

***Zusammenführung der drei Konkursämter
in ein kantonales Konkursamt***

***Bewilligung der jährlich wiederkehrenden
Ausgaben zum Abschluss des Mietvertrages***

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 20. Dezember 2005, RRB Nr. 2005/2730

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommissionen

Finanzkommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
1. Ausgangslage	5
1.1 Das Massnahmenpaket SO+	5
1.2 Situation in den bestehenden drei Konkursämtern	5
2. Zusammenführung der drei Konkursämter in ein kantonales Konkursamt in Oensingen; Auswirkungen auf die Amtschreiberei Olten-Gösigen	6
3. Personelle und finanzielle Konsequenzen	6
4. Rechtliches	7
5. Antrag	7
6. Beschlussesentwurf	10

Beilagen

- Mietvertrag für Geschäftsräume
- Grundriss Erdgeschoss (14.11.2005)
- Grundriss Untergeschoss (14.11.2005)

Kurzfassung

Mit der bis Ende 2006 vorgesehenen Zusammenführung der drei Konkursämter in Solothurn, Olten und Dornach in ein kantonales Konkursamt in Oensingen soll einerseits eine optimale Betriebsgrösse geschaffen werden, um Qualität und Effizienz zu steigern. Andererseits ist diese Zusammenführung ein weiterer Schritt zur Schaffung von vier Verwaltungsregionen und vier Gerichtsregionen im Kanton Solothurn, wie dies die SO+ Massnahme Nr. 32 fordert.

Zur Bereitstellung der nötigen Büroräume soll ein Mietvertrag mit fixer Vertragsdauer von 10 Jahren mit der Option auf zwei mal fünf Jahre Verlängerung abgeschlossen werden. Die gute Lage in Oensingen sowie die Räumlichkeiten können als optimal bezeichnet werden. Die gemietete Fläche beträgt 1'149 m² (bzw. ca. 835 m² Hauptnutzfläche). Der Mietzins, inkl. Mieterausbau, von Fr. 141.-- pro m² Mietfläche und Jahr ist ausgesprochen günstig.

Damit der Regierungsrat diesen Mietvertrag abschliessen kann, muss der Kantonsrat die dafür nötigen jährlich wiederkehrenden Ausgaben bewilligen.

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf über die Bewilligung der jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages, um die Büroräume für das geplante kantonale Konkursamt in Oensingen bereitstellen zu können.

1. Ausgangslage

1.1 Das Massnahmenpaket SO+

Am 22. August 2000 verabschiedeten wir Botschaft und Entwurf an den Kantonsrat zum Projekt SO+ mit verschiedenen Massnahmen zur Reformierung der staatlichen Tätigkeit und zur Sanierung des kantonalen Finanzhaushalts. Der Kantonsrat verabschiedete diese Vorlage mit KRB Nr. 117/2000 vom 27. September 2000. Er beauftragte uns darin u.a. mit der Umsetzung der Massnahme Nr. 32 "Neustrukturierung der regionalen Verwaltung", konkret: Botschaft und Entwurf auszuarbeiten und ihm vorzulegen. Das Ziel dieser Massnahme besteht darin, im Kanton Solothurn mittelfristig vier Verwaltungsregionen und vier Gerichtsregionen zu schaffen. Die Dienstleistungen der vier regionalen Verwaltungen und Gerichte sollen jeweils an einem Ort und möglichst in einem Gebäude erbracht werden.

1.2 Situation in den bestehenden drei Konkursämtern

Im Rahmen einer Änderung der Verordnung über die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung vom 11. April 2000 (RVOV; BGS 122.112) beschlossen wir, die bisherigen neun Konkursämter zu zentralisieren und ab 1. August 2001 nur noch drei Konkursämter zu führen, nämlich das Konkursamt Olten für die Amteien Olten-Gösgen und Thal-Gäu, das Konkursamt Solothurn für die Amteien Solothurn-Lebern und Bucheggberg-Wasseramt sowie das Konkursamt Dornach für die Amtei Dorneck-Thierstein (§ 17 in Verbindung mit § 21 RVOV). Die drei Konkursämter nehmen ihre Aufgaben kompetent wahr. Nachteilig ist aber die Grösse der einzelnen Ämter; sie bestehen in der Regel aus wenigen Personen. Das Konkursamt Dornach besteht z.B. aus zwei Personen, die 160 Stellenprozente teilen. Die Konkursämter Solothurn und Olten umfassen je ca. 10 volle Pensen. Die Komplexität der Problemstellung in diesem Bereich nimmt ständig zu. Dies hat zur Folge, dass in jedem Konkursamt die Fachkompetenz umfassend sichergestellt werden muss. Durch eine Zusammenführung der drei Kleinämter erhofft man sich eine bedeutende Qualitäts- und Effizienzsteigerung.

