

Regierungsratsbeschluss

vom 23. Januar 2007

Nr. 2007/106

Investitionen im Mietobjekt Rötihof, Werkhofstrasse 65, Solothurn

1. Ausgangslage

Im Rötihof an der Werkhofstrasse 65 in Solothurn (Baujahr 1960) befinden sich heute das Departementssekretariat des Bau- und Justizdepartementes (BJD), der Rechtsdienst des BJD, das Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) und das Hochbauamt (HBA).

Eigentümer der Liegenschaft ist die Rötihof AG, welche im Besitz der Kantonalen Pensionskasse (PKSO) ist. Aufgrund des Regierungsratsbeschlusses Nr. 2305/2000 vom 28. November 2000 geht der Rötihof nach Ablauf des Mietvertrages per 31. Dezember 2014 in das Eigentum des Kantons über.

Das aktuelle Mietverhältnis sieht wie folgt aus: Die Hauptnutzfläche (ohne Korridore) beträgt rund 2'356 m². Der aktuelle Nettomietzins beträgt jährlich Fr. 214'563.-- (rund Fr. 91.--/m² Hauptnutzfläche), was als ausgesprochen günstig zu bezeichnen ist. Gemäss Vertrag müssen die Unterhaltsarbeiten – nicht jedoch Wertvermehrungen – von der Mieterin getragen werden. Der Mietzins beinhaltet die Miete und die Amortisation des Gebäudes. Die Nebenkosten betragen jährlich ca. Fr. 53'000.--.

Der Rötihof ist gegenwärtig von 91 Mitarbeitenden mit jeweils eigenen Arbeitsplätzen belegt. Die Büro-Hauptnutzfläche pro Mitarbeiter beträgt 19 m², was in etwa dem Durchschnitt der kantonalen Verwaltungsgebäude entspricht.

An werterhaltenden Massnahmen des Hochbauamtes ist in den nächsten Jahren mit einer Sanierung der Einstellhalle sowie einer Erdbebenertüchtigung zu rechnen.

An wertvermehrenden Massnahmen der Pensionskasse sind vor allem die akustische und thermische Verbesserung der Fassade sowie kleinere Verbesserungen (betrieblich) bei der Cafeteria und im Sanitärbereich vorgesehen.

2. Erwägungen

Gestützt auf die Lärmschutz-Verordnung des Bundes vom 15. September 1986 (SR 814.41) ist der Rötihof strassenseitig (zusätzlich zum bereits im Jahr 2002 sanierten Erdgeschoss) lärmtechnisch zu sanieren. Damit der Bund diese Sanierung noch subventioniert, müssen die Arbeiten bis Ende 2007 ausgeführt und abgerechnet sein. Das Bundesamt für Strassen hat diese Subvention mit

Schreiben vom 30. November 2005 zugesichert. Der vom Amt für Verkehr und Tiefbau zugesicherte Beitrag für die Sanierung der strassenseitigen Fenster beträgt rund Fr. 145'000.--.

Um die hohen Nebenkosten zu reduzieren, ist es sinnvoll, die ganze Fassade auch energetisch zu sanieren, was einer jährlichen Heizkosteneinsparung von ca. Fr. 5'000.-- entspricht. Statisch dringend notwendige Reparaturen der Fassade müssen gleichzeitig durchgeführt werden. Zusätzlich soll infolge der hohen Belegungszahlen des Rötihofs die Cafeteria betrieblich saniert und geringfügig erweitert werden.

