Kauf der Liegenschaft GB Biberist Nr. 1171 ins Verwaltungsvermögen für räumliche Bedürfnis- se des Kantons Solothurn / Verpflichtungskredit

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 1. Dezember 2015, RRB Nr. 2015/2019

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommissionen

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission
Finanzkommission

Inhaltsverzeichnis

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

Beilage

Verkaufsdokumentation (Geiser Immobilien)

Kurzfassung

Der Kanton Solothurn hat aus strategischen Überlegungen 2010/2011 und 2015 verschiedene Grundstücke auf dem Attisholz-Süd Areal, