

Kauf der Liegenschaft GB Solothurn Nr. 1004 (Rosengarten) ins Verwaltungsvermögen für räumliche Bedürfnisse des Kantons

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 25. September 2012, RRB Nr. 2012/1973

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommissionen

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission
Finanzkommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
1. Ausgangslage	5
2. Erwägungen	6
2.1 Finanzielle Auswirkungen	6
2.2 Wirtschaftlichkeit	7
3. Rechtliches	8
4. Antrag	8
5. Beschlussesentwurf	9

Beilage

Wirtschaftlichkeitsrechnung der Firma IAZI AG, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zürich, vom 11. Januar 2012

Kurzfassung

Die zum Kauf stehende Liegenschaft Rossmarktplatz 19, Solothurn (Rosengarten) befindet sich an zentraler Lage in unmittelbarer Nähe zu Bus und Bahn. Sie stammt aus den 60er Jahren, verfügt über 2 Unter-, 5 oberirdische Vollgeschosse sowie das Attikageschoss. Die Baugesellschaft Rosengarten Solothurn AG, Solothurn, welche zur COOP Genossenschaft, Basel, gehört, beabsichtigt, die Liegenschaft dem Kanton zu verkaufen. Der Kanton ist seit 1972 im Rosengarten mit den Räumlichkeiten der Kaufmännischen Berufsfachschule Solothurn (KBS) zu einem Mietzins von aktuell Fr. 216'000.-- pro Jahr eingemietet.

Längerfristig soll die kantonale Verwaltung in weniger Gebäude konzentriert und Büroräumlichkeiten bezüglich Arbeitsplätze optimiert werden. Im Weiteren soll in Immobilieneigentum investiert werden, damit Drittmieten (bzw. Kosten) reduziert werden können. Aktuell betragen die jährlichen Mietausgaben des Kantons alleine in der Stadt Solothurn rund 7 Mio. Franken. Die zum Kauf stehende Liegenschaft Rosengarten bekommt aus dieser Sicht für den Kanton eine wichtige strategische Bedeutung.

Gestützt auf die Verkehrswertschätzung der BDO Solothurn AG haben sich COOP und das Hochbauamt auf den Kaufpreis von 4,125 Mio. Franken geeinigt.

Mit einem Erwerb der Liegenschaft Rosengarten werden sofort (ab 2013) jährlich Fr. 216'000.-- Mietkosten eingespart. D. h. bis zum geplanten Auszug der KBS in den Neubau in frühestens vier Jahren können somit mindestens Fr. 850'000.-- an Mieten eingespart werden.

Nach dem Auszug der KBS (voraussichtlich 2016) soll die Liegenschaft Rosengarten für kantonale Arbeitsstellen genutzt werden, welche heute auf dem Platz Solothurn in weniger geeigneten Mietobjekten untergebracht sind. Damit kann ab 2016 wiederum jährlich mindestens Fr. 215'000.-- Mietkosten gespart werden. Längerfristig bietet die Liegenschaft Rosengarten ein Potential für rund 180 Arbeitsplätze der kantonalen Verwaltung. Dazu sind aber zusätzliche Investitionen von mind. 10 Mio. Franken notwendig. Es besteht aber auch die Option, die attraktive Liegenschaft jederzeit mindestens kostendeckend wieder zu veräussern.

Der Kauf der Liegenschaft hat nebst der wirtschaftlichen auch anderweitige, nachhaltige Vorteile für den Kanton, nicht zuletzt auf Grund der Zentralisierungsmöglichkeit grösserer Organisationseinheiten in einem Gebäude.

Die Liegenschaft dient bereits heute zur unmittelbaren Erfüllung der öffentlichen Aufgabe und muss daher ins Verwaltungsvermögen erworben und über die Investitionsrechnung finanziert werden (§ 41 Abs. 2 Gesetz über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung, WoV-Gesetz; BGS 115.1). Der Kauf soll noch 2012 abgewickelt werden. Die Kosten von 4,125 Mio. Franken können innerhalb des bewilligten Voranschlagkredits der Investitionsrechnung des Hochbauamtes für das Jahr 2012 finanziert werden.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf für den Kauf der Liegenschaft GB Solothurn Nr. 1004 am Rossmarktplatz 19 in Solothurn zwecks sofortiger Einsparung von Mietkosten und mittelfristig räumlicher Zusammenlegung verschiedener kantonaler Amtsstellen.

