

Regierungsratsbeschluss

vom 19. April 2005

Nr. 2005/908

Investitionen im Mietobjekt "Zürichhaus", Rötistrasse 4, Solothurn

1. Ausgangslage

Die verschiedenen Amtschreibereien (Solothurn, Bucheggberg-Wasseramt, Lebern), das Amtschreiberei-Inspektorat, die Oberämter (Solothurn-Lebern, Bucheggberg-Wasseramt) und das Amt für Geoinformation sind im „Zürichhaus“, Rötistrasse 4, Solothurn, seit 1. Juli 1988 eingemietet. Die ebenfalls seit dem 1. Juli 1988 privat von den Familienfürsorgen angemieteten Räume werden per 1. Juli 2005 freigegeben. Die Büros des Amtschreiberei-Inspektorates werden per 1. August 2005 in das Gebäude Zentralhof, Bielstrasse 9, Solothurn, verlegt. Die Abteilung SO!GIS-Koordination mit vier Mitarbeitern soll per 1. Juli 2005 im „Zürichhaus“ mit dem Amt für Geoinformation räumlich zusammengeführt werden. Ausserdem wurden die zentralen Dienste der Amtschreibereien ausgebaut. Dies wurde notwendig, weil das gesamte Rechnungswesen aller Amtschreibereien seit dem 1. Januar 2005 hier in Solothurn zentralisiert wurde.

Mit RRB Nr. 2633 vom 17. Dezember 2002 wurde die Zentralisierung der Oberämter, der Amtschreibereien und der Gerichte für die Amtschreibereien Solothurn-Lebern und Bucheggberg-Wasseramt genehmigt und bereits teilweise umgesetzt.

Täglich werden an den Schaltern des Grundbuch-, Betreibungs-, Ober- und Erbschaftsamtes zwischen 100 und 160 Transaktionen abgewickelt. In diesen Transaktionen sind die zeitlich intensiven Geschäfte (Erbenverhandlungen, Grundbuchgeschäfte, güter- und erbrechtliche Beratungen) nicht einmal eingerechnet. Bei mehreren hundert Erbschaftsverhandlungen, Grundbuchgeschäften jeder Art und individuellen notariellen Beratungen kommen pro Tag mindestens nochmals so viele Kunden zusammen. Die heutige Vermischung dieser unterschiedlichsten Gruppen ist auch aus Sicherheitsgründen nicht mehr tragbar.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass die betrieblichen Abläufe, infolge der jetzigen baulichen Gegebenheiten, unbefriedigend sind. Die Amtschreibereien und Oberämter sind auf vier Etagen verteilt, was eine starke Vermischung von Publikum und Mitarbeitenden zur Folge hat. In den letzten Jahren haben sich die Kundenansprüche und das Kundenprofil stark verändert. Die Kunden haben die unterschiedlichsten Nationalitäten. Mit dieser Veränderung hat leider auch die Gewaltbereitschaft stark zugenommen. Um Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor dieser Gegebenheit zu schützen, ist erstens mit einer klaren Kanalisierung des Kundenstromes und zweitens mit vernünftigen Sicherheitsvorkehrungen (Eingangshalle) eine möglichst optimale und vertretbare Lösung zu suchen.

Die heutigen, vertraglichen Verpflichtungen sehen wie folgt aus: Am 26. Juni 2002 haben das Hochbauamt (HBA) (Mietervertreter) und die Firma PSP Real Estate AG, Glatbrugg (Vermieter), den ursprünglichen Mietvertrag neu verhandelt und abgeschlossen. Darin ist eine Mietdauer von 10

Jahren vorgesehen, vom 1. April 2004 bis 31. März 2014. Die Mietfläche beträgt 3'325 m², der Mietzins netto beträgt total Fr. 631'860.-- p.a., was einen Mietzins von Fr. 190.--/m² p.a. ergibt.

