

Regierungsratsbeschluss

vom 14. August 2006

Nr. 2006/1524

Kaufmännische Berufsfachschule Solothurn / Anmiete Räumlichkeiten

1. Ausgangslage

Seit dem 31. Januar 1972 besteht das Mietverhältnis (Aktennotiz vom 5. April 1993) "Rosengarten – Kaufmännische Berufsfachschule Solothurn" zwischen der Einwohnergemeinde Solothurn und dem Staat Solothurn. Der jährliche Nettomietzins für die Räumlichkeiten am Rossmarktplatz 19, 4500 Solothurn, beträgt Fr. 111'744.--. An diesem Mietzins hat sich bis am 1. Januar 1992 nichts geändert.

Am 1. Januar 1992 hat die Einwohnergemeinde Solothurn mit dem Staat Solothurn, vertreten durch das Erziehungsdepartement, einen unbefristeten Mietvertrag mit einer Mindestlaufzeit bis am 30. September 2006 abgeschlossen. Der jährliche Nettomietzins inkl. Berücksichtigung des Mieterausbaus beträgt Fr. 199'544.-- (Nettomietzins Fr. 111'744.-- plus Amortisation Mieterausbau Fr. 800'000.-- mit Annuität 15 Jahre zu 7 % Fr. 87'800.-- = Fr. 199'544.--). Die jährlichen Nebenkosten belaufen sich auf ca. Fr. 150'000.--. Somit beträgt der jährliche Bruttomietzins ca. Fr. 350'000.--.

Bereits Mitte Jahr 2004 fanden Gespräche zwischen dem Amt für Berufsbildung und Berufsberatung (ABB) und dem Hochbauamt statt. Der Leiter der Berufsfachschulen und die Verantwortlichen der Kaufmännischen Berufsfachschule Solothurn haben dem Hochbauamt mitgeteilt, dass die heutigen Platzverhältnisse (Klassenzimmer von 56 m² Nutzfläche) am Rossmarktplatz 19 ungenügend seien. Zudem entspricht der Bau nicht mehr den aktuellen Sicherheitsvorgaben der Gebäudeversicherung.

2. Erwägungen

Aufgrund der Tatsache, dass der heute gültige Mietvertrag vom 1. Januar 1992 am 30. September 2006 endet, hat die Einwohnergemeinde Solothurn mit Brief vom 15. September 2005 eine Mietzinserhöhung infolge Index-Anpassung (Januar 1972 bis August 2005 entspricht einer Mietzinserhöhung von 158 %) von Fr. 111'744.-- auf Fr. 288'300.-- angekündigt. Gestützt auf entsprechende Rechtsauskünfte hat das Hochbauamt mit Schreiben vom 26. September 2005 die Mietzinserhöhung beim Oberamt angefochten. Bis sich die Vertragsparteien auf dem Verhandlungsweg geeinigt haben, wurde das Verfahren auf Antrag des Hochbauamtes bis auf Weiteres gestoppt.

Die beiden Parteien haben sich zwischenzeitlich wie folgt geeinigt:

Der Staat Solothurn, vertreten durch das Hochbauamt, verzichtet darauf, das Mieterschlichtungsverfahren weiterzuziehen. Die Einwohnergemeinde Solothurn verzichtet auf die angekündigte Nettomiet-

zinserhöhung von Fr. 111'744.-- auf Fr. 288'300.--. Die Parteien haben sich auf den heutigen, aktuellen Nettomietzins von Fr. 199'544.-- geeinigt. Die Parteien verpflichten sich, einen neuen, für zwei Jahre befristeten Mietvertrag per 1. Oktober 2006 abzuschliessen. Gestützt auf die Auskunft des Rechtsdienstes des Finanzdepartementes vom 7. Juni 2006 sieht die finanzrechtliche Situation wie folgt aus: Wird ein bestehendes Mietverhältnis (in den gleichen Räumlichkeiten) durch einen neuen Mietvertrag abgelöst oder erneuert, liegt die Kompetenz zum Abschluss beim Regierungsrat.

Aus nachfolgenden Überlegungen soll der Mietvertrag nur noch befristet für über zwei Jahre abgeschlossen werden:

- Der aktuelle Standort ist aus technischer, betrieblicher und räumlicher Hinsicht nicht mehr zeitgemäss. Zur Zeit werden von der Kaufmännischen Berufsfachschule Solothurn ca. 1'600 m² Hauptnutzfläche (HNF) beansprucht. Die Schulzimmer haben eine Grösse von 56 m². Aufgrund der heutigen Standards für die Berufsschulen und einem groben Raumprogramm des Amtes für Berufsbildung und Berufsberatung (ABB) werden zukünftig ca. 2'800 m² HNF beansprucht.
- Die Investitionskosten bei einem allfälligen Umbau des "Rosengartens" betragen laut ersten Kostenschätzungen 5,5 bis 6,5 Mio. Franken. Die Mietkosten liegen somit bei ca. Fr. 220.--/m² HNF und Jahr.
- Aufgrund ersten Gesprächen mit den beiden Eigentümern Einwohnergemeinde Solothurn und COOP hat sich herausgestellt, dass ein Verkauf der Liegenschaft "Rosengarten" nicht auszuschliessen ist.
- Zwischenzeitlich hat das Hochbauamt erste Recherchen hinsichtlich einem Ersatzstandort unternommen. Dabei ist das Hochbauamt auf das Sultex-Areal in Zuchwil gestossen. Der Standort ist aus technischer, betrieblicher, räumlicher und finanzieller Sicht vielversprechend. Weitere positive Aspekte sind die verkehrstechnischen Situationen (Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude), die Verpflegungsmöglichkeiten (Scintilla-Kantine), die Sporteinrichtungen (Sportzentrum Zuchwil), das Parkplatzangebot und weitere Synergiemöglichkeiten an diesem Standort. Am 27. Oktober 2005 fand eine gemeinsame Besichtigung des Areals und der Räumlichkeiten durch die Vertreter des Amtes für Berufsbildung und Berufsberatung und des Hochbauamtes statt. Das ABB befürwortet den Standort "Sultex" in Zuchwil.
- Die Nachfrage für das Sultex-Areal ist zunehmend. Zur Zeit bestehen noch gute Chancen, zu einem günstigen Anmietobjekt für den Kanton zu kommen. Die momentane Offerte liegt bei rund Fr. 135.--/m² HNF und Jahr, je nach Mieterausbau (ohne Ausstattung).

3. Beschluss

- 3.1 Der Unterzeichnung eines befristeten Mietvertrages über zwei Jahre zwischen der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn und dem Staat Solothurn, vertreten durch das Kantonale Hochbauamt, im Umfang von rund Fr. 199'544.-- (heutiger Mietzins) jährlich netto, exkl. Nebenkosten, wird zugestimmt.

- 3.2 Guido Keune, Leiter Immobilien im Kantonalen Hochbauamt, wird ermächtigt, den Mietvertrag im Namen des Staates zu unterzeichnen.
- 3.3 Die Kosten gehen zu Lasten des Globalbudgets des Hochbauamtes, Kredit Nr. 316000/A 80505 Mieten, Pachten/Immobilien.
- 3.4 Das Hochbauamt wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Amt für Berufsbildung und Berufsberatung, einen entsprechenden Botschaftsentwurf zur Anmietung der "Sultex-Räumlichkeiten" auszuarbeiten.

- 3.5 Guido Keune, Leiter Immobilien im Kantonalen Hochbauamt, wird ermächtigt und beauftragt, die Grundbuchanmeldung im Namen des Staates zu unterzeichnen.



Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Beilage

Mietvertrag vom 14. Juli 2006

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Hochbauamt KE/cs (3)
Amt für Finanzen
Kantonale Finanzkontrolle
Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, 4502 Solothurn
Kaufmännische Berufsfachschule, Schulhaus Rosengarten, 4501 Solothurn
Arbeitsgruppe "Staatliche Grundstückspolitik" (10; Versand durch Hochbauamt)