

Ergebnisse und Eckdaten

Projektvarianten	Sanierung/Umnutzung soH	Weiternutzung Wohnbau	
Strasse	Grossmattstrasse 7	Grossmattstrasse 7	
PLZ / Ort	4632 Trimbach	4632 Trimbach	
Eigentümer	Kanton Solothurn	Kanton Solothurn	
Eigentumsform	Alleineigentum	Alleineigentum	
Anzahl Einheiten	MFH zu Ambulatorium	MFH - 14 Wohneinheiten	
Auftraggeber / Kontaktpersonen	HBA, Fritz Vogt (Spitalbauten) / Guido Keune (Immobilien)		
Auftragnehmer / Kontaktperson	IAZI, Info-Zentrum für Immobilien, Donato Sconamiglio		
Berechnungsdatum			09.10.2007



Kosten:	Sanierung/Umnutzung soH	Weiternutzung Wohnbau	Differenz
Betriebliche Folgekosten	48'200 CHF	120'600 CHF	-72'400 CHF
Finanzwirtschaftliche Folgekosten pa	-178'200 CHF	-138'500 CHF	-39'700 CHF
mittlere jährliche Kosten/Nutzen ¹⁾	-130'000 CHF	-17'900 CHF	-112'100 CHF
mittlere jährl. Kosten/Nutzen netto ²⁾	-130'000 CHF	-17'900 CHF	-112'100 CHF
Kosten/Nutzen (Barwert) ³⁾	-2'814'000 CHF	-354'000 CHF	-2'460'000 CHF
Restwert (ohne Land)	0 CHF	0 CHF	0 CHF
Restwert - Rente (50 J.) ²⁾	0 CHF	0 CHF	0 CHF
Empfehlung	Die Sanierung/Umnutzung für die Bedürfnisse der Erwachsenen-psychiatrie der soH ist einer Weiternutzung als Wohnbau vorzuziehen.		

Ausgangslage

Der aktuelle Mietvertrag des Ambulatoriums der Erwachsenenpsychiatrie an der Hammerallee in Olten endet im Herbst 2008 und wird vom Vermieter nicht mehr erneuert. Aufgrund dieses auslaufenden Mietverhältnisses und der heute ungenügenden räumlichen und betrieblichen Situation soll das Ambulatorium in eine bestens geeignete, kantonseigene Liegenschaft, am Rande des KSO-Areals, an der Grossmattstrasse 7 in Trimbach, verlegt werden. Diese Liegenschaft soll daher saniert und soweit notwendig für den Bedarf der Solothurner Spitäler AG umgebaut werden.

Strategische Beurteilung

1. Das sonst nicht betriebsnotwendige Gebäude ist im Eigentum des Kantons und liegt strategisch u. operativ besonders günstig innerhalb des KSO-Areals.
2. Der quantifizierbare Nutzen einer Vermietung an die soH ist wesentlich grösser als der Nutzen eines Weiterbetriebes als Wohnbau.
3. Auch der nicht quantifizierbare Nutzen ist viel grösser, da betriebliche und medizinische Synergien des Ambulatoriums mit dem KSO bestehen.
4. Die langfristigen Risiken für den Kanton u. die soH sind wesentlich kleiner.

¹⁾ Mittlere jährliche Kosten/Nutzen:

gleichbleibender Rentenbetrag über den Betrachtungszeitraum unter Berücksichtigung der Zinsen und Zinseszinsen, ohne Berücksichtigung der Restwert-Rente (Land).

²⁾ Mittlere jährliche Kosten/Nutzen:

Mittlere jährliche Kosten mit Berücksichtigung der Restwert-Rente (Land).

³⁾ Kosten/Nutzen (Barwert):

Gegenwartswert aller Zahlungen (Aufwände) über den betrachteten Zeitraum (50 Jahre) inkl Restwert Land

Erneuerungsinvestitionen (alle 25 Jahre)

alle 25 bzw. 5 Jahre (jedoch ohne 50. Jahr), mit Berücksichtigung des Restwertes.