1. Ausgangslage

Für die Realisierung der Liegenschaft Rossmarktplatz 19 in Solothurn (Rosengarten) wurde 1962 die Baugesellschaft Rosengarten Solothurn AG gegründet, an der die Einwohnergemeinde Solothurn (EGS) zu 38% der Aktienanteile und die Konsumgenossenschaft (heute COOP Genossenschaft, Basel) zu 62% beteiligt waren. Die damaligen Nutzer waren die Konsumgenossenschaft, die Kaufmännische Berufsfachschule Solothurn (KBS) und die Feuerwehr der Stadt Solothurn. Die Baukosten betragen damals rund 7,2 Mio. Franken. Der Kanton leistete gemäss Kantonsratsbeschluss vom 29. Mai 1968 einen Subventionsbeitrag von 1,046 Mio. Franken und kam damit zu einem günstigeren Mietverhältnis.

Die Liegenschaft Rosengarten befindet sich auf Parzelle GB Solothurn Nr. 1004, in der Kernzone (5-geschossig, geschlossene Bauweise, Ausnützungsziffer AZ quartiermassstäblich, jedoch maximal 2.0). Die Grundstückgrösse beträgt 1'312 m². Das Gebäude stammt aus den 60er Jahren und wurde in Skelettbauweise erstellt. Es hat zwei Untergeschosse, fünf Obergeschosse sowie ein Attikageschoss. Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 4'730 m² (EG bis und mit Attikageschoss ca. 3'250 m², 1. und 2. Untergeschoss 1'480 m²). Die Gebäudestruktur und Geometrie ist für eine zweibündige Büronutzung bestens geeignet. Der Gebäudeversicherungswert beträgt rund 21 Mio. Franken. Längerfristig muss die Liegenschaft saniert werden.

Das Erd- und 1. Obergeschoss werden zurzeit von der COOP als Ladenlokal genutzt. Vom Kanton werden seit 1972 das 2. bis 4. Obergeschoss und ein Teil des Attikageschosses als Unterrichtsräume für die KBS gemietet. Im Attikageschoss ist zudem die Hauswartwohnung untergebracht.

Die Räumlichkeiten der KBS sind nicht mehr geeignet, um die heute notwendigen Unterrichtsangebote zu garantieren. Weder entspricht die Grösse der Schulzimmer diesen Anforderungen noch sind die dringend benötigten ergänzenden Unterrichts- und Arbeitsräume vorhanden. Aufgrund dieser Situation hat der Kantonsrat mit Beschluss SGB Nr. 062/2011 vom 23. August 2011 dem Neubauprojekt des Berufsbildungszentrums mit den Räumlichkeiten für die KBS zugestimmt. Am 11. März 2012 hat das Solothurner Stimmvolk der Vorlage zugestimmt. Die KBS kann in Folge von Verzögerungen im Baubewilligungsverfahren voraussichtlich frühestens Mitte 2016 den geplanten Neubau beziehen.

Seit 31. Januar 1972 besteht ein Mietverhältnis zwischen dem Kanton Solothurn und der Einwohnergemeinde Solothurn, als Vertreterin der Rosengarten Solothurn AG, für die Räumlichkeiten der KBS im Rosengarten. Der anfänglich jährliche Nettomietzins wurde auf Fr. 111'744.-- festgelegt.

Am 1. Januar 1992 haben die Einwohnergemeinde Solothurn und der Kanton, vertreten durch das kantonale Erziehungsdepartement, einen unbefristeten Mietvertrag mit einer Mindestlaufzeit bis am 30. September 2006 abgeschlossen und, aufgrund des damals vorgenommenen Innenausbaus (Bausumme Fr. 800'000.--), den jährlichen Nettomietzins auf Fr. 199'544.-- angepasst.

Am 14. August 2006 (RRB Nr. 2006/1524) erfolgte wiederum eine Anpassung des jährlichen Nettomietzinses aufgrund der vereinbarten Indexierung auf aktuell Fr. 216'180.--. Der Mietvertrag ist seit 2006 unbefristet und jährlich beidseitig kündbar.

Im Juni 2011 hat COOP dem Hochbauamt als Hauptmieter mitgeteilt, dass sie beabsichtigt, die Aktienanteile der Einwohnergemeinde Solothurn (38%) zu übernehmen und anschliessend die Liegenschaft Rosengarten möglichst rasch zu verkaufen.

Die Einwohnergemeinde Solothurn hat in der Folge anfangs 2012 ihren Aktienanteil der COOP Genossenschaft verkauft. Die Baugesellschaft Rosengarten AG, mit der Liegenschaft Rossmarktplatz 19, ist somit zu 100% im Eigentum der COOP Genossenschaft Basel. Die von COOP mündlich kommunizierte Preisvorstellung für die Liegenschaft Rosengarten lag zu diesem Zeitpunkt bei rund 6,2 Mio. Franken.

