

***Kauf der Liegenschaft GB Solothurn Nr. 2658 für die  
räumliche Zusammenlegung  
der Staatsgarage und der Polizeigarage***

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates  
an den Kantonsrat von Solothurn  
vom 3. Juli 2007, RRB Nr. 2007/1206

**Zuständiges Departement**

Bau- und Justizdepartement

**Vorberatende Kommissionen**

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission  
Finanzkommission

## Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung .....	3
1. Ausgangslage .....	5
2. Erwägungen .....	5
2.1 Erste Stufe - Grobanalyse .....	6
2.2 Zweite Stufe - Detailanalyse.....	6
3. Wirtschaftliche Auswirkungen .....	7
3.1 Finanzielle Konsequenzen.....	7
3.2 Betriebliche Vorteile .....	8
4. Rechtliches .....	8
5. Antrag .....	8
6. Beschlussesentwurf .....	9

## Beilage

Wirtschaftlichkeitsrechnung der Firma IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG,  
Zürich, vom 30. Mai 2007

## **Kurzfassung**

In der vom Kanton gemieteten Liegenschaft GB Solothurn Nr. 2658 an der Werkhofstrasse 15 in Solothurn befinden sich die Staatsgarage und die Bewährungshilfe des Kantons.

Die Eigentümer, Gebrüder Möll Ralph und Möll Claude Gérard, beabsichtigen die Liegenschaft zu verkaufen und haben dem Hochbauamt daher mitgeteilt, dass sie kein Interesse an der Verlängerung des bestehenden Mietvertrages haben. Aufgrund dieser Ausgangslage besteht die Gefahr einer Kündigung, welche schwerwiegende betriebliche und finanzielle Nachteile für den Kanton hätte.

Die Liegenschaft soll daher vom Kanton ins Verwaltungsvermögen erworben werden. Nach längeren Verhandlungen mit den Eigentümern haben sich die Parteien auf einen Kaufpreis von Fr. 900'000.-- geeinigt. Zusätzlich sind bauliche und vor allem betriebliche Investitionen von maximal Fr. 400'000.-- notwendig, so dass der insgesamt notwendige Verpflichtungskredit 1,3 Mio. Franken beträgt.

Mit diesem Kauf wird auch eine zweckmässige räumliche Zusammenlegung der Staatsgarage und der Polizeigarage – die sich in einer kantonseigenen Liegenschaft in unmittelbarer Nähe befindet – ermöglicht. Die mittleren Einsparungen, gegenüber einer Weiterführung der Mietlösung, betragen – bei wesentlich geringeren Risiken – rund Fr. 149'300.-- pro Jahr (siehe Beilage: dynamische Wirtschaftlichkeitsrechnung der Firma IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien in Zürich, vom 30. Mai 2007). Darüber hinaus hat diese Zusammenlegung auch grosse betriebliche Vorteile.

Der für diese optimierte Lösung nötige Kaufvertrag kann jedoch erst dann abgeschlossen werden, wenn der Kantonsrat die dafür benötigten Mittel bewilligt hat.



Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf für den Kauf der Liegenschaft GB Solothurn Nr. 2658 an der Werkhofstrasse 15 in Solothurn und deren Umbau für die räumliche Zusammenlegung der Staatsgarage und der Polizeigarage.

## 1. Ausgangslage

Seit 1970 wird die Liegenschaft Werkhofstrasse 15 in Solothurn vom Staat gemietet. Sie wird von der Staatsgarage (UG und EG, ca. 800 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche) und der Bewährungshilfe (1. OG, ca. 250 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche) genutzt. Der Brutto-Mietzins beträgt Fr. 111'400.-- pro Jahr (inkl. Fr. 28'600.-- Nebenkosten-Pauschale). Der feste Mietvertrag endet am 31. Dezember 2009; anschliessend läuft das Mietverhältnis unbefristet weiter. Der Mietvertrag ist nicht im Grundbuch vorge-merkt und die Kündigungsfrist beträgt 12 Monate. Der Kanton hat bisher ca. Fr. 600'000.-- in die Liegenschaft investiert (Tank- und Waschanlage).

Das Gebäude Werkhofstrasse 15 in Solothurn befindet sich auf der Parzelle GB Solothurn Nr. 2658 (876 m<sup>2</sup>), in der Kernzone Ko3, offene Bauweise, 3-geschossig, mit einer Ausnützungsziffer von 1,0. Das Gebäude stammt aus den Fünfzigerjahren. Der Bau wurde in Massivbauweise erstellt und in den Jahren 2003/2004 wurden erstmals Erneuerungsarbeiten durchgeführt (Fenster und Heizung).

Die Eigentümer der Liegenschaft haben kein Interesse mehr an einem Weiterbestehen des Mietverhältnisses mit dem Kanton, da sie beabsichtigen, die Liegenschaft raschmöglichst zu verkaufen. Sie haben daher dem Hochbauamt ihre Verkaufsabsichten mitgeteilt.

