	<b>844</b>	Die entgangene Nutzungsentschädigung des Kantons für die Zeit bis zur Erstellung des Neubaus entspricht den entgangenen Einnahmen des Kantons. Dieser Wert wird als ungeeignet beurteilt, da er nicht mit dem tatsächlichen Wert der Immobilien in Zusammenhang steht.
Restwert vom Anschaffungswert unter Berücksichtigung der Abbrüche (Abbruch der Bauten zu 100 Prozent)	<b>825</b>	Der Restwert ausgehend vom Anschaffungswert wird aufgrund der Abbrüche korrigiert, indem die Abschreibungen vom Anschaffungswert nur für die bis zum Abbruch verbleibende Nutzungsdauer gerechnet werden. Dazu kommen die Investitionen der Jahre 2018 und 2019 (zu 90 Prozent bewertet). Dieser Übertragungswert wäre tiefer als der Restwert, den das ZLM in seiner Bilanz aufweisen würde. Der Kanton würde somit einen Teil der Abschreibungskosten (nach REKOLE® berechnet) tragen. Da keine Sicherheit betreffend Zeitpunkt und Ausmass des Abbruchs der Bauten besteht, basiert dieser Wert auf Annahmen.
Bilanzwert am 1.1.2020	<b>0</b>	Der Bilanzwert ist jener Wert, zu dem die Immobilien des ZLM in der Bilanz des Kantons aufgeführt sind. Da die Abschreibungsdauer von Investitionen gemäss der Abschreibungspraxis des Kantons wesentlich unter der Nutzungsdauer liegt, widerspiegelt dieser Wert nicht den tatsächlichen Wert der Bauten.

## 5 Finanzielle Auswirkungen einer Immobilienübertragung

### 5.1 Finanzielle Auswirkungen für das ZLM

Werden die Immobilien auf den 1. Januar 2020 an das ZLM übertragen, werden die bestehenden Bauten ab dem Jahr 2020 abgeschrieben. Mit der Projektierung soll hingegen noch vor der Übertragung begonnen werden. Demnach kann mit einem Baubeginn anfangs 2021 gerechnet werden. Werden die Immobilien hingegen nicht übertragen, wird von einer zeitlichen Verzögerung bei der Erstellung des Neubaus von einem Jahr ausgegangen (Baubeginn im Jahr 2022), die sich aufgrund der Bewilligung der Bauvorhaben durch die zuständigen politischen Instanzen ergibt. Bei einer längeren Bauverzögerung müsste für die Hochdurchsatzanalytik, die zurzeit im Haus 04 des KSSG untergebracht ist, eine Zwischenlösung gefunden werden. Diese würde gemäss ZLM zusätzliche Kosten in der Höhe von mindestens 8 Mio. Franken verursachen.

Das ZLM erwartet, dass der Neubau Investitionskosten zwischen 45 und 50 Mio. Franken verursachen wird. Unabhängig davon ob der Bau vom ZLM oder vom Kanton realisiert wird, wird – im Sinne eines Worst-Case-Szenarios – zur Berechnung der finanziellen Auswirkungen des Neubaus mit einer Bausumme von 50 Mio. Franken gerechnet, die vom Verwaltungsrat des ZLM als Kostenobergrenze festgelegt wurde. Die Dauer der Baurealisierung (Projektierung und Bau) wird auf fünf Jahre geschätzt.

#### 5.1.1 Finanzielle Auswirkungen für das ZLM bei Übertragung der Immobilien

Mit der Übertragung der Immobilien fällt beim ZLM der Aufwand für die Nutzungsentschädigung in der Höhe von jährlich rund 0,2 Mio. Franken weg (Tabelle 5). Im Gegenzug erhöht sich der Aufwand um die Abschreibung der bestehenden Immobilien ab dem Zeitpunkt der Immobilienübertragung sowie um die Abschreibung des Neubaus ab dem Zeitpunkt des Bezugs des Neubaus. Bei einer Übertragung der Bauten zum Restwert in der Höhe von 3,65 Mio. Franken fallen während der ersten fünf Jahre nach der Übertragung, d.h. bis zur Errichtung des Neubaus, jährliche Abschreibungskosten von 0,73 Mio. Franken an. Bei Realisierung eines Neubaus mit einer Bausumme von 50 Mio. Franken (Kostendach) werden ab dem Jahr 2025 jährliche Abschreibungen in der Höhe von 1,85 Mio. Franken erwartet.<sup>9</sup> Dabei wird davon ausgegangen, dass 65 Prozent der Bausumme das Laborgebäude betreffen, das über 33 1/3 Jahre abgeschrieben wird, und 35 Prozent der Bausumme für Betriebsinstallationen (z.B. Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Sanitär- und Elektroinstallationen) anfallen, die über 20 Jahre abgeschrieben werden.

Neben dem Abschreibungsaufwand wird auch der Zinsaufwand des ZLM zunehmen, da das vorgesehene Bauvorhaben durch das ZLM auf eigene Rechnung realisiert und durch Darlehen finanziert werden soll. Der Zinssatz für das kantonale Darlehen soll auf der Basis der zum Zeitpunkt der Darlehensgewährung geltenden Refinanzierungskosten des Kantons festgelegt werden. Dabei wird von Refinanzierungskosten von 0,4 Prozent ausgegangen. Dazu wird mit einem Risikozuschlag von 0,25 Prozent gerechnet. Daraus resultiert ein erwarteter Zinssatz des kantonalen Darlehens für das ZLM von 0,65 Prozent. Möglich ist auch eine (Teil-) Finanzierung des Neubaus über den Kapitalmarkt, wobei das ZLM auf der Basis bisheriger Verhandlungen mit unterschiedlichen Anbietern mit einem Zinssatz zwischen 0,7 Prozent und 0,8 Prozent rechnet.

Zunehmen wird auch der Personal- und Sachaufwand für die Verwaltung der Immobilien. Hierfür wird mit einem zusätzlichen Aufwand von 0,1 Prozent der Bausumme gerechnet. Darin wird nur der zusätzliche Verwaltungsaufwand abgebildet, nicht jedoch jene Personalkosten, die für die Projektierung und Begleitung des Bauvorhabens anfallen werden.

---

<sup>9</sup> Bei einer Bausumme von 45 Mio. Franken belaufen sich die jährlichen Abschreibungskosten auf 1,665 Mio. Franken.

Aufgrund der Zusammenführung der verschiedenen Betriebsteile unter ein Dach und der daraus resultierenden Vermeidung von Doppelspurigkeiten (Infrastruktur, Prozesse) werden Effizienzsteigerungen und Kostensenkungen erwartet, die jedoch im immobilienbezogenen Aufwand, bei der Erfassung der finanziellen Erwartungen, nicht berücksichtigt wurden.

Bei einer Immobilienübertragung und einer Realisierung des Neubaus mit einem Investitionsvolumen von 50 Mio. Franken wird insgesamt von einer Erhöhung der immobilienbedingten Aufwendungen von rund 1,1 Mio. Franken (im Jahr 2017) auf rund 2,6 Mio. Franken (ab dem Jahr 2025) ausgegangen. Dies ist hauptsächlich auf die erwarteten Abschreibungskosten auf dem zu realisierenden Neubau zurückzuführen. Bei einem Bauvolumen von 45 Mio. Franken wird ab dem Jahr 2025 mit immobilienbedingten Aufwendungen in der Höhe von rund 2,4 Mio. Franken gerechnet.

**Tabelle 5: Finanzielle Erwartungen für das ZLM bei einer Immobilienübertragung auf den 1. Januar 2020 und einer Bausumme von 50 Mio. Franken (jeweils in Tausend Franken je Jahr)**

	RE2017	2018/2019	2020 bis 2024 (Projektierungs- und Bauphase ZLM)	ab 2025
Miete Spitalverbunde <sup>10</sup>	819	763	763	200
Nutzungsentschädigung	169	169	0	0
Unterhalt und Reparaturen <sup>11</sup>	96	96	96	200
Abschreibungen bestehender Bauten <sup>12</sup>			730	
Abschreibungen Neubau <sup>13</sup>				1'850
Zinsaufwand <sup>14</sup>			33 bis 293	325
Zusätzlicher Personalaufwand / Sachaufwand Immobilienmanagement <sup>15</sup>			5 bis 45	50
<b>Immobilienbezogener Aufwand bei Immobilienübertragung und Neubau durch ZLM</b>	<b>1'084</b>	<b>1'028</b>	<b>1'627 bis 1'927</b>	<b>2'625<sup>16</sup></b>

<sup>10</sup> Die Miete am Standort KSSG fällt weg, es verbleiben die Mietkosten für die Standorte Flawil, Rorschach und Rapperswil.

<sup>11</sup> Bis zum Übertragungszeitpunkt setzen sich die Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen aus den bis anhin vom ZLM getragenen Unterhaltskosten zusammen. Während der Bauphase wird keine Erhöhung der Unterhaltskosten erwartet, da die Bauten abgebrochen werden sollen. Nach der Übertragung wird aufgrund der grösseren Fläche von einer Erhöhung der Kosten für Unterhalt und Reparaturen auf 0,2 Mio. Franken ausgegangen. Diese Kosten unterscheiden sich von entsprechenden Kosten des Kantons für Bauten und Renovationen, da Investitionen bis 3 Mio. Franken beim Kanton nicht aktiviert und abgeschrieben, sondern der Erfolgsrechnung belastet werden.

<sup>12</sup> Der Übertragungswert der bestehenden Bauten wird linear über eine Zeitspanne von fünf Jahren, zwischen der Übertragung der Immobilien und der Fertigstellung des Neubaus, abgeschrieben.

<sup>13</sup> Ausgehend von einer Bausumme von 50 Mio. Franken wird angenommen, dass 65 Prozent der Bausumme das Laborgebäude und 35 Prozent Betriebsinstallationen betreffen, wobei das Gebäude über 33 1/3 und die Betriebsinstallationen über 20 Jahre abgeschrieben werden.

<sup>14</sup> Der Zinssatz von 0,65 Prozent setzt sich aus den angenommenen Refinanzierungskosten des Kantons von 0,4 Prozent und einem Risikozuschlag von 0,25 Prozent zusammen. Alternativ rechnet das ZLM auf dem Kapitalmarkt mit einem Zinssatz von 0,7 Prozent bis 0,8 Prozent, wobei die Zinskosten ab dem Jahr 2025 0,35 Mio. bis 0,4 Mio. Franken betragen würden. Jede weitere Erhöhung (Senkung) des Zinssatzes um 0,1 Prozent führt bei einem Darlehen in der Höhe von 50 Mio. Franken zu einer Kostenzunahme (-senkung) von 50'000 Franken.

<sup>15</sup> Der zusätzliche Verwaltungsaufwand wird auf 0,1 Prozent der Bausumme geschätzt.

<sup>16</sup> Bei einem Bauvolumen von 45 Mio. Franken wird ab dem Jahr 2025 mit Abschreibungen auf dem Neubau von rund 1,665 Mio. Franken, einem Zinsaufwand von rund 293'000 Franken und einem zusätzlichen Aufwand für Immobilienmanagement von rund 45'000 Franken gerechnet. Insgesamt wird ein immobilienbezogener Aufwand in der Höhe von rund 2,403 Mio. Franken erwartet.

### 5.1.2 Finanzielle Auswirkungen für das ZLM ohne Immobilienübertragung

Findet die Immobilienübertragung nicht statt, ist der Kanton für die Errichtung und Finanzierung des Neubaus zuständig. Für das ZLM hat dies gemäss Tabelle 6 zur Folge, dass – ausgehend von einem Bauvolumen von 50 Mio. Franken – nach Fertigstellung des Neubaus die Nutzungsentschädigung an den Kanton aufgrund des höheren Gebäudeversicherungs-Zeitwerts der Bauten um rund 0,9 Mio. Franken je Jahr zunehmen wird. Im Gegenzug fällt die Miete an das KSSG in der Höhe von rund 0,6 Mio. Franken weg. Die vom ZLM zu tragenden Kosten für Unterhalt und Reparaturen von zurzeit rund 0,1 Mio. Franken werden voraussichtlich aufgrund der dazu gewonnenen Fläche (Erweiterung mindestens um die vom KSSG gemieteten Flächen) auf rund 0,2 Mio. Franken zunehmen. In der Summe wird zwischen dem Jahr 2017 und dem Jahr 2026 eine Zunahme des Immobilienaufwands um rund 0,4 Mio. Franken (von rund 1,1 Mio. Franken auf rund 1,5 Mio. Franken) erwartet.