Am 14. Juni 2005 beauftragten wir eine Projektgruppe, unter der Leitung des Finanzdepartementes, die Schaffung eines kantonalen Konkursamtes mit Standort in der Region Oensingen vorzubereiten. Die Projektgruppe fand in der Zwischenzeit geeignete Räumlichkeiten in Oensingen und bereitete die notwendigen organisatorischen Veränderungen vor.

Durch den Standort in Oensingen befindet sich das kantonale Konkursamt in der Mitte des Kantons. Auch das kantonale Handelsregisteramt ist in dieser Region, nämlich in der Klus bei Balsthal angesiedelt.

2. Zusammenführung der drei Konkursämter in ein kantonales Konkursamt in Oensingen; Auswirkungen auf die Amtschreiberei Olten-Gösigen

Das kantonale Konkursamt soll in Oensingen in der Gewerbe- und Industriezone in einem Gewerbebau an der Dünnerstrasse 32 eingemietet werden. Das Gebäude verfügt über zwei Stockwerke und ein Untergeschoss. Das kantonale Konkursamt belegt das Erdgeschoss und Teile des Untergeschosses. Die Eigentümerin und Vermieterin des Gebäudes, die Firma MICROTRONIC AG, befindet sich zur Zeit im Erdgeschoss. Die Firma MICROTRONIC wird zu Gunsten der Konkursämter (EG) in das 1. OG umziehen.

Die Lokalität bietet dem kantonalen Konkursamt mehrere Vorteile: Sie ist einerseits gut erreichbar, der Bahnhof ist ca. 15 Gehminuten entfernt, die Autobahnausfahrt befindet sich ebenfalls in der Nähe und Parkplätze sind ausreichend vorhanden. Andererseits ist die Lokalität geeignet, ein optimales Funktionieren der betrieblichen Abläufe zu unterstützen. Sie bietet genügend Raum. Büroräume, Archive und Gantraum können im gleichen Gebäude untergebracht werden und liegen dadurch nahe beieinander. Der Zugang zum Gantraum ist zudem mit einer Rampe versehen und verfügt über Tageslicht. Wegen dieser guten räumlichen Voraussetzungen müssen lediglich kleinere bauliche Massnahmen vorgenommen werden, um die Räume an die Bedürfnisse des kantonalen Konkursamtes anzupassen.

Die räumliche Zusammenlegung der drei Konkursämter in Oensingen erfolgt gestaffelt. Die Konkursämter in Olten und Dornach ziehen per 1. Juli 2006 in Oensingen ein. Das Konkursamt Solothurn folgt Ende 2006. Die organisatorische Zusammenlegung erfolgt per 1. Januar 2007.

Die heute von den drei Konkursämtern belegten Räume werden mit der Zusammenführung in ein kantonales Konkursamt frei. In Solothurn ist das Konkursamt eingemietet. Teile des Mietvertrages werden auf Ende 2006 gekündigt. In Olten befindet sich das Konkursamt im Amthaus. Die dort frei werdenden Räume sollen wieder belegt werden, möglichst durch eine kantonale Amtsstelle, die im Raum Olten eingemietet ist. Auch die weitere Nutzung der frei werdenden Räume in Dornach wird vom Hochbauamt geprüft.

In Olten bildete das Konkursamt zusammen mit dem Betreibungsamt bisher eine organisatorische Einheit. Das Betreibungsamt wird daher nach der Zusammenführung der Konkursämter in die Amtschreiberei Olten-Gösigen integriert. Dadurch erhalten alle Amtschreibereien eine identische Organisationsform (Grundbuchamt, Erbschaftsamt und Betreibungsamt).

3. Personelle und finanzielle Konsequenzen

Die gemietete Fläche beträgt 1'149 m². Der jährliche Nettomietzins (inkl. Fr. 70'000.-- Kostendach für den Mieterausbau) beträgt rund Fr. 162'500.-- pro Jahr. Nach 10 Jahren reduziert sich dieser Mietzins um Fr. 6'650.-- pro Jahr. Dazu kommt jeweils eine Miete von Fr. 15'000.-- für 25 ungedeckte Parkplätze sowie eine (günstige) Nebenkostenpauschale von Fr. 9'342.45 pro Jahr. Die ganze Finanzierung erfolgt im Rahmen des Globalbudgets Erfolgsrechnung des Hochbauamtes und wird den Konkursämtern des Kantons Solothurn in der Kostenrechnung belastet.

Ohne Parkplätze ergeben sich so, inklusive Mieterausbau, anfänglich jährliche Kosten von max. Fr. 141.-- pro m² Mietfläche. Nach 10 Jahren reduzieren sich diese Kosten auf Fr. 136.-- pro m²

und Jahr. Gemäss Immo-Monitoring der Firma Wüest & Partner (Stand 2006/2) liegt der durchschnittliche m²-Preis für gemietete Fläche (bezeichnet als Nutzfläche) für Büroräume, ohne Mieterausbau, in Solothurn bei Fr. 160.-- und in Olten bei Fr. 170.-- pro Jahr. Die ausgehandelten Mietkonditionen sind daher im Vergleich zu typischen Bürogebäuden ausgesprochen günstig. Wegen dieses günstigen Mietzinses und der relativ kurzen Vertragsdauer wird der Mietzins jährlich an den Konsumentenpreisindex angepasst.