2. Erwägungen

Aus betrieblichen/organisatorischen- und Sicherheitsgründen soll durch punktuelle, bauliche Anpassungen der Publikumsverkehr vom Bürobereich getrennt werden. Die heutige Situation ist unbefriedigend, da sich die Kunden überall im Gebäude aufhalten können. Im Erdgeschoss (EG) soll eine zentrale Schalterhalle für den Publikumsverkehr (100 bis 160 Tagesgeschäfte) eingebaut werden. Ebenso findet die individuelle Kundenbetreuung im EG (separate Besprechungszimmer) statt. Weiter müssen die veralteten, nutzungsspezifischen EDV-Installationen (Absprache Amt für Informatik und Organisation, AIO) erneuert werden. In diesem Zusammenhang wird auch das Lüftungssystem entsprechend angepasst und erneuert.

Das HBA hat eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben (Architekturbüro Flury und Rudolf, Solothurn), welche die baulichen und finanziellen Konsequenzen aufzeigt. Die Gesamtinvestitionen betragen maximal Fr. 1'720'000.-- (Kostendach). Davon werden Fr. 1'270'000.-- durch den Eigentümer vorfinanziert und Fr. 450'000.-- werden durch das AIO übernommen (UVK - universelle Gebäudeverkabelung). Bezüglich der Amortisation wurden nachfolgende Konditionen mit dem Eigentümer vereinbart:

Amortisationsdauer: 15 Jahre, Zinssatz 5,5 %, ergibt eine Annuität von 10,67 %. Dies ergibt eine jährliche Zusatzbelastung von maximal Fr. 135'509.--. Somit erhöhen sich die jährlichen Nettomietzinskosten von Fr. 631'860.-- auf maximal Fr. 767'369.--.

Die Realisierungsphase soll durch eine kleine Baukommission begleitet werden. Die Kommission besteht aus folgenden Mitgliedern: Eigentümerversorger Wincasa, Generalplanerversorger Architekturbüro Flury + Rudolf, Nutzerversorger J. Gasche und K. Tschumi sowie dem Hochbauamt, G. Keune. Die Leitung der Baukommission wird an G. Keune übertragen.

3. Beschluss

- 3.1 Die organisatorischen, baulichen und betrieblichen Anpassungen im "Zürichhaus" werden genehmigt.
- 3.2 Der vorgeschlagenen Finanzierung und den Rahmenbedingungen, insbesondere den zusätzlichen, jährlichen Mietkosten von max. Fr. 135'509.-- wird zugestimmt.
- 3.3 Der endgültige Betrag der Mietzinserhöhung ist im Globalbudget Erfolgsrechnung des Hochbauamtes entsprechend zu berücksichtigen.
- 3.4 Das Hochbauamt, Guido Keune, Leiter Immobilien, ist beauftragt, den neuen Mietvertrag zu unterzeichnen.

- 3.5 Der vorgeschlagenen Baukommission bestehend aus Eigentümerversorger Wincasa, Generalplanerversorger Architekturbüro Flury + Rudolf, Nutzerversorger J. Gasche und K. Tschumi sowie dem Hochbauamt, G. Keune (Leitung), wird zugestimmt. Die Gründung erfolgt bei Abschluss der Mietverträge und wird mit der Betriebsbereitschaft (Abschluss Bauarbeiten und erfolgtem Umzug) aufgehoben.



Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Verteiler

Regierungsrat
Departemente (5)
Bau- und Justizdepartement
Hochbauamt (4) gk/cs
Amt für Raumplanung
Amt für Finanzen (2)
Kantonale Finanzkontrolle
Amt für Informatik und Organisation
Volkswirtschaftsdepartement (2)
Wirtschaftsförderung
Büroraumplanungskommission (11, Versand durch Hochbauamt)
Eigentümerversorger: Wincasa, Immobilien-Dienstleistungen, z.Hd. Marcel Peter, Tannwaldstrasse 2,
4601 Olten