**Tabelle 6: Finanzielle Erwartungen für das ZLM ohne Übertragung der Immobilien bei einer Bausumme von 50 Mio. Franken (jeweils in Tausend Franken je Jahr)**

	RE2017	2018 bis 2021 (inkl. Projektierungsphase Kanton)	2022 bis 2025 (Bauphase Kanton)	ab 2026
Miete Spitalverbunde	819	763	763	200
Nutzungsentschädigung	169	169	169	1'065 <sup>17</sup>
Unterhalt und Reparaturen	96	96	96	200
<b>Immobilienbezogener Aufwand bei Neubau durch Kanton</b>	<b>1'084</b>	<b>1'028</b>	<b>1'028</b>	<b>1'465<sup>18</sup></b>

Verbleibt das Eigentum an den Bauten des ZLM beim Kanton und ist dieser für die Realisierung des Neubaus zuständig, fallen – unter der Annahme, dass sich die Bausumme auf 50 Mio. Franken belaufen wird – beim ZLM ab dem Jahr 2026 jährlich um rund 1,2 Mio. Franken tiefere Kosten an, als wenn es den Neubau selber realisieren und finanzieren würde. Der Hauptgrund für den Kostenunterschied liegt in der Berechnung der Nutzungsentschädigung. Diese setzt sich aus Zins-, Verwaltungs- und Amortisationskosten zusammen. Dabei sind die Amortisationskosten in den ersten 20 Jahren nach Errichtung des Neubaus wesentlich tiefer als die Abschreibungskosten des ZLM. Die in der Nutzungsentschädigung eingerechneten Amortisationskosten belaufen sich auf 1,8 Prozent des Gebäudeversicherungs-Zeitwerts der Bauten (rund 80 Prozent des Bauwerts), während das ZLM als Eigentümer die Laborbauten mit 3,3 Prozent und die Betriebsinstallationen mit 5 Prozent abschreibt. Nach 33 Jahren sind die anfänglichen Investitionen beim ZLM vollständig amortisiert und verursachen keine Abschreibungskosten mehr. Die Nutzungsentschädigung des Kantons enthält jedoch weiterhin einen Amortisationsanteil von 1,8 Prozent des Gebäudeversicherungs-Zeitwerts.

Sollte das ZLM nicht spätestens bis Ende 2025 über den Neubau verfügen, müsste eine Zwischenlösung für die Hochdurchsatzanalytik, die zurzeit im Haus 04 des KSSG untergebracht ist, gefunden werden. Die Zwischenlösung würde gemäss ZLM zusätzliche Kosten in der Höhe von mindestens 8 Mio. Franken verursachen.

<sup>17</sup> Die Nutzungsentschädigung wurde auf der Basis der bisherigen Kriterien (Kapitalkosten von 0,75 Prozent des Zeitwertes des Gebäudes und des Landwertes, Amortisationskosten von 1,8 Prozent des Zeitwertes des Gebäudes und Verwaltungskosten von 0,1 Prozent des Zeitwertes des Gebäudes) berechnet. Der Gebäudeversicherungs-Zeitwert der Bauten wurde auf 80 Prozent der Bausumme (80 Prozent von 50 Mio. Franken = 40 Mio. Franken) geschätzt. Steigende Zinsen würden zu höheren Kapitalkosten und damit zu einer höheren Nutzungsentschädigung führen. Bei einer Bausumme von 45 Mio. Franken beträgt die Nutzungsentschädigung auf der Basis der bisherigen Kriterien rund 959'000 Franken.

<sup>18</sup> Bei einer Realisierung des Bauvorhabens durch den Kanton und einer Bausumme von 45 Mio. Franken beträgt der erwartete immobilienbezogene Aufwand im Jahr 2026 rund 1,359 Mio. Franken.

## 5.2 Tragbarkeit der Neubauinvestitionen für das ZLM

### 5.2.1 Tragbarkeit der Neubauinvestitionen für das ZLM bei Übertragung der Immobilien

Aus Tabelle 7 kann die erwartete Tragbarkeit des Neubaus durch das ZLM entnommen werden, falls der Neubau durch das ZLM realisiert und finanziert wird. Dabei sinken die erwarteten Kosten für Miete und Nutzungsentschädigung von rund 1 Mio. Franken im Jahr 2017 auf rund 0,2 Mio. Franken ab dem Jahr 2025, die aufgrund der Mietkosten für die Räumlichkeiten an den Standorten Flawil, Rorschach und Rapperswil verbleiben. Im Gegenzug werden zusätzliche Aufwendungen aufgrund des Neubaus erwartet. In den Jahren zwischen der Übertragung und der Realisierung des Neubaus werden die übertragenen Bauten vollständig abgeschrieben, da diese zur Realisierung des Neubaus abgebrochen werden sollen. Nach der Realisierung des Neubaus ist die Bausumme innerhalb von 20 Jahren (Betriebsinstallationen) bzw. 33 1/3 Jahren (Gebäude) abzuschreiben. Dazu kommen Zinskosten, die aufgrund der Fremdfinanzierung des Neubaus durch Darlehen entstehen.

**Tabelle 7: Erwartete Erfolgsrechnung ZLM bei Übertragung der Immobilien und einer Bausumme von 50 Mio. Franken, 2017 bis 2026 (jeweils in Tausend Franken je Jahr)**

	RE2017	2018	2019	2020 bis 2024 (Projektierung und Bauphase ZLM)	2025	2026
Erträge Netto <sup>19</sup>	41'374	41'953	41'950	42'160 bis 43'009	43'224	43'440
GWL <sup>20</sup>				100	100	100
Personalaufwand <sup>21</sup>	-17'100	-17'655	-17'750	-17'892 bis -18'471	-18'619	-18'768
Warenaufwand <sup>22</sup>	-12'704	-12'854	-12'750	-12'622 bis -12'877	-12'942	-13'007
Miete und Nutzungsentschädigung <sup>23</sup>	-988	-932	-932	-763	-200	-200
Übriger Aufwand <sup>24</sup>	-7'413	-7'668	-7'668	-7'710 bis -7'881	-7'925	-7'968
Verwaltungsaufwand Neubau <sup>25</sup>	-	-	-	-5 bis -45	-50	-50
<b>EBITDA</b>	<b>3'169</b>	<b>2'844</b>	<b>2'850</b>	<b>3'071 bis 3'267</b>	<b>3'589</b>	<b>3'548</b>
Abschreibung bestehender Investitionen	-1'727	-1'311	-1'086	-371 bis -1'011	-176	-176
Abschreibung Neuinvestitionen		-586	-950	-1'041 bis -1'147	-1'166	-1'166
Abschreibung übertragener Bauten				-730	-	-
Abschreibung Neubau					-1'850	-1'850
<b>EBIT</b>	<b>1'442</b>	<b>947</b>	<b>814</b>	<b>372 bis 867</b>	<b>397</b>	<b>356</b>
Finanzerfolg <sup>26</sup>	-	-	-	-33 bis -293	-325	-325
Neutraler Erfolg <sup>27</sup>	54	51	50	44	44	44
<b>Betriebsergebnis<sup>28</sup></b>	<b>1'496</b>	<b>997</b>	<b>864</b>	<b>319 bis 618</b>	<b>116</b>	<b>75</b>

<sup>19</sup> Ausgehend von einem jährlichen Wachstum ab dem Jahr 2019 von 0,5 Prozent.

<sup>20</sup> Die gemeinwirtschaftlichen Leistungen (GWL) beinhalten die Beiträge an die universitäre Lehre zur Aus- und Weiterbildung in akademischen Berufen des Gesundheitswesens.

<sup>21</sup> Ausgehend von einer jährlichen Kostenzunahme von 0,8 Prozent ab dem Jahr 2020.

<sup>22</sup> 30 Prozent des Nettoertrags.

<sup>23</sup> Wegfall der Nutzungsentschädigung an den Kanton ab dem Jahr 2020 sowie der Miete für die Räumlichkeiten im KSSG ab dem Jahr 2025.

<sup>24</sup> Ausgehend von einer jährlichen Kostenzunahme von 0,55 Prozent ab dem Jahr 2020.

<sup>25</sup> 0,1 Prozent der Bausumme.

<sup>26</sup> Zinsaufwand auf Fremdkapital in der Höhe der Bausumme bei einem Zinssatz von 0,65 Prozent.

<sup>27</sup> Insbesondere Einnahmen aus Symposien und Vorträgen sowie aus der Vermietung von Parkplätzen an die Mitarbeitenden.

<sup>28</sup> Wird mit einer Bausumme von 45 Mio. Franken gerechnet, wird für die Jahre 2020 bis 2024 mit einem Betriebsergebnis zwischen rund 330'000 Franken und rund 652'000 Franken gerechnet. Im Jahr 2025 wird ein Betriebsergebnis von rund 339'000 Franken und im Jahr 2026 von rund 297'000 Franken erwartet.

2017: Jahresrechnung, 2018–2019: Erwartungen ZLM (auf der Basis des Halbjahresabschlusses 2018 angepasst),  
2020–2026: vorsichtige Prognose

Geht man von einer Verzinsung des kantonalen Darlehens von 0,65 Prozent und von einer Bausumme von 50 Mio. Franken aus, nimmt langfristig der voraussichtliche Gewinn des ZLM bis auf rund 75'000 Franken (Jahr 2026) ab. Ausgehend von einer Bausumme von 45 Mio. Franken würde sich das erwartete Betriebsergebnis im Jahr 2026 auf rund 297'000 Franken belaufen. Dabei wird, basierend auf konservativen Schätzungen, ab dem Jahr 2020 von einer erwarteten Zunahme der Erträge von jährlich 0,5 Prozent, einem prozentual gleichbleibenden Anteil des Warenaufwands von 30 Prozent der Erträge, einer jährlichen Zunahme der Personalkosten von 0,8 Prozent und einer Zunahme des übrigen Aufwands von 0,55 Prozent ausgegangen.

Die Tragbarkeit wurde anhand eines Bauvolumens von 50 Mio. Franken sowie eines vorsichtigen Szenarios berechnet. Wird bei diesem vorsichtigen Szenario mit einem – gemäss ZLM auf dem Kapitalmarkt realisierbaren – Zinssatz von 0,8 Prozent gerechnet, resultiert ab dem Jahr 2026 ein ausgeglichenes Betriebsergebnis (weder Gewinn noch Verlust).

In einem optimistischen Szenario geht das ZLM von einem jährlichen Ertragswachstum von 0,8 Prozent aus. Eine Erhöhung der Erträge um jährlich 0,8 Prozent würde bei ansonsten gleichbleibenden Bedingungen (u.a. Bausumme von 50 Mio. Franken) zu einem Gewinn in der Höhe von rund 0,8 Mio. Franken im Jahr 2026 führen. Das ZLM geht zusätzlich davon aus, dass sich durch die Zusammenführung der verschiedenen Betriebsteile unter ein Dach Doppelspurigkeiten vermieden und dadurch Effizienzsteigerungen und Kostensenkungen realisieren lassen, die in der Tragbarkeitsanalyse nicht berücksichtigt wurden.

Das ZLM schätzt das Investitionsvolumen für das Neubauvorhaben auf 45 bis höchstens 50 Mio. Franken. Bei einem Bauvolumen von 45 Mio. Franken resultieren aufgrund der Senkung der immobilien-spezifischen Aufwendungen (Abschreibungen, Zinsen, Immobilienverwaltung) ab Fertigstellung des Neubaus Kosteneinsparungen von rund 0,2 Mio. Franken (Zinssatz 0,65 Prozent). Bei einem Zinssatz von 1,31 Prozent wird ein ausgeglichenes Betriebsergebnis erwartet.<sup>29</sup>

Sollten nach Realisierung des Neubaus die erwarteten Effizienzsteigerungen nicht zu Kosteneinsparungen führen und sollten die Erträge entgegen den Erwartungen um weniger als jährlich 0,5 Prozent wachsen, ist davon auszugehen, dass auch der Personalaufwand nicht im angenommenen Ausmass von 0,8 Prozent zunehmen wird. Eine jährliche Zunahme des Personalaufwands um 0,7 Prozent anstelle von 0,8 Prozent würde im Jahr 2026 zu Kosteneinsparungen von rund 0,13 Mio. Franken führen.

