

***Anmiete von neuen Räumlichkeiten für die
Kantonspolizei im USEGO-Areal Olten***

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 31. Oktober 2005, RRB Nr. 2005/2256

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommissionen

Justizkommission

Finanzkommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
1. Ausgangslage	6
2. Anforderungen an das Projekt	7
2.1 Betriebliche Anforderungen.....	8
2.2 Bauliche Anforderungen	8
3. Option Neubau	9
4. Option Mietlösungen.....	10
5. Vergleich und Schlussfolgerungen	11
6. Finanzielle Auswirkungen.....	12
6.1 Mietkosten	12
6.2 Laufende Einsparungen.....	13
6.3 Netto-Folgekosten (Mietkosten minus Einsparungen)	14
7. Vorgehen und Termine.....	14
8. Rechtliches	14
9. Antrag	14
10. Beschlussesentwurf	16

Beilage

Mietvertrag mit der Tivona Phi AG, vom 3. Juni 2005 inkl. Planbeilage Architekturbüro baderpartner AG, Solothurn, vom 30. Mai 2005

Kurzfassung

Der Bedarf an Arbeitsplätzen für das Polizeikorps des Kantons Solothurn in Olten ist seit 1958 auf rund das Dreifache angestiegen. Im gleichen Zeitraum haben auch die technischen sowie betrieblichen Anforderungen an die Polizei stark zugenommen. Daher genügen die beiden bestehenden Polizeigebäude – der eigene Polizeiposten Ecke Amtshausquai/Jurastrasse sowie das benachbarte Mietgebäude – sowohl wegen ihrer Grösse als auch wegen der ungeeigneten Raumstruktur und ihres schlechten baulichen Zustandes in keiner Weise mehr den heutigen Anforderungen.

Nachdem anfänglich, ausgehend von einem zweistufigen Wettbewerbsverfahren in den Jahren 1999 und 2000, von einem Neubau auf dem Areal des heutigen Polizeipostens in Olten ausgegangen wurde, hat der Kanton ab 2003 mehrere Mietlösungen in die Bewertung einbezogen. Die drei vorteilhaftesten Optionen wurden mit Hilfe einer dynamischen Investitionsrechnung detailliert in ihren langfristigen Kosten und Nutzen verglichen. Dabei wurde der Kanton vom "Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien" (IAZI) in Bülach unterstützt.

Die Ergebnisse dieses Vergleichs haben gezeigt, dass das Kosten/Nutzen-Verhältnis einer Mietlösung im USEGO-Areal in Olten mit Abstand am vorteilhaftesten ist. Vor allem die nachstehend angeführten Vorteile gegenüber dem kantonalen Neubau überwiegen dabei die Mehrkosten von rund 10 % bei weitem:

- Die Mietlösung im USEGO-Areal umfasst eine um ca. 8 % grössere Hauptnutzfläche, mit deutlich höherer Nutzungsflexibilität sowie wesentlich besseren Parkierungsmöglichkeiten.
- Die Verkehrsanbindung ist für regionale und überregionale Einsätze der Polizei längerfristig wesentlich geeigneter als die innerstädtische Lage des Neubaus.
- Eine langfristig notwendige, möglichst graduelle Erweiterbarkeit ist nur im USEGO-Areal, durch ein entsprechendes Optionsrecht, optimal sichergestellt.
- Im Quervergleich zu anderen Mietverträgen ist der vorliegende Mietvertrag (25 Jahre, mit Verlängerungsoption 50 Jahre) längerfristig als besonders günstig zu beurteilen.
- Die Lösung unterstützt eine, zumindest teilweise auch im öffentlichen Interesse liegende, städtebaulich und ökonomisch sinnvolle Entwicklung des USEGO-Areals.

Die gemietete Fläche beträgt ca. 2'011 m² Bruttonutzfläche (was einer Hauptnutzfläche von 1'440 m² entspricht). Der anfängliche jährliche Nettomietzins (inkl. Kostendach Mieterausbau 1 und 2) beträgt Fr. 548'510.--. Nach 12 Jahren reduziert sich dieser Mietzins um Fr. 171'760.--, nach zusätzlichen 13 Jahren um weitere Fr. 160'380.--, d.h. auf Fr. 216'370.-- pro Jahr. Dazu kommt jeweils eine Miete von Fr. 49'200.-- für 28 gedeckte und 2 offene Parkplätze.

