

Regierungsratsbeschluss

vom 12. Dezember 2005

Nr. 2005/2598

Mietvertrag des Kantons als Vermieter mit der Solothurner Spitäler AG als Mieterin

1. Ausgangslage

Gemäss § 16 Ziff. 1 des Spitalgesetzes vom 12. Mai 2004 werden alle Spital-Immobilien vom Kanton (Hochbauamt) an die Solothurner Spitäler AG (Spital AG) vermietet. Alle Spital-Mobilien werden hingegen als Sacheinlage in die Spital AG eingebracht:

"Die Mobilien, welche im Eigentum der bisherigen Institutionen oder im Eigentum des Kantons standen und von diesen Institutionen benützt wurden, gehen als Sacheinlage in die Aktiengesellschaft ein. Der Kanton behält oder übernimmt das Eigentum an den Immobilien der Spitäler. Er vermietet diese an die Aktiengesellschaft."

Als Mobilien gelten dabei – neben allen beweglichen Einrichtungen und Geräten – auch diejenigen stationären und v.a. medizinischen Geräte, für die das Beschaffungs-, Betriebs- und Unterhalts-Knowhow bei der Spital AG liegt. Die Ausscheidung der Mobilien folgt dabei im Einzelnen der vom Hochbauamt gemeinsam mit der Spital AG erarbeiteten Liste gemäss Spitalbau-Kostenplan der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung (siehe Vertragsbestandteil 2.1.6 "Immobilien / Mobilien: Abgrenzung Hochbauamt / Spital AG").

Die Immobilien werden der Spital AG vom Kanton, vertreten durch das Hochbauamt, zu marktnahen und entsprechend den relativen Kosten der einzelnen Raumtypen differenzierten Preisen vermietet. Die gesamte Werterhaltung ist im Mietpreis eingeschlossen; die Wertsteigerung sowie nutzungsbedingte bauliche Anpassungen gehen zu Lasten der Spital AG. Die Nebenkosten – mit Ausnahme der Hauswartung und aller Energieträger, die direkt von der Spital AG zu beschaffen sind – werden separat verrechnet.

1.1 Grundsätzliches

Entsprechend dem Grundsatz der Einheit von Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung ergeben sich – entsprechend dieser Güterausscheidung – folgende Zuständigkeiten für Mobilien und Immobilien:

- Die Spital AG ist grundsätzlich zuständig für Beschaffung, Betrieb, Wartung, Unterhalt und Ersatzbeschaffung von Mobilien sowie für den Betrieb der Immobilien.
- Das Hochbauamt ist grundsätzlich zuständig für Beschaffung, Wartung und Unterhalt sowie Ersatzbeschaffung von Immobilien.

Im Rahmen dieser Regelung sind beide Partner frei, im gegenseitigen Einverständnis einzelne Arbeiten an den anderen Partner zu delegieren. Im Interesse effektiver und effizienter Lösungen pflegen Spital AG und Hochbauamt generell die enge Zusammenarbeit.

Die Spital AG mietet grundsätzlich ganze Gebäude oder, im Ausnahmefall, zusammenhängende Gebäudeteile; beides wird im Mietvertrag jeweils als Mieteinheit bezeichnet. Dementsprechend kann die Spital AG auch nur ganze Mieteinheiten kündigen.

1.2 Bewertung neu gemieteter Gebäude bzw. Mieteinheiten sowie späterer Neubauten, Umbauten und Sanierungen

Basis bilden die durch Lead Consultants in Zusammenarbeit mit der Itten + Brechbühl AG und dem Hochbauamt erarbeiteten und in 10 Kostenkategorien zusammengefassten Wiederbeschaffungskosten von rund 35 Hauptnutzflächen-Arten à jeweils 2 bis 3 Ausbaustandards.

Durch Multiplikation der Hauptnutzflächen mit den zugehörigen Kostenkategorien ergibt sich der Wiederbeschaffungswert pro Raum, durch Summation dieser Raumwerte der Wiederbeschaffungswert pro Gebäude bzw. Mieteinheit.

Zusätzlich werden folgende Faktoren berücksichtigt (siehe im Einzelnen Vertragsbestandteil 2.1.4 "Mietzinsberechnungen aller Mieteinheiten"): ein pauschalierter Landanteil, die gebaute Umgebungsfläche, eine durchschnittliche Altersentwertung sowie Marktzuschläge und Marktabschläge für einzelne Spitäler.

Der Mietzins ergibt sich dann, indem der so ermittelte Wert mit einem Brutto-Zins von gegenwärtig 7,0 % (bzw. einem reduzierten Zinssatz für den Landanteil) multipliziert wird.

1.3 Bewertung von Wertsteigerungen und nutzungsbedingten baulichen Anpassungen (ausserhalb von Neubauten, Umbauten und Sanierungen)

Wertsteigerungen und nutzungsbedingte bauliche Anpassungen, die durch das Hochbauamt finanziert werden, bewirken einen zusätzlichen Mietzins von 7,0 % der jeweiligen Baukosten, auf Beginn des der jeweiligen Fertigstellung nachfolgenden Jahres.

Nutzungsbedingte bauliche Anpassungen, die durch die Spital AG finanziert werden, lösen keine Mietzinsanpassung aus. Sie brauchen die vorgängige Zustimmung des Hochbauamtes und gehen in das Eigentum des Kantons über, der dafür die Verpflichtung zum Werterhalt übernimmt.