Sollte das Betriebsergebnis aufgrund höherer Ertragszunahmen und durch die Realisierung der erwarteten Effizienzsteigerungen besser ausfallen als prognostiziert, profitiert der Kanton von einer Gewinnausschüttung. Die Gewinnabschöpfung des Kantons soll auf der Basis des Beschlusses der Regierung über die Gewinn- und Verlustverteilung stattfinden. Die Gewinnverteilung soll dabei auf den in einer Eigentümerstrategie festzulegenden Vorgaben basieren.

## **5.2.2 Tragbarkeit der Neubauinvestitionen für das ZLM ohne Immobilienübertragung**

Aus Tabelle 8 ist die erwartete Tragbarkeit des Neubaus durch das ZLM ersichtlich, falls dieser durch den Kanton realisiert wird. Dabei wird angenommen, dass der Neubau dem ZLM ab Januar

---

<sup>29</sup> Bei einem Zinssatz von 0,65 Prozent würde im Jahr 2026 bei einem Bauvolumen von 45 Mio. Franken ein Gewinn von rund 0,3 Mio. Franken resultieren. Bei einem Zinssatz von 0,8 Prozent würde der Ertragsüberschuss 0,23 Mio. Franken und bei einem Zinssatz von 1 Prozent 0,14 Mio. Franken betragen. Bei einem Zinssatz von 1,5 Prozent würde ein Verlust in der Höhe von 0,085 Mio. Franken resultieren. Der Break-Even wird bei einem Zinssatz von 1,31 Prozent erreicht.

2026 zur Verfügung stehen wird oder dass die Kosten für eine Zwischenlösung für die Hochdurchsatzanalytik in der Höhe von mindestens 8 Mio. Franken vom Kanton getragen werden. Da ab dem Jahr 2026 aufgrund der Errichtung des Neubaus die Miete an das Kantonsspital für die Nutzung des 2. (partiell), 3. und 4. Obergeschosses wegfällt, erhöht sich der geschätzte Immobilienaufwand aufgrund der aus dem Neubau resultierenden höheren Nutzungsentschädigung bei einer Bausumme von 50 Mio. Franken um lediglich rund 0,3 Mio. Franken.<sup>30</sup> Dazu kommen die Abschreibungskosten für neue Laboranlagen, die vom ZLM im Jahr 2026 auf rund 1,2 Mio. Franken geschätzt werden. Langfristig wird mit einer Senkung des erwarteten Gewinns um rund 0,4 Mio. Franken gerechnet. Aus dem Zusammenschluss aller Betriebsteile an einem Standort erhofft sich das ZLM zusätzliche Effizienzsteigerungen und Kosteneinsparungen.

**Tabelle 8: Erwartete Erfolgsrechnung ZLM ohne Übertragung der Immobilien bei einer Bausumme von 50 Mio. Franken, 2017 bis 2026 (jeweils in Tausend Franken je Jahr)**

Beträge in 1'000 Franken	RE2017	2018 bis 2021 (inkl. Projektierungs- phase Kanton)	2022 bis 2025 (Bauphase Kanton)	2026
Erträge Netto <sup>31</sup>	41'374	41'953 bis 42'371	42'582 bis 43'224	43'440
Personalaufwand	-17'100	-17'655 bis -18'035	-18'179 bis -18'619	-18'768
Warenaufwand	-12'704	-12'854 bis -12'686	-12'749 bis -12'942	-13'007
Miete/Nutzungsentschädigung	-988	-932	-932	-1'265 <sup>32</sup>
Übriger Aufwand	-7'413	-7'668 bis -7'753	-7'795 bis -7'925	-7'968
<b>EBITDA</b>	<b>3'169</b>	<b>2'844 bis 3'003</b>	<b>2'927 bis 2'807</b>	<b>2'433</b>
Abschreibung bestehender Investitionen	-1'727	-951 bis -1'311	-176 bis -882	-176
Abschreibung Neuinvestitionen		-586 bis -1'166	-1'041 bis -1'166	-1'166
<b>EBIT</b>	<b>1'442</b>	<b>814 bis 947</b>	<b>941 bis 1'465</b>	<b>1'091</b>
Neutraler Erfolg	54	44 bis 51	44	44
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1'496</b>	<b>864 bis 997</b>	<b>985 bis 1'509</b>	<b>1'135<sup>33</sup></b>

2017: Jahresrechnung, 2018–2019: Erwartungen ZLM (auf der Basis des Halbjahresabschlusses 2018 angepasst), 2020–2026: Prognose

### 5.3 Finanzielle Auswirkungen für den Kanton

Mit der Übertragung der Immobilien an das ZLM fallen beim Kanton gemäss Tabelle 9 die Einnahmen aus der Nutzungsentschädigung weg, wodurch dem Kanton ab Fertigstellung eines Neubaus mit einer Investitionssumme von 50 Mio. Franken Einnahmen in der Höhe von jährlich rund 1,1 Mio. Franken entgehen.<sup>34</sup> Gleichzeitig entfallen die Aufwendungen für kleinere Investitions-

<sup>30</sup> Bei der Berechnung der Nutzungsentschädigung wird von den bisherigen Kriterien (Kapitalkosten von 0,75 Prozent des Zeitwerts des Gebäudes und des Landwerts, Amortisationskosten von 1,8 Prozent des Zeitwerts des Gebäudes und Verwaltungskosten von 0,1 Prozent des Zeitwerts des Gebäudes) ausgegangen. Eine Erhöhung des Zinssatzes würde zu höheren Kapitalkosten und demnach zu einer höheren Nutzungsentschädigung führen. Auf der Basis der bisherigen Kriterien ist bei einem Bauvolumen von 45 Mio. Franken von einer Erhöhung des geschätzten Immobilienaufwands aufgrund des Neubaus von lediglich rund 0,2 Mio. Franken auszugehen.

<sup>31</sup> Es wird davon ausgegangen, dass keine Anpassung der Finanzierungsform stattfindet, wobei die gemeinwirtschaftlichen Leistungen Bestandteil der Berechnung der Ertragsüberschussvorgabe sind.

<sup>32</sup> Bei einem Bauvolumen von 45 Mio. Franken werden im Jahr 2026 Aufwendungen für Miete und Nutzungsentschädigung von rund 1,159 Mio. Franken erwartet.

<sup>33</sup> Bei einem Bauvolumen von 45 Mio. Franken würde sich das Betriebsergebnis im Jahr 2026 auf rund 1,241 Mio. Franken belaufen.

<sup>34</sup> Die Nutzungsentschädigung ab dem Jahr 2026 wurde auf der Basis der bisher angewendeten Kriterien berechnet. Dabei setzt sich die Nutzungsentschädigung aus Kapitalkosten (0,75 Prozent des Zeitwertes des Gebäudes und

vorhaben bis 3 Mio. Franken (Bauten und Renovationen), weil diese Investitionen neu auf Rechnung des ZLM zu realisieren sind. Ebenso entfallen die Abschreibungen auf dem zu realisierenden Neubau. Diese müssten sich aufgrund der Abschreibungspraxis des Kantons auf jährlich 5 Mio. Franken während 10 Jahren belaufen. Wird der Neubau nicht durch den Kanton realisiert, entfällt zudem ab dem Jahr 2022 (geschätzter Baubeginn Kanton) der Zinsaufwand für die Finanzierung des Bauvorhabens.

Keine Einsparungen aufgrund einer Übertragung resultieren bei den Abschreibungen der bisherigen Bauten, da diese bereits vollständig abgeschrieben wurden. Ebenso wird davon ausgegangen, dass sich der Personal- und Sachaufwand des Hochbauamtes aufgrund der Immobilienübertragung nicht verändert, da die Arbeit für die Bauten des ZLM lediglich einen Bruchteil der Aufgaben des Hochbauamtes ausmacht und aufgrund der Immobilienübertragung kein Abbau von Personal erwartet wird.

Bei einer Realisierung des Bauvorhabens durch das ZLM und einer Finanzierung des Neubaus mittels eines kantonalen Darlehens könnte der Kanton ab dem Jahr 2020 (Projektierungsphase ZLM) einen geringfügigen Ertrag in der Höhe der Differenz zwischen den Refinanzierungskosten des Kantons und der Verzinsung des gewährten Darlehens durch das ZLM realisieren.

**Tabelle 9: Finanzielle Veränderungen für den Kanton bei Übertragung der Immobilien auf den 1. Januar 2020 und einem Bauvolumen von 50 Mio. Franken (jeweils in Tausend Franken je Jahr)**

	2020 (Projektierung ZLM)	2021 (Beginn Bauphase ZLM, Projektierung Kanton)	2022 bis 2025 (Bauphase Kanton)	2026 bis 2031	Ab 2032
<b>Entgangene Erträge</b>					
Nutzungsentschädigung	-169	-169	-169	-1'065	-1'065
<b>Wegfallende Aufwände</b>					
B&R-Investitionen <sup>35</sup>	100	100	100	500	500
Abschreibungen Bauprojekt <sup>36</sup>	0	0	5'000	5'000	0
Zinsaufwand für Bauprojekt <sup>37</sup>	0	0	20 bis 180	200	200
<b>Zusätzliche Erträge</b>					
Zinsertrag auf Kantonsdarlehen abzüglich Zinsaufwand für Darlehensfinanzierung	13	38	63 bis 125	125	125
<b>Veränderung aufgrund Immobilienübertragung</b>	<b>-56</b>	<b>-31</b>	<b>5'014 bis 5'236</b>	<b>4'760</b>	<b>-240</b>

Werden die Immobilien an das ZLM übertragen, entfallen (basierend auf einem Investitionsvolumen von 50 Mio. Franken) beim Kanton in erster Linie Abschreibungskosten in der Höhe von

des Landwerts), Amortisationskosten (1,8 Prozent des Zeitwerts des Gebäudes) und Verwaltungskosten (0,1 Prozent des Zeitwerts des Gebäudes) zusammen. Bei einem 5-Jahres-SWAP-Satz von mehr als null, der als Basis für die Berechnung der Kapitalkosten dient, würde sich die Nutzungsentschädigung entsprechend erhöhen. Bei einem Investitionsvolumen von 45 Mio. Franken würden dem Kanton auf der Basis der bisher angewendeten Kriterien Einnahmen in der Höhe von rund 1 Mio. Franken entgehen.

<sup>35</sup> Für die Jahre 2020 bis 2025 wird von B&R-Kosten von jährlich 100'000 Franken ausgegangen, langfristig werden B&R-Kosten von einem Prozent der Bausumme erwartet. Diese Kosten sind höher als die erwartete Kostenzunahme beim ZLM, da der Kanton im Gegensatz zum ZLM Investitionen bis 3 Mio. Franken nicht aktiviert, sondern der Erfolgsrechnung belastet.

<sup>36</sup> Die Bausumme wird innerhalb von 10 Jahren linear abgeschrieben mit Abschreibungsbeginn im zweiten Jahr nach der Beschlussfassung des Kantonsrates.

<sup>37</sup> Der Zinsaufwand wurde auf der Basis von Refinanzierungskosten des Kantons von 0,4 Prozent berechnet. Eine Erhöhung (Senkung) des Zinssatzes um 0,1 Prozent würde zu einer Zunahme (Abnahme) des Zinsaufwands um 50'000 Franken führen.

jährlich 5 Mio. Franken<sup>38</sup>, die ansonsten in den Jahren zwischen 2022 und 2031 aufgrund der Abschreibung des Neubaus innerhalb von 10 Jahren anfallen würden. Da die Nutzungsentschädigung einen wesentlich niedrigeren Anteil Amortisationskosten (1,8 Prozent des Zeitwerts der Bauten) enthält, würden ohne Immobilienübertragung in den Jahren 2022 bis 2031 zusätzliche Aufwendungen in der Höhe von jährlich rund 4,8 bis 5,2 Mio. Franken entstehen. Ab dem Jahr 2032 würde der Kanton hingegen voraussichtlich Einnahmen von jährlich rund 0,2 Mio. Franken verlieren. Bei einem Bauvolumen von 45 Mio. Franken würden beim Kanton ohne Immobilienübertragung in den Jahren von 2026 bis 2031 zusätzliche Aufwendungen in der Höhe von jährlich rund 4,3 Mio. Franken erwartet. Ab dem Jahr 2032 wird hingegen mit einem Rückgang der Einnahmen von rund 0,2 Mio. Franken gerechnet.

Nicht berücksichtigt wurde die Einsparung der Kosten einer Zwischenlösung für die Hochdurchsatzanalytik, die nicht anfallen, wenn der Ersatzbau für die Räumlichkeiten im Haus 04 des KSSG rechtzeitig verfügbar ist.