Ohne Parkplätze ergeben sich so anfängliche jährliche Kosten von max. Fr. 273.-- pro m² Mietfläche. Nach 12 Jahren reduzieren sich diese Kosten auf Fr. 187.-- pro m² und nach zusätzlichen 13 Jahren auf Fr. 108.-- pro m². Da in diesen Mietzinsen rund 20 % rein polizeispezifische Mehrkosten enthalten sind, sind diese Konditionen im Vergleich zu typischen neuen Bürogebäuden

ausgesprochen günstig. Ebenfalls besonders kulant ist, dass der Mietzins jährlich nur zu 60 % an den Konsumentenpreisindex angepasst wird.

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen des Globalbudgets des Hochbauamtes. Die Ausgabe unterliegt nicht dem Referendum. Sie ist hingegen im Sinne des Spargesetzes von mindestens 2/3 der anwesenden Mitglieder zu beschliessen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf über den Neubau eines Polizeigebäudes in Olten, für die Polizei des Kantons Solothurn.

1. Ausgangslage

Die Polizei des Kantons Solothurn ist in Olten, an zentraler Lage Ecke Amtshausquai/Jurastrasse, in zwei auffälligen klassizistischen Villen untergebracht, die Teil der Stadtkernerweiterung der Jahrhunderte sind. Beide Bauten sind Eckpunkte einer Blockrandbebauung. Die südliche Villa gehört dem Staat Solothurn. In der nördlichen Villa, dem "Herzoghaus", ist die Polizei nur eingemietet.

Abgesehen von dieser zentralen Lage entsprechen die beiden Gebäude jedoch in keiner Weise den gegenwärtigen und zukünftigen Anforderungen der Polizei.

Einerseits haben neue und erweiterte Aufgaben der Polizei sowie die Schliessung des Polizeipostens Wangen bei Olten den Arbeitsanfall und damit den Personalbestand der Polizei in Olten stark ansteigen lassen: 1958 wurde, für einen damaligen Personalbestand von 18 Stellen, die südliche Villa vom Kanton käuflich erworben. 1988 wurde, für einen bereits stark gestiegenen Personalbestand von 29 Stellen, das Dachgeschoss ausgebaut sowie zusätzlich die nördliche Villa gemietet. Heute sind insgesamt 42 Korpsangehörige (inkl. Zivilangestellte) in Olten tätig. Dazu kommen 8 Korpsangehörige, die gegenwärtig wegen des Platzmangels in Olten in einzelnen Aussenposten stationiert sind. Eine Reserve von 4 Arbeitsplätzen erlaubt als Option die Integration des Polizeipostens Trimbach, sodass insgesamt mit 54 Arbeitsplätzen gerechnet wird.

Bereits Anfang der 90er-Jahre zeichnete sich dementsprechend ab, dass eine neue, definitive Lösung gesucht werden muss. In den letzten rund 15 Jahren wurden daher nur mehr die allernötigsten baulichen Unterhaltsarbeiten vorgenommen, was zum heutigen schlechten Zustand der Gebäude geführt hat. Auch die Raumeinteilung in den bestehenden Gebäuden entspricht in keiner Weise den heutigen Bedürfnissen: Der Empfangs- und Schalterbereich erfüllt nicht einmal die minimalsten Sicherheitsauflagen. Fast alle Büros sind zu klein und verwinkelt. Einige Räume können nur durch andere Büros erreicht werden. Die sanitären Einrichtungen sind veraltet und viel zu knapp bemessen; die notwendigen Duschräume fehlen vollständig. Auch Garderoben gibt es nicht genügend und, soweit vorhanden, sind sie in Büros oder Gänge integriert.

In den heutigen Räumlichkeiten kann ausserdem nur noch der Postenchef-Rapport (mit maximal 5 Personen) durchgeführt werden. Für die notwendigen Einsatzbesprechungen, Mannschaftsrapporte und Schulungen müssen regelmässig externe Räume gemietet werden. Auch für Einvernahmen bestehen keinerlei geeignete Lokalitäten, so dass alle Einvernahmen in den bereits überbelegten Büros oder Nebenräumen durchgeführt werden müssen und die notwendige Diskretion nicht mehr gewährleistet ist. Zusätzlich ist eine effiziente Zusammenarbeit innerhalb des Polizeikorps durch die Unterbringung in zwei - durch eine Strasse getrennte - Gebäude sehr erschwert.

Diesen schlechten baulichen Voraussetzungen steht zunehmend entgegen, dass nicht nur die Anzahl der Korpsangehörigen weiter steigt, sondern dass von den Mitarbeitenden der Polizei laufend zusätz-

liche Leistungen verlangt werden. Um auch in Zukunft – polizeitaktisch, personell und materiell – einen effizienten Polizeieinsatz sicherzustellen, müssen die Gebäude und Räumlichkeiten der Polizei dringend den heutigen und zukünftigen Anforderungen angepasst werden. Mitte der 90er-Jahre wurde daher die Planung eines Polizeigebäudes für die Polizei des Kantons Solothurn in Olten in die Wege geleitet:

- Mit RRB Nr. 2913 vom 21. November 1995 wurde eine Planungskommission eingesetzt, mit dem Auftrag, es sei die beste realisierbare Variante für die Unterbringung der Mannschaft des Polizeikorps in Olten zu evaluieren.
- Mit RRB Nr. 632 vom 30. März 1999 bewilligte der Regierungsrat das dieser Zielsetzung entsprechende Wettbewerbs- und Raumprogramm.
- Von Mai bis Dezember 1999 wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt, der am 2. Dezember 1999 mit einer einstimmigen Empfehlung der Jury abgeschlossen wurde.
- Entsprechend dieser Juryempfehlung erhielten die ersten vier Preisträger einen Studienauftrag, ihre Projekte zu überarbeiten und die Etappierbarkeit zu klären. Dem von der Jury erstrangierten Team – Furter Eppler Stirnemann, Wohlen (heute Stirnemann Architekten, Baden) – wurde anschliessend, mit RRB Nr. 695 vom 4. April 2000, die Weiterbearbeitung zugesichert.
- Bereits das Ergebnis der Wettbewerbsüberarbeitung sah zwei Etappen vor: eine erste für die Bedürfnisse der Polizei sowie eine zweite – die erst nach Abbruch des alten Polizeipostens gebaut werden kann – für weitere kantonsinterne oder externe Bedürfnisse.
- Am 27. September 2000 beschloss der Kantonsrat mit KRB Nr. 117/2000 jedoch das Massnahmenpaket SO+. Damit wurde, mit der in der Kompetenz des Regierungsrates verbleibenden SO+ Massnahme 5 "Projektierungsstopp für Bauvorhaben", auch eine Sistierung der weiteren Bearbeitung des Polizeigebäudes in Olten eingeleitet. Offen blieb lediglich die Möglichkeit, einen allfälligen Neubau durch einen externen Investor erstellen zu lassen und anschliessend durch den Kanton zu mieten.
- Gestützt auf die Investitionsstrategie des Hochbauamtes (RRB Nr. 2359 vom 4. Dezember 2001) führte der Regierungsrat mit RRB Nr. 1694 vom 26. August 2002 erstmals eine jährlich zu aktualisierende Investitionspriorisierung durch. Im Rahmen dieser Priorisierung wurde das in Olten geplante neue Polizeigebäude, das der ersten Etappe gemäss Wettbewerbsüberarbeitung entspricht, mit der "Priorität A" versehen. Da mit diesem Beschluss der bestehende Projektierungsstopp für alle A- und B-Prioritäten formell aufgehoben wurde – während er für alle C-Prioritäten nach wie vor in Kraft blieb – konnte auch die Planung des Polizeigebäudes in Olten wieder aufgenommen werden. Damit wurde auch die Möglichkeit eröffnet, zwei Optionen – Neubau durch den Kanton oder Investorlösung mit Miete durch den Kanton – parallel weiter zu verfolgen.

2. Anforderungen an das Projekt

Als Basis für den Vergleich dieser Optionen wurden vom Polizeikommando gemeinsam mit dem Hochbauamt die Grundanforderungen für die weitere Bearbeitung des Projektes überprüft und formuliert.

2.1 Betriebliche Anforderungen

Sowohl die Bevölkerung als auch die Industrieunternehmen in Stadt und Region Olten umfassen einen wesentlichen Anteil des ganzen Kantons. Als Folge des städtischen Charakters dieses Ballungszentrums sowie der zentralen Lage der Region – im Schnittpunkt wichtiger Verkehrsachsen – ist darüber hinaus die Anzahl der notwendigen polizeilichen Interventionen überdurchschnittlich hoch. Es ist deshalb unerlässlich, dass den Korpsangehörigen der Polizei auch in Olten die dringend benötigte bauliche Infrastruktur, mit einer möglichst optimierten Verkehrsanbindung, zur Verfügung gestellt wird.

Das dafür benötigte Polizeigebäude in Olten ist Sitz des "Allgemeinen Dienstes" (der Sicherheits-Abteilung) sowie der "Fahndung Ost" (der Kriminal-Abteilung). Der Betrieb muss rund um die Uhr sichergestellt sein, so dass im Polizeigebäude Olten zu jeder Tages- und Nachtzeit Korpsangehörige tätig sein können. Lediglich Anfragen während der Nacht werden zur zentralen Alarmzentrale in Solothurn umgeleitet, um von dort aus die jeweils in Olten zuständigen Korpsangehörigen anzubieten.

