

Regierungsratsbeschluss

vom 11. Dezember 2007

Nr. 2007/2114

Mietvertrags-Anpassung per 1. Januar 2008 zwischen dem Kanton Solothurn als Vermieter und der Solothurner Spitäler AG (soH) als Mieterin

1. Ausgangslage

Mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2007/100 vom 23. Januar 2007 hat der Regierungsrat dem Mietvertrag zwischen dem Kanton Solothurn als Vermieter und der Solothurner Spitäler AG (soH) als Mieterin, mit einem Netto-Mietzins von Fr. 31'837'889.00 pro Jahr, zugestimmt.

Integrierender Bestandteil dieses Mietvertrages sind die nach wie vor gültigen "Grundsätze der Mietzinsberechnung" vom 5. Dezember 2005.

2. Erwägungen

Aufgrund der notwendigen baulichen Anpassungen in einzelnen Liegenschaften sowie der Bedürfnisse der Solothurner Spitäler AG soll der Mietvertrag vom 24. Januar 2007 angepasst werden. Grundlagen für diese Anpassungen sind die oben erwähnten Grundsätze der Mietzinsberechnung sowie der RRB Nr. 2006/710 vom 4. April 2006 "Vertragliche Regelung im Bereich Immobilien".

Bezogen auf die gegenwärtigen Mieteinheiten sollen nachfolgende Mietvertrags-Mutationen vorgenommen werden:

- 2.1 Liegenschaft Dürrbachstrasse 4, Solothurn, Haus 2 (Psychiatrische Dienste Kanton Solothurn; 3'413 m² HNF; Nettomietzins Fr. 827'182.00 p.a.):
Mit Beschluss Nr. SGB 22/2000 vom 6. September 2000 hat der Kantonsrat der "Schlussetappe bauliche Sanierung der stationären Einrichtungen der Psychiatrischen Dienste des Kantons Solothurn" zugestimmt. Infolge der umfassenden Umbauarbeiten im Haus 2 ist dieses Gebäude per 31. Juli 2007 vollständig geräumt und dem Hochbauamt übergeben worden. Für dieses Gebäude ist daher ab dem 1. August 2007 von der Solothurner Spitäler AG kein Mietzins mehr zu bezahlen. Die für das Jahr 2007 notwendige Mietzinsrückerstattung des Hochbauamtes (HBA) zu Gunsten der soH beträgt Fr. 344'660.00. Die Mietzinsreduktion für das Jahr 2008 beträgt Fr. 827'182.00. Voraussichtlich können die Räumlichkeiten per 1. Januar 2009 von der soH wieder genutzt werden, so dass im Jahr 2009 für das HBA keine weiteren Mindereinnahmen zu erwarten sind.
- 2.2 Liegenschaft Martin-Disteli-Strasse 83, Olten (bisher Psychiatrische Dienste Kanton Solothurn; 241 m² HNF; Nettomietzins Fr. 59'097.00 p.a.):

Aus Platzgründen hat der Kinder- und Jugendpsychiatrische Dienst Olten (KJPD) das kantonseigene Gebäude an der Martin-Disteli-Strasse 83 in Olten per 31. August 2007 geräumt, um in das kantonseigene für die Bedürfnisse der KJPD umgebaute Gebäude am Amthausquai 23 in Olten (siehe 2.3) umzuziehen. Das Gebäude an der Martin-Disteli-Strasse ist per 31. August 2007 vollständig geräumt und dem Hochbauamt übergeben worden. Für dieses Gebäude ist daher ab dem 1. September 2007 von der Solothurner Spitäler AG kein Mietzins mehr zu bezahlen. Die für das Jahr 2007 notwendige Mietzinsrückerstattung des Hochbauamtes zu Gunsten der soH beträgt Fr. 19'699.00. Die Mietzinsreduktion ab 1. Januar 2008 beträgt Fr. 59'097.00 pro Jahr. Diese Mietzinsreduktion kann jedoch durch die Mehreinnahmen des HBA für den neuen Standort am Amthausquai (siehe 2.3) überkompensiert werden.

