

***Ersatzmiete für die Kantonspolizei Solothurn (KAPO) -
Standort Biberist: Bewilligung der jährlich wiederkehren-
den Ausgaben zum
Abschluss eines Mietvertrages***

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 22. April 2008, RRB Nr. 2008/691

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommissionen

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission
Finanzkommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
1. Ausgangslage	6
2. Bezirksposten Biberist.....	6
2.1 IST-Situation.....	6
2.2 SOLL-Situation	8
2.3 Kostenfolgen.....	8
3. Rechtliches	8
4. Antrag	10
5. Beschlussesentwurf	12

Beilage

Mietvertrag mit der Baloise Bank SoBa vom 5. März 2008

Kurzfassung

Aufgrund infrastruktureller Defizite beim jetzigen Bezirksposten (BP) Biberist und personeller Veränderungen bei der Kantonspolizei Solothurn (KAPO) sollen für den BP Biberist neue Räumlichkeiten gemietet werden. Es geht erstens darum, dem jahrelangen Anliegen der Mitarbeitenden nachzukommen, zeitgemässe sanitäre Anlagen zu schaffen (geschlechtergetrennte Garderoben und Toiletten), die Parkplatzsituation für Interventionsfahrzeuge der Polizei sowie der Kundenfahrzeuge zu verbessern (keine fest zugeteilten Parkplätze) und den Persönlichkeitsschutz der Kundinnen und Kunden gewährleisten zu können. Ebenso sind gesicherte Warteräume zu schaffen. Zweitens geht es darum, Platz für zusätzliche Mitarbeitende im BP Biberist zu schaffen.

Mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2008/47 vom 15. Januar 2008 hat der Regierungsrat eine sukzessive Vergrösserung des Polizeikorps beschlossen. Damit soll der Korpsbestand bis ins Jahr 2010 von 345 auf 380 Vollzeitstellen (inkl. 10 polizeiliche Sicherheitsassistenten und –assistentinnen) erhöht werden. Diese Erhöhung ist in erster Linie als personelle Verstärkung der Sicherheits-Abteilung in den verschiedenen Bezirks- und Polizeiposten geplant. Dies trägt dazu bei, dass die operativen Aufgaben vor Ort wesentlich besser wahrgenommen werden können.

Nachdem bereits seit längerer Zeit aufgrund der nachteiligen Raumgestaltung nach Alternativen gesucht wurde, bietet sich nun die Gelegenheit, gleichzeitig räumliche und personelle Optimierungen für den BP Biberist vorzunehmen.

Der BP Biberist soll, gleichzeitig mit der Eliminierung der infrastrukturellen Defizite, von 12 auf 15 bis 17 Personen vergrössert werden, was einen entsprechenden zusätzlichen Raumbedarf zur Folge hat, der im bestehenden, bereits jetzt zu kleinen Polizeiposten nicht zur Verfügung steht. Nach einer Evaluation von mehreren Alternativen hat sich ein Mietobjekt der Baloise Bank SoBa, an der Hauptstrasse 24 in Biberist, als besonders geeignet und besonders günstig erwiesen.

Der Mietbeginn ist der 1. April 2010 und der Vertrag hat eine feste Mietdauer von 10 Jahren, mit einer zwei mal 5-jährigen Verlängerungsoption für den Kanton. Der Mietzins ist zu 80 % an den Index der schweizerischen Lebenshaltungskosten gekoppelt.

In den ersten 10 Jahren beträgt die jährliche Miete Fr. 88'560.-- plus Fr. 56'800.-- für die Amortisation des Mieterausbaus, was einen Netto-Mietzins von Fr. 145'360.-- ergibt. Dazu kommen jährliche Nebenkosten und die Parkplatzmiete von insgesamt Fr. 21'480.--, so dass ein jährlicher Bruttomietzins von Fr. 166'840.-- resultiert.

Vom 11. bis zum 20. Jahr reduziert sich der jährliche Mietzins um Fr. 56'800.--, so dass der Netto-Mietzins pro Jahr in dieser Zeit Fr. 88'560.-- beträgt. Der Bruttomietzins beträgt dann Fr. 110'040.-- pro Jahr. Der durchschnittliche jährliche Netto-Mietzins über 20 Jahre beträgt damit Fr. 116'960.-- was Fr. 257.-- pro m² Hauptnutzfläche (gegenüber Fr. 324.-- pro m² HNF beim bestehenden Vertrag) bzw. Fr. 198.-- pro m² Mietfläche entspricht und für eine polizeispezifische Nutzung als ausgesprochen günstig zu bezeichnen ist. Auch die jährliche Indexierung von 80 % ist wesentlich günstiger als der bisherige Vertrag.