Als öffentliche Dienstleistung führt die Polizei in Olten auch einen Schalterbetrieb. Diese Kontaktstelle zwischen Öffentlichkeit und Polizei soll dementsprechend einladend gestaltet werden. Gleichzeitig muss jedoch im ganzen Polizeigebäude die nötige Sicherheit und Diskretion im Kontakt mit Aussenstehenden garantiert werden.

Auch die zeitweise auf Patrouillenfahrten und im Aussendienst tätigen Korpsangehörigen sollen einen festen Arbeitsplatz im Polizeigebäude Olten erhalten, damit sie Befragungen vornehmen und die ihnen zugeteilten Fälle effizient erledigen können. Um diesen Anforderungen kostengünstig und betriebsoptimal Rechnung zu tragen, eignen sich am besten "Kombibüros" für jeweils zwei Mitarbeitende, die durch eine grosszügige gemeinsam genutzte Mittelzone ergänzt werden. Da insbesondere einzelne Einvernahmegespräche in einer diskreten Umgebung durchgeführt werden müssen, bedingt dies, dass für spezielle Fälle – zusätzlich zu den Arbeitsplätzen – separate Einvernahmezimmer eingerichtet werden.

Ein besonders wichtiger Punkt ist darüber hinaus, dass notwendige betriebliche Anpassungen und Erweiterungsmöglichkeiten auch für die Zukunft offen zu halten sind. Mit der Realisation einer zukunftsweisenden Lösung soll die Polizei deswegen auch motiviert werden, ihre Aufgaben zugunsten der Bevölkerung langfristig effektiv und effizient wahrzunehmen.

2.2 Bauliche Anforderungen

Für die bauliche Umsetzung wurden dabei insbesondere folgende Anforderungen festgelegt:

- Eine möglichst zentrale Lage im regionalen Einsatzgebiet, mit guter Verkehrsanbindung, guter Erreichbarkeit und ausreichenden Besucherparkplätzen
- Genügend Parkplätze für Dienstfahrzeuge und Mitarbeitende der Polizei

- Ein (bereits in Solothurn bewährtes) Zutrittskontrollsystem zur Sicherung gegen unbefugtes Betreten des Gebäudes
- Möglichst getrennte Eingänge für Kunden und Mitarbeitende der Polizei, mit einfachen und verlässlichen Sicherheitsmassnahmen
- Einen einladenden und trotzdem ausreichend sicheren Eingangs- und Empfangsbereich
- Übersichtliche, gut organisierte Büroräume, die einerseits ein ungestörtes Arbeiten ermöglichen und andererseits mit minimalem Raumbedarf den Teamgeist fördern
- Ausreichende separate Einvernahmezimmer, mit den dazugehörenden gesicherten Wartebereichen
- Einen für das gesamte Polizeikorps genügend grossen Rapport- und Schulungsraum sowie ausreichende Besprechungsbereiche für kleinere Gruppen
- Einen ausreichend gross bemessenen Aufenthaltsraum mit Cafeteria
- Einen ausreichenden Garderobenbereich, mit den notwendigen Duschen
- Eine leistungsfähige universelle Kommunikationsverkabelung (UKV) für Informatik und Telefonie
- Eine regionale Leitstelle, mit der Möglichkeit zur Leitung regionaler Grossereignisse, welche mit der Alarmzentrale in Solothurn verbunden ist.

Neben diesem detaillierten Anforderungskatalog, zum kurzfristigen Vergleich der Optionen im Bezugzeitpunkt, stehen mittel- bis langfristig vor allem zwei weitere bauliche Anforderungen im Vordergrund:

- Eine möglichst grosse Flexibilität der Raumnutzung und Raumaufteilung
- Eine möglichst stufenlose mittel- bis langfristige Erweiterbarkeit.

3. Option Neubau

Mit RRB Nr. 2003/208 vom 18. Februar 2003 wurde eine neue Planungskommission eingesetzt, um die Planung bis zur Erarbeitung einer allfälligen Baubotschaft in die Wege zu leiten. Mit RRB Nr. 2003/1523 vom 26. August 2003 wurde dann dem Architekturbüro Furter Eppler Stirnemann (heute Stirnemann Architekten) der Auftrag erteilt, eine entsprechende Weiterbearbeitung mit Kostenschätzung sowie einen Gestaltungsplan auszuarbeiten.

Das daraus resultierende optimierte Bauprojekt entspricht in der Grundkonzeption nach wie vor dem Ergebnis der zweiten Wettbewerbsstufe: eine grössere erste Etappe, nördlich des heutigen Polizeipostens sowie eine zweite Etappe – die erst nach Abbruch des alten Polizeipostens gebaut werden könnte – für weitere externe oder kantonsinterne Bedürfnisse, inklusive einer möglichen einmaligen Erweiterung der Polizei.

Die Baukosten der zumindest mittelfristig ausschliesslich zur Diskussion stehenden ersten Etappe betragen (gemäss einer detaillierten Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von $\pm 10\%$) rund 8,7 Mio. Franken. Diese Kosten werden dabei durch zwei klar unterscheidbare Nutzungen verursacht: knapp 80% durch typische Büronutzungen und gut 20% durch rein polizeispezifische, zusätzliche Nutzungen wie z.B. die regionale Leitstelle.

Bei 54 Arbeitsplätzen ergeben sich daher für die eigentliche Büronutzung Kosten von rund Fr. 127'000.-- pro Arbeitsplatz (was im Vergleich zu typischen neuen Bürogebäuden als günstig bezeichnet werden kann) sowie – inkl. zusätzlichen rein polizeispezifischen Nutzungen – Kosten von rund Fr. 160'000.-- pro Arbeitsplatz.

Eine erste Beurteilung, des diesen Kosten gegenüberstehenden Nutzens, ergab Folgendes:

- Abgesehen davon, dass die (aufgrund des Grundstücks limitierte) Grösse der ersten Etappe den ausgewiesenen Bedarf der Polizei bereits im Bezugszeitpunkt nur äusserst knapp erfüllen kann, werden sämtliche kurzfristigen betrieblichen und baulichen Grundanforderungen zweckmässig erfüllt.
- Die mittel- bis langfristigen betrieblichen und baulichen Anforderungen – einer möglichst grossen Flexibilität der Raumnutzung und Raumaufteilung sowie einer möglichst stufenlosen späteren Erweiterbarkeit – können demgegenüber nur ungenügend sichergestellt werden.

Aus diesen Gründen wurden vom Polizeikommando gemeinsam mit dem Hochbauamt, parallel zum Neubauprojekt, auch mögliche alternative Standorte und Mietlösungen geprüft.

4. Option Mietlösungen

Im Einzelnen wurden folgende alternative Standorte und Mietlösungen für die Unterbringung des Polizeikorps (in chronologischer Reihenfolge) näher untersucht:

- Nahe den heutigen Polizeigebäuden, ebenfalls am Amtshausquai, liegt die ehemalige Druckerei des Walter-Verlages, die dem Kanton zum Kauf angeboten wurde. Nach eingehender Prüfung erwies sich diese Liegenschaft jedoch aus drei Gründen als ungeeignet: Erstens wäre die Liegenschaft viel zu gross für die Bedürfnisse des Kantons, zweitens wären die inklusive der notwendigen Sanierung zu erwartenden Kosten zu hoch, und drittens wären die Lokaltäten auch nach einer Sanierung nicht speziell für die Bedürfnisse der Polizei geeignet.
- Auch im geplanten Frobürg-Center, dem ehemaligen EPA-Gebäude, wäre theoretisch eine Unterbringung des in Olten stationierten Polizeikorps möglich. Nach eingehender Prüfung erwies sich jedoch auch diese Liegenschaft als wesentlich weniger geeignet als das für die Bedürfnisse der Polizei massgeschneiderte Wettbewerbsprojekt. Dafür sind insbesondere folgende zwei Gründe massgebend: Erstens ergab der Kostenvergleich pro Quadratmeter Nutzfläche, dass auch das Frobürg-Center längerfristig wesentlich teurer wäre als der kantonale Neubau; zweitens wären die Lokaltäten auch nach dem geplanten Umbau nicht speziell für die Bedürfnisse der Polizei geeignet.

- Erst als dritte Option wurde dem Kanton, mit einer möglichen Mietlösung im alten USEGO-Areal an der Solothurnerstrasse 231 in Olten, eine funktionell und von der Lage her ganz besonders geeignete Lösung offeriert. Ein erster Vergleich ergab, dass die Unterschiede auf der Nutzenseite vor allem in der besseren Verkehrslage, Flexibilität und Erweiterbarkeit dieser Mietlösung liegen, während die langfristigen jährlichen Kosten anfänglich wesentlich höher als die des Neubaus waren. Die beiden Hauptgründe für diese hohen Kosten waren dabei ein vergleichsweise hoher Anfangsmietzins für das Erdgeschoss sowie eine (marktübliche) 100%-Indexierung der Miete.
- Aufgrund dieses Zwischenergebnisses wurden mehrere Verhandlungsrunden zwischen dem Kanton und dem Investor, der Tivona Phi AG, Basel, durchgeführt. Die Anbieter kamen dem Kanton dabei insbesondere in folgenden Punkten entgegen:
 - Einer starken Reduktion des Basismietzinses für das Erdgeschoss
 - einer Reduktion des Mietzinses für die Parkierung
 - einer gemeinsam mit dem Kanton erarbeiteten Reduktion des Mieterausbaus sowie
 - insbesondere einer Reduktion der Indexierung auf 60 % des Lebenskostenindexes.