1.4 Bewertung von werterhaltenden Massnahmen der Instandhaltung und der Instandsetzung

Alle Massnahmen der Werterhaltung (baulicher Unterhalt) – das heisst die ganze Instandhaltung (Sofortmassnahmen) sowie Massnahmen der Instandsetzung (Planbarer Unterhalt), soweit sie nicht überwiegend der Wertsteigerung dienen – sind im Mietpreis eingeschlossen.

1.5 Zuständigkeiten für Betrieb und Wartung

Die gemieteten Immobilien werden integral durch die Spital AG betrieben. Zusätzlich übernimmt die Spital AG die Wartung aller verbleibenden Immobilien-Teile gemäss Spitalkostenplan (SKP) Pos. 7

"Medizinische Apparate und Anlagen" sowie Pos. 8 "Medizinische Einrichtungen und Ausstattungen" (siehe Vertragsbestandteil 2.1.6 "Immobilien / Mobilien: Abgrenzung Hochbauamt / Spital AG").

Für die Wartung (Wartungs- und Serviceverträge sowie technisches Verbrauchsmaterial und Armaturen) aller anderen Immobilien-Teile ist das Hochbauamt verantwortlich. Sie wird der Spital AG in Form von Nebenkosten weiter verrechnet.

1.6 Periodische Anpassung der Berechnungsgrundlagen und der Mietzinsen

Während der jeweils 5-jährigen Vertragsdauer werden sowohl die bestehenden Mietzinsen als auch die für Bewertungen von Neubauten, Umbauten und Sanierungen notwendigen 10 Kostenkategorien, jeweils auf den 1. Januar des folgenden Jahres (erstmalig auf den 1. Januar 2009) zu 80 % an den Index der Konsumentenpreise angepasst.

Wird der Mietvertrag um eine weitere 5-jährige Vertragsdauer verlängert, so einigen sich die Parteien über eine allenfalls notwendige Anpassung der Berechnungsgrundlagen und des BasisMietzinses an die Marktlage.

2. Erwägungen

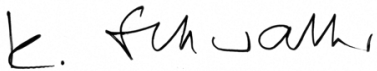
Der vorliegende Mietvertrag sowie der unter 1. Ausgangslage vollständig wiedergegebene Vertragsbestandteil 2.1.2 "Grundsätze der Mietzinsberechnung" wurden am 29. September 2005 von der interdepartementalen Projektgruppe Verselbständigung der Spitäler, unter dem Vorsitz von Regierungsrat Peter Gomm, genehmigt. Gestützt auf die Abklärungen des MehrwertsteuerExperten, Andreas Frey von der BDO Visura, zu denen auch das Finanzdepartement (Pia Stebler) beigezogen wurde, wurde vom Hochbauamt (HBA) gemeinsam mit der Spital AG (Kurt Altermatt) und dem Spitalamt (Franz Müller) eine Schlussredaktion vorgenommen.

Bereits an früheren Sitzungen von der Projektgruppe genehmigt wurden auch alle weiteren, im Mietvertrag unter 2.1 angeführten, integrierenden Vertragsbestandteile sowie der NettoMietpreis von rund Fr. 32'082'272.-- pro Jahr. Dieser Mietzins sowie die dazugehörige Nebenkostenpauschale von Fr. 800'000.-- pro Jahr wurden im Übrigen sowohl von der Spital AG als auch vom Hochbauamt gerundet in ihren jeweiligen Globalbudgets eingerechnet. Der Vertragsbestandteil 2.1.6 "Immobilien / Mobilien: Abgrenzung Hochbauamt / Spital AG" war ausserdem bereits Basis für die Sacheinlage des Kantons in die Spital AG.

Zu ergänzen ist, dass das diesem Mietzins zugrundeliegende Berechnungsmodell auch die Basis für die Berechnung der Mieten im Rahmen der Fachhochschule Nordwestschweiz darstellt und sich, in vereinfachter Form, bereits seit Jahren im Kanton Solothurn für die interne Verrechnung der Mieten bewährt hat. Da die relativen Preise auf Basis der Wiederbeschaffungskosten jedes einzelnen nutzbaren Raumes bestimmt wurden, ergeben sich insbesondere folgende Vorteile: Einerseits werden so, als Basis für die Kostenrechnung der Spitäler, die richtigen Anreize gesetzt, andererseits ist das Preisniveau marktnah und kann trotzdem, insgesamt oder differenziert, leicht an Veränderungen der Marktlage oder neue gesetzliche Vorschriften angepasst werden.

3. Beschluss

- 3.1 Dem vorliegenden Mietvertrag zwischen dem Kanton als Vermieter und der Solothurner Spitäler AG als Mieterin, mit einem Netto-Mietzins von Fr. 32'082'272.-- pro Jahr, wird zugestimmt.
- 3.2 Der Kantonsbaumeister wird ermächtigt, diesen Vertrag im Namen des Staates Solothurn zu unterzeichnen.
- 3.3 Der Mietzins ist dem Konto 427002/6028 (Mieteträge Spitäler) des Hochbauamtes gutzuschreiben.



Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Beilage

Mietvertrag für Geschäftsräume, zwischen dem Kanton als Vermieter und der Solothurner Spitäler AG als Mieterin, vom 5. Dezember 2005

Verteiler

Regierungsrat (6)

Bau- und Justizdepartement

Hochbauamt (M.K./cw) (4)

Departement des Innern

Spitalamt (2)

Finanzdepartement

Amt für Finanzen

Kantonale Finanzkontrolle

Spital AG, Kurt Altermatt, "Kantonales Spital", Schöngrünstrasse 38, 4500 Solothurn (2)