

Finanzdepartement  
**Dienststelle Immobilien**  
Stadthofstrasse 4  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 51 00  
immobilien@lu.ch  
immobilien.lu.ch

## Absichtserklärung

zwischen

**KANTON LUZERN**  
**Dienststelle Immobilien**  
Portfoliomanagement  
Stadthofstrasse 4  
6002 Luzern

als Berechtigte

und

**Andreas Schmidli**  
Ziswil 2  
6017 Ruswil

als Grundeigentümer der Parzelle Nr. 73, GB Ruswil

als Belasteter,

gemeinsam bezeichnet als «Vertragsparteien»,

betreffend

### 1 Zweck

Um den wachsenden Raumbedarf des Luzerner Kantonsspitals (LUKS) am Standort Sursee langfristig zu decken, wurden diverse Optionen für einen zukünftigen Spitalstandort im Raum Sursee geprüft. Nach einer eingehenden Evaluation hat der Regierungsrat im Jahr 2023 entschieden den Neubau auf der "Schwyzermatt", Teilfläche der Liegenschaft Grundstück-Nr. 52, Grundbuch Schenkon, zu realisieren.

Bezüglich der Frage der Fruchtfolgefläche (FFF) am Standort Schwyzermatt wurde mit der Standortevaluation eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen, die zeigte, dass keine raumplanerisch und funktional vertretbare Alternative zum gewählten Standort besteht. Aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses der Gesundheitsversorgung wird die Beanspruchung respektive Kompensation von Fruchtfolgeflächen als vertretbar erachtet.



## 2 Kompensation von Fruchtfolgefleäche

Raumplanerische oder bauliche Vorgänge, welche ackerfähiges Kulturland langfristig sichern oder wiederherstellen, stellen relevante Anwendungsfälle dar (Kompensationsmassnahmen). Konkret ist dies der Fall, wenn Fruchtfolgefleäche in die Landwirtschaftszone ausgezont werden oder die Bodenfruchtbarkeit von anthropogen degradierten Böden ausserhalb der Bauzone mittels baulichen Massnahmen (Bodenverbesserung) zu Fruchtfolgefleäche aufgewertet werden (vgl. § 39c Abs. 6 PBG).

Der künftige Spitalstandort «Schwyzermatt» liegt in der Landwirtschaftszone. Eine Einzonung ist grundsätzlich möglich, sie bedingt eine Kompensation der dadurch konsumierten Fruchtfolgefleächen. Mit der vorliegenden Vereinbarung legen die Vertragsparteien fest, wie diese Kompensation beabsichtigt ist.

## 3 Absichtserklärung

### 3.1 Ausgangslage und Grundsatz

Das Kompensationsprojekt des Belasteten auf der Parzelle Nr. 73 wurde mit dem Entscheid vom 2. Juli 2025 durch die kantonale Instanz positiv vorgeprüft und durch die Gemeinde Ruswil bestätigt (siehe Beilage 2).

Die Vertragsparteien kommen überein, dass zugunsten der Berechtigten eine Fläche von rund 36'000 m<sup>2</sup> mit Fruchtfolgefleächenqualität (Nutzungsseignungsklasse NEK 3) auf der Parzelle Nr. 73, GB Ruswil, als FFF-Kompensationsfläche für die Einzonung der Teilfläche Parzelle Nr. 52 GB Schenkon, reserviert wird (Kompensationspflicht gemäss § 39c Abs. 5 des Planungs- und Baugesetzes, PBG; SRL Nr. 735). Die reservierte Fläche dient der Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgefleäche für das Vorhaben Neubau LUKS in Schenkon.

### 3.2 Verpflichtungen des Belasteten

Der Belastete beabsichtigt das vorgeprüfte Kompensationsprojekt im Jahr 2026 zu einem bewilligungsfähigen Bauprojekt auszuarbeiten, aufzulegen und bewilligen zu lassen.

Der Belastete ist anschliessend für eine fristgerechte Umsetzung der Bodenaufwertung inklusive Folgebewirtschaftung verantwortlich (gemäss Baubewilligung des Kompensationsprojekts, aber spätestens bis 5 Jahre nach Rechtskraft der Nutzungsplanänderung des FFF-Beanspruchungsprojekts).

