

Kauf der Liegenschaft GB Hofstetten-Flüh Nr. 843 ins Verwaltungsvermögen für räumliche Bedürfnisse des Kantons Solothurn

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 30. Juni 2015, RRB Nr. 2015/1083

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommissionen

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission
Finanzkommission

Inhaltsverzeichnis

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

Beilage

Kaufdokumentation vom 15. Juni 2015

Kurzfassung

Die zum Kauf stehende Liegenschaft Talstrasse 61 (Gewerbehaus) befindet sich im südlichen Teil von Flüh an der Durchgangsstrasse nach Metzleren-Mariastein. Sie wurde 1978 erstellt und umfasst drei Geschosse mit Büro- und Lagerflächen sowie 4 Garagen. Die Genossenschaft Elektra Birseck Münchenstein (EBM) beabsichtigt, die Liegenschaft zu verkaufen. Der Kanton Solothurn ist mit dem Kreisbauamt III in dem als Stützpunkt genutzten Gewerbehaus eingemietet und hat ein Vorkaufsrecht. Der jährliche Nettomietzins beträgt heute 42'000 Franken.

Die Ausübung dieses Vorkaufsrechts entspricht auch der langfristigen Immobilienstrategie des Kantons Solothurn „Eigentum vor Miete“. Die zum Kauf stehende Liegenschaft in Flüh hat für den Strassenunterhalt des Kantons eine wichtige strategische Bedeutung. Die Liegenschaft liegt direkt neben dem Salzsilo, welches gemeinsam mit der Gemeinde Hofstetten-Flüh betrieben wird. Mittelfristig könnten weitere mögliche Synergien mit dem Werkhof der Gemeinde realisiert werden.

Der verhandelte Kaufpreis beträgt 720'000 Franken. Die Schätzung des Marktwertes beläuft sich auf 770'000 Franken bis 850'000 Franken. Mit einem Erwerb der Liegenschaft wird der Strassenbaufonds ab 2016 jährlich um 42'000 Franken Mietkosten entlastet und um rund 10'100 Franken Amortisationskosten belastet.

Bei der wirtschaftlichen Betrachtung über 40 Jahre und unter Berücksichtigung des Landwertes ist der Kauf der Liegenschaft um rund 660'000 Franken günstiger als die Miete.

Die Liegenschaft dient bereits heute zur unmittelbaren Erfüllung der öffentlichen Aufgaben und muss daher ins Verwaltungsvermögen erworben und über die Investitionsrechnung finanziert werden (§ 41 Abs. 2 Gesetz über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung, WoV-G; BGS 115.1). Der Kauf soll noch im Jahr 2015 abgewickelt werden. Die Kosten von 720'000 Franken können innerhalb des bewilligten Voranschlagkredits der Investitionsrechnung des Hochbauamtes für das Jahr 2015 finanziert werden.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf für den Kauf der Liegenschaft GB Hofstetten-Flüh Nr. 843 an der Talstrasse 61 in Flüh zwecks Einsparung von Mietkosten und langfristiger Standortsicherung.

1. Ausgangslage

Am Standort Flüh unterhält das Kreisbauamt III, nebst jenem in Seewen, einen zweiten, strategisch wichtigen Stützpunkt für den Unterhalt der Kantonsstrassen im Bezirk Dorneck. Seit dem 1. September 2008 ist der Stützpunkt an der Talstrasse 61 in einem Mietgebäude untergebracht. Eigentümerin der Liegenschaft ist die Elektra Birseck (EBM), Genossenschaft mit Sitz an der Weidenstrasse 27 in Münchenstein.

Bis 2008 befand sich der Stützpunkt in Hofstetten. Dieser musste aufgrund arbeitsgesetzlicher Auflagen und zusätzlichem Raumbedarf aufgegeben werden. Die Evaluation eines Ersatzstandortes mit einem geeigneten Objekt gestaltete sich damals als schwierig. Erst nach zweijähriger Suche konnte mit dem ehemaligen Kreismonteurposten der EBM an der Talstrasse 61 in Flüh ein passendes Mietgebäude gefunden werden. Die Liegenschaft liegt direkt neben dem Salzsilo, welches gemeinsam mit der Gemeinde Hofstetten-Flüh betrieben wird.