Aufgabenstellung / Parameter

Inhaltsverzeichnis				Aufgabenstellung				Grundlagen			
Ergebnisse / Eckdaten / Ausgangslage	1	Finanzplan	3	Das Mietobjekt Ambulatorium für die Erwachsenenpsychiatrie, an der Hammerallee in Olten, wurde vom Vermieter gekündigt. Als Ersatzstandort bietet sich die kantonseigene Liegenschaft Grossmattstrasse 7 in Trimbach an. In der Wirtschaftlichkeitsrechnung soll die Sanierung/Umnutzung dieser Liegenschaft für die soH/Erwachsenenpsychiatrie oder die Weiternutzung als Wohnbau geprüft werden.				1) Kostenschätzung Werk1 Architekten, Olten - Stand 27.09.2007 2) Eckdaten Grossmattstrasse 7: GB Nr. 976, Halt 834m2, Baujahr ca. 1960-1970, 14 Wohneinheiten, HNF ca. 1'030 m2, aktuelle Netto-Erträge (inkl. Vermietung Leerstände) ca. Fr. 100'000.--/p.a.			
Inhaltsverzeichnis / Aufgabenstellung	2	Variantenvergleich / Risikobeurteilung	3								
Parameter	2	Nutzwertanalyse	3								
Finanzwirtschaftliche Folgekosten	3	Inbetriebnahme / Erfolgskontrolle	3								
Quantifizierbarer / nicht quant. Nutzen	3	Kalkulation Sanierung/Umnutzung soH	4								
		Kalkulation Weiternutzung Wohnbau	5								
Parameter				Sanierung/Umnutzung soH				Weiternutzung Wohnbau			
Input Parameter	Realzins	2.0%									
	Inflationsrate	2.5%									
	Indexierung Mieten	80.0%									
Investitionen				Beschreibung / Bemerkung		Betrag		Beschreibung / Bemerkung		Betrag	
BKP 0 Grundstück						0				0	
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten						250'700				125'500	
BKP 2 Gebäude						2'382'600				1'252'000	
						0				0	
BKP 3 Betriebseinrichtungen				Mobilien		0				0	
BKP 4 Umgebung						109'900				0	
BKP 5 Baunebenkosten						210'000				72'500	
						0				0	
BKP 9 Ausstattung						0				0	
Total Investitionen						2'953'200				1'450'000	
Bestehende Werte				Indexstand		01.04.07		Indexstand		01.04.07	
Gebäudeversicherungswert						1'920'000				1'920'000	
Buchwerte / Restabschreibungsdauer (RAD)				aktueller Buchwert		527'040		aktueller Buchwert		527'040	
						RAD / ca.				RAD / ca.	
						20 Jahre				20 Jahre	
Erneuerungs-Investitionen (exkl. Residualjahr)				50% GVW		alle 25 J.		50% GVW		alle 25 J.	
Erneuerungen BKP 2, 4 Gebäude/Umgebung						1'920'000				1'920'000	
						960'000				960'000	
Erneuerungen BKP 3 Betriebseinrichtungen				0% der Invest.kosten		alle 5 J.		0% der Invest.kosten		alle 5 J.	
						0				0	
Betriebliche Folgekosten pa (im 1. Jahr)				0.5% GVW		1'920'000		0.5% GVW		1'920'000	
Versicherungen und Abgaben						9'600				9'600	
Verwaltung				0.1% GVW		1'920'000		0.5% GVW		1'920'000	
						1'900				9'600	
Unterhaltskosten				1.0% GVW		1'920'000		1.0% GVW		1'920'000	
						19'200				19'200	
Betriebskosten Gebäude inkl. Reinigung (Nebenkosten, NK)				0.0% GVW (NK bei der soH)		1'920'000		2.0% GVW		1'920'000	
						0				38'400	
Betriebskosten BKP 3 inkl. Wartung				0.0% Investitionen BKP 3		0		0.0% Investitionen BKP 3		0	
						0				0	
Total jährliche betriebliche Folgekosten						30'700				76'800	
Kapitalfolgekosten pa (im 1. Jahr)				100%				100%			
Zinsen				Selbstfinanzierungsgrad							
				selbstfinanziert		Kalkulatorischer Zins (dynamisch)		4.5%		von 50% der Investitionskosten	
						ca. 4.5%				32'600	
				fremdfinanziert		Kalkulatorischer Zins (dynamisch)		5.5%		von 0% der Investitionskosten	
						ca. 5.5%				0	
				Abschreibungen		Kalkulatorische Abschreibungen		2.50%		dynamisch = 2% der Investition	
						ca. 2.50%				36'300	
				Wertsteigerung Land (real)		ca. 0.00%				dynamisch, Landkosten (BKP 0)	
						0				0	
				Verschiedenes							
Total jährliche Kapitalfolgekosten						140'200				68'900	
Mieten				Mietvertrag mit der soH (ca. Fr. 233.-- pro m2 HNF)		-239'600		Mieten inkl. Anpassung an Wertvermehrung gem. Mietrecht (100'000 + NK + 60% v. 40%)		-160'650	
Mietkosten/Mieteinnahmen											
				zusätzliche Mieteinnahmen/Mietausgaben		0		0		0 p.a.	
						0 p.a.					
Total Mieten						-239'600				-160'650	

