

Regierungsratsbeschluss

vom 12. Mai 2009

Nr. 2009/814

Mietvertrag zwischen dem Staat Solothurn als Vermieter und der Solodaris Stiftung "Wohnheim Wysssestei" als Mieterin

1. Ausgangslage

Mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2006/1263 vom 4. Juli 2006 hat der Regierungsrat den Leistungsvertrag zwischen dem Staat Solothurn und der Solodaris Stiftung genehmigt. Bezüglich der Immobilien wurde festgelegt, dass die Bauten im Eigentum des Staates Solothurn bleiben und das Hochbauamt für den Gebäudeunterhalt sowie für die baulichen Vorhaben zuständig ist. Einzelne Gebäude, welche heute von der Solothurner Spitäler AG (soH) gemietet werden und an die Solodaris Stiftung untervermietet sind, sollen künftig direkt vom Hochbauamt an die Stiftung weitervermietet werden. Aufgrund des aktuellen Mietvertrages zwischen dem Staat Solothurn und der soH sollen die vertraglichen Bereinigungen auf den 1. Januar 2011 vollzogen werden.

Mit RRB Nr. 2008/1145 vom 23. Juni 2008 hat der Regierungsrat der Übertragung der Kantonalen Behindertendienste Solothurn (KBDS) unter dem neuen Namen "Wohnheim und Wärbstätt Wysssestei" auf die Solodaris Stiftung und der Verselbständigung auf den 1. Juli 2008 zugestimmt. Bezüglich den Liegenschaften wurde beschlossen, dass sie weiterhin im Eigentum des Staates Solothurn verbleiben und der Abschluss des Mietvertrages in einer separaten Vorlage zu erfolgen hat.

2. Erwägungen

In der Vergangenheit haben Bund, Kantone und Gemeinden Bauvorhaben für Kinderheime, Behindertenheime usw. bis zu maximal 100 % subventioniert. Damit künftig das "Wohnheim und Wärbstätt Wysssestei" gegenüber anderen Heimen nicht benachteiligt wird, muss in der Mietzinsberechnung der Subventionsanteil entsprechend berücksichtigt werden.

2.1 Mietzinsberechnung

Die Mietzinsberechnung basiert weitgehend auf dem Berechnungsmodell der Solothurner Spitäler AG, welches mit RRB Nr. 2005/2598 vom 12. Dezember 2005 vom Regierungsrat genehmigt wurde.

Bezüglich Gebäudesubventionen und Baukostenteuerung stützt sich die Mietzinsberechnung auf die Richtlinie der Fachhochschule Nordwestschweiz vom 18. Dezember 2006. Diese Richtlinie sieht vor, dass die nicht subventionierten Gebäude mit einem Brutto-Zins von 7 % verzinst werden (Kapitalverzinsung 4,5 % plus Instandhaltung, Instandsetzung/Erneuerung, Verwaltungskosten etc. 2,5 %). Folgende Gebäude wurden nicht subventioniert: "Hexenburg" (Weissensteinstrasse 114), Gärtnerei

(Weissensteinstrasse 98), Kegelbahn (Weissensteinstrasse 102b), Gewächshaus alt (Weissensteinstrasse 112) und Kellergebäude.

Hingegen werden die subventionierten Gebäude mit 2,5 % verzinst (Instandhaltung, Instandsetzung/Erneuerung, Verwaltungskosten etc. ohne Kapitalverzinsung). Folgende Gebäude wurden subventioniert: Wohnheim (Weissensteinstrasse Nr. 102), Beschäftigungsstätte (Weissensteinstrasse 104), Gewächshaus neu (Weissensteinstrasse 98a) und Pferdeställe.

2.2 Mietvertrag

Unter Vorbehalt der Zustimmung des Regierungsrats soll der Mietvertrag wie folgt abgeschlossen werden:

Vertragsparteien sind der Staat Solothurn, vertreten durch das kantonale Hochbauamt, und die Solodaris Stiftung. Die Stiftung mietet ab 1. Januar 2011 neun Mieteinheiten, welche zum heutigen Zeitpunkt noch von der Solothurner Spitäl AG gemietet werden. Bei den Mieteinheiten handelt es sich um folgende Gebäude: "Hexenburg" (Weissensteinstrasse 114), Gärtnerei (Weissensteinstrasse 98), Kegelbahn (Weissensteinstrasse 102b), Gewächshaus alt (Weissensteinstrasse 112), Kellergebäude, Wohnheim (Weissensteinstrasse Nr. 102), Beschäftigungsstätte (Weissensteinstrasse 104), Gewächshaus neu (Weissensteinstrasse 98a) und Pferdeställe. Der jährliche Brutto-Mietzins beträgt Fr. 529'442.-- (Netto-Miete Fr. 463'076.-- plus Wartungs- und Servicekosten Fr. 66'366.-- Akonto). Der Mietzins wird zu 80 % indexiert und richtet sich nach dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK). Die Indexierung erfolgt erstmals auf den 1. Januar 2012. Die Nebenkosten wie Wasser, Abwasser, Strom, Heizung, Hauswartung, Reinigung etc. werden direkt von der Solodaris Stiftung bezahlt. Die Verantwortlichkeiten bezüglich der Beschaffung, Unterhalt und Erneuerung von Immobilien und Mobilien richten sich nach dem Dokument "Immobilien/Mobilien – Abgrenzung Hochbauamt/Spital AG" vom 24. April 2005.

Im Weiteren hat die soH am 29. August 2008 bestätigt, dass sie auf die erwähnten Mieteinheiten auf den 31. Dezember 2011 verzichten wird. Der Stiftungsrat der Solodaris Stiftung hat am 11. Dezember 2008 dem beiliegenden Mietvertrag bereits zugestimmt.

3. Beschluss

- 3.1 Der Regierungsrat stimmt dem beiliegenden Mietvertrag zwischen dem Staat Solothurn als Vermieter und der Solodaris Stiftung als Mieterin, mit einem Netto-Mietzins von Fr. 463'076.-- pro Jahr, zu.
- 3.2 Guido Keune, Leiter Immobilien, wird ermächtigt, diesen Vertrag im Namen des Staates Solothurn zu unterzeichnen.
- 3.3 Der jährliche Netto-Mietzins ab 1. Januar 2011 ist dem Konto 427000/A 80505 Liegenschaftserträge Verwaltungsvermögen des Hochbauamtes gutzuschreiben.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Beilagen

Mietvertrag zwischen dem Staat Solothurn und der Solodaris Stiftung vom 12. Mai 2009
Übersichtsplan 1/1500 vom 24. April 2009

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Hochbauamt (KE/cs) (5)

Amt für Finanzen

Kantonale Finanzkontrolle

Departement des Innern

Amt für soziale Sicherheit (2)

Solodaris Stiftung, Daniel Bielinski, Daniel Wermelinger, Zuchwilerstrasse 54, 4500 Solothurn (2)

Solothurner Spitäler AG, Dr. Kurt Altermatt, Markus Dürst, Schöngrünstrasse 36a, 4500 Solothurn
(2)