Ein Verkauf könnte für den Kanton folgende negative Konsequenzen haben:

- Die Kündigung des Mietvertrages
- Zusätzlich notwendige Ausgaben infolge kurzfristig notwendiger, provisorischer Übergangslösungen
- Fehlende längerfristige Alternativen aufgrund der speziellen, nutzungsspezifischen Infrastruktur
- Verlust der vom Kanton bisher getätigten Investitionen (Tank- und Waschanlage)

## 2. Erwägungen

Das Hochbauamt hat daher gemeinsam mit der Polizei Kanton Solothurn (KAPO) die sinnvollen Alternativen geprüft. Die Überprüfung erfolgte in einem zweistufigen Verfahren. In der ersten Stufe wurden in einer Grobanalyse vier Varianten analysiert. In der zweiten Stufe wurden die zwei für den Kanton interessantesten Varianten noch detailliert verglichen.

## 2.1 Erste Stufe – Grobanalyse

Nachfolgende Varianten wurden in der ersten Stufe analysiert:

- a. Weiterhin im heutigen Mietobjekt verbleiben
- b. Suchen eines geeigneten Ersatz-Mietobjektes
- c. Räumliche Zusammenlegung der Staatsgarage und der Polizeigarage im Gebäude der Polizeigarage, am Burrisgraben in Solothurn
- d. Kauf der Liegenschaft der heutigen Staatsgarage und räumliche Zusammenlegung der Staatsgarage mit der Polizeigarage in der erworbenen Liegenschaft

Die Analyse dieser vier Varianten hat Folgendes ergeben:

- a. Weiterhin im heutigen Mietobjekt verbleiben:  
Diese Möglichkeit wurde aufgrund des laufenden Mietvertrages, der hervorragenden zentralen Lage und der vom Kanton getätigten Investitionen von Fr. 600'000.-- (Tank- und Waschanlage) auch in der zweiten Stufe weiterverfolgt.
- b. Suchen eines geeigneten Ersatz-Mietobjektes:  
Diese Möglichkeit konnte aufgrund der fehlenden geeigneten Ersatzobjekte nicht weiterverfolgt werden.
- c. Räumliche Zusammenlegung der Staatsgarage und der Polizeigarage im Gebäude der Polizeigarage, am Burrisgraben in Solothurn:  
Das Gebäude verfügt lediglich über die Hälfte der von der Staatsgarage benötigten Fläche. Diese Variante konnte daher ebenfalls nicht weiterverfolgt werden.
- d. Kauf der Liegenschaft der heutigen Staatsgarage und räumliche Zusammenlegung der Staatsgarage mit der Polizeigarage in der erworbenen Liegenschaft:  
Diese Möglichkeit wurde, aufgrund der damit verbundenen finanziellen Einsparungen und betrieblichen Synergien, als Alternative in der zweiten Stufe weiterverfolgt.

## 2.2 Zweite Stufe – Detailanalyse

Für die verbleibende Variante a – weiterhin im heutigen Mietobjekt verbleiben – erübrigten sich, abgesehen von den bereits erwähnten grossen Risiken (siehe Kapitel 1) und der Analyse der finanziellen Konsequenzen (siehe Kapitel 3.1), weitere Abklärungen.

Die verbleibende Variante d – Kauf der Liegenschaft der heutigen Staatsgarage und räumliche Zusammenlegung der Staatsgarage mit der Polizeigarage – wurde von einer Arbeitsgruppe (Kantonspolizei, Staatsgarage und Hochbauamt) vertieft untersucht:

Die betriebliche Analyse der beiden Garagen hat ergeben, dass diese Zusammenlegung für beide Betreiber von grossem Vorteil ist. Künftig warten die Polizeigarage und die Staatsgarage gemeinsam ca. 130 Fahrzeuge. Die Synergien liegen vor allem im betrieblich-organisatorischen Bereich. Die Po-

izei Kanton Solothurn und die Staatsgarage planen daher, nach dem Kauf der Liegenschaft der heutigen Staatsgarage eine Zusammenarbeitsvereinbarung abzuschliessen und eine noch weitergehende Zusammenarbeit zu prüfen.

Gestützt auf die Empfehlungen der interdepartementalen Arbeitsgruppe hat das Hochbauamt das Architekturbüro Kurt Stalder aus Solothurn mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Diese Studie hat Folgendes ergeben:

- Die Raumprogramme der Staatsgarage und der Polizeigarage können gut in das Gebäude Werkhofstrasse 15 integriert werden.
- Zusätzlich zum Kauf der Liegenschaft müssen bauliche und betriebliche Anpassungen im Umfang von max. Fr. 400'000.-- vorgenommen werden.

In der Folge hat das Hochbauamt – gestützt auf eine Verkehrswertschätzung der BDO-Visura – mit den Eigentümern Verhandlungen aufgenommen. Nach längeren Verhandlungen haben sich die Parteien auf einen Kaufpreis von Fr. 900'000.-- geeinigt.