## 5.4 Aufwertungsgewinn

Werden Land und bestehende Gebäude zu einem höheren Wert als dem kantonalen Bilanzwert (Werte, zu denen Land und Gebäude in der Bilanz des Kantons aufgeführt sind) an das ZLM übertragen, resultiert beim Kanton ein Aufwertungsgewinn, da vor der Übertragung der Immobilien die stillen Reserven (Differenz zwischen Bilanzwert und Übertragungswert) auf Land und Gebäuden aufzulösen sind. Es handelt sich um einen einmaligen ausserordentlichen Ertrag, der nicht zu einem Zufluss von liquiden Mitteln führt.

**Tabelle 10: Berechnung des Aufwertungsgewinns (jeweils in Franken)**

		Übertragung per 1. Januar 2020
Land	Bilanzwert	0 Mio.
	Übertragungswert	1,07 Mio.
	<b>Aufwertungsgewinn Land</b>	<b>1,07 Mio.</b>
Bestehende Bauten	Bilanzwert	0 Mio.
	Übertragungswert (Restwert zuzüglich B&R-Investitionen für die Jahre 2018 und 2019 [zu 90 Prozent der budgetierten Ausgaben bewertet])	3,65 Mio.
	<b>Aufwertungsgewinn Bauten</b>	<b>3,65 Mio.</b>
<b>Total</b>	<b>Aufwertungsgewinn</b>	<b>4,72 Mio.</b>

### 5.4.1 Verwendungsmöglichkeiten

Für die Verwendung des Aufwertungsgewinns kommen folgende Varianten in Frage:

- a) Wertberichtigung in der Bilanz;
- b) Bildung von freiem Eigenkapital;
- c) Bildung von besonderem Eigenkapital;
- d) Bildung von zweckgebundenem Eigenkapital;
- e) Verwendung für ausserordentliche Abschreibungen.

Bei einer Wertberichtigung in der Bilanz wird der Aufwertungsgewinn wieder neutralisiert, d.h. der Gewinn aus der Auflösung stiller Reserven wird zur Bildung neuer stiller Reserven verwendet, indem Wertberichtigungen (z.B. Wertberichtigung des Dotationskapitals) vorgenommen werden. Ein Verwendungszweck wird nicht definiert. Bei der Gründung der Spitalverbunde resultierte aus

<sup>38</sup> Bei einem Bauvolumen von 45 Mio. Franken entfallen beim Kanton während 10 Jahren Abschreibungskosten in der Höhe von jährlich 4,5 Mio. Franken.

der Übertragung der Mobilien und medizintechnischen Geräte ebenfalls ein Aufwertungsgewinn. Dieser wurde zur Abschreibung des Dotationskapitals der Spitalverbunde eingesetzt.

Bei der Variante «Bildung von freiem Eigenkapital» fliesst der Aufwertungsgewinn ohne Zweckbindung direkt ins freie Eigenkapital. Dies würde den Handlungsspielraum für die Finanzierung zukünftiger Belastungen erhöhen. Diese Variante kann aber gleichzeitig auch neue Begehrlichkeiten wecken. Der Aufwertungsgewinn aus der der Immobilienübertragung an die Spitalverbunde wurde zur Bildung von freiem Eigenkapital eingesetzt.

Wird mit dem Aufwertungsgewinn besonderes Eigenkapital gebildet, müsste die Zweckbestimmung gesetzlich definiert werden. Eine Verwendung wäre nur innerhalb des definierten Zwecks möglich, was die finanzpolitische Steuerung erschwert.

Der Aufwertungsgewinn könnte durch die Bildung von zweckgebundenem Eigenkapital für einen eng definierten Zweck im Gesundheitswesen eingesetzt werden.

Mit dem Aufwertungsgewinn könnten zusätzliche Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen vorgenommen werden. Damit würde der Aufwertungsgewinn aus der Auflösung stiller Reserven für die Bildung anderer stiller Reserven verwendet. Dies erhöht aufgrund inskünftig wegfallender Abschreibung den finanzpolitischen Spielraum.

#### **5.4.2 Bildung von freiem Eigenkapital**

Neue Zweckbindungen (gemäss Variante c und d) hat die Regierung im Rahmen der Immobilienübertragung an die Spitalverbunde aus grundsätzlichen Überlegungen abgelehnt. Die Schaffung zweckgebundener Mittel erschwert die Steuerung und setzt Anreize, die zweckgebundenen Mittel vollumfänglich auszuschöpfen. Zudem besteht die Gefahr, für inskünftig vergleichbare Situationen ein Präjudiz zu schaffen. Die Schaffung neuer stiller Reserven (gemäss Variante a und e) – nachdem die Übertragung zur Auflösung stiller Reserven führt – wird ebenfalls nicht als zweckmässig erachtet. Im Vordergrund steht somit die Bildung von freiem Eigenkapital. Diese schafft finanzpolitischen Spielraum für grosse anstehende Herausforderungen des Kantons und für aufwand- oder ertragsseitige Risiken, auch wenn damit gleichzeitig Anreize für einen erhöhten Mittelverbrauch gesetzt werden. Der Aufwertungsgewinn, der im Zusammenhang mit der Übertragung der Immobilien an das ZLM resultiert, soll in der Erfolgsrechnung des Kantons als ausserordentlicher Ertrag verbucht und im Rahmen des Jahresabschlusses dem freien Eigenkapital des Kantons zugewiesen werden. Im Rahmen der Immobilienübertragung an die Spitalverbunde wurde der Aufwertungsgewinn ebenfalls dem freien Eigenkapital zugewiesen.

### **5.5 Übertragungskosten**

Eine Übertragung von Grundstücken ist üblicherweise mit Transaktionskosten verbunden, die u.a. Gebühren für die Ausarbeitung von Verträgen und öffentlichen Beurkundungen, Handänderungssteuern und fallweise Kosten für den Grundbuchgeometer umfassen können. Diese Transaktionskosten sind beim Kanton vernachlässigbar, sofern kein Baurechtsvertrag ausgearbeitet werden muss:

- Grundbuchgebühren: Im Zusammenhang mit der Immobilienübertragung soll gesetzlich verankert werden, dass keine Beurkundungs- und Grundbuchgebühren erhoben werden. Diese Regelung rechtfertigt sich dadurch, dass für das Grundbuchamt bei der vorgesehenen Übertragung eines Grundstücks mittels Gesetz ein geringer Aufwand ausgelöst wird.
- Handänderungssteuer: Nach Art. 244 Bst. a des Steuergesetzes (sGS 811.1; abgekürzt StG) sind Handänderungen von Grundstücken, die unmittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken dienen, steuerbefreit. Steuerbefreit sind gemäss Bst. f auch Handänderungen bei Umstrukturierungen. Im Rahmen der Übertragung der Immobilien an das ZLM soll die Befreiung von der Handänderungssteuer gesetzlich verankert werden.

- Grundstückgewinnsteuer: Nach Art. 80 Abs. 1 Bst. b StG sind der Staat und seine Anstalten von der Grundstückgewinnsteuer befreit.
- Mehrwertsteuer: Die Immobilienübertragung unterliegt nicht der Mehrwertsteuer. Bei der Übertragung von angefangenen Bauten und Projekten ist aber darauf zu achten, dass Bauleistungen aus Dienstleistungs- und Werkverträgen zum Übertragungszeitpunkt korrekt abgegrenzt werden, damit diese nicht als ein mehrwertsteuerrechtlich relevanter Sachverhalt betrachtet werden.

## 6 Finanzierungsmodell

### 6.1 Aktuelles Finanzierungsmodell

Im Rahmen des Wechsels des ZLM von einer unselbständigen zu einer selbständigen öffentlich-rechtlichen Anstalt wurde gemäss Botschaft vom 5. Mai 2009<sup>39</sup> ein Finanzierungsmechanismus entwickelt, der eine Lockerung der kreditrechtlichen Bestimmungen und eine Erhöhung der unternehmerischen Freiheit erlauben sollte. Das Finanzierungsmodell wurde so ausgestaltet, dass es entweder eine Ertragsüberschussvorgabe oder einen Globalkredit ermöglicht, in Abhängigkeit von den erwarteten finanziellen Verhältnissen. Eine wesentliche Verschlechterung der finanziellen Lage des ZLM wurde insbesondere aufgrund des bereits zum Zeitpunkt der Verselbständigung vorgesehenen Neubaus und der damit verbundenen Erhöhung der Nutzungsentschädigung erwartet. Wäre das ZLM dadurch in die Verlustzone geraten, hätte der Kantonsrat anstelle der Ertragsüberschussvorgabe eine Defizitvorgabe beschliessen können. Sowohl bei einer Ertragsüberschuss- als auch bei einer Defizitvorgabe werden am Ende des Rechnungsjahres im Rahmen der Nachkalkulation die geplanten Mengen den effektiv erbrachten Leistungen gegenübergestellt. Abweichungen zwischen Vorgabe und effektivem Rechnungsergebnis führen entweder zu einem Gewinn und dadurch zu einer zweiten Abschöpfung durch den Kanton (Ertragsüberschussvorgabe und Gewinnanteil) oder zu einem Verlust, der vom ZLM zu tragen wäre.

Seit der Verselbständigung des ZLM hat der Kantonsrat jährlich im Rahmen des Staatsvoranschlags auf der Basis von Art. 9 Abs. 1 Bst. c GZL eine Ertragsüberschussvorgabe beschlossen. Zusätzlich zur Ertragsüberschussvorgabe entrichtete das ZLM dem Kanton jeweils einen Gewinnanteil gemäss Art. 8 Abs. 1 Bst. h GZL. In den vergangenen Jahren betrug der Gewinnanteil des Kantons jeweils 50 Prozent des nach Abzug der Ertragsüberschussvorgabe und der Zuweisung an die Pflichtreserven verbleibenden Ertragsüberschusses.

Der in Art. 9 Abs. 2 GZL geregelte Globalkredit orientiert sich an den Bestimmungen des Gesetzes über die Spitalverbunde vom 22. September 2002 über den Globalkredit. Diese Bestimmungen (insbesondere Art. 11 des Gesetzes über die Spitalverbunde) wurden aufgrund der Einführung der neuen Spitalplanung und -finanzierung auf den 1. Januar 2012 aufgehoben. Seither erfolgt die Finanzierung der öffentlichen Spitäler nicht mehr über Globalkredite sondern durch Kantonsbeiträge, wie bei den privaten Spitälern. Der Kantonsbeitrag an die Spitalverbunde umfasst einen Beitrag für die gemeinwirtschaftlichen Leistungen und Fallbeiträge für die stationäre Versorgung.

### 6.2 Finanzierung des ZLM

Das ZLM finanziert seinen Betrieb zur Hauptsache aus Einnahmen aus humanmedizinischen und veterinärmedizinischen Laborleistungen. Die humanmedizinischen Leistungen werden auf der Basis der Analysenliste entschädigt, für die veterinärmedizinischen Leistungen besteht keine Tarifregelung. Von diesen Erträgen werden Aufwendungen abgezogen, die sich zur Hauptsache aus Personalkosten, Aufwänden für medizinischen Bedarf und weiteren Sachaufwendungen (inkl.

---

<sup>39</sup> ABI 2009, 1649 ff.

Mietaufwand und Nutzungsentschädigung) zusammensetzen (Tabelle 11). In den vergangenen sieben Jahren seit seiner Verselbständigung wies das ZLM einen jährlichen Ertragsüberschuss von durchschnittlich rund 1,6 Mio. Franken aus.

**Tabelle 11: Erfolgsrechnung ZLM, 2011 bis 2017 (jeweils in Tausend Franken)**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Summe 2011–2017
Erträge Netto	27'626	27'682	31'605	35'540	38'637	40'675	41'374	243'139
Personalaufwand	-11'403	-11'795	-13'088	-14'191	-15'739	-16'718	-17'100	-100'033
Warenaufwand	-9'945	-10'158	-9'921	-11'619	-11'826	-12'658	-12'704	-78'831
Miete/Nutzungsentschädigung	-402	-344	-934	-939	-982	-1'034	-988	-5'623
Übriger Aufwand	-2'649	-2'829	-5'404	-6'235	-7'306	-7'402	-7'413	-39'238
<b>EBITDA</b>	<b>3'228</b>	<b>2'556</b>	<b>2'258</b>	<b>2'556</b>	<b>2'784</b>	<b>2'863</b>	<b>3'169</b>	<b>19'414</b>
Abschreibungen	-1'274	-1'026	-1'058	-1'334	-1'158	-1'639	-1'727	-9'216
<b>EBIT</b>	<b>1'954</b>	<b>1'530</b>	<b>1'200</b>	<b>1'222</b>	<b>1'626</b>	<b>1'224</b>	<b>1'442</b>	<b>10'199</b>
Finanzerfolg	2	2	3	2	1	–	–	10
Neutraler Erfolg	841	-53	-173	54	123	29	54	875
<b>Betriebsergebnis ZLM</b>	<b>2'796</b>	<b>1'480</b>	<b>1'030</b>	<b>1'278</b>	<b>1'750</b>	<b>1'253</b>	<b>1'496</b>	<b>11'083</b>

### 6.3 Gewinnabschöpfung des Kantons

Aufgrund des geltenden Finanzierungsmodells erfolgte die Gewinnabschöpfung des Kantons seit der Verselbständigung des ZLM auf der Basis eines zweistufigen Verfahrens. In einer ersten Stufe fand eine Abschöpfung im Rahmen der Ertragsüberschussvorgabe statt. In einer zweiten Stufe wurde dem Kanton zusätzlich ein Anteil am verbleibenden Gewinn entrichtet.

Auf der Basis der Ertragsüberschussvorgabe hat das ZLM zwischen 2011 und 2017 dem Kanton Ertragsüberschüsse in der Höhe von durchschnittlich 0,9 Mio. Franken je Jahr entrichtet. Diese berechnen sich aus einer Abgabe an den Kanton auf der Basis der Anzahl im Geschäftsjahr durchgeführter Analysen/Untersuchungen im human- sowie im veterinärmedizinischen Bereich abzüglich einer Abgeltung des Kantons für gemeinwirtschaftliche Leistungen, Hochbauten und Sonderkredite.

Der dem Kanton entrichtete Gewinnanteil betrug in den vergangenen Jahren jeweils 50 Prozent des nach Abzug der Ertragsüberschussvorgabe und der Zuweisung an die Pflichtreserven verbleibenden Ertragsüberschusses, durchschnittlich rund 0,3 Mio. Franken je Jahr.

Seit dem Jahr 2011 hat der Kanton gemäss Tabelle 12 rund 8,44 Mio. Franken eingenommen, rund 6,48 Mio. Franken über die Ertragsüberschussvorgabe und rund 1,96 Mio. Franken über Gewinnanteile. Bei einem Dotationskapital von 3,6 Mio. Franken entspricht dies einer durchschnittlichen Eigenkapitalrentabilität (2011–2017) von rund 34 Prozent.

**Tabelle 12: Erfolgsrechnung ZLM, 2011 bis 2017 (jeweils in Tausend Franken)**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Summe 2011–2017
Betriebsergebnis ZLM	2'796	1'480	1'030	1'278	1'750	1'253	1'496	11'083
Ertragsüberschussvorgabe (nachkalkuliert)	1891	967	224	664	1'004	949	783	6'482
Verbleibender Gewinn	905	513	806	614	746	304	713	4'601
Gewinnanteil Kanton	362	205	323	245	317	152	357	1'961
<b>Gesamtabschöpfung Kanton</b>	<b>2'253</b>	<b>1'172</b>	<b>547</b>	<b>909</b>	<b>1'321</b>	<b>1'101</b>	<b>1'140</b>	<b>8'443</b>

## 6.4 Anpassung des Finanzierungsmodells

Durch den Neubau werden erhebliche Zusatzkosten erwartet, unabhängig davon, ob die Bauten übertragen oder dem ZLM gegen Nutzungsentschädigung zur Verfügung gestellt werden (siehe Abschnitt 5.1). Da sowohl die Abschreibungen und Zinsen (Realisierung des Neubaus durch ZLM) als auch die Nutzungsentschädigung (Realisierung des Neubaus durch Kanton) in die Berechnung der Ertragsüberschussvorgabe einfließen, würde gemäss dem bisherigen Finanzierungsmodell die Überschussvorgabe erheblich sinken, wegfallen oder durch einen Globalkredit ersetzt werden müssen. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen ist die Regierung der Auffassung, dass das System der Ertragsüberschussvorgabe grundlegend überarbeitet werden muss.

Seit Einführung der neuen Spitalplanung und -finanzierung am 1. Januar 2012 finanzieren die Spitalverbände ihren Betrieb nicht mehr auf der Basis von Globalkrediten, sondern durch Einnahmen aus den erbrachten medizinischen Leistungen. Das ZLM ist insofern mit den Spitalverbänden vergleichbar, als es seinen Betrieb zur Hauptsache durch die erbrachten Laborleistungen finanziert und dabei mit privaten Betrieben in Konkurrenz steht. Das geltende Finanzierungsmodell des ZLM wurde bei seiner Verselbständigung eingeführt, um der unabhängigen Institution eine Lockerung der kreditrechtlichen Bestimmungen und eine Erhöhung der unternehmerischen Freiheit zu erlauben. Die Regelung des Globalkredits (Art. 9 Abs. 2 GZL) orientiert sich dabei an den aufgehobenen Bestimmungen des Gesetzes über die Spitalverbände. Die Finanzierungsform mit Ertragsüberschussvorgaben und Globalkrediten ist bei Institutionen, die sich selbst durch Leistungen finanzieren und auf dem Markt bestehen sollen, nicht mehr zeitgemäss.

So wie bei den Spitalverbänden soll auch die Finanzierung des ZLM nicht mehr durch Ertragsüberschussvorgaben oder Globalkredite geregelt werden, sondern auf der Basis der erbrachten Leistungen erfolgen. Ein Kantonsbeitrag soll nur für gemeinwirtschaftliche Leistungen (insbesondere für die universitäre Lehre) vorgesehen werden.

Die Gewinnabschöpfung des Kantons soll in Abhängigkeit des erzielten Erfolgs auf der Basis des Beschlusses der Regierung über die Gewinn- und Verlustverteilung stattfinden. Die Festlegung einer Ertragsüberschussvorgabe entfällt.

Anstelle der Möglichkeit einen Globalkredit zu beschliessen, sollen zur Erhaltung der Gesundheitsversorgung Beiträge für versorgungspolitisch sinnvolle und notwendige Pflichtleistungen der obligatorischen Krankenpflegeversicherung gewährt werden können. Dabei handelt es sich beispielsweise um Leistungen als Referenzlabor oder um Leistungen im Bereich höherer Risikogruppen die besonders hohe infrastrukturelle Anforderungen stellen. Beiträge sollten nur gewährt werden können, wenn kostendeckende Vergütungssysteme fehlen, die Leistung wirtschaftlich erbracht wird und die ungedeckten Kosten nicht durch Gewinne aus weiteren Leistungen des ZLM gedeckt werden können.

Analog zu den Spitalverbunden sollen die finanziellen Erwartungen des Kantons an das ZLM sowie die kantonalen Vorgaben betreffend Finanzierung und Gewinnverteilung in der Eigentümerstrategie verankert werden. Entsprechend den Spitalverbunden ist eine Gewinnverteilung in Abhängigkeit der Eigenkapitalquote denkbar.<sup>40</sup> Die Eigentümerstrategie soll durch die Regierung erlassen und durch den Verwaltungsrat des ZLM umgesetzt werden. Der Verwaltungsrat soll der Regierung jährlich<sup>41</sup> über die Erreichung der in der Eigentümerstrategie verankerten Vorgaben und Ziele berichten.

Aufgrund der Realisierung des Neubaus werden ab dem Jahr 2026 beim ZLM Zusatzaufwendungen in der Höhe von rund 1,6 Mio. Franken erwartet, falls der Neubau durch das ZLM realisiert wird bzw. von 0,4 Mio. Franken, falls der Kanton baut und dem ZLM den Neubau gegen Nutzungsentschädigung überlässt. Da diese Zusatzaufwendungen in die Ertragsüberschussvorgabe des Kantons einfließen, führt der Neubau dazu, dass die Ertragsüberschussvorgabe wesentlich verringert wird (Neubau wird durch Kanton errichtet) oder entfällt (ZLM errichtet Neubau). Eine Anpassung des Finanzierungsmodells ohne Immobilienübertragung könnte – in Abhängigkeit vom Beschluss der Regierung über die Gewinnverteilung – zu einer geringeren Gesamtabschöpfung des Kantons führen. Bei einer Anpassung des Finanzierungsmodells mit der Immobilienübertragung ist hingegen nicht zu erwarten, dass die Veränderung der Finanzierungsform einen erheblichen Einfluss auf die Abschöpfung des Kantons haben wird. Sollten – nach Anpassung des Finanzierungsmodells und Realisierung des Neubaus – die erwarteten Zusatzaufwendungen durch entsprechende Umsatzzunahmen kompensiert werden, profitiert der Kanton im Rahmen der Gewinnabschöpfung.

Die Anpassung des Finanzierungsmodells ist auf den 1. Januar 2020 vorgesehen.

## **7 Kompetenzregelung**

### **7.1 Anpassung der Kompetenzregelung aufgrund der Immobilienübertragung**

Mit der Übertragung der Immobilien an das ZLM ist dieses inskünftig für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten zuständig. Damit liegen Entscheid und Verantwortung über Investitionen beim Verwaltungsrat des ZLM. Einschränkungen dieser Kompetenzregelung sollten nur in begründeten Fällen erfolgen. Da die Sicherstellung der Versorgung mit Laborleistungen durch inner- und ausserkantonale, private und öffentliche Laboratorien erfolgt, lässt sich eine Einflussnahme des Kantons nur mit seiner Rolle als Eigentümer des ZLM begründen. Dabei ist der Kanton insbesondere an der Wert- und Substanzerhaltung seiner Beteiligung interessiert.

Die Eigentümerinteressen des Kantons gegenüber kantonseigenen Unternehmen werden i.d.R. durch die Regierung wahrgenommen. Eine Zustimmung durch die Regierung soll dabei auf Transaktionen beschränkt bleiben, die eine strategische Bedeutung haben, um die Flexibilität des ZLM nicht unnötig einzuschränken oder das ZLM gegenüber privaten Leistungserbringern nicht zu benachteiligen.

In begründeten Fällen kann ergänzend die Zustimmung des Kantonsrates vorgesehen werden. Diese wurde im Rahmen der Immobilienübertragung an die Spitalverbunde für die Veräusserung von übertragenen Immobilien vorgesehen, wenn der Wert 15 Mio. Franken übersteigt, oder für

---

<sup>40</sup> Bei den Spitalverbunden ist eine hälftige Ausschüttung des nach der gesetzlichen Reservebildung verbleibenden Gewinns vorgesehen, sofern die Eigenkapitalquote von 33 Prozent erreicht wurde. Bei einer Eigenkapitalquote unter 33 Prozent werden hingegen 20 Prozent des nach der gesetzlichen Reservebildung verbleibenden Gewinns an den Eigentümer ausgeschüttet, der Rest wird der freien Reserve zugewiesen.

<sup>41</sup> Analog zu den Spitalverbunden soll gesetzlich festgelegt werden, dass der Verwaltungsrat wenigstens einmal je Amtsdauer der Regierung über die Erreichung der Vorgaben der Eigentümerstrategie berichtet und im Rahmen der Eigentümerstrategie eine jährliche Berichterstattung vorgesehen werden.

die Gründung einer Gesellschaft mit mehr als 15 Mio. Franken Eigenkapital. Dadurch soll vermieden werden, dass die Spitalverbunde erhebliche finanzielle Risiken ohne Zustimmung des Kantonsrates eingehen können. Die Immobilienübertragung an das ZLM unterscheidet sich in verschiedenen Punkten von jener an die Spitalverbunde. Die an das ZLM zu übertragenden Bauten haben einen Übertragungswert, der wesentlich unter 15 Mio. Franken liegt (rund 3,65 Mio. Franken) und sollen zur Realisierung des Neubaus abgebrochen werden. Das Grundstück soll direkt dem ZLM und nicht einer Anlagengesellschaft übertragen werden. Der Neubau wird durch das ZLM erstellt und finanziert. Aufgrund dieser Ausgangslage ist eine weniger umfangreiche Regelung zur Sicherstellung der Eigentümerinteressen des Kantons erforderlich. Eine Zustimmung des Kantonsrates bei Transaktionen, die einen Wert von 15 Mio. Franken übersteigen, sowie eine Einschränkung der Vermietung von Immobilien sind nicht erforderlich. Die Entscheidung betreffend eine allfällige Vermietung von Teilen des zu realisierenden Neubaus soll im Zuständigkeitsbereich des Verwaltungsrates des ZLM liegen.

