IIIIII KANTON solothurn

Regierungsratsbeschluss

vom 19. Februar 2008

Nr. 2008/229

Immobilien-Kompetenzregelung und Immobilien-Priorisierung 2008

---

1. Ausgangslage

Mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2643 vom 14. August 1989 "Bewirtschaftung des Finanzvermögens" hat der Regierungsrat eine Arbeitsgruppe mit der Entwicklung einer Staatlichen Grundstückpolitik beauftragt.

Mit RRB Nr. 1559 vom 7. Mai 1990 "Bericht der Arbeitsgruppe Staatliche Grundstückpolitik" hat der Regierungsrat dem Bericht dieser Arbeitsgruppe zugestimmt. Der Regierungsrat hat damit beschlossen, dass zur Überwachung der Staatlichen Grundstückpolitik eine ständige Arbeitsgruppe eingesetzt wird, welche die Aufgabe hat, alle Liegenschaftstransaktionen (Verkäufe, Käufe, Tausch, Preisgestaltung etc.) z.Hd. des Regierungsrates vorzubereiten. Hinsichtlich der Immobilienverwertung wurde beschlossen, dass die Verkäufe aus dem Finanzvermögen mit der bisherigen Zurückhaltung weitergeführt werden sollen.

Mit RRB Nr. 2003/2268 vom 8. Dezember 2003 "Immobilienstrategie des Hochbauamtes" hat der Regierungsrat einer demgegenüber differenzierteren Immobilienstrategie zugestimmt. Das Hochbauamt wurde damit beauftragt, periodisch eine Immobilienpriorisierung durchzuführen (A = betriebsnotwendig, B = nicht betriebsnotwendig, halten und periodisch überprüfen, C = nicht betriebsnotwendig, entwickeln und verwerten).

Mit RRB Nr. 2005/493 vom 22. Februar 2005 "Vorentscheid Bilanzbereinigung per 31. Dezember 2004" hat der Regierungsrat, im Rahmen einer generellen Bilanzbereinigung, dieser Immobilienpriorisierung - mit entsprechender Zuteilung der Immobilien zum Finanz- oder Verwaltungsvermögen sowie der Führung des Immobilieninventars und Abwicklung sämtlicher Immobilientransaktionen durch das Hochbauamt - zugestimmt.

Als Grundlage für die Immobilien-Bilanzbereinigung diente dabei eine systematische Verkehrswertschätzung aller Immobilien des Finanzvermögens durch die Firma IAZI (Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien, Zürich).

Mit RRB Nr. 2007/1364 vom 13. August 2007 "Anlagen Finanzvermögen - Grundsätze zur Behandlung von werterhaltenden und wertvermehrenden Massnahmen für Liegenschaften im Finanzvermögen" hat der Regierungsrat zusätzlich neuen Grundsätzen zur Behandlung von werterhaltenden und wertvermehrenden Massnahmen sowie nutzungsbedingten baulichen Anpassungen bei Liegenschaften des Finanzvermögens zugestimmt: Wertvermehrende Massnahmen über Fr. 50'000.00 sollen als Anlage verbucht werden; unter Fr. 50'000.00 erfolgt die Finanzierung, je nach Fall, über die regulären Unterhaltskredite des Hochbauamtes oder über den Kredit "Perimeterbeiträge".

2. Grundsätzliche Erwägungen

Bis Ende 2004 wurden Verkehrswertschätzungen von Immobilien des Finanzvermögens sowie die Notwendigkeit und Priorisierung für jedes einzelne Immobiliengeschäft separat ermittelt und anschliessend von der Arbeitsgruppe Staatliche Grundstückpolitik z.Hd. des Regierungsrates genehmigt.

Da mit dem neuen Immobilieninventar des Hochbauamtes (inkl. der Immobilienpriorisierung und den flächendeckenden Verkehrswertschätzungen) neu eine systematische Entscheidungsgrundlage besteht, hat die Arbeitsgruppe Staatliche Grundstückpolitik entschieden, unter Vorbehalt der Zustimmung des Regierungsrates, im Immobilienbereich eine neue Kompetenzregelung einzuführen. Die operativen Aufgaben sollen vermehrt vom Hochbauamt wahrgenommen werden; die Arbeitsgruppe Staatliche Grundstückpolitik soll sich vermehrt den folgenden strategischen Aspekten widmen:

- Informationsaustausch zu allen geplanten und abgeschlossenen Immobilientransaktionen
- Koordination mit der KABUW (Konferenz der Ämter aus dem Bereich Bau, Umwelt und Wirtschaft)
- Koordination von amtsübergreifenden Interessen und Absprachen
- Abschätzung und Berücksichtigung von politischen Auswirkungen wichtiger Immobilien-Transaktionen.

3. Kompetenzregelung im Immobilienbereich

An ihrer Sitzung vom 28. November 2006 hat die Arbeitsgruppe Staatliche Grundstückpolitik, gestützt auf den RRB Nr. 2003/2268 vom 8. Dezember 2003 "Immobilienstrategie des Hochbauamtes" und unter Vorbehalt der Zustimmung des Regierungsrates, dementsprechend eine neue Kompetenzregelung für Immobilientransaktionen (Verkäufe, Käufe und Priorisierungen) verabschiedet.