2.3 Liegenschaft Amthausquai 23, Olten (neu 4. OG Psychiatrische Dienste Kanton Solothurn; 421 m² HNF; Nettomietzins Fr. 101'703.00 p.a.):

Diese Räumlichkeiten wurden vom HBA saniert und für die Bedürfnisse der KJPD umgebaut sowie von der soH per 1. September 2007 bezogen. Die einmalige Mietzinszahlung der soH an das HBA beträgt für das Jahr 2007 Fr. 33'901.00. Die Mehreinnahmen des HBA ab 1. Januar 2008 betragen Fr. 101'703.00 pro Jahr.

2.4 Liegenschaft Weissensteinstrasse 98a, Solothurn (Kantonale Behindertendienste, neues Gewächshaus):

Gemäss Mietvertrag vom 23. Januar 2007 (Pos. 5.1) werden Mieteinheiten, welche die Solothurner Spitäler AG selbst nicht benutzt und welche auch nicht weiterverrechnet werden können (Kantonale Behindertendienste Solothurn und Spitalschwesterngemeinschaft Solothurn), wie bisher zu Null Franken vom HBA an die soH vermietet. Das Gewächshaus soll daher ab 1. Januar 2008 im angepassten Mietvertrag zu Null Franken aufgeführt werden.

Auf Grund der erwähnten Mietvertrags-Mutationen 2.1 bis 2.3 hat das HBA netto eine einmalige Mietzins-Rückerstattung von Fr. 330'457.00 an die soH zu leisten.

Die Netto-Mietzinseinnahmen des Kantons (Hochbauamt) aus dem Mietvertrag mit der soH reduzieren sich dementsprechend per 1. Januar 2008 um Fr. 784'577.00, d.h. von Fr. 31'837'889.00 auf Fr. 31'053'312.00 pro Jahr. Abgesehen von allfällig notwendigen jährlichen Anpassungen im gegenseitigen Einverständnis gilt der beiliegende Mietvertrag des Kantons mit der soH wieder als auf sechs Jahre fest abgeschlossen.

Der Direktionspräsident der Solothurner Spitäler AG, Dr. Kurt Altermatt, hat dieser Mietzinsanpassung am 19. November 2007 bereits schriftlich zugestimmt.

3. **Beschluss**

3.1 Dem angepassten Mietvertrag vom 1. Januar 2008 zwischen dem Kanton (Hochbauamt) als Vermieter und der Solothurner Spitäler AG als Mieterin (siehe Beilage), mit einem Netto-Mietzins von Fr. 31'053'312.00 pro Jahr, wird zugestimmt.

- 3.2 Guido Keune, Leiter Immobilien Hochbauamt, wird ermächtigt, diesen Vertrag im Namen des Kantons zu unterzeichnen.

- 3.3 Die Netto-Mietzinsreduktion für das Jahr 2007 von Fr. 330'457.00 sowie der jährliche Nettomietzins ab 1. Januar 2008 sind dem Konto 427002/41738 (Mietträge Spitäler) des Hochbauamtes zu belasten bzw. gutzuschreiben.



Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Beilage

Mietvertrag für Geschäftsräume, zwischen dem Kanton Solothurn als Vermieter und der Solothurner Spitäler AG als Mieterin, vom 1. Januar 2008

Verteiler

Regierungsrat (6)

Bau- und Justizdepartement

Hochbauamt (KE/cs) (4)

Finanzdepartement

Amt für Finanzen

Kantonale Finanzkontrolle

Departement des Innern

Gesundheitsamt, Spitalabteilung (2)

Solothurner Spitäler AG (2), Dr. Kurt Altermatt und Marie-Josée Staff-Theis, Schöngrünstrasse 36a,
4500 Solothurn