Das Gebäude liegt in der Gewerbezone, umfasst drei Geschosse und verfügt über Fahrzeughallen, Lagerflächen, einen Büro- und Aufenthaltsraum sowie Garderobe, Dusche und WC-Anlagen. Auf dem Grundstück ist zudem genügend Platz für Materiallager und Abstellflächen für Geräte und Fahrzeuge vorhanden. Die Räume sind, mit Ausnahme der Fahrzeug- und Lagerflächen, alle beheizt und weisen einen zweckmässigen Standard in Bezug auf die Materialisierung und Dimensionierung der Flächen auf. Die Haustechnik entspricht dem Gebäudealter. Die Wärmeerzeugung erfolgt mit Oel. Beim Dach handelt es sich um ein Steildach mit Ziegeleindeckung. Das Gebäude wurde im Laufe der Jahre regelmässig unterhalten und teilweise auch angepasst. Die Unterhaltskosten sind bei diesem Gebäudetyp minimal.

Das Gewerbehaus wurde im Jahr 1978 in Massivbauweise erstellt und verfügt über 220 m² Hauptnutzfläche (HNF) bzw. rund 400 m² Mietfläche. Der aktuelle Nettomietzins beträgt 42'000 Franken pro Jahr, was einem Mietzins von 105 Franken pro m² Mietfläche entspricht. Dazu kommen die jährlichen Nebenkosten von rund 4'200 Franken für den Wasser-, Abwasser- und Elektroverbrauch, so dass ein jährlicher Bruttomietzins von 46'200 Franken resultiert.

Mit der Unterzeichnung des Mietvertrages im September 2008 hat die EBM dem Staat Solothurn ein Vorkaufsrecht für die Liegenschaft eingeräumt. Im Oktober 2014 hat die EBM dem Hochbauamt mitgeteilt, dass sie das Mietverhältnis nicht mehr verlängern und das Grundstück GB Nr. 843 in Flüh veräussern will.

Die anfänglichen Kaufpreisvorstellungen der EBM betragen 900'000 Franken, der Marktwert der Liegenschaft wurde von Wenger Partner AG, Reinach BL, am 30. Januar 2014 auf 770'000 Franken bis 850'000 Franken eingeschätzt. Der aktuelle Gebäudeversicherungswert liegt bei 744'000 Franken.

2. Erwägungen

Mit der Einlösung des Vorkaufsrechts bietet sich dem Kanton Solothurn eine einmalige Gelegenheit, den wichtigen Stützpunkt für den Strassenunterhalt im Bezirk Dorneck langfristig zu sichern und die jährlichen Mietausgaben zu reduzieren. „Eigentum vor Miete“ entspricht auch der langfristigen Strategie des Kantons Solothurn im Immobilienbereich. Der Standort liegt unmittelbar in der Nähe des Salzsilos und dem Entsorgungshof der Gemeinde Hofstetten-Flüh. Auch die Gemeinde hat ihr Interesse am Kauf dieses Grundstückes signalisiert. Das kantonale Hochbauamt sieht auch die Möglichkeit, mittelfristig Synergien mit der Gemeinde und dem kantonalen Stützpunkt zu realisieren. Dies bedingt jedoch den Kauf der angebotenen Liegenschaft durch den Kanton Solothurn. Die Parzelle GB Hofstetten-Flüh Nr. 843 liegt in der Gewerbezone und weist eine Grundstücksfläche von 2'094 m² auf. Für die Gewerbezone sind keine Vorschriften bzgl. Ausnutzungsziffer festgelegt, sodass eine allfällige Bebauungs- und Nutzungsänderung mit den zuständigen Behörden separat zu vereinbaren wäre, insbesondere auch aufgrund der Lage des Grundstücks mit angrenzendem Wald und Gewässer.