Durch dieses Verhandlungsergebnis konnte erreicht werden, dass die mittleren jährlichen Kosten der Mietlösung – trotz wesentlich höherem Nutzen – nur noch geringfügig höher sind als die des Neubaus.

Neben den kurz-, mittel- und langfristigen Vorteilen für die Polizei des Kantons Solothurn sprechen vor allem zwei weitere Gründe für diese – im Vergleich zu anderen Mietlösungen – besonders günstige Option:

- Die Entwicklung des USEGO-Areals liegt städtebaulich und regionalwirtschaftlich zumindest teilweise auch im öffentlichen Interesse sowie
- das kantonseigene Areal des heutigen Polizeipostens kann voraussichtlich auch ohne die Polizeinutzung städtebaulich entwickelt und wirtschaftlich verwertet werden.
- Knapp vor Abschluss der Verhandlungen über das USEGO-Areal hat die Thommen Architekten AG, Trimbach, dem Hochbauamt eine neue Variante angeboten. Hierbei handelt es sich um den rückwärtigen Teil eines Neubaus am Amthausquai, wie das erste Angebot auf dem Areal des Walter-Verlages. Da ein grober Vergleich ergeben hat, dass diese zweite Variante auf dem Areal grundsätzlich sinnvoll ist, wurde sie ebenfalls in den detaillierten Vergleich Neubau versus Mietlösungen einbezogen.

5. Vergleich und Schlussfolgerungen

Abschliessend wurden die drei Varianten Neubau Amthausquai, Olten (auf dem Gelände des heutigen Polizeipostens), Mietlösung auf dem USEGO-Areal (Tivona Phi AG) und Mietlösung auf dem Gelände des früheren Walter-Verlages (Thommen Architekten AG) mit Hilfe einer dynamischen Investitionsrechnung detailliert in ihren langfristigen Kosten und Nutzen verglichen. Dabei wurde der Kanton vom "Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien" (IAZI), Bülach, das auch für die Neubewertung des Finanzvermögens beigezogen wurde, unterstützt.

Die Ergebnisse dieser dynamischen Investitionsrechnung haben gezeigt, dass die langfristigen (mittleren) jährlichen Kosten der Mietlösung USEGO-Areal (unter Berücksichtigung der letzten Verhand-

lungsrunde) um ca. 10 % und die der Mietslösung Walter-Areal um ca. 30 % über denen des kantonalen Neubaus am Amtshausquai liegen.

Der detaillierte Vergleich der diesen Kosten gegenüberstehenden Nutzen ergab, dass die Mietslösung Walter-Areal trotz der wesentlich höheren Kosten keinerlei Vorteile gegenüber dem kantonalen Neubauprojekt aufweist. Die Erweiterungsmöglichkeiten wurden im Vergleich zum kantonalen Neubau sogar als schlechter beurteilt. Aufgrund der Resultate dieses Projektvergleichs hat die Thommen Architekten AG ihr neues Angebot am 14. Juni 2005 schriftlich zurückgezogen.

Für die Mietslösung im USEGO-Areal Olten ergab der detaillierte Vergleich der den Kosten gegenüberstehenden Nutzen, dass die vor allem mittel- bis langfristigen Vorteile dieser Lösung die Mehrkosten gegenüber dem kantonalen Neubau bei weitem überwiegen:

- Bereits für den Bezugszeitpunkt weist die Lösung im USEGO-Areal eine um ca. 8 % grössere Hauptnutzfläche als der Neubau aus. Dies führt, in Kombination mit der grosszügigeren Auslegung der "Kombibüros", zu einer wesentlich höheren Nutzungsflexibilität.
- Ebenfalls wesentlich besser sind die Parkierungsmöglichkeiten für die Einsatzfahrzeuge der Polizei und die eigenen Mitarbeitenden sowie für Besucher.
- Die Verkehrsanbindung für regionale und überregionale Einsätze der Polizei ist, insbesondere nach Fertigstellung der Entlastung Olten (ca. 2013), wesentlich geeigneter als die innerstädtische Lage des Neubaus.
- Eine langfristig notwendige, möglichst graduelle Erweiterbarkeit ist nur im USEGO-Areal optimal sichergestellt. Ein in den ersten 25 Jahren auszuübendes ErweiterungsOptionsrecht für die gesamte Mietdauer von max. 50 Jahren ist bereits im Mietvertrag enthalten.
- In Anbetracht seiner Finanzlage muss der Kanton einen Teil seiner dringendsten Bedürfnisse durch Mietslösungen abdecken und hat sich dabei auf vergleichsweise günstige Lösungen zu konzentrieren. Im Quervergleich zu anderen Mietverträgen ist der vorliegende Mietvertrag längerfristig, vor allem wegen der wegfallenden Amortisationen des Mieterausbaus sowie der sehr tiefen Indexierung, als besonders günstig zu beurteilen.
- Darüber hinaus werden sowohl im USEGO-Areal als auch im Areal des heutigen Polizeipostens städtebaulich und ökonomisch sinnvolle Entwicklungen ermöglicht, die ohne diese Lösung für das USEGO-Areal unter Umständen nicht mehr sichergestellt wären.

Aufgrund der Ergebnisse dieses detaillierten Kosten/Nutzen-Vergleichs und gestützt auf einen Vorentscheid des Regierungsrates hat das Hochbauamt mit der Tivona Phi AG einen Mietvertrag ausgearbeitet (siehe Beilage: Mietvertrag vom 3. Juni 2005, inkl. Planbeilage Architekturbüro baderpartner AG, Solothurn, vom 30. Mai 2005). Die Tivona Phi AG hat diesem Vertrag mit Brief vom 1. Juni 2005 bereits zugestimmt.

6. Finanzielle Auswirkungen

6.1 Mietkosten

Die gemietete Fläche beträgt ca. 2'011 m² Bruttonutzfläche (was einer Hauptnutzfläche von 1'440 m² entspricht). Der anfängliche jährliche Nettomietzins (inkl. Kostendach Mieterausbau 1 und 2) beträgt Fr. 548'510.--. Nach 12 Jahren reduziert sich dieser Mietzins um Fr. 171'760.--, nach zusätzlichen 13 Jahren um weitere Fr. 160'380.--, d.h. auf Fr. 216'370.-- pro Jahr. Dazu kommt jeweils eine Miete von Fr. 49'200.-- für 28 gedeckte und 2 offene Parkplätze. Die ganze Finanzierung erfolgt im Rahmen des Globalbudgets des Hochbauamtes und wird der Polizei des Kantons Solothurn in der Kostenrechnung belastet.

Ohne Parkplätze ergeben sich so anfängliche jährliche Kosten von max. Fr. 273.-- pro m² Mietfläche. Nach 12 Jahren reduzieren sich diese Kosten auf Fr. 187.-- pro m² und nach zusätzlichen 13 Jahren auf Fr. 108.-- pro m². Da in diesen Mietzinsen rund 20 % rein polizeispezifische Mehrkosten enthalten sind, sind diese Konditionen im Vergleich zu typischen neuen Bürogebäuden ausgesprochen günstig. Ebenfalls besonders kulant ist, dass der Mietzins jährlich nur zu 60 % an den Konsumentenpreisindex angepasst wird.

Alle mobilen Geräte wie Server, Aktivkomponenten der Universellen Kommunikationsverkabelung (UKV), Personal Computer und Peripheriegeräte sowie Fax- und Telefon-Endgeräte werden grundsätzlich von den bestehenden Polizeieinrichtungen mitgenommen. Notwendige Ersatzbeschaffungen sind bereits im Globalbudget der Polizei enthalten, sodass von dieser Seite keine zusätzlichen Kosten generiert werden.

6.2 Laufende Einsparungen

Da es sich beim geplanten Polizeigebäude in Olten um den Ersatz einer baulich und betrieblich äusserst ungünstigen Lösung handelt, ist davon auszugehen, dass der Betriebsablauf der Polizei wesentlich effektiver und effizienter durchgeführt werden kann. Daraus resultieren einerseits Leistungsbesserungen und andererseits betriebliche Einsparungen, die im heutigen Zeitpunkt noch nicht genau quantifiziert werden können.

Zusätzlich können durch die Aufgabe des gemieteten "Herzoghauses" sowie der zugehörigen Parkplätze insgesamt Fr. 50'500.-- pro Jahr eingespart werden. Falls die vorgesehene Option der Integration des Polizeipostens Trimbach umgesetzt wird, können insgesamt sogar Fr. 65'000.-- pro Jahr eingespart werden.