3.1 Verkauf von Immobilien

3.1.1 Verkauf nicht betriebsnotwendiger Immobilien "mit Grundbuchnummer":

Sofern der Verkaufspreis dem Bilanzwert entspricht oder höher ist, erfolgt die Verwertung direkt durch das Hochbauamt, unter Vorbehalt der Zustimmung des Regierungsrates. Die Arbeitsgruppe Staatliche Grundstückpolitik wird erst durch den RRB über das Geschäft informiert.

Sofern der Verkaufspreis tiefer liegt als der Bilanzwert, erfolgt die Verwertung ebenfalls durch das Hochbauamt, jedoch unter Vorbehalt der Zustimmung der Arbeitsgruppe Staatliche Grundstückpolitik und des Regierungsrates.

3.1.2 Verkauf nicht betriebsnotwendiger Immobilien "ohne Grundbuchnummer":

Die Verwertung erfolgt direkt durch das jeweils zuständige Fachamt (v.a. Amt für Verkehr und Tiefbau sowie Amt für Umwelt), unter Vorbehalt der Zustimmung des Regierungsrates. Die Arbeitsgruppe Staatliche Grundstückpolitik wird erst durch den RRB über das Geschäft informiert.

3.2 Kauf von Immobilien

3.2.1 Kauf von Immobilien "mit Grundbuchnummer":

Jeder Kauf erfolgt direkt durch das Hochbauamt, unter Vorbehalt der Zustimmung des Regierungsrates bzw., soweit notwendig, des Kantonsrates. Die Arbeitsgruppe Staatliche Grundstückpolitik wird erst durch den RRB über das Geschäft informiert.

3.2.2 Kauf von Immobilien "ohne Grundbuchnummer":

Jeder Kauf erfolgt direkt durch das jeweils zuständige Fachamt (v.a. Amt für Verkehr und Tiefbau sowie Amt für Umwelt), unter Vorbehalt der Zustimmung des Regierungsrates bzw., soweit notwendig, des Kantonsrates. Die Arbeitsgruppe Staatliche Grundstückpolitik wird erst durch den RRB über das Geschäft informiert.

3.2.3 Kauf von Immobilien für Bauvorhaben des Amtes für Verkehr und Tiefbau (AVT):

Gemäss Absprache mit der Kantonalen Finanzkontrolle und dem Amt für Finanzen erfolgt jeder Kauf direkt durch das AVT, unter Vorbehalt der Zustimmung des Regierungsrates bzw., soweit notwendig, des Kantonsrates.

Nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens und Vorliegen der Schlussabrechnung werden die nicht mehr für das Bauvorhaben benötigten Immobilien in das Immobilieninventar des Hochbauamtes aufgenommen. Die Arbeitsgruppe Staatliche Grundstückpolitik wird erst durch den RRB über das Geschäft informiert.

3.3 Immobilienpriorisierung

3.3.1 Immobilienpriorisierung innerhalb der Hauptkategorien A, B und C:

Immobilienpriorisierungen innerhalb der Hauptkategorien A, B oder C (z. B. nicht betriebsnotwendigen Immobilien C1 "planerisch zu entwickeln" zu C3 "direkt zu verkaufen") können vom Hochbauamt direkt durchgeführt werden. Die Arbeitsgruppe staatliche Grundstückpolitik wird auf dem Zirkulationsweg informiert.

3.3.2 Immobilienpriorisierung ausserhalb der Hauptkategorien A, B und C:

Immobilienpriorisierungen ausserhalb der Hauptkategorien A, B und C (z. B. A "betriebsnotwendig" zu C "nicht betriebsnotwendig") benötigen die Zustimmung der Arbeitsgruppe Staatliche Grundstückpolitik und des Regierungsrates.

4. Immobilienpriorisierung 2008

An ihrer Sitzung vom 27. November 2007 hat die Arbeitsgruppe Staatliche Grundstückpolitik, gestützt auf den RRB Nr. 2005/493 vom 22. Februar 2005 "Vorentscheid Bilanzbereinigung per 31. Dezember 2004", die nachfolgende revidierte Immobilienpriorisierung verabschiedet. Dabei sollen, unter Vorbehalt der Zustimmung des Regierungsrates, folgende Anpassungen des Immobilieninventars vorgenommen werden:

4.1 GB Biberist Nr. 1197, Grundstück 1'243 m², Bürenstrasse 83, Villa Schürch:

Die Liegenschaft ist in einem sehr schlechten baulichen Zustand und wurde bisher als Baubüro für die Erstellung der Autobahn A5 benutzt. Für das AVT ist diese Liegenschaft nicht mehr betriebsnotwendig und kann verkauft werden; sie soll daher von B (Halte-Status) zu C (nicht betriebsnotwendig, verwertbar) umklassifiziert werden.