Damit das übertragene Grundstück und die sich darauf befindenden Bauten nicht Dritten veräußert werden können, soll dem Kanton ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden. Zur Risikobegrenzung sollen Kauf und Veräußerung von Beteiligungen ab 3 Mio. Franken durch die Regierung genehmigt werden. Damit die Eigentümerinteressen des Kantons weiterhin gewahrt werden, soll von der Regierung eine Eigentümerstrategie mit Zielen und Vorgaben des Kantons erlassen werden.

### **7.1.1 Erwerb und Veräußerung von Immobilien**

Grundsätzlich kann der Verwaltungsrat des ZLM Immobilienkäufe tätigen und die erworbenen Immobilien wieder veräußern. Eine Ausnahme soll betreffend des zu übertragenden Grundstücks vorgenommen werden. Bei Zustimmung zur Übertragung der Immobilien an das ZLM bringt der Kanton Land und Gebäude im Umfang von rund 4,72 Mio. Franken mittels Sacheinlage ein. Obwohl die Bauten im Wert von rund 3,65 Mio. Franken abgebrochen werden, ist der Kanton grundsätzlich am Erhalt des eingebrachten Anlagevermögens interessiert. Ihm soll deshalb bei der Veräußerung des vom Kanton dem ZLM übertragenen Grundstücks ein Vorkaufsrecht in der Höhe des Übertragungswerts zuzüglich des Restwerts der seit der Übertragung getätigten Investitionen eingeräumt werden. Dabei kann der Kanton das übertragene Grundstück einschliesslich der bestehenden oder neu errichteten Bauten, die das ZLM einem Dritten verkaufen möchte, zum Übertragungspreis zuzüglich der auf dem Grundstück getätigten Investitionen abzüglich der branchenüblichen Abschreibungen erwerben. Basis für die anrechenbaren Abschreibungen bildet das Altersentwertungsmodell nach REKOLE® gemäss H+ Die Spitäler der Schweiz. Die Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechts gegenüber Dritten gilt ebenfalls als Veräußerung. Dieses limitierte Vorkaufsrecht (Limitierung betrifft Erwerbspreis) wird im Grundbuch angemerkt.

### **7.1.2 Erwerb und Veräußerung von Beteiligungsrechten**

Durch den Erwerb von Beteiligungen könnte das ZLM erhebliche finanzielle Risiken ohne Zustimmung des Kantons eingehen. Dies soll gesetzlich verhindert werden, indem der (kapitalintensive) Erwerb von Beteiligungsrechten an anderen Unternehmen durch das ZLM von der Regierung genehmigt werden soll, sofern der Preis der Beteiligungsrechte 3 Mio. Franken übersteigt. Bis zum Preis von 3 Mio. Franken ist der Verwaltungsrat zuständig. Da durch die Gründung einer Gesellschaft keine erheblichen finanziellen Risiken eingegangen werden, liegen Gesellschaftsgründungen in der Kompetenz des Verwaltungsrates.

Nicht nur der Erwerb, sondern auch die Veräußerung von Beteiligungsrechten soll von einer Zustimmung der Regierung abhängig gemacht werden, wenn der Preis der Beteiligungsrechte 3 Mio. Franken übersteigt. Unter die Beteiligungen fallen auch selbst gegründete Gesellschaften, die einen Preis von mehr als 3 Mio. Franken erreichen. Bis zum Preis von 3 Mio. Franken liegt die Zuständigkeit beim Verwaltungsrat.

### **7.1.3 Investitionsplanung**

Als Eigentümer des ZLM ist der Kanton auch nach einer Immobilienübertragung daran interessiert, dass die Immobilien fachgerecht unterhalten werden. Das ZLM soll deshalb verpflichtet werden, eine Investitionsplanung mit Massnahmen zur mittel- und längerfristigen Erhaltung und Entwicklung der Immobilien und deren Finanzierung zu erarbeiten. Die Investitionsplanung ist bei Bedarf anzupassen. Das ZLM soll der Regierung im Rahmen einer neu vorzusehenden Eigentümerstrategie über die Investitionsplanung Bericht erstatten.

### **7.1.4 Eigentümerstrategie**

Art. 94g des Staatsverwaltungsgesetzes (sGS 140.1; abgekürzt StVG) verpflichtet die Regierung, je Organisation mit kantonaler Beteiligung eine periodisch zu überprüfende Eigentümer- oder Mitgliedschaftsstrategie zu beschliessen. Mit der Übertragung der Immobilien und der Finanzierung des Neubaus nehmen die Komplexität und damit die Anforderungen an die Führung des ZLM sowie die Verantwortung des Verwaltungsrates des ZLM zu. Dies rechtfertigt es, die bisherige Grundvereinbarung durch eine Eigentümerstrategie zu ersetzen. Die nach Immobilienübertragung und Anpassung des Finanzierungsmodells noch gültigen Bestimmungen der Grundvereinbarung sollen in die Eigentümerstrategie integriert werden.

Die Eigentümerstrategie enthält Vorgaben an das ZLM sowie die politischen, sozialen, wirtschaftlichen und unternehmerischen Ziele, die der Kanton mit dem ZLM verfolgt. Danach soll sich das Handeln von Geschäftsleitung und Verwaltungsrat des ZLM orientieren. Über die Einhaltung der Vorgaben und die Erreichung der Ziele der Eigentümerstrategie sowie über die Investitionsplanung soll das ZLM einen Bericht erstellen, der von der Regierung zur Kenntnis genommen wird.

Die Eigentümerstrategie soll spätestens zum Zeitpunkt der Immobilienübertragung durch die Regierung erlassen werden.

## **7.2 Anpassung der Kompetenzregelung aufgrund des veränderten Finanzierungsmodells**

Die Kompetenz des Kantonsrates, im Rahmen des Staatsvoranschlags Vorgaben für die Erwirtschaftung von Überschüssen festzulegen oder alternativ einen Globalkredit zu beschliessen, soll aufgrund der veränderten Finanzierung des ZLM wegfallen. Neu soll sich das ZLM über Einnahmen nach Massgabe der Tarife, durch die Nutzung des Dotationskapitals, durch Verwendung der vom Finanzdepartement gewährten Betriebskredite sowie durch Einnahmen aus gemeinwirtschaftlichen Leistungen finanzieren. Die Zuständigkeit für die Festlegung der gemeinwirtschaftlichen Leistungen liegt bei der Regierung, vorbehältlich der Genehmigung des Budgets durch den Kantonsrat.

Die finanziellen Vorgaben und Ziele des Kantons sollen in der Eigentümerstrategie verankert und deren Einhaltung durch das ZLM regelmässig überprüft werden.

## **7.3 Übersicht über die Kompetenzen nach Immobilienübertragung und angepasstem Finanzierungsmodell**

Die Kompetenzen von Kantonsrat, Regierung und Verwaltungsrat des ZLM nach der Immobilienübertragung und der Anpassung der Finanzierung können der nachfolgenden Tabelle 13 entnommen werden. Gegenüber der bisherigen Kompetenzregelung kommen aufgrund der Immobilienübertragung einige Kompetenzen von Regierung und Verwaltungsrat (grau hinterlegt) hinzu. Weggefallen ist lediglich die Kompetenz des Kantonsrates, im Rahmen des Staatsvoranschlags

Vorgaben für die Erwirtschaftung von Überschüssen festzulegen oder alternativ einen Globalkredit zu beschliessen. Neu soll der Verwaltungsrat die Verantwortung für die Finanzierung des ZLM übernehmen.

**Tabelle 13: Kompetenzen von Kantonsrat, Regierung und Verwaltungsrat des ZLM (grau hinterlegt: Kompetenzen, die neu geregelt wurden)**

Kompetenzen	Kantonsrat	Regierung	Verwaltungsrat ZLM
Aufsicht über ZLM	hat Oberaufsicht	hat Aufsicht	
Leistungsauftrag (LA)	genehmigt LA	legt LA fest	
Statut		genehmigt Statut	erlässt Statut
Verwaltungsrat ZLM		wählt Mitglieder, bestimmt Vorsitz, legt Entschädigung fest und kann Mitglieder abwählen	
Jahresrechnung		genehmigt Jahresrechnung und beschliesst über Gewinn- und Verlustverteilung	beschliesst über Voranschlag und Jahresrechnung, stellt der Regierung Antrag über die Verteilung des Gewinns oder Verlusts und beschliesst über die Verwendung des dem ZLM verbleibenden Gewinns
Qualitätssicherung und Controlling		legt Vorgaben über Qualitätssicherung und Controlling fest	stellt Qualitätssicherung und Controlling sicher
Geschäftsbericht und Leistungsbericht	nimmt Kenntnis von Geschäftsbericht und Leistungsbericht	genehmigt Geschäftsbericht und Leistungsbericht	erlässt Geschäftsbericht und Leistungsbericht
Miete und Vermietung von Immobilien			kann über Miete und Vermietung von Immobilien entscheiden
Bauvorhaben nach Übertragung			ist für Bauvorhaben und deren Finanzierung zuständig
Kauf von Immobilien			entscheidet über den Kauf von Immobilien
Veräusserung von Immobilien		limitiertes Vorkaufsrecht verhindert unerwünschte Verkäufe an Dritte	entscheidet über Veräusserung von selbst erworbenen Immobilien
Investitionsplanung		nimmt im Rahmen der Eigentümerstrategie von der Investitionsplanung Kenntnis	erstellt Investitionsplanung
Beteiligungsrechte		genehmigt Erwerb und Veräusserung von Beteiligungen ab 3 Mio. Franken	entscheidet über Gründung von Gesellschaften sowie Erwerb und Veräusserung von Beteiligungen
Wahrung Eigentümerinteressen		erlässt Eigentümerstrategie und nimmt vom Bericht über Einhaltung der Vorgaben der Eigentümerstrategie Kenntnis	setzt Eigentümerstrategie um und erstellt Bericht über Einhaltung der Vorgaben der Eigentümerstrategie
Darlehensgewährung		beschliesst über die Gewährung von Darlehen	

## 8 Rechtliche Umsetzung

### 8.1 II. Nachtrag zum Gesetz über das Zentrum für Labormedizin

#### 8.1.1 Anpassungsbedarf

Das GZL ist unter zwei wesentlichen Aspekten anzupassen. Der erste Aspekt betrifft die Übertragung der Immobilien. Aufgrund dieser Übertragung sind die Bestimmung über die Nutzung der

Immobilien (Art. 12 und 13) aufzuheben und eine Verfügungsbeschränkung (limitiertes Vorkaufsrecht) betreffend das übertragene Grundstück zu verankern. Als Folge der Übertragung der Immobilien sind auch die Aufgaben des Verwaltungsrates zu ergänzen (Art. 5) und es ist zu regeln, welche Beschlüsse des Verwaltungsrates einer Genehmigung durch die Regierung bedürfen (Art. 8).

Der zweite Aspekt betrifft die Anpassung des Finanzierungsmodells des ZLM. Dabei sind die Bestimmungen zu Ertragsüberschussvorgabe und Globalkredit aufzuheben und es ist betreffend die Finanzierung der Aufgaben des ZLM eine Ergänzung durch die Möglichkeit der Entrichtung von gemeinwirtschaftlichen Leistungen vorzunehmen, die bis anhin in die Berechnung der Ertragsüberschussvorgaben des Kantons eingeflossen sind.

### **8.1.2 Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen**

*Art. 5:* Mit der Übertragung der Immobilien an das ZLM erhöhen sich die Komplexität, die Anforderungen an die Führung und die Verantwortung des Verwaltungsrates des ZLM. Deshalb soll die Regierung eine Eigentümerstrategie erlassen. Der Verwaltungsrat des ZLM ist für die Umsetzung der Eigentümerstrategie sowie für die Berichterstattung gegenüber der Regierung verantwortlich. Diese umfasst auch die Berichterstattung zur neu vorzunehmenden Investitionsplanung. Die Berichterstattung soll wenigstens einmal je Amtsdauer erfolgen und Auskunft über die Aktivitäten und die erreichten Ziele geben. Gestützt auf die Eigentümerstrategie soll die Regierung jederzeit eine ausserordentliche Berichterstattung zu für sie relevanten Themen und ein Reporting zu wichtigen Schlüsselkennzahlen verlangen können.

*Art. 8:* In begründeten Fällen sollen Beschlüsse des Verwaltungsrates des ZLM eine Genehmigung durch die Regierung voraussetzen. Dadurch sollen die Eigentümerinteressen und die Substanzerhaltung gewahrt werden. Eine Genehmigung durch die Regierung soll für den Erwerb oder die Veräusserung von Beteiligungsrechten ab 3 Mio. Franken vorausgesetzt werden.

*Art. 9:* Gemäss der bisherigen Regelung legt der Kantonsrat im Rahmen des Budgets Vorgaben für die Erwirtschaftung von Überschüssen fest. Alternativ hat er die Möglichkeit, einen Globalkredit – durch eine sachgemässe Anwendung der Bestimmungen über den Globalkredit des Gesetzes über die Spitalverbunde – zu beschliessen. Die Bestimmung im Gesetz über die Spitalverbunde wurde aufgrund der neuen Spitalfinanzierung auf den 1. Januar 2012 aufgehoben. Die Spitalverbunde finanzieren seither ihren Betrieb durch die erbrachten medizinischen Leistungen. Analog sollen die Bestimmungen im Gesetz über das Zentrum für Labormedizin betreffend Ertragsüberschussvorgabe und Globalkredit aufgehoben werden. Das ZLM soll seinen Betrieb auf der Basis der erbrachten Leistungen finanzieren und dem Kanton einen im Rahmen der Eigentümerstrategie durch die Regierung festzulegenden Gewinnanteil entrichten.

*Art. 10:* Entsprechend der Anpassung in Art. 9 GZL soll die Möglichkeit der Finanzierung des ZLM durch einen Globalkredit entfallen. Das ZLM soll seinen Betrieb durch Einnahmen aus human- und veterinärmedizinischen Leistungen (sofern vorhanden auf der Basis geltender Tarife), durch Nutzung des Dotationskapitals, durch Verwendung von Betriebskrediten sowie neu durch Einnahmen aus gemeinwirtschaftlichen Leistungen finanzieren. Die Entrichtung von gemeinwirtschaftlichen Leistungen floss bis anhin in die Berechnung der Ertragsüberschussvorgabe des Kantons ein. Wie bei den anderen Institutionen des Gesundheitswesens liegt die Zuständigkeit für die Festlegung der gemeinwirtschaftlichen Leistungen bei der Regierung, vorbehältlich der Genehmigung des Budgets durch den Kantonsrat.

Anstelle eines Globalkredits sollen zur Erhaltung der Gesundheitsversorgung Beiträge an die ungedeckten Kosten des ZLM für versorgungspolitisch sinnvolle und notwendige Pflichtleistungen der obligatorischen Krankenpflegeversicherung gewährt werden können, sofern kostendeckende Vergütungssysteme fehlen, die Leistung wirtschaftlich erbracht wird und die ungedeckten Kosten

nicht durch Gewinne aus Leistungen gedeckt werden können, die nicht der obligatorischen Krankenpflegeversicherung unterliegen. Die Gewährung von Beiträgen kann mit Bedingungen und Auflagen seitens des Kantons verbunden werden. Ein Rechtsanspruch auf kantonale Beiträge besteht nicht. Diese werden von der Regierung im Rahmen der vom Kantonsrat bewilligten Kredite festgelegt.<sup>42</sup>

*Art. 12 und 13:* Die bisherigen Bestimmungen zur Nutzung der Immobilien können aufgrund der Übertragung aufgehoben werden.

*Art. 12a (neu):* Mit der Übertragung der Immobilien an das ZLM ist das Zentrum inskünftig für die Errichtung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie für die Bewirtschaftung der Bauten zuständig.

*Art. 12b (neu):* Bei Veräusserung des dem ZLM übertragenen Grundstücks und der darauf errichteten Bauten soll dem Kanton ein limitiertes Vorkaufsrecht eingeräumt werden. Sofern das Grundstück oder ein darauf errichtetes Gebäude veräussert werden soll, kann der Kanton das Grundstück zum Übertragungswert zuzüglich des Restwerts der vom ZLM nach der Übertragung getätigten Investitionen (d.h. Investitionen abzüglich Abschreibungen nach den Richtlinien von H+ Die Spitäler der Schweiz) erwerben.

*Art. 12c (neu):* Das Vorkaufsrecht wird für die Dauer seiner Geltung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.

*Art. 12d (neu):* Der Kanton kann dem Zentrum für Labormedizin für die Finanzierung von Bauvorhaben rückzahlbare Darlehen im Umfang der Baukosten gewähren. Der Zinssatz für diese Darlehen richtet sich nach den Refinanzierungskosten des Kantons zum Zeitpunkt der Kapitalbeschaffung zuzüglich eines Risikozuschlags.

*Art. 19 (neu):* Der Kantonsrat regelt den Vollzug der Eigentumsübertragung und hat demnach die Kompetenz, den Übertragungswert von Grundstück C3789 festzulegen. Für die Übertragung werden keine Abgaben (Beurkundungs- und Grundbuchgebühren, Handänderungssteuern) erhoben.

## 8.2 Kantonsratsbeschluss über die Übertragung der Immobilien an das Zentrum für Labormedizin

Die Rahmenbedingungen zur Übertragung der Immobilien an das ZLM (Übertragungsumfang, Übertragungswert, Übertragungsart, Übertragungszeitpunkt usw.) sollen in einem Kantonsratsbeschluss geregelt werden.

*Ziff. 1:* Der Kanton überträgt dem ZLM Grundstück C3789.

Da das definitive Neubauprojekt bis zum Übertragungszeitpunkt nicht vorliegt, kann zur Realisierung des Bauvorhabens der Erwerb eines angrenzenden (Teil-)Grundstücks erforderlich werden. In diesem Fall kann die Regierung weitere Grundstücke oder Teile davon bezeichnen, die dem ZLM zur Realisierung des Bauvorhabens übertragen werden sollen. Der Übertragungswert wird wie beim übertragenen Grundstück berechnet.

*Ziff. 2:* Die Übertragung der bestehenden Immobilien soll mittels Sacheinlage erfolgen. Dadurch erhöht sich das Dotationskapital des ZLM um den Übertragungswert.

---

<sup>42</sup> Die Erteilung von Kantonsbeiträgen für versorgungspolitisch sinnvolle und notwendige Pflichtleistungen der obligatorischen Krankenpflegeversicherung orientiert sich an der Erteilung von Kantonsbeiträgen für stationäre Spitalbehandlungen gemäss Art. 24 des Gesetzes über die Spitalplanung und -finanzierung (sGS 320.1).

*Ziff. 3:* Die Bewertung der Gebäude erfolgt zum Restwert (Anschaffungswert abzüglich der jeweiligen Abschreibungen) und die Bewertung des Landes zum Vergleichswert auf der Basis der Preise je Quadratmeter für Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Dieser beträgt Fr. 600.– je Quadratmeter. Investitionen bis zu 3 Mio. Franken, die nach dem 1. Januar 2018 getätigt wurden, werden zu 90 Prozent der budgetierten Investitionskosten berücksichtigt.

*Ziff. 4:* Die Übertragung der Immobilien zum vorgesehenen Wert hat für den Kanton einen Aufwertungsgewinn zur Folge. Dieser soll dem freien Eigenkapital des Kantons zugeschlagen werden. Die Zuweisung erfolgt im Rahmen des Jahresabschlusses. Dabei wird der Aufwertungsgewinn als ausserordentlicher Ertrag in der Erfolgsrechnung verbucht und im Zusammenhang mit der Beschlussfassung zur Gewinnverwendung dem freien Eigenkapital zugewiesen.

*Abschnitt IV:* Die Rechtsgültigkeit des Kantonsratsbeschlusses setzt die Rechtsgültigkeit des II. Nachtrags zum Gesetz über das Zentrum für Labormedizin voraus.

Die Übertragung der Immobilien ist auf den 1. Januar 2020 vorgesehen.

## **9 Referendum**

Der II. Nachtrag zum Gesetz über das Zentrum für Labormedizin untersteht dem fakultativen Gesetzesreferendum nach Art. 49 Abs. 1 Bst. a der Kantonsverfassung (sGS 111.1) i.V.m. Art. 5 des Gesetzes über Referendum und Initiative (sGS 125.1; abgekürzt RIG).

Bei den Immobilien des ZLM handelt es sich um Verwaltungsvermögen, das gegen Dotationskapital, das sich ebenfalls im Verwaltungsvermögen befindet, übertragen wird. Es handelt sich somit um eine Umstrukturierung von Verwaltungsvermögen und nicht um eine Ausgabe. Die Übertragung von direktem Immobilienbesitz gegen Dotationskapital ist vergleichbar mit der Übertragung der Spitalimmobilien an die Anlagengesellschaften der Spitalverbunde. Daher untersteht der Kantonsratsbeschluss über die Übertragung der Immobilien an das Zentrum für Labormedizin nicht dem Finanzreferendum.

## **10 Antrag**

Wir beantragen Ihnen, Frau Präsidentin, sehr geehrte Damen und Herren, einzutreten auf:

- den II. Nachtrag zum Gesetz über das Zentrum für Labormedizin;
- den Kantonsratsbeschluss über die Übertragung der Immobilien an das Zentrum für Labormedizin.

Im Namen der Regierung

Stefan Kölliker  
Präsident

Canisius Braun  
Staatssekretär

# Glossar

<b>Begriff</b>	<b>Erklärung</b>
Anschaffungswert	Effektive Kosten der Erstellung oder des Erwerbs eines Gebäudes oder von Teilen davon zum jeweiligen Zeitpunkt der Anschaffung sowie effektiv getätigte Investitionen für Umbau und Erneuerung.
Aufwertungsgewinn	Buchgewinn, der aus der Aufwertung der Immobilien durch Auflösung der stillen Reserven resultiert.
Baurecht	Recht, auf oder unter der Bodenfläche Bauwerke und andere Vorrichtungen zu errichten, einzugraben, aufzumauern oder sonstwie dauernd auf oder unter der Bodenfläche mit dem Grundstück zu verbinden. Bauwerke und andere Vorrichtungen können einen besonderen Eigentümer haben, wenn ihr Bestand als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen ist (Art. 675 Abs. 1 ZGB). Durch die Erteilung eines Baurechts fallen der Eigentümer des Bauwerks und derjenige des Bodens auseinander.  Ist das Baurecht selbständig (übertragbar) und dauernd (30–100 Jahre), kann es als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden.
Bilanzwert	In der Bilanz des Kantons ausgewiesener Wert der Immobilien – dieser Wert enthält erhebliche stille Reserven.
Dienstbarkeit	Belastung eines Grundstücks zum Vorteil eines anderen Grundstücks oder einer bestimmten Person in der Weise, dass sein Eigentümer sich bestimmte Eingriffe des Eigentümers des Berechtigten gefallen lassen muss (dulden) oder nach gewissen Richtungen sein Eigentumsrecht nicht ausüben darf (unterlassen).
Dotationskapital	Eigenkapital, das der Kanton dem ZLM zur Verfügung stellt.
Eigenkapital	Finanzielle Mittel, die (dem ZLM) von den Eigentümern (Kanton) zu deren Finanzierung eingebracht oder als erwirtschafteter Gewinn im Unternehmen belassen wurden.
Eigentümerstrategie	Dokumentation der politischen, sozialen, wirtschaftlichen und unternehmerischen Ziele, die der Kanton mit einer Organisation verfolgt, die sich in seinem Eigentum befindet.
Grundstück	Grundstücke sind Liegenschaften, in das Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte, Bergwerke sowie Miteigentumsanteile an Grundstücken (Art. 655 Abs. 2 ZGB).
Immobilien	Immobilien im Sinn dieser Vorlage sind Grundstücke, Teile davon (z.B. Gebäude), damit verknüpfte beschränkte dingliche Rechte sowie vor- und angemerkte Rechtsverhältnisse.
Investitionsplanung	Prozess, der sich mit der zeitlichen und finanziellen Planung der Erhaltungs- und Erneuerungsinvestitionen in Immobilien befasst.
Neuwert	Von der Gebäudeversicherung des Kantons St.Gallen festgesetzter Betrag (BKP Position 2), der für die Erstellung eines neuwertigen Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaus erforderlich ist (ohne Berücksichtigung der Altersentwertung).
REKOLE®	Betriebliches Rechnungswesen im Spital, Pascal Besson / H+ Die Spitäler der Schweiz, 2013, 4. Aufl.
Restwert	Anschaffungswert zuzüglich Kosten für Erneuerungen / Instandsetzungen abzüglich Abschreibungen.