Alle mobilen Geräte wie Server, Aktivkomponenten der Universellen Kommunikationsverkabelung (UKV), Personal Computer und Peripheriegeräte sowie Fax- und Telefon-Endgeräte werden möglichst von den bestehenden Konkursämtern mitgenommen. Die Kosten für notwendige Anpassungen im Informatikbereich (ca. Fr. 140'000.--) sowie für neues Mobiliar (ca. Fr. 280'000.--) werden im Rahmen der Globalbudgets Erfolgsrechnung Informationstechnologie und Hochbau finanziert.

Durch die Zusammenführung der Konkursämter und die damit verbundene betriebliche Neuorganisation können ca. 8 % des Personalbestandes abgebaut werden, was rund Fr. 180'000.-- pro Jahr entspricht. Der Abbau erfolgt im Rahmen der ordentlichen Fluktuation; keine Mitarbeiterin und kein Mitarbeiter werden die Stelle verlieren. Durch die Kündigung des Mietvertrages der frei werdenden Räume in Solothurn (ca. 100 m² Mietfläche) und die weitere Nutzung insbesondere der frei werdenden Räume im Amtshaus in Olten (ca. 270 m² Mietfläche) können zusätzlich rund Fr. 60'000.-- Mietkosten pro Jahr eingespart werden. Insgesamt können so Personal- und Mietkosten von rund Fr. 240'000.-- pro Jahr eingespart werden. Damit sind die Mietkosten (inkl. Parkplätze) von anfänglich rund Fr. 177'500.-- pro Jahr (ab dem 11. Jahr Fr. 171'000.-- pro Jahr) sowie die Amortisation der Informatikanpassungen und des Mobiliars (ca. Fr. 30'000.-- pro Jahr) mehr als abgedeckt.

4. Rechtliches

Die jährlich wiederkehrenden Mietkosten zur Bereitstellung der Büroräume für das kantonale Konkursamt in der Höhe von Fr. 177'482.50 sind finanzrechtlich neue Ausgaben (§ 55 Abs. 2 Gesetz über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung; WoV-G; BGS 115.1). Gestützt auf § 13 des Gesetzes über das Staatspersonal (BGS 126.1) kann der Kantonsrat diese Ausgaben abschliessend bewilligen. Dem Beschlussesentwurf müssen jedoch zwei Drittel der anwesenden Kantonsräte zustimmen (§ 2 Gesetz über die Kürzung von Staatsbeiträgen und die Erschwerung von Ausgabenbeschlüssen; BGS 121.24).

5. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates

Walter Straumann
Landammann

Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

6. Beschlussesentwurf

Zusammenführung der drei Konkursämter in ein kantonales Konkursamt; Bewilligung der jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss des Mietvertrages

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf Artikel 81 der Kantonsverfassung vom 8. Juni 1986¹⁾ und § 55 Abs. 2 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung (WoV-G) vom 3. September 2003²⁾ in Verbindung mit § 13 des Gesetzes über das Staatspersonal vom 27. September 1992³⁾, nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 20. Dezember 2005 (RRB Nr. 2005/2730), beschliesst:

1. Der Mietlösung für die Konkursämter in den Räumlichkeiten der MICROTRONIC AG, Dünernstrasse 32 in Oensingen wird zugestimmt.
2. Dem Kredit für den beiliegenden Mietvertrag mit der MICROTRONIC AG, mit einem jährlichen Anfangszins von Fr. 177'482.50 und einer Nebenkostenpauschale von Fr. 9'342.45 wird zugestimmt.
3. Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt und der Leiter Immobilien des Hochbauamtes ermächtigt, diesen Vertrag zu unterzeichnen.

Im Namen des Kantonsrates

Präsident

Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt nicht Referendum.

¹⁾ BGS 111.1.
²⁾ BGS 115.1.
³⁾ BGS 126.1.

Verteiler KRB

Bau- und Justizdepartement (2)

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

Finanzdepartement

Amt für Finanzen

Kantonale Finanzkontrolle

Amtschreiberei / Konkursamt Region Solothurn. Rötistrasse 4, 4501 Solothurn

Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzihof, Wengimattstrasse 2, 4710 Klus-Balsthal

Amtschreiberei / Konkursamt Dorneck, Amthaus Postfach, 4143 Dornach

Amtschreiberei Thierstein, Amthaus, Postfach 127, 4226 Breitenbach

Betreibungs- und Konkursamt Olten-Gösigen, Amthaus, 4600 Olten

Parlamentscontroller

Parlamentsdienste