Der Belastete beabsichtigt die bodenverbessernden Massnahmen so umzusetzen und die reservierte Fläche so zu bewirtschaften und zu pflegen, dass die festgehaltenen Qualitätsziele nach Abschluss der Folgebewirtschaftung erreicht werden. Stellt die Dienststelle Umwelt und Energie des Kantons Luzern im Rahmen des einzureichenden Abnahmeprotokolls Mängel fest, sind diese unter Ansetzung einer angemessenen Frist durch die Dienststelle Umwelt und Energie zu Lasten des Belasteten zu bereinigen.

### 3.3 Termine und Fristen

Diese Absichtserklärung ist unbefristet und wird je nach Bewilligung durch eine nachfolgende Reservation oder einen Einkaufsvertrag abgelöst. Sollte wider Erwarten bei einer der beiden Vertragsparteien das jeweilige Projekt / Umzonung nicht bewilligt werden, erlischt diese Absichtserklärung ohne Kostenfolgen für die jeweiligen Vertragsparteien.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, innert 30 Tagen nach Rechtskraft der Baubewilligung für das Kompensationsprojektes einen Reservationsvertrag über die beabsichtigte reservierte Fläche abzuschliessen. Gegenstand des Reservationsvertrages ist nicht das Grundstück oder Teile davon, sondern das Recht, die neu geschaffenen Fruchtfolgefläche zu Kompensationszwecken einzusetzen (Muster Reservationsvertrag vom BUWD Kanton Luzern, siehe Beilage 3).

Die Vertragsparteien streben beiderseits einer Unterzeichnung eines Reservationsvertrages per Ende 2026 / Anfang 2027 an, abgestimmt auf den beiliegenden Grobterminplan (siehe Beilage 1).

### 3.4 Kosten Kompensationsmassnahmen

Zur finanziellen Absicherung der vorgesehenen Projektierung der Fruchtfolgeflächen auf der Parzelle Nr. 73 GB Ruswil vereinbaren die Parteien, dass sich der Preis pro Quadratmeter an den marktüblichen Ansätzen für Fruchtfolgeflächen orientiert. Der Marktpreis liegt gemäss aktuellem Stand (Februar 2026) im Bereich von 40.00–50.00 CHF pro m<sup>2</sup>. Dieser Preisrahmen erachten die Vertragsparteien als angemessen und soll nach definitiver Festlegung der allgemeinen Teuerung unterstellt werden.

Der Preis für Fruchtfolgeflächen begründet sich unter anderem wie folgt:

- Generelle Vorabklärungen und Bodenkartierung degradierter Landwirtschaftlicher Nutzflächen (Potenzial zur Bodenaufwertung)
- Planungs- und Bewilligungsverfahren (Bauprojekt mit Kostenvoranschlag, öffentliche Auflage, Bewilligungsentscheid)
- Ausführungsprojekt und Submission Bauarbeiten «Bodenverbesserung»
- Realisierung der Bodenverbesserung in Etappen
- Ersatzmassnahmen für die landwirtschaftlichen Einschränkungen (Kompensation für Ertragsausfälle, Nährstoffbilanz, etc.)
- Eingeschränkte Folgebewirtschaftung (bis 4 Jahre nach Bauvollendung der Bodenverbesserungsfläche)
- Schlussabnahme und Nachweis der FFF (erneute Kartierung) im 5. Jahr nach erfolgter Bodenverbesserung
- Risiko- und Gewinnzuschlag

Die Vertragsparteien einigen sich darauf den definitiven Verkaufspreis (entsprechende Quadratmeterpreis CHF/m<sup>2</sup> Fruchtfolgefläche, inkl. Mehrwertsteuer) im Rahmen des Reservationsvertrages festzulegen. Mit dem Reservationsvertrag wird ein Zahlungsplan definiert. Können sich die Parteien nicht einigen, wird der Marktwert durch einen unabhängigen, von beiden Parteien gemeinsam bestimmten Schätzer verbindlich festgelegt.

Im Rahmen des Reservationsvertrages soll eine Umtriebsentschädigung (Ansätze nach Ansatz Bauernverband CHF 65.00) zu Gunsten des Belasteten definiert werden, welche ihm die Aufwände, die im Rahmen dieser Absichtserklärung entstanden sind, angemessen entschädigt. Diese Umtriebsentschädigung gelangt nur zur Auszahlung, wenn ein negativer Entscheid zur Einzonung der Schwyzermatt in Schenkon erfolgen sollte und wird dem Belasteten durch die berechnigte Partei erstattet.