2. Erwägungen

Mit der Erarbeitung eines Büro-Raumkonzeptes für die allgemeine Verwaltung beabsichtigt der Regierungsrat, neben der Standortkonzentration, die Büroräumlichkeiten bezüglich Arbeitsplätze zu optimieren und in Immobilieneigentum zu investieren, um damit Drittmieten (bzw. Kosten) zu reduzieren. Aktuell betragen die jährlichen Mietausgaben für Büroräumlichkeiten der kantonalen Verwaltung alleine in der Stadt Solothurn rund 7 Mio. Franken. Die meisten Mietverträge sind an die Indexteuerung gekoppelt. Die Kosten der Mieten nehmen deshalb kontinuierlich zu. Die zum Kauf stehende Liegenschaft Rosengarten bekommt aus dieser Sicht für den Kanton eine wichtige strategische Bedeutung.

Die Liegenschaft Rosengarten steht an hervorragender Lage in der Vorstadt von Solothurn, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof. Die Liegenschaft verfügt über ein grosses Potential als Bürogebäude und als zukünftiger Standort für die kantonale Verwaltung. Mit der Westumfahrung von Solothurn und der Schliessung der Wengibrücke für den privaten Verkehr ist die Vorstadt für eine Büronutzung noch attraktiver und publikumsfreundlicher geworden. Der Kanton ist seit 1972 im Rosengarten mit den Räumlichkeiten der KBS eingemietet. Liegenschaften an bester Lage und zu vernünftigen Preisen werden nicht oft zum Kauf angeboten. Aus diesen Gründen hat das Hochbauamt gegenüber COOP das Kaufinteresse bekundet und ist in die Verhandlungen eingetreten.

Im Laufe der Verhandlungen hat COOP dem Hochbauamt mitgeteilt, dass sie 2011 für den Ausbau des Erdgeschosses der Rosengarten-Filiale rund 2,0 Mio. Franken investiert hat und diese noch für mindestens 10 Jahre betreiben möchte. Deshalb soll das Erdgeschoss der COOP als Ladenlokal, mit Ausnahme der Nebenkosten, unentgeltlich für 10 Jahre zur Nutzung überlassen werden.

Gestützt auf die Verkehrswertschätzung der BDO Solothurn AG vom 14. April 2011 haben sich COOP und das Hochbauamt, unter Berücksichtigung der vorgenannten Betriebsabsichten von COOP, auf den Kaufpreis von 4,125 Mio. Franken geeinigt. Die Berechnung erfolgte gemäss dynamischer Ertragswertmethode (DCF Discounted-Cash-Flow). Derselbe Verkehrswert wurde auch bei der Aktienübernahme von der Stadt Solothurn zu COOP anfangs 2012 berücksichtigt.

2.1 Finanzielle Auswirkungen

Die Liegenschaft dient bereits heute zur unmittelbaren Erfüllung der öffentlichen Aufgabe (Unterbringung KBS) und muss daher ins Verwaltungsvermögen erworben sowie über die Investitionsrechnung Hochbau finanziert werden (§ 41 Abs. 2 WoV-G). Der Kauf soll noch 2012 abgewickelt werden. Die Kosten von 4,125 Mio. Franken können in der Investitionsrechnung Hochbau innerhalb der bewilligten Jahrest tranche 2012 kompensiert werden.

Mit einem Erwerb der Liegenschaft Rosengarten werden sofort (ab 2013) jährlich Fr. 216'000.-- Mietkosten eingespart. D. h. bis zum Auszug der KBS in frühestens vier Jahren können somit mindestens Fr. 850'000.-- Franken an Mieten eingespart werden. Dazu kommen im Untergeschoss zusätzliche Archiv- und Lagerräume für die dringenden Bedürfnisse diverser Amtsstellen im Mietwert von rund Fr. 100'000.-- pro Jahr, welche sonst zusätzlich bei Dritten gemietet werden müssten.

Nach dem Auszug der KBS (voraussichtlich 2016) soll die Liegenschaft Rosengarten für kantonale Amtsstellen genutzt werden, welche heute auf dem Platz Solothurn in weniger geeigneten Mietobjekten wie z. B. an der Bielstrasse 102 (aktuelle Jahresmiete Fr. 180'000.--) und an der Hauptgasse 53 (aktuelle Jahresmiete Fr. 35'000.--) untergebracht sind. Dazu sind kleinere bauliche Anpassungen notwendig. Mit der Kündigung der erwähnten Mietobjekte könnten ab 2016 wiederum jährlich mindestens Fr. 215'000.-- Mietkosten gespart werden.

Längerfristig könnte das grosse Potential dieser Liegenschaft genutzt werden. Insgesamt besteht die Möglichkeit 180 Arbeitsplätze der kantonalen Verwaltung unterzubringen. Dazu sind aber zusätzliche Investitionen von mind. 10 Mio. Franken notwendig. Es besteht aber auch die Option, die attraktive Liegenschaft jederzeit mindestens kostendeckend wieder zu veräussern.

