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

Ergänzungsvorlage zu Botschaft und Entwurf vom 31. Oktober 2005

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 31. Januar 2006, RRB Nr. 2006/254

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommissionen

Justizkommission

Finanzkommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
1. Ausgangslage	5
2. Erwägungen	6
3. Finanzielle Auswirkungen.....	6
3.1 Laufende Kosten	6
3.2 Laufende Einsparungen.....	7
3.3 Netto-Folgekosten (Mietkosten minus Einsparungen)	7
3.4 Dynamischer Kosten-Vergleich	7
4. Vorgehen und Termine.....	8
5. Rechtliches	8
6. Antrag	9
7. Beschlussesentwurf	10

Beilagen

1. Mietvertrag mit der Tivona Phi AG, vom 17. Januar 2006
2. Planbeilage Architekturbüro baderpartner AG, Solothurn, vom 17. Januar 2006
3. Wirtschaftlichkeitsvergleich Neubau/Miete, vom 17. Januar 2006

Kurzfassung

In Olten besteht grosser Handlungsbedarf, die Unterbringung der Polizei zu verbessern, da die bei den bestehenden Polizeigebäude – der eigene Polizeiposten Ecke Amtshausquai/Jurastrasse sowie das benachbarte Mietgebäude – wegen ihrer ungenügenden Grösse und Raumstruktur sowie ihres schlechten baulichen Zustandes in keiner Weise mehr den heutigen Anforderungen entsprechen.

Mit Botschaft und Entwurf vom 31. Oktober 2005 haben wir dem Kantonsrat daher beantragt, im USEGO-Areal Olten neue Räumlichkeiten für die Kantonspolizei anzumieten. Zwei Argumente standen dabei im Vordergrund: Die grossen Vorteile der USEGO-Lösung gegenüber einem Neubau auf dem heutigen Polizei-Areal sowie der, im Vergleich zu anderen Mietlösungen, äusserst günstige Preis.

Am 17. November 2005 hat die Justizkommission daraufhin dieser Vorlage ohne Gegenstimme zugestimmt. Am 23. November 2005 hat die Finanzkommission die UMBAWIKO als Ergänzung beauftragt, das Geschäft auch in baufachlicher Hinsicht zu überprüfen. Am 8. Dezember 2005 hat die UMBAWIKO der Vorlage einstimmig zugestimmt und, zum Schutz des Kantons bei einer allfälligen späteren Handänderung, zusätzlich ein Kaufrecht vorgeschlagen.

Am 11. Januar 2006 wurde dieser Vorlage daraufhin – unter dem Vorbehalt eines unlimitierten Vorkaufsrechtes für das Mietobjekt und die darüberliegenden Geschosse sowie mit Ergänzung einer Finanzierung des Mobiliars durch das Globalbudget der Polizei – auch von der Finanzkommission zugestimmt.

Gestützt auf die durch diese Auflagen der zuständigen Kantonsratskommissionen ermöglichten Nachverhandlungen mit dem Vermieter, der Tivona Phi AG, haben wir am 17. Januar 2006 mit RRB Nr. 2006/137 einerseits dem Änderungsantrag der Finanzkommission zugestimmt, andererseits eine weitergehende und für den Kanton noch günstigere Lösung vorschlagen können, bei welcher der Kanton, zusätzlich zur Finanzierung des Mobiliars durch die Polizei, den gesamten Mieterausbau übernimmt.

Da bei dieser Variante die USEGO-Lösung, trotz ihrer grossen Vorteile gegenüber einem Neubau auf dem heutigen Polizei-Areal, annähernd gleich günstig wird, ersuchen wir den Kantonsrat, folgenden damit verbundenen Lösungsmerkmalen zuzustimmen:

1. Dem Kredit für den stark reduzierten Anfangsmietzins von jährlich Fr. 265'570.-- inkl. Parkplätzen sowie
2. einem Verpflichtungskredit von Fr. 3'120'000.-- für die Finanzierung des Mieterausbaus, im Rahmen des Globalbudgets Investitionsrechnung Hochbau 2006 bis 2008, welcher dem fakultativen Referendum untersteht.

Die Finanzierung des Mobiliars von rund Fr. 370'000.-- erfolgt, entsprechend dem Beschluss der Finanzkommission vom 11. Januar 2006, im Rahmen des Globalbudgets der Polizei.

Der nachfolgende Beschlussesentwurf ersetzt jenen in Botschaft und Entwurf vom 31. Oktober 2005 (RRB Nr. 2005/2256).

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend eine Ergänzungsvorlage zu Botschaft und Entwurf vom 31. Oktober 2005 über die Anmiete von neuen Räumlichkeiten für die Kantonspolizei im USEGO-Areal Olten.

1. Ausgangslage

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, auch unter Berücksichtigung von geringfügigen Mehrkosten (gemäss damaliger Lösung knapp 10 %), mit Abstand am vorteilhaftesten ist:

- Die Mietlösung im USEGO-Areal umfasst eine um ca. 8 % grössere Hauptnutzfläche als der kantonale Neubau, mit deutlich höherer Nutzungsflexibilität sowie mit wesentlich besseren Parkierungsmöglichkeiten.
- Die Verkehrsanbindung ist für regionale und überregionale Einsätze der Polizei längerfristig wesentlich geeigneter als die innerstädtische Lage des Neubaus oder der anderen möglichen Mietlösungen (ehemals Walter-Verlag sowie EPA-Gebäude).
- 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.

Mit Botschaft und Entwurf vom 31. Oktober 2005 haben wir dem Kantonsrat von Solothurn daher beantragt, im USEGO-Areal Olten neue Räumlichkeiten für die Kantonspolizei anzumieten. Zwei Argumente standen dabei im Vordergrund: Die grossen Vorteile der USEGO-Lösung gegenüber einem Neubau auf dem heutigen Polizei-Areal sowie der, im Vergleich zu anderen Mietlösungen, äusserst

günstige Preis, welcher nach mehreren Verhandlungsrunden mit der Tivona Phi AG ausgehandelt werden konnte (Reduktion des ersten Angebotes um gut 35 %).

Am 17. November 2005 hat die Justizkommission daraufhin dieser Vorlage ohne Gegenstimme zugestimmt. Am 23. November 2005 hat die Finanzkommission die UMBAWIKO als Ergänzung beauftragt, das Geschäft auch in baufachlicher Hinsicht zu überprüfen. Am 8. Dezember 2005 hat die UMBAWIKO der Vorlage einstimmig zugestimmt und, zum Schutz des Kantons bei einer allfälligen späteren Handänderung, zusätzlich ein Kaufrecht vorgeschlagen.

Am 11. Januar 2006 wurde dieser Vorlage daraufhin – unter dem Vorbehalt eines unlimitierten Vorkaufsrechtes für das Mietobjekt und die darüberliegenden Geschosse sowie mit Ergänzung einer Finanzierung des Mobiliars durch das Globalbudget der Polizei – auch von der Finanzkommission zugestimmt.

2. Erwägungen

Mit den erwähnten Auflagen der zuständigen Kantonsratskommissionen im Rücken konnten mit dem Vermieter, der Tivona Phi AG, Nachverhandlungen aufgenommen werden, bei denen folgende Ergebnisse erzielt wurden:

1. Der Vermieter gewährt ein ins Grundbuch eingetragenes unlimitiertes Vorkaufsrecht für das Mietobjekt und die darüber liegenden Geschosse. Damit kann auch für den Fall einer späteren Handänderung die Erweiterbarkeit gesichert werden.
2. Der Vermieter ist (entgegen seiner ursprünglichen Position) mit der Finanzierung der Möblierung sowie des ganzen Mieterausbaus durch den Kanton einverstanden, wodurch zusätzliche Zinskosten eingespart werden.

Gestützt auf dieses positive Verhandlungsergebnis haben wir am 17. Januar 2006 mit RRB Nr. 2006/137 dem Änderungsantrag der Finanzkommission zugestimmt. Darüber hinaus wird eine weitergehende und für den Kanton noch günstigere Lösung vorgeschlagen, bei der der Kanton – zusätzlich zur Finanzierung des Mobiliars durch die Polizei – den gesamten Mieterausbau übernimmt.

3. Finanzielle Auswirkungen

3.1 Laufende Kosten

Die gemietete Fläche beträgt 2'011 m² Bruttonutzfläche (was einer Hauptnutzfläche von ca. 1'440 m² entspricht). Der jährliche Nettomietzins (ohne Mieterausbau und Parkplätze) beträgt Fr. 216'370.--. Dazu kommt jeweils eine Miete von Fr. 49'200.-- für 28 gedeckte und 2 offene Parkplätze, sodass der Mietzins insgesamt Fr. 265'570.-- (statt bisher Fr. 597'710.--) beträgt (siehe Beilagen 1 und 2). Die Finanzierung erfolgt im Rahmen des Globalbudgets Erfolgsrechnung des Hochbauamtes und wird der Polizei in der Kostenrechnung belastet.

Ohne Parkplätze ergeben sich so anfängliche jährliche Kosten von max. Fr. 108.-- pro m² Mietfläche. Im Vergleich zu anderen möglichen Mietlösungen am Platz Olten ist dies als besonders günstig zu bezeichnen. Ebenfalls besonders günstig ist, dass der Mietzins jährlich nur zu 60 % an

den Konsumentenpreisindex angepasst wird, was längerfristig zu einer starken Verbilligung führt (nach 50 Jahren um rund 40 bis 50 %).

Dazu kommen Investitionskosten des Kantons von max. Fr. 3'120'000.-- für den Mieterausbau, im Rahmen des Globalbudgets Investitionsrechnung Hochbau 2006 bis 2008 (mit der Folge einer geringfügigen Verschiebung anderer Hochbauprojekte) sowie die Kosten der Möblierung, im Umfang von rund Fr. 370'000.--, welche im Rahmen des Globalbudgets der Polizei übernommen werden.

Gemäss Weisung über das Mitberichtsverfahren und die Folgekosten von Kreditvorlagen vom 23. Februar 1982 resultieren daraus weitere jährliche Kosten von 7 % bzw. rund Fr. 245'000.--. Die anfänglichen jährlichen Kosten betragen somit insgesamt rund Fr. 510'000.--.

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.

3.2 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 Leistungsverbesserungen 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.

3.3 Netto-Folgekosten (Mietkosten minus Einsparungen)

Netto ergeben sich daher - ohne Berücksichtigung der Leistungsverbesserungen und noch nicht quantifizierbaren betrieblichen Einsparungen - Folgekosten von anfänglich ca. Fr. 445'000.-- pro Jahr, welche wie erwähnt (wegen der nur 60 % Bindung an die Teuerung) langfristig real stark sinken werden. 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.

3.4 Dynamischer Kosten-Vergleich

Da die statische Kostenberechnung über 50 Jahre nur ein grobes Bild ergibt, wurde auch die dynamische Berechnung der Fa. IAZI (Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien, Bülach) an die verbesserte Lösung - Finanzierung des Mieterausbaus und des Mobiliars durch den Kanton - angepasst.

Trotz der grossen erwähnten Vorteile kommt die USEGO-Mietlösung in diesem Fall annähernd gleich günstig wie der kantonale Neubau: ohne Berücksichtigung eines anteiligen Verkaufs der Parzelle des heutigen Polizeipostens betragen die jährlichen Kosten noch 103 % des Neubaus, unter Berücksichtigung eines anteiligen Landverkaufs lediglich 99 % (siehe Beilage 3).

4. 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 rechtskräftigen Baubewilligung, das heisst – noch ohne Berücksichtigung allfällig möglicher Einsprachen – auf ca. März 2008 vorgesehen.

5. Rechtliches

Der Anfangsmietzins (inkl. Parkplätzen) beträgt Fr. 265'570.-- und ist zu 60 % an den Verlauf des Schweizerischen Index der Konsumentenpreise gekoppelt. 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 anfällt (§ 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.

Der Verpflichtungskredit für den Mieterausbau beträgt Fr. 3'120'000.--. Die entsprechenden Kosten gelten finanzrechtlich als neue Ausgabe. Sie unterliegen gemäss Art. 74 Buchstabe a der Kantonsverfassung (BGS 111.1) in Verbindung mit Art. 36 Abs. 1 Buchstabe a der Kantonsverfassung dem fakultativen Referendum.

Als nicht gebundene Ausgabe unterliegen die Ausgabenbeschlüsse 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.

Die Ausgaben von rund Fr. 370'000.-- für die Möblierung werden im Rahmen des Globalbudgets der Polizei getätigt. Für den entsprechenden Ausgabenbeschluss ist daher der Kantonsrat nicht zuständig.

6. Antrag

Wir bitten Sie, auf die Vorlage einzutreten und dem nachfolgenden Beschlussesentwurf, der jenen in Botschaft und Entwurf vom 31. Oktober 2005 (RRB Nr. 2005/2256) ersetzt, zuzustimmen.

Im Namen des Regierungsrates

Christian Wanner
Landammann

Dr. Konrad Schwaller
Staatschreiber

7. Beschlussesentwurf**Anmiete von neuen Räumlichkeiten für die Kantonspolizei im USEGO-Areal Olten****Ergänzungsvorlage zu Botschaft und Entwurf vom 31. Oktober 2005**

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf § 13 Gesetz über das Staatspersonal vom 27. September 1992¹⁾ sowie auf Artikel 74 Buchstabe a in Verbindung mit Artikel 35 Abs. 1 Buchstabe e und Artikel 36 Abs. 1 Buchstabe a der Kantonsverfassung vom 8. Juni 1986²⁾ nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 31. Oktober 2005 (RRB Nr. 2005/2256) sowie der vorliegenden Ergänzungsbotschaft vom 31. Januar 2006 (RRB Nr. 2006/254), beschliesst:

1. Der Mietlösung für die Kantonspolizei im USEGO-Areal Olten wird zugestimmt.
2. Dem Kredit für den Anfangsmietzins von jährlich max. Fr. 265'570.-- inkl. Parkplätze zuzulasten Globalbudget Erfolgsrechnung Hochbau wird zugestimmt.
3. Dem Verpflichtungskredit von Fr. 3'120'000.-- für die Finanzierung des Mieterausbaus zuzulasten Globalbudget Investitionsrechnung Hochbau wird zugestimmt.
4. Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Im Namen des Kantonsrates

Präsident

Ratssekretär

Die Ziffern 1., 2. und 4. dieses Beschlusses unterliegen nicht dem Referendum.

Ziffer 3. dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.

¹⁾ BGS 126.1.
²⁾ BGS 111.1.

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