### **3.5 Verpflichtungen des Berechnigten**

Sämtlicher verwertbarer und abgebauter physischer Boden (A und B-Horizont) vom künftigen Spitalstandort «Schwyzermatt» soll zur Bodenverbesserung auf die Parzelle 73 nach Ruswil transportiert werden. Die Berechnigte trägt die Kosten für den Abbau sowie den Transport des Bodenmaterials. Die Belastete übernimmt keine Kosten für das von der Berechnigten gelieferte Bodenmaterial.

## **4 Kommunikation**

Die Kommunikation betreffend die Kompensation von Fruchtfolgefläche für das Kantonsprojekt «Neubau LUKS Sursee in Schenkon» erfolgt durch die zuständige Dienststelle Immobilien und in Abstimmung mit dem Kommunikationsbeauftragten des Finanzdepartements des Kantons Luzern.

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die vorliegende Absichtserklärung im Rahmen des Einzonungsverfahrens veröffentlicht wird. Die darin enthaltenen Inhalte gelten in diesem Umfang als öffentlich zugänglich.

Äusserungen des Belasteten zum Projekt des Kantons erfolgen auf Grundlage der veröffentlichten Informationen. Die offizielle Kommunikation zum Projekt und zum Verfahren liegt beim Kanton. Medien- oder Drittanfragen, welche das Projekt zur Kompensation der Fruchtfolgeflächen für das Kantonsprojekt "Neubau LUKS Sursee in Schenkon" oder dessen Verfahren betreffen, werden durch den Belasteten an den Kanton Luzern, Finanzdepartement, Kommunikation, Sämi Deubelbeiss, Bahnhofstrasse 19, 6002 Luzern, weitergeleitet.

Die Kommunikation des Belasteten über sein eigenes Projekt «Bodenverbesserung auf Parzelle Nr. 73, Ziswil 2» bleibt hiervon unberührt.

## **5 Vertragliche Bestimmungen**

Änderungen dieser Absichtserklärung setzen die Schriftform sowie die eigenhändige Unterschrift der Vertragsparteien voraus.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, die Absichtserklärung auf allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen.

Sollten sich einzelne Bestimmungen dieser Absichtserklärung als ungültig erweisen, werden dadurch die übrigen Regelungen dieser Absichtserklärung nicht berührt. In diesem Fall ist die unwirksame Bestimmung durch eine Neuregelung zu ersetzen, die dem gewollten Zweck

entspricht oder, sofern dies nicht möglich ist, diesem möglichst nahekommt. Dasselbe gilt auch für allfällige Lücken in der Absichtserklärung.

## 6 Ausfertigung und Unterschriften

Diese Absichtserklärung wird 2-fach erstellt, je ein Exemplar für die Parteien

### Vertragsparteien

Ort und Datum

Luzern, 30.3.26

Die Berechtigte

**KANTON LUZERN**  
**Dienststelle Immobilien**  
**Leiter Portfoliomanagement**

Dienststelle Immobilien

  
Peter Suter

Ort und Datum

Rueswil 24.3.26

Der Belastete

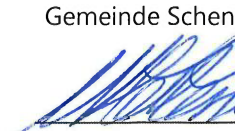
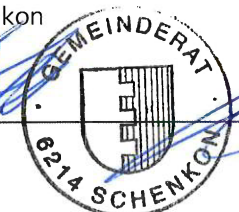
  
Andreas Schmidli

## Zur Kenntnisnahme

Ort und Datum

Schenkon, 17.04.2026


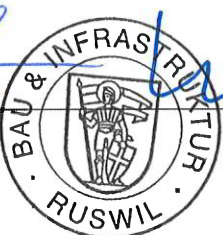
Gemeinde Schenkon

Ort und Datum

Ruswil, 15.04.2026

Gemeinde Ruswil

### Beilagen

1. Situationsplan Richtprojekt & Grobterminplan (Datei; 260204\_LUKS\_SU\_Folien)
2. Entscheid Vorabklärung (Datei; 20250709\_Vorabklärung\_FFF\_Ruswil\_rawi)
3. Musterverträge des Kantons Luzern BUWD; Reservationsbestätigung bzw. Einkauf in Aufwertungen
4. Richtlinie Fruchtfolgeflächen, Ausgabe 1. September 2025 des Kantons Luzern BUWD