Insgesamt hat die Detailanalyse ergeben, dass der Kauf der Liegenschaft der Staatsgarage und die räumliche Zusammenlegung mit der Polizeigarage die für den Kanton bei weitem vorteilhafteste Lösung ist:

- Die bisher getätigten Investitionen (ca. Fr. 600'000.-- für die Tank- und Waschanlage) sowie die anderen betrieblichen Einrichtungen (wie z. B. die Wagenlifte) können weiterhin genutzt werden.
- Die Staatsgarage und die Polizeigarage können räumlich zusammengelegt werden, was für beide Bereiche bedeutende betriebliche Vorteile bringt.
- Die heutigen Räumlichkeiten der KAPO am Burrisgraben können für andere dringende Bedürfnisse des Kantons (v.a. die Lagerung historisch wichtiger Kulturgüter) genutzt werden.
- Die Lösung erweist sich, bei geringeren Risiken, als die insgesamt günstigste.

Eine weitere, theoretisch denkbare Variante, die Auslagerung der Aufgaben der Staatsgarage, wurde nicht weiter analysiert, da die oben erwähnten Vorteile so nicht zu realisieren wären.

### **3. Wirtschaftliche Auswirkungen**

#### **3.1 Finanzielle Konsequenzen**

Der Vergleich zwischen den verbleibenden Varianten Miete (a) oder Kauf (d) des Gebäudes der Staatsgarage ergibt – gemäss dynamischer Wirtschaftlichkeitsrechnung vom 30. Mai 2007 der Firma IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien in Zürich (siehe Beilage) – folgende Resultate:

- Die mittleren jährlichen Kosten der Variante Kauf betragen Fr. 202'000.-- netto.

- Die mittleren jährlichen Kosten der Variante Miete betragen Fr. 351'300.-- netto.
- Die Einsparungen bei der Variante Kauf betragen daher Fr. 149'300.-- pro Jahr, bei gleichzeitig wesentlich geringeren Risiken (siehe Kapitel 1).

### 3.2 Betriebliche Vorteile

Die Zusammenlegung der Staatsgarage und der Polizeigarage hat zusätzlich zu den erwähnten finanziellen Einsparungen folgende betriebliche Vorteile:

- Zusammenlegung der Betriebseinrichtungen (Geräte, Maschinen etc.) an einem Standort, mit verbesserter Auslastung durch beide Garagen
- Personelle Synergien (wechselseitige Stellvertretung sowie fachliche Ergänzung und Unterstützung)
- Langfristig optimale Standortsicherung, als Folge eines Liegenschaftserwerbs an zentraler Lage in Solothurn.

## 4. Rechtliches

Die Investition beträgt maximal Fr. 1'300'000.-- (Kauf Fr. 900'000.-- plus Investitionen max. Fr. 400'000.--). Diese Ausgabe stellt nach § 55 Absatz 2 des Gesetzes über die Wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003 (WOV-Gesetz, BGS 115.1) eine neue Ausgabe dar. Die Ausgabe ist folglich gestützt auf Art. 74 Abs. 1 lit. a der Kantonsverfassung durch den Kantonsrat zu beschliessen. Der Ausgabenbeschluss unterliegt dem fakultativen Referendum. Als nicht gebundene Ausgabe unterliegt der Ausgabenbeschluss überdies dem Gesetz über die Erschwerung von Ausgabenbeschlüssen vom 4. Dezember 1994 (BGS 121.241), weshalb ihm die Mehrheit der Mitglieder des Kantonsrates zustimmen muss.

## 5. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates

Peter Gomm  
Landammann

Yolanda Studer  
Staatsschreiber – Stellvertreterin

## 6. Beschlussesentwurf

### **Kauf der Liegenschaft GB Solothurn Nr. 2658 für die räumliche Zusammenlegung der Staatsgarage und der Polizeigarage**

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf Artikel 36 Absatz 1 Buchstabe a, 74 Absatz 1 Buchstabe a der Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986<sup>1)</sup> sowie auf § 55 Absatz 2 des Gesetzes über die Wirkungsorientierte Verwaltungsführung (WoV-Gesetz) vom 3. September 2003<sup>2)</sup> und auf das Gesetz über die Erschwerung von Ausgabenbeschlüssen vom 4. Dezember 1994<sup>3)</sup>, nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 3. Juli 2007 (RRB Nr. 2007/1206), beschliesst:

1. Dem Kauf der Liegenschaft der Staatsgarage, GB Solothurn Nr. 2658, ins Verwaltungsvermögen und den dafür benötigten Gesamtausgaben von maximal Fr. 1'300'000.--, inkl. den notwendigen baulichen und betrieblichen Anpassungen, wird zugestimmt.
2. Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Im Namen des Kantonsrates

Präsident

Ratssekretär

---

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

---

#### **Verteiler KRB**

Bau- und Justizdepartement (2)

Hochbauamt (4)

Staatsgarage

Departement des Innern (2)

Polizei Kanton Solothurn (2)

Amt für Finanzen

<sup>1)</sup> BGS 111.1.

<sup>2)</sup> BGS 115.1.

<sup>3)</sup> BGS 121.24.

Kantonale Finanzkontrolle  
Parlamentscontroller  
Parlamentsdienste