Insgesamt sollen von der PKSO ab Mitte 2007 maximal 1,6 Mio. Franken investiert werden. Das Kostendach beinhaltet sämtliche Arbeiten des Baukostenplans BKP Nr. 2 und 5, sämtliche Architekten-, Ingenieur- und Dritthonorare sowie eine Reserve von 10%. Die Schätzgenauigkeit beträgt +/- 10%. Der vom Bund subventionierte Beitrag an die Schallschutzfenster (strassenseitig) von Fr. 145'000.-- soll direkt an die PKSO zurückerstattet werden. Nachfolgende Arbeiten werden ab Mitte bis Ende 2007 im Rötihof ausgeführt:

- Ersatz aller strassenseitigen Fenster durch energetisch optimierte Schallschutzfenster
- Ersatz aller übrigen Fenster durch energetisch optimierte Fenster
- Soweit notwendig Betonsanierung an den aussenliegenden Stützen, infolge der Abplatzungen
- Überprüfung der Aufhängung und soweit notwendig Neubefestigung der vorgehängten Fassadenelemente
- Betriebliche Sanierung und Erweiterung der Cafeteria
- Einbau eines Invaliden-WC's mit Dusche im Untergeschoss.

Die Pensionskasse PKSO ist bereit, diese Investitionen zu finanzieren und mit Zins (5 %) und Amortisation bis 2014 auf den Mietzins zu überwälzen, sofern das Hochbauamt die Bauherrenbegleitung übernimmt. Der bestehende Mietvertrag soll daher ab Januar 2008 mit einem Nachtrag ergänzt werden. Der zusätzliche Mietzins (7-jährige Annuität, gemäss effektiven Baukosten mit Kostendach und offener Abrechnung), beträgt maximal Fr. 277'286.-- pro Jahr (Durchschnittswert eines jährlich sinkenden Mietzinses von Fr. 311'571.45 im Jahr 2008 bis Fr. 242'999.85 im Jahr 2014). Der gesamte jährliche Nettomietzins beträgt dann maximal Fr. 491'849.--. Der m²-Preis beträgt somit für die Hauptnutzfläche Fr. 209.--/p.a. und für die Mietfläche Fr. 130.--/p.a., was immer noch einem günstigen Mietzins entspricht.

Die entsprechenden Planungsarbeiten wurden vom Architekturbüro Marc Flammer, Solothurn, durchgeführt. Für die Ingenieurarbeiten ist das Ingenieurbüro Emch+Berger, Solothurn, verantwortlich.

Die Bauarbeiten (gemäss Beilage) sollen durch eine Baukommission begleitet werden. Die Kommission besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Bernardo Albisetti, Nutzervertreter BJD
- Daniel Egger, Eigentümervertreter PKSO

- Marc Flammer, Planervertreter Architekturbüro
- Guido Keune, HBA (Leitung der Baukommission)
- Silvan Nünlist, HBA (Bauherrenvertretung).

Die erhöhten Mietzinskosten stellen gemäss § 55 Abs. 1 lit. e) des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003 (WoV-G, BGS 115.1) eine gebundene Ausgabe dar.

3. **Beschluss**

- 3.1 Das Sanierungskonzept "Rötihof" wird genehmigt.
- 3.2 Der vorgeschlagenen Finanzierung und dem Nachtrag zum Mietvertrag sowie den zusätzlichen, auf sieben Jahre befristeten, durchschnittlichen jährlichen Mietkosten von maximal Fr. 277'286.-- wird zugestimmt.
- 3.3 Die Mietkosten gemäss Ziff. 1 sind im Globalbudget Erfolgsrechnung des Hochbauamtes zu berücksichtigen.
- 3.4 Das Hochbauamt, Guido Keune, Leiter Immobilien, ist beauftragt, den Nachtrag zum Mietvertrag zu unterzeichnen.
- 3.5 Der vorgeschlagenen Baukommission wird zugestimmt.



Dr. Konrad Schwaller
Staatschreiber

Beilage

Sanierung Verwaltungsgebäude Rötihof

Verteiler

Regierungsrat (6)
 Bau- und Justizdepartement
 Hochbauamt (M.K./cw) (4)
 Amt für Raumplanung
 Finanzdepartement
 Amt für Finanzen (2)
 Kantonale Finanzkontrolle
 Volkswirtschaftsdepartement (2)
 Amt für Wirtschaft und Arbeit, Wirtschaftsförderung
 Büroraumplanungskommission (11, Versand durch das Hochbauamt)

4

Baukommission (5, Versand durch das Hochbauamt)