<b>Begriff</b>	<b>Erklärung</b>
Sacheinlage	Erhöhung des Dotationskapitals durch Übertragung von Sachwerten (z.B. Immobilien).
Stille Reserven	Aus der Bilanz nicht ersichtliche Reserven, die durch eine Unterbewertung von Aktiven (z.B. Immobilien) oder durch eine Überbewertung von Passiven entstanden sind.
Transaktionskosten	Kosten, die aus der Handänderung von Grundstücken resultieren.
Vergleichswertmethode	Methode zur Wertermittlung des Landes auf der Basis vergleichbarer Landkäufe und -verkäufe (Transaktionen in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oder Preisabschlag zur Umrechnung der Bodenpreise anderer Zone auf Zone für öffentliche Bauten und Anlagen).
Verschuldungsgrenze	Obergrenze des Fremdkapitalanteils am Gesamtkapital.
Zeitwert	Neuwert, abzüglich der technischen Altersentwertung gemäss Gebäudeversicherung, die zufolge Alter, Abnutzung, Witterungseinflüssen, Bauschäden, Baumängel oder anderer Gründe eingetreten ist.
ZLM	Zentrum für Labormedizin, das am 1. Januar 2011 aus der Zusammenlegung des Instituts für Klinische Mikrobiologie und Immunologie (IKMI) mit dem Institut für Klinische Chemie und Hämatologie (IKCH) entstand.

## II. Nachtrag zum Gesetz über das Zentrum für Labormedizin

Entwurf der Regierung vom 8. Januar 2019

Der Kantonsrat des Kantons St.Gallen

hat von der Botschaft der Regierung vom 8. Januar 2019<sup>43</sup> Kenntnis genommen und

erlässt:

### I.

Der Erlass «Gesetz über das Zentrum für Labormedizin vom 26. Januar 2010»<sup>44</sup> wird wie folgt geändert:

*Art. 5 b) Zuständigkeit*

<sup>1</sup> Der Verwaltungsrat:

- a) erlässt das Statut des Zentrums. Dieses regelt insbesondere:
  1. die Organisation des Zentrums;
  2. Aufgaben und Zuständigkeit der Geschäftsleitung;
- b) organisiert das Rechnungswesen und die interne Finanzkontrolle;
- c) beschliesst über Tarife für die Leistungen des Zentrums, soweit diese nicht in Gesetz oder Verordnung festgelegt sind;
- d) wählt die Geschäftsleitung und deren Vorsitzende oder Vorsitzenden;
- e) beaufsichtigt die Geschäftsleitung;
- f) stellt Qualitätssicherung und Controlling sicher;
- g) sorgt für die **Investitions- und** Finanzplanung;
- h) beschliesst über Voranschlag und Jahresrechnung;
- h<sup>bis</sup>) stellt der Regierung Antrag über die Verteilung des Gewinns oder Verlusts;**
- i) beschliesst über die Verwendung des dem Zentrum verbleibenden Gewinns. Die Verwendung des Gewinns ist auf Zwecke beschränkt, die der Erfüllung des Leistungsauftrags dienen;
- j) erlässt Leistungsbericht und Geschäftsbericht;
- k) schliesst Vereinbarungen mit Dritten ab, soweit nicht nach dem Statut die Geschäftsleitung zuständig ist;
- l) ist verantwortlich für die Umsetzung der Eigentümerstrategie und berichtet der Regierung wenigstens einmal je Amtsdauer über die Erreichung der Vorgaben der Eigentümerstrategie.**

---

<sup>43</sup> ABI 2019, ●●.

<sup>44</sup> sGS 320.22.

## Art. 8 Regierung

<sup>1</sup> Die Regierung:

- a) legt den Leistungsauftrag fest;
- b) genehmigt das Statut des Zentrums;
- c) übt die Aufsicht über das Zentrum aus;
- d) wählt den Verwaltungsrat und bestimmt den Vorsitz;
- e) kann Mitglieder des Verwaltungsrates bei Vorliegen eines ausreichenden sachlichen Grundes während der Amtsdauer abwählen. Art. 21 Abs. 2 Bst. b bis e des Personalgesetzes vom 25. Januar 2011<sup>45</sup> werden sachgemäss angewendet;
- f) bestimmt die Entschädigung der Mitglieder des Verwaltungsrates;
- g) legt Vorgaben über Qualitätssicherung und Controlling fest;
- h) genehmigt die Jahresrechnung und beschliesst über Gewinn- und Verlustverteilung;
- i) genehmigt den Geschäftsbericht;
- j) legt Vorgaben über die Erstattung des Leistungsberichts fest;
- k) genehmigt den Leistungsbericht-;
- l) genehmigt den Erwerb oder die Veräusserung von Beteiligungsrechten, wenn der Preis die Betragsgrenze des allgemeinen fakultativen Finanzreferendums<sup>46</sup> übersteigt.**

<sup>2</sup> Regierung und zuständiges Departement können im Rahmen ihrer Zuständigkeiten die das Geschäft betreffenden Akten einsehen.

## Art. 9 Kantonsrat

<sup>1</sup> Der Kantonsrat:

- a) übt die Oberaufsicht aus;
- b) genehmigt den Leistungsauftrag;
- c) ~~legt im Rahmen des Staatsvoranschlags Vorgaben für die Erwirtschaftung von Überschüssen fest;~~
- d) nimmt Kenntnis vom Leistungsbericht und vom Geschäftsbericht.

~~<sup>2</sup> Der Kantonsrat kann anstelle der Festlegung von Vorgaben für die Erwirtschaftung von Überschüssen im Rahmen des Staatsvoranschlags einen Globalkredit beschliessen. Die Bestimmungen des Gesetzes über die Spitalverbunde vom 22. September 2002<sup>47</sup> über den Globalkredit werden sachgemäss angewendet.~~

## Art. 10 Haushalt

### a) Finanzierung

<sup>1</sup> Das Zentrum finanziert die Erfüllung der Aufgaben durch:

- a) Einnahmen nach Massgabe der Tarife;
- b) Nutzung des Dotationskapitals;
- c) Verwendung der vom Finanzdepartement gewährten Betriebskredite;
- d) ~~Globalkredit nach Art. 9 Abs. 2 dieses Erlasses.~~
- e) Einnahmen aus gemeinwirtschaftlichen Leistungen.**

<sup>2</sup> **Wo kostendeckende Vergütungssysteme fehlen, kann der Kanton dem Zentrum Beiträge an die ungedeckten Kosten für versorgungspolitisch sinnvolle und notwendige Pflichtleistungen der obligatorischen Krankenpflegeversicherung gewähren. Die Gewährung von**

<sup>45</sup> sGS 143.1.

<sup>46</sup> Art. 7 Abs. 1 RIG, sGS 125.1.

<sup>47</sup> sGS 320.2.

Beiträgen kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden. Beiträge können gewährt werden, wenn:

- a) die Leistung wirtschaftlich erbracht wird;
- b) die ungedeckten Kosten nicht durch Gewinne aus Leistungen gedeckt werden können, die nicht der obligatorischen Krankenpflegeversicherung unterliegen.

*Art. 12 und 13 werden aufgehoben.*

**Art. 12a (neu)      Immobilien**  
**a) Bewirtschaftung**

<sup>1</sup> Die für das Zentrum betrieblich notwendigen Immobilien werden durch das Zentrum erstellt und bewirtschaftet.

**Art. 12b (neu)      b) Vorkaufsrecht**

<sup>1</sup> Dem Kanton steht bei der Veräußerung von Grundstücken, die er an das Zentrum übertragen hat, ein Vorkaufsrecht in der Höhe des Übertragungswerts zuzüglich des Restwerts der seit der Übertragung getätigten Investitionen zu.

**Art. 12c (neu)      c) Grundbucheintragung**

<sup>1</sup> Als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung wird das Vorkaufsrecht nach Art. 12b dieses Erlasses im Grundbuch angemeldet.

**Art. 12d (neu)      d) Darlehen**

<sup>1</sup> Der Kanton kann dem Zentrum für Labormedizin für die Finanzierung von Neubauvorhaben rückzahlbare Darlehen im Umfang der Baukosten ausrichten.

<sup>2</sup> Darlehen werden basierend auf einem zum Zeitpunkt der Darlehensgewährung geltenden und der Refinanzierung des Kantons angepassten Zinssatz mit einer Laufzeit von höchstens zehn Jahren verzinst. Der Zinssatz wird nach Ablauf der Laufzeit den aktuellen Konditionen angepasst.

**Art. 19 (neu)      Übergangsbestimmung des II. Nachtrags vom ●●**

<sup>1</sup> Grundstücke, die für das Zentrum betrieblich notwendig sind, sowie damit verbundene beschränkte dingliche Rechte und vor- und angemerkte Rechtsverhältnisse gehen auf das Zentrum über.

<sup>2</sup> Der Kantonsrat regelt den Vollzug der Eigentumsübertragung durch Beschluss. Dabei legt er die ins Eigentum des Zentrums übergehenden Grundstücke und deren Übertragungswert fest.

<sup>3</sup> Für die Übertragung von Grundstücken, beschränkten dinglichen Rechten sowie vor- und angemerkten Rechtsverhältnissen nach Abs. 1 dieser Bestimmung werden keine Abgaben, insbesondere keine Beurkundungs- und Grundbuchgebühren, sowie keine Handänderungssteuern erhoben.

## **II.**

*[keine Änderung anderer Erlasse]*

## **III.**

*[keine Aufhebung anderer Erlasse]*

## **IV.**

Die Regierung bestimmt den Vollzugsbeginn dieses Erlasses.

## Kantonsratsbeschluss über die Übertragung der Immobilien an das Zentrum für Labormedizin

Entwurf der Regierung vom 8. Januar 2019

Der Kantonsrat des Kantons St.Gallen

hat von der Botschaft der Regierung vom 8. Januar 2019<sup>48</sup> Kenntnis genommen und erlässt

in Ausführung von Art. 19 des Gesetzes über das Zentrum für Labormedizin<sup>49</sup>

als Beschluss:

### I.

#### Ziff. 1

<sup>1</sup> Dem Zentrum für Labormedizin wird das Grundstück C3789 in St.Gallen zu Eigentum übertragen.

<sup>2</sup> Die Regierung kann weitere Grundstücke bezeichnen, die dem Zentrum für Labormedizin übertragen werden.

<sup>3</sup> Das zuständige Departement bezeichnet die beschränkten dinglichen Rechte sowie die vor- und angemerkenen Rechtsverhältnisse, die auf das Zentrum für Labormedizin übertragen werden.

#### Ziff. 2

<sup>1</sup> Die Übertragung der Grundstücke erfolgt in Form einer Sacheinlage in das Dotationskapital des Zentrums für Labormedizin.

#### Ziff. 3

<sup>1</sup> Die Bewertung der Gebäude erfolgt zum Restwert im Zeitpunkt der Übertragung. Dieser wird ausgehend vom Anschaffungswert abzüglich der Abschreibungen nach den Richtlinien von «H+ Die Spitäler der Schweiz» berechnet.

<sup>2</sup> Die Bewertung des Landes erfolgt zum Preis von Fr. 600.– je Quadratmeter.

---

<sup>48</sup> ABI 2019, ●●.

<sup>49</sup> sGS 320.22.

<sup>3</sup> Investitionen in Grundstücke bis zu 3 Mio. Franken, die nach dem 1. Januar 2018 getätigt wurden, werden zu 90 Prozent der budgetierten Investitionskosten berücksichtigt.

Ziff. 4

<sup>1</sup> Der Aufwertungsgewinn, der im Zusammenhang mit der Übertragung der Grundstücke an das Zentrum für Labormedizin resultiert, wird dem freien Eigenkapital des Kantons zugewiesen.

## II.

*[keine Änderung anderer Erlasse]*

## III.

*[keine Aufhebung anderer Erlasse]*

## IV.

1. Die Rechtsgültigkeit dieses Erlasses setzt die Rechtsgültigkeit des II. Nachtrags zum Gesetz über das Zentrum für Labormedizin<sup>50</sup> nach Art. 28 des Gesetzes über Referendum und Initiative vom 27. November 1967<sup>51</sup> voraus.
2. Die Regierung bestimmt den Vollzugsbeginn dieses Erlasses.

---

<sup>50</sup> sGS 320.22.

<sup>51</sup> sGS 125.1.