6.3 Netto-Folgekosten (Mietkosten minus Einsparungen)

Netto ergeben sich daher – ohne Berücksichtigung der Leistungsverbesserungen und noch nicht quantifizierbaren betrieblichen Einsparungen – Folgekosten von anfänglich Fr. 532'710.-- pro Jahr, welche sich (ohne Indexierung) nach 12 Jahren auf Fr. 311'750.-- sowie nach weiteren 13 Jahren auf Fr. 151'370.-- reduzieren. In Anbetracht der dringend notwendigen Ablösung der heutigen, vollkommen ungenügenden räumlichen Situation durch eine optimale Unterbringung von 54 Arbeitsplätzen für die kantonale Polizei in Olten, kann dies als sehr günstig bezeichnet werden.

7. Vorgehen und Termine

Die Realisierungsphase wird durch eine Baukommission aus Vertretern der Tivona Phi AG, der Kantonspolizei, des Hochbauamtes und des Architekturbüros baderpartner AG begleitet.

Der Mietbeginn ist spätestens 18 Monate nach Vorliegen einer rechtskräftiger Baubewilligung – das heisst, noch ohne Berücksichtigung allfällig möglicher Einsparungen – auf ca. Anfang 2008 vorgesehen.

8. Rechtliches

Der Mietzins beträgt zwischen Fr. 548'510.-- (im 1. Jahr) und Fr. 216'370.-- zuzüglich Parkmiete (im 25. Jahr). Diese Ausgabe stellt nach § 55 Absatz 2 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003 (WOV-Gesetz, BGS 115.1) eine neue jährlich wiederkehrende Ausgabe dar, da bezüglich der Variantenwahl für den neuen Standort eine erhebliche Handlungsfreiheit besteht. Eine Ausgabe für Mietzinskosten gilt nur dann als gebunden, wenn diese für bestehende und schon in Mietobjekten untergebrachte Verwaltungseinheiten anfallen (§ 55 Absatz 1 lit. e WoV-Gesetz). Die Ausgabe ist folglich gestützt auf Art. 35 Abs. 1 lit. e der Kantonsverfassung durch den Kantonsrat zu beschliessen. Ein Ausgabenbeschluss im Rahmen eines Globalbudgets wäre nicht zulässig, da sich der Kanton über eine Globalbudgetperiode hinaus vertraglich verpflichtet. Nach § 13 des Staatspersonalgesetzes vom 27. September 1992 (BGS 126.1) ist der Kantonsrat überdies abschliessend zuständig, die zur ordnungsgemässen Erfüllung der staatlichen Aufgaben nötigen Ausgaben für das Personal, die Räumlichkeiten und die Infrastruktur zu bewilligen. Der Ausgabenbeschluss des Kantonsrates unterliegt damit nicht dem (fakultativen oder obligatorischen) Referendum. Als nicht gebundene Ausgabe unterliegt der Ausgabenbeschluss überdies § 2 des Gesetzes über die Kürzung von Staatsbeiträgen und die Erschwerung von Ausgabenbeschlüssen vom 4. Dezember 1994 (BGS 121.241), weshalb ihm zwei Drittel der anwesenden Mitglieder des Kantonsrates zustimmen müssen.

9. Antrag

Wir bitten Sie, auf die Vorlage einzutreten und dem nachfolgenden Beschlussesentwurf zuzustimmen.

Im Namen des Regierungsrates

Walter Straumann
Landammann

Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

10. **Beschlussesentwurf****Anmiete von neuen Räumlichkeiten für die Kantonspolizei im USEGO-Areal Olten**

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf Artikel 74 Buchstabe a in Verbindung mit Art. 35 Abs. 1 lit. e der Kantonsverfassung vom 8. Juni 1986¹ sowie § 13 des Gesetzes über das Staatspersonal vom 27. September 1992², nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 31. Oktober 2005 (RRB Nr. 2005/2256), beschliesst:

1. Der Mietlösung für die Kantonspolizei im USEGO-Areal Olten wird zugestimmt.
2. Dem beiliegenden Mietvertrag mit der Tivona Phi AG, mit einem jährlichen Anfangszins von Fr. 597'710.-- inkl. Parkplätzen, wird zugestimmt.
3. Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt und der Kantonsbaumeister ermächtigt, diesen Vertrag zu unterzeichnen.

Im Namen des Kantonsrates

Präsident

Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt nicht dem Referendum.

Verteiler KRB

Bau- und Justizdepartement (2)
 Hochbauamt (4)
 Departement des Innern (2)
 Polizeikommando (5)
 Finanzdepartement
 Kantonale Finanzkontrolle
 Amt für Finanzen
 Stadtpräsidium Stadt Olten, 4600 Olten

¹) BGS 111.1

²) BGS 126.1