Gestützt auf die Verkehrswertschätzung der Wenger Partner AG, Reinach BL, vom 30. Januar 2014 haben sich die EBM und das Hochbauamt nach intensiven Verhandlungen auf den Kaufpreis von 720'000 Franken geeinigt.

3. Finanzielle Auswirkungen

Die Liegenschaft dient bereits heute zur unmittelbaren Erfüllung der öffentlichen Aufgaben (Unterbringung Stützpunkt Kreisbauamt III) und muss daher ins Verwaltungsvermögen erworben sowie über die Investitionsrechnung Hochbau finanziert werden (§ 41 Abs. 2 WoV-G). Der Kauf soll noch im Jahr 2015 abgewickelt werden. Die Kosten von 720'000 Franken können in der Investitionsrechnung Hochbau innerhalb der bewilligten Jahrestanche 2015 kompensiert werden.

Mit einem Erwerb der Liegenschaft an der Talstrasse 61 wird der Strassenbaufonds ab 2016 jährlich um 42'000 Franken Mietkosten entlastet und um rund 10'100 Franken Amortisationskosten belastet.

3.1 Wirtschaftlichkeit

Wird bei der wirtschaftlichen Betrachtung über 40 Jahre die „Miete versus Kauf“ verglichen, ergibt sich folgendes Bild:

Wirtschaftlichkeitsrechnung	Miete in Fr.	Kauf in Fr.
Jährliche Miete inkl. Nebenkosten	46'200.--	
Kapitalkosten 2,5 % (Gebäude amortisiert und Land)		12'900.--
Unterhalt 1,0 % vom Gebäudeversicherungswert Fr. 744'000.--		7'400.--
Verwaltungs- und Nebenkosten 1,0 % vom Kaufpreis		7'200.--
Abschreibung Gebäudekosten Fr. 405'900.-- / 40 Jahre		10'100.--
Landwert Fr. 314'100.-- (Fr. 150.-- / m ²)		
Jährlicher Aufwand	46'200.--	37'600.--
Aufwand während 40 Jahren	1'848'000.--	1'504'000.--
Ergebnis nach 40 Jahren Einsparungen (Fr. 344'000.-- plus Landwert Fr. 314'100.--)		658'100.--

Unter Berücksichtigung des verbleibenden Landwertes nach 40 Jahren kommt der Kauf gegenüber der Mietlösung um rund 658'100 Franken günstiger.

4. Rechtliches

Der Kauf der Liegenschaft an der Talstrasse 61 in Flüh (Gewerbehaus mit Büro- und Lagerflächen) zum Preis von 720'000 Franken stellt nach § 55 Absatz 2 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003 (WoV-G; 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 (KV; BGS 111.1), durch den Kantonsrat zu beschliessen. Der Ausgabenbeschluss untersteht nicht dem fakultativen Referendum, unterliegt hingegen als nicht gebundene Ausgabe § 40^{bis} des Kantonsratsgesetzes vom 24. September 1989 (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-G) und wird über die Investitionsrechnung Hochbau finanziert.

5. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates

Roland Heim
Landammann

Andreas Eng
Staatschreiber

6. **Beschlussesentwurf**

Kauf der Liegenschaft GB Hofstetten-Flüh Nr. 843 ins Verwaltungsvermögen für räumliche Bedürfnisse des Kantons Solothurn

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 30. Juni 2015 (RRB Nr. 2015/1083), beschliesst:

1. Dem Kauf der Liegenschaft Talstrasse 61 in Flüh, GB Hofstetten-Flüh Nr. 843, ins Verwaltungsvermögen zum Kaufpreis von 720'000 Franken, wird zugestimmt.
2. Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Im Namen des Kantonsrates

Präsident

Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt nicht dem Referendum.

Verteiler KRB

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

¹⁾ BGS 111.1.
²⁾ BGS 115.1.
³⁾ BGS 121.1.