Für die Kostenfolgen ist der jährliche Brutto-Mietzins massgebend. Da der bisherige Brutto-Mietzins Fr. 100'884.-- beträgt, resultieren (ohne Indexierung) in den ersten 10 Jahren wiederkehrende Mehrkosten von Fr. 65'956.-- und in den darauffolgenden 10 Jahren von Fr. 9'156.-- pro Jahr.

Die Regierung kann diesen Mietvertrag nur abschliessen, wenn der Kantonsrat die dafür notwendigen jährlich wiederkehrenden Ausgaben bewilligt.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf über die Bewilligung der jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines neuen Mietvertrages für den Polizeiposten Biberist.

1. Ausgangslage

Das Korps der Kantonspolizei Solothurn (KAPO) ist auf 16 Polizeidienststellen verteilt; 6 dieser Dienststellen sind in kantonseigenen Liegenschaften untergebracht (in Dornach, Breitenbach, Balsthal, Olten, Oensingen und Schönenwerd). Die übrigen 10 Dienststellen, darunter auch der BP Biberist, befinden sich in Mietobjekten.

Aufgrund infrastruktureller Defizite beim jetzigen BP Biberist und personeller Veränderungen bei der KAPO sollen für den BP Biberist neue Räumlichkeiten gemietet werden. Es geht erstens darum, dem jahrelangen Anliegen der Mitarbeitenden nachzukommen, zeitgemässe sanitäre Anlagen zu schaffen (geschlechtergetrennte Garderoben und Toiletten), die Parkplatzsituation für Interventionsfahrzeuge der Polizei sowie der Kundenfahrzeuge zu verbessern (keine fest zugeteilten Parkplätze) und den Persönlichkeitsschutz der Kundinnen und Kunden gewährleisten zu können; auch sind gesicherte Warteräume zu schaffen. Zweitens geht es darum, Platz für zusätzliche Mitarbeitende im BP Biberist zu schaffen.

Mit RRB Nr. 2008/47 vom 15. Januar 2008 hat der Regierungsrat eine sukzessive Vergrösserung des Polizeikorps beschlossen. Damit soll der Korpsbestand bis ins Jahr 2010 von 345 auf 380 Vollzeitstellen (inkl. 10 polizeiliche Sicherheitsassistenten und -assistentinnen) erhöht werden. Diese Erhöhung ist vor allem als personelle Verstärkung der Sicherheits-Abteilung in den verschiedenen Bezirks- und Polizeiposten geplant. Dies trägt dazu bei, dass die operativen Aufgaben vor Ort wesentlich besser wahrgenommen werden können.

Nachdem bereits seit längerer Zeit aufgrund der nachteiligen Raumgestaltung nach Alternativen gesucht worden ist, bietet sich nun die Gelegenheit, gleichzeitig räumliche und personelle Optimierungen für den BP Biberist vorzunehmen.

Das Hochbauamt hat daher, in Zusammenarbeit mit der KAPO, geeignete Mietobjekte evaluiert.

2. Bezirksposten Biberist

2.1 IST-Situation

Der Bezirksposten (BP) Biberist, mit zur Zeit 12 Mitarbeitenden, befindet sich in einem Mietobjekt an der Hauptstrasse 19. Die Hauptnutzfläche (HNF) umfasst 286 m² und der jährliche Netto-Mietzins beträgt Fr. 92'724.--, was einen Netto-Mietzins von Fr. 324.--/m² HNF ergibt. Dazu kommen die jährlichen Nebenkosten und die Parkplatzmiete (für 9 Parkplätze) von insgesamt Fr. 8'160.--, so dass ein jährlicher Bruttomietzins von Fr. 100'884.-- resultiert. Der Mietzins ist zu 100 % an den Index der schweizerischen Lebenshaltungskosten gekoppelt.

Diese räumlichen Verhältnisse sind bereits für den bestehenden polizeilichen Bedarf zu knapp und ungünstig strukturiert. Am jetzigen Standort können die infrastrukturellen Defizite nicht behoben werden; auch ist er für eine moderate Erweiterung nicht geeignet.

2.2 SOLL-Situation

Der BP Biberist muss über eine zeitgemässe Infrastruktur verfügen und für 15 bis 17 Mitarbeitende Platz bieten, was einen entsprechenden zusätzlichen Raumbedarf zur Folge hat. Nach einer Evaluation von mehreren Alternativen hat sich ein Mietobjekt an der Hauptstrasse 24 in Biberist als besonders geeignet und besonders günstig erwiesen.

Die Baloise Bank SoBa als Eigentümerin beabsichtigt, vor allem für ihren Eigenbedarf, im Jahr 2009 eine Gesamtsanierung durchzuführen und die restlichen Räume an den Kanton zu vermieten. Die Ausbau-Anforderungen für die Kantonspolizei können noch bis Herbst 2008 berücksichtigt werden.