4.2 GB Flumenthal Nr. 628, 441, Teilgrundstück ca. 5'400 m² , beim Therapiezentrum im Schache:

Im Zusammenhang mit der Strassenentwässerung der A1 beabsichtigt der Bund den Bau eines Retentionsbeckens. Daher soll dieses Grundstück von A (betriebsnotwendig) zu C (nicht betriebsnotwendig, verwertbar) umklassifiziert und anschliessend an den Bund verkauft werden.

4.3 GB Olten Nr. 3146, Grundstück 1'391 m² , Martin-Disteli-Str. 83, Wohnliegenschaft:

Die Liegenschaft wurde bis Ende September 2007 vom Kinder- und Jugendpsychiatrischen Dienst (KJPD) gemietet. Zwischenzeitlich ist der KJPD in das Amthaus Olten umgezogen und die Bestrebungen, das Zivilstandesamt in dieser Liegenschaft unterzubringen, sind aus zonenrechtlichen Gründen gescheitert. Daher soll sie von A (betriebsnotwendig) zu C (nicht betriebsnotwendig, verwertbar) umklassifiziert werden.

4.4 GB Egerkingen Nr. 2, Grundstück 73'806 m², Fridaustrasse 1 - 3, Psychiatrische Dienste Standort Fridau:

Der Verwaltungsrat der Solothurner Spitäler AG (soH) hat am 12. Dezember 2007 entschieden, dass die Fridau auf Ende 2008 geschlossen werden soll. Vorbehältlich der Zustimmung des Regierungsrates soll der Mietvertrag des Kantons mit der soH daher auf diesen Zeitpunkt aufgelöst werden. Ebenfalls auf diesen Zeitpunkt soll die ganze Immobilie von A (betriebsnotwendig) zu C (nicht betriebsnotwendig, verwertbar) umklassifiziert werden.

4.5 GB Deitingen Nr. 1081, Grundstück 2'555 m², Schachenstrasse 38 - 42, zwei Wohnliegenschaften mit Garagen:

Im Jahr 2013 soll die neue Justizvollzugsanstalt Kanton Solothurn auf dem Areal des Therapiezentrums im Schache in Betrieb genommen werden. Das Amt für öffentliche Sicherheit hat am 10. September 2007 dem Verkauf der benachbarten Wohnliegenschaften zugestimmt. Daher sollen diese von B (Halte-Status) zu C (nicht betriebsnotwendig, verwertbar) umklassifiziert werden.

4.6 GB Solothurn Nr. 1397, Teilgrundstück ca. 2'630 m², Waisenhausstrasse:

Das stark abfallende Grundstück liegt nördlich der heutigen Kinder- und Jugendpsychiatrie Solothurn; sie hat dafür längerfristig keinen Bedarf. Die Einwohnergemeinde Solothurn beabsichtigt, dieses Grundstück von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine

Wohnzone umzuzonen. Daher soll das Grundstück von A （betriebsnotwendig） zu C （nicht betriebsnotwendig, verwertbar） umklassifiziert werden.

4.7 GB Olten Nr. 1321, Grundstück 900 m², Jurastrasse 1, Polizeiposten:

Die Kantonspolizei in Olten soll auf Ende 2009 in eine Mietliegenschaft auf dem USEGO-Areal verlegt werden. Daher soll die Liegenschaft des bisherigen Polizeipostens von A (betriebsnotwendig) zu C (nicht betriebsnotwendig, verwertbar) umklassifiziert und anschliessend entwickelt werden.

4.8 GB Solothurn Nr. 383, Grundstück 563 m², Berntorstrasse 4, Alte Spitalkirche:

Mit RRB Nr. 2006/1774 vom 20. Juni 2006 "Aufhebung der Stiftung Bürgerspital" hat der Regierungsrat der Schenkung dieser Immobilie an die Sankt Margrithen-Bruderschaft (neue Stiftung) zugestimmt. Die Schenkung soll, sobald die neue Stiftung gegründet ist (voraussichtlich 2008), vollzogen werden. Daher soll diese Immobilie von B (Halte-Status) zu C (nicht betriebsnotwendig, verwertbar) umklassifiziert und anschliessend der Stiftung geschenkt werden.

5. Beschluss

5.1 Der von der Arbeitsgruppe Staatliche Grundstückpolitik vorgeschlagenen Kompetenzregelung im Immobilienbereich wird zugestimmt.

5.2 Der von der Arbeitsgruppe Staatliche Grundstückpolitik vorgeschlagenen Immobilien-Priorisierung wird zugestimmt.

Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Verteiler

Regierungsrat (6)
Bau- und Justizdepartement
Hochbauamt (KE/us) (4)
Amt für Raumplanung
Amt für Verkehr und Tiefbau
Departement für Bildung und Kultur (2)
Finanzdepartement (2)
Amt für Finanzen (2)
Kantonale Finanzkontrolle (2)
Departement des Innern (2)
Volkswirtschaftsdepartement (2)
Amt für Wirtschaft, Wirtschaftsförderung, Untere Sternengasse 2 (2)
Arbeitsgruppe Staatliche Grundstückpolitik (9; Versand durch Hochbauamt)