Ergänzende Angaben zur empfohlenen Variante: Sanierung/Umnutzung für die soH

Finanzwirtschaftliche Kosten

		Berechnungsgrundlage	Gesamte Folgekosten inkl. MwSt.	Ausgabenwirksame Folgekosten inkl. MwSt.
		gemäss Parametern		
Betriebliche Folgekosten p.a.			30'700	30'700
Mieten				
Kapitalfolgekosten	Neuinvestition	8.024% Annuitätssatz	237'000	237'000
	Details zum Annuitätensatz	5.0% Abschreibung, 5.0% Zins, Dauer 20 Jahre		
	Restbuchwert	527'040	26'400	26'400
	Restabschreibungsdauer	20 Jahre		
Total finanzwirtschaftliche Folgekosten pro Jahr			294'100	294'100

Quantifizierbarer Nutzen

	Gesamter Nutzen	Ertragswirksamer Nutzen
Wegfallende Mietkosten (nicht berücksichtigt da bei der soH)	0	0
Einsparungen Sanierung/Umnutzung soH gegenüber Weiternutzung Wohnbau, gemäss dynamischer Berechnung	112'100	112'100
Total	112'100	112'100

Eine allfällige reale Wertsteigerung des Landes ist dabei noch nicht berücksichtigt.

Nicht quantifizierbarer Nutzen

Der Kanton als Nutzniesser von Verbesserungen in der medizinischen Grundversorgung und Eigentümer der soH hat ein Interesse an einer medizinisch und betrieblich optimalen Lösung:

1. Standortsicherung für das Ambulatorium Erwachsenenpsychiatrie auf dem KSO-Areal
2. Betriebliche Synergien mit dem KSO (v.a. Betriebs- und Technischer Dienst)
3. Medizinische Synergien mit dem KSO (z.B. Notfall-Interventionen)

Finanzplan

Im IAFP enthalten				
Ausgabewirksam in	2006	2007	2008	2009
Beträge	0	300'000	2'653'200	0

Finanzierung / Kreditbelastung

Globalbudget Hochbauamt (Investitionsrechnung), Kto. A 60063 Umbau/Sanierung Spitalbauten

Variantenvergleich (Vor- und Nachteile, Begründung der beantragten Variante)

Die Sanierung/Umnutzung für die soH ist aus v.a. drei Gründen der Wohnnutzung vorzuziehen:

1. Der quantifizierbare Nutzen ist um Fr. 112'700.-- pro Jahr höher.
 2. Der nicht quantifizierbare Nutzen ist wesentlich höher.
 3. Das Risiko für den Kanton und die soH ist kleiner.
- Eine theoretisch denkbarer Liegenschafts-Verkauf kommt wegen der Lage am KSO-Areal nicht in Frage.

Risikobeurteilung für Investitionen über 1 Mio. Franken

Sensitivitätsanalyse

Da die Variablen bei beiden verglichenen Varianten kaum beeinflussbar sind, erübrigt sich eine separate Sensitivitätsanalyse.

Risikoanalyse

Die Risiken für den **Kanton als Vermieter** sind bei der (langfristigen) Vermietung an die soH wesentlich kleiner als bei einer laufenden Weitervermietung als Wohnungen.
Die Risiken für die **soH als Mieter** beim Kanton sind ebenfalls wesentlich kleiner als bei einer Einmietung am Markt.

Nutzwertanalyse

Da die Ergebnisse des Variantenvergleiches eindeutig sind und die beiden Varianten nicht direkt vergleichbar sind, erübrigt sich eine separate Nutzwertanalyse.

Auswirkungen auf die Gemeinde oder Dritte

Keine wesentlich unterschiedlichen Auswirkungen der beiden Varianten.

Inbetriebnahme / Abschluss

1. Oktober 2008

Erfolgskontrolle

vorgesehen 2009

Wirtschaftlichkeitsrechnung erstellt am

09.10.2007

Kalkulation bei Sanierung/Umnutzung soH

Sanierung/Umnutzung soH	Jahre	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Teuerungsindex		1.0000	1.0250	1.0506	1.0769	1.1038	1.1314	1.1597	1.1887	1.2184	1.2489	1.2801	1.3121	1.3449	1.3785	1.4130	1.4483	1.4845	1.5216	1.5597	1.5987	1.6386	1.6796	1.7216	1.7646	1.8087	1.8539
Diskontfaktor		1.0000	1.0448	1.0917	1.1407	1.1918	1.2453	1.3011	1.3595	1.4205	1.4842	1.5507	1.6203	1.6929	1.7689	1.8482	1.9311	2.0177	2.1082	2.2027	2.3015	2.4047	2.5126	2.6253	2.7430	2.8660	2.9946
Auszahlungen																											
Investitionen																											
BKP 0 Grundstück																											
BKP 1 Grundstücksarbeiten																											
BKP 2 Gebäude																											
BKP 3 Betriebsanlagen																											
BKP 4 Umgründung																											
BKP 5 Baueinbauten																											
BKP 9 Ausstattung																											
Investitionskosten																											
Erneuerungskosten																											
Gebäude																											
Betriebsanlagen																											
Erneuerungskosten																											
Betriebliche Folgekosten pa																											
Versicherungen und Abgaben																											
Verwaltung																											
Baulicher Unterhalt																											
Betriebskosten BKP 2 + 4																											
Betriebskosten BKP 3																											
Betriebliche Folgekosten pa																											
Kapitalfolgekosten pa																											
Zinsen																											
Mietvertrag mit der soH (ca. Fr. 233.- pro m2 HNF)																											
Abschreibung																											
Wertsteigerungen																											
Verschiedenes																											
Kapitalfolgekosten pa																											
Total Auszahlung																											
Intern verrechnete Mieterträge																											
Barwerte (jährliche Anteile)																											
Present Value																											
Investitionen, Instandsetzungen, Betriebskosten																											
Barwerte (jährliche Anteile)																											
Present Value																											

Kalkulation bei Weiternutzung Wohnbau

Teuerung/Umnutzung soH		Jahre	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Teuerungsindex			1.0000	1.0250	1.0506	1.0769	1.1038	1.1314	1.1597	1.1887	1.2184	1.2489	1.2801	1.3121	1.3449	1.3785	1.4130	1.4483	1.4845	1.5216	1.5597	1.5987	1.6386	1.6796	1.7216	1.7646	1.8087	1.8539
Diskontfaktor			1.0000	1.0448	1.0917	1.1407	1.1918	1.2453	1.3011	1.3595	1.4205	1.4842	1.5507	1.6203	1.6929	1.7689	1.8482	1.9311	2.0177	2.1082	2.2027	2.3015	2.4047	2.5126	2.6253	2.7430	2.8660	2.9946
Auszahlungen																												
Investitionen																												
BKP 0	Grundstück		0																									
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		125'500																									
BKP 2	Gebäude	0	1'252'000																									
		0	0																									
BKP 3	Betriebs-einrichtungen		0																									
BKP 4	Umgebung		0																									
BKP 5	Baunebenkosten	0	72'500																									
BKP 9	Ausstattung	0	0																									
Investitionskosten			1'450'000																									
Erneuerungskosten																												
	Gebäudeversicherungswert		1'920'000																									
Gebäude	50.0% alle 25 J.		960'000																									
Betriebs-einrichtungen	0.0% alle 5 J.		0																									
Erneuerungskosten																												
total																												
Betriebliche Folgekosten pa																												
Versicherungen und Abgaben	0.5% GVW		1'920'000		9'600	9'840	10'086	10'338	10'597	10'862	11'133	11'411	11'697	11'989	12'289	12'596	12'911	13'234	13'565	13'904	14'251	14'608	14'973	15'347	15'731	16'124	16'527	16'940
Verwaltung	0.5% GVW		1'920'000		9'600	9'840	10'086	10'338	10'597	10'862	11'133	11'411	11'697	11'989	12'289	12'596	12'911	13'234	13'565	13'904	14'251	14'608	14'973	15'347	15'731	16'124	16'527	16'940
Bäulicher Unterhalt	1.0% GVW		1'920'000		19'200	19'680	20'172	20'676	21'193	21'723	22'266	22'823	23'393	23'978	24'578	25'192	25'822	26'467	27'129	27'807	28'503	29'215	29'945	30'694	31'461	32'248	33'054	33'881
Betriebskosten BKP 2 + 4	2.0% GVW		1'920'000		38'400	39'360	40'344	41'353	42'386	43'446	44'532	45'646	46'787	47'956	49'155	50'384	51'644	52'935	54'258	55'615	57'005	58'430	59'891	61'388	62'923	64'496	66'108	
Betriebskosten BKP 3	0.0% Investitionen BKP 3		0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Betriebliche Folgekosten pa																												
total			76'800	78'720	80'688	82'705	84'773	86'892	89'064	91'291	93'573	95'913	98'310	100'768	103'287	105'870	108'516	111'229	114'010	116'860	119'782	122'776	125'846	128'982	132'217	135'522	138'910	
Kapitalfolgekosten pa																												
Zinsen	100.0%																											
			65'031	64'494	63'845	63'077	62'183	61'153	59'980	58'655	57'169	55'511	53'672	51'639	49'403	46'951	44'270	41'348	38'169	34'721	30'986	26'949	22'594	17'902	12'854	7'432	1'614	
Mieterträge/Mietkosten	Mieten inkl. Anpassung an Wertvermehrung gem. Mietrecht (100'000 + NK + 60% v. 40% Wertvermehrungsteil BKP 2/4)																											
			-160'650	-163'064	-166'325	-169'651	-173'044	-176'505	-180'035	-183'636	-187'309	-191'055	-194'876	-198'774	-202'749	-206'804	-210'940	-215'159	-219'462	-223'851	-228'329	-232'895	-237'553	-242'304	-247'150	-252'093	-257'135	
Abschreibung	2.5%																											
			11'967	14'463	17'121	19'948	22'955	26'150	29'543	33'145	36'966	41'017	45'311	49'859	54'675	59'773	65'166	70'870	76'900	83'272	90'005	97'115	104'622	112'545	120'906	129'725	139'076	
Wertsteigerungen	0.0%																											
Verschiedenes			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitalfolgekosten pa																												
total			-83'652	-84'107	-85'359	-86'526	-87'907	-89'202	-90'512	-91'836	-93'174	-94'527	-95'894	-97'275	-98'671	-100'080	-101'504	-102'942	-104'393	-105'859	-107'338	-108'831	-110'337	-111'857	-113'390	-114'936	-116'481	
Total Auszahlung			1'450'000																									
Intern verrechnete Mieterträge																												
Barwerte (jährliche Anteile)	Abz.-Satz 4.5%		6'852	6'989	7'129	7'272	7'417	7'566	7'717	7'871	8'029	8'189	8'353	8'520	8'690	8'864	9'042	9'222	9'407	9'595	9'787	9'983	10'182	10'386	10'594	10'805	11'022	
Present Value			6'558	6'402	6'250	6'101	5'956	5'815	5'676	5'541	5'410	5'281	5'155	5'033	4'913	4'796	4'682	4'571	4'462	4'356	4'252	4'151	4'052	3'956	3'862	3'770	3'681	
Investitionen, Instandsetzungen, Betriebskosten																												
Barwerte (jährliche Anteile)	Abz.-Satz 4.5%		1'289'350	-83'850	-85'946	-88'095	-90'297	-92'555	-94'869	-97'240	-99'671	-102'163	-104'717	-107'335	-110'018	-112'769	-115'588	-118'478	-121'440	-124'476	-127'588	-130'777	-134'047	-137'398	-140'833	-144'354	-147'963	
Present Value			1'289'350	-80'251	-78'726	-77'231	-75'764	-74'324	-72'913	-71'527	-70'169	-68'836	-67'528	-66'245	-64'987	-63'752	-62'541	-61'353	-60'188	-59'044	-57'923	-56'822	-55'743	-54'684	-53'645	-52'626	-51'628	
Total Auszahlung																												
Sanierung/Umnutzung soH			Jahre	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
Teuerungsindex				1.9003	1.9478	1.9965	2.0464	2.0976	2.1500	2.2038	2.2589	2.3153	2.3732	2.4325	2.4933	2.5557	2.6196	2.6851	2.7522	2.8210	2.8915	2.9638	3.0379	3.1139	3.1917	3.2715	3.3533	
Diskontfaktor				3.1289	3.2692	3.4158	3.5690	3.7291	3.8963	4.0711	4.2536	4.4444	4.6437	4.8520	5.0696	5.2970	5.5345	5.7828	6.0421	6.3131	6.5962	6.8921	7.2012	7.5241	7.8616	8.2141	8.5825	
Auszahlungen																												
Investitionen																												
BKP 0	Grundstück																											
Investitionskosten																												
Erneuerungskosten																												
	Gebäudeversicherungswert		1'920'000																									
Gebäude	50.0% alle 25 J.		960'000																									