Die Baloise Bank SoBa und das Kantonale Hochbauamt haben sich, nach längeren Verhandlungen, vorbehältlich der Zustimmung des Regierungs- und Kantonsrates, vertraglich wie folgt geeinigt:

Mietbeginn ist der 1. April 2010 und der Vertrag hat eine feste Mietdauer von 10 Jahren, mit einer zwei mal 5-jährigen Verlängerungsoption für den Kanton. Der Mietzins ist zu 80 % an den Index der schweizerischen Lebenshaltungskosten gekoppelt.

Die Fläche umfasst 453 m² Hauptnutzfläche (HNF) bzw. 591 m² Mietfläche. In den ersten 10 Jahren beträgt die jährliche Basismiete Fr. 88'560.-- plus Fr. 56'800.-- für die Amortisation des Mieterausbaus, was einen Netto-Mietzins von Fr. 145'360.-- ergibt und Fr. 320.-- pro m² HNF entspricht. Dazu kommen die jährlichen Nebenkosten (Akonto) und die Parkplatzmiete (für 14 Parkplätze) von insgesamt Fr. 21'480.--, so dass ein jährlicher Bruttomietzins von Fr. 166'840.-- resultiert.

Vom 11. bis zum 20. Jahr reduziert sich der jährliche Mietzins um Fr. 56'800.--, so dass der Netto-Mietzins Fr. 88'560.-- beträgt, was Fr. 195.-- pro m² HNF entspricht. Der Bruttomietzins beträgt dann Fr. 110'040.-- pro Jahr.

Der durchschnittliche jährliche Netto-Mietzins über 20 Jahre beträgt damit Fr. 116'960.-- was Fr. 258.-- pro m² HNF bzw. Fr. 198.-- pro m² Mietfläche entspricht und für eine polizeispezifische Nutzung als ausgesprochen günstig zu bezeichnen ist. Auch die jährliche Indexierung von 80 % ist wesentlich günstiger als der bisherige Vertrag.

2.3 Kostenfolgen

Für die Kostenfolgen ist der jährliche Brutto-Mietzins massgebend. Da der bisherige Brutto-Mietzins Fr. 100'884.-- beträgt, resultieren (ohne Indexierung) in den ersten 10 Jahren wiederkehrende Mehrkosten von Fr. 65'956.-- und in den darauffolgenden 10 Jahren von Fr. 9'156.-- pro Jahr.

3. Rechtliches

Die zusätzlich wiederkehrenden Miet- und Nebenkosten zur Bereitstellung von Diensträumen für die KAPO in der Höhe von anfänglich Fr. 65'956.-- und ab dem 11. Jahr Fr. 9'156.-- jährlich, sind finanzrechtlich neue Ausgaben (§ 55 Abs. 2 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003; WoV-G; BGS 115.1). Gestützt auf § 13 des Gesetzes über

das Staatspersonal vom 27. September 1992 (StPG, BGS 126.1) kann der Kantonsrat diese Ausgaben abschliessend bewilligen. Dem Beschlussesentwurf muss die Mehrheit der anwesenden Kantonsräte zustimmen (§ 2 des Gesetzes über die Kürzung von Staatsbeiträgen und die Erschwerung von Ausgabenbeschlüssen vom 4. Dezember 1994; BGS 121.24).

4. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates

Esther Gassler
Frau Landammann

Dr. Konrad Schwaller
Staatschreiber

5. **Beschlussesentwurf**

**Ersatzmiete für die Kantonspolizei Solothurn (KAPO) – Standort Biberist:
Bewilligung der jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines
Mietvertrages**

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf § 13 des Gesetzes über das Staatspersonal vom 27. September 1992¹, nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 22. April 2008 (RRB Nr. 2008/691), beschliesst:

1. Der Mietlösung für die Kantonspolizei, in den Räumlichkeiten der Baloise Bank SoBa an der Hauptstrasse 24 in Biberist, wird zugestimmt.
2. Dem Kredit für den beiliegenden Mietvertrag mit der Baloise Bank SoBa, mit zusätzlichen Mietausgaben von anfänglich Fr. 65'956.-- und ab dem 11. Jahr Fr. Fr. 9'156.-- pro Jahr, wird zugestimmt.
3. Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Im Namen des Kantonsrates

Präsident

Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt nicht dem Referendum.

Verteiler KRB

Bau- und Justizdepartement
Hochbauamt (4)
Departement des Innern (2)
Polizei Kanton Solothurn (2)
Finanzdepartement
Amt für Finanzen
Kantonale Finanzkontrolle
Parlamentscontroller
Parlamentsdienste