Der Kauf der Liegenschaft hat nebst der wirtschaftlichen auch anderweitige, nachhaltige Vorteile für den Kanton, nicht zuletzt aufgrund der Zentralisierungsmöglichkeit grösserer Organisationseinheiten in einem Gebäude werden wesentliche Einsparungen - durch Optimierungen und Synergien im organisatorischen und betrieblichen Bereich - möglich.

2.2 Wirtschaftlichkeit

Im Auftrag des Hochbauamtes hat die Fa. IAZI AG, Zürich, eine dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnung anhand der Liegenschaft Rosengarten vorgenommen. Dabei wurde die Variante „Eigentum“ gegenüber einer Variante „Miete“ verglichen. Es wurde von einer Betrachtungszeit von 50 Jahren und einem Kapitalzins 4,5% ausgegangen.

- Variante 1 „Eigentum“:

Kauf der Liegenschaft mit einer Hauptnutzfläche (HNF) von 3'250 m² Bürofläche und 1'480 m² Lager- und Archivfläche für 4,125 Mio. Franken, Investitionen von 10 Mio. Franken für Umbau- und Sanierungen sowie Nebenkosten von Fr. 304'000.-- p.a.

- Variante 2 „Miete“ (inkl. Mieterausbau):

Mieten von 3'250 m² HNF à Fr. 300.-- (Büroraum) und 1'480 m² HNF à Fr. 100.-- p.a. (Lager- und Archivfläche), total Nettomiete Fr. 1'123'000.-- p.a., zuzüglich Nebenkosten Fr. 304'000.-- p.a..

Der Variantenvergleich in der Wirtschaftlichkeitsberechnung hat ergeben, dass bei der Variante „Eigentum“ der m² Hauptnutzfläche (HNF) rund Fr. 205.-- pro Jahr kostet und bei der Variante „Miete“ rund Fr. 302.--.

Die Variante Eigentum ist also um Fr. 97.-- pro m² HNF und Jahr günstiger als eine entsprechende Mietlösung. Bei einer Gesamtfläche von 4'730 m² HNF ergibt dies eine Einsparung von jährlich ca. Fr. 450'000.--.

Gemäss Ausführungen der Fa. IAZI AG bewegt sich die Kapitalverzinsung in der Variante „Eigentum“ immer unter dem Marktzinssatz, während bei der Variante „Miete“ der Marktzinssatz einzurechnen ist. Dadurch ist, bei vergleichbarer Lage und vergleichbarem Baustandard, die Eigentumsvariante günstiger als die Mietvariante.

3. Rechtliches

Der Kauf der Liegenschaft Rossmarktplatz 19, Solothurn (Rosengarten), zum Preis von 4,125 Mio. Franken stellt nach § 55 Absatz 2 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003 (WoV-Gesetz; BGS 115.1) eine neue Ausgabe dar. Die Ausgabe ist folglich, gestützt auf Artikel 74 Absatz 1 Buchstabe a der Kantonsverfassung vom 8. Juni 1986 (BGS 111.1), durch den Kantonsrat zu beschliessen. Der Ausgabenbeschluss unterliegt dem fakultativen Referendum. Als nicht gebundene Ausgabe unterliegt der Ausgabenbeschluss überdies § 40^{bis} des Kantonsratsgesetzes (KRG; BGS 121.1), weshalb ihm die Mehrheit der Mitglieder des Kantonsrates zustimmen muss. Der Erwerb der Liegenschaft erfolgt in das Verwaltungsvermögen (§ 41 Abs. 2 WoV-Gesetz) und wird über die Investitionsrechnung Hochbau finanziert.

4. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates

Esther Gassler
Frau Vize-Landammann

Andreas Eng
Staatsschreiber

5. **Beschlussesentwurf**

Kauf der Liegenschaft GB Solothurn Nr. 1004 (Rosengarten) ins Verwaltungsvermögen für räumliche Bedürfnisse des Kantons

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf Artikel 36 Absatz 1 Buchstabe a und Artikel 74 Absatz 1 Buchstabe a der Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986¹⁾, § 55 Absatz 2 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003²⁾ und § 40^{bis} des Kantonsratsgesetzes vom 24. September 1989³⁾, nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 25. September 2012 (RRB Nr. 2012/1973), beschliesst:

1. Dem Kauf der Liegenschaft Rossmarktplatz 19, Solothurn, GB Solothurn Nr. 1004, ins Verwaltungsvermögen zum Kaufpreis von 4,125 Mio. Franken, wird zugestimmt.
2. Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Im Namen des Kantonsrates

Präsident

Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Verteiler KRB

Bau- und Justizdepartement (2)
Hochbauamt (4)
Amt für Finanzen
Kantonale Finanzkontrolle
Departement für Bildung und Kultur
Parlamentscontroller
Parlamentsdienste

¹⁾ BGS 111.1.

²⁾ BGS 115.1.

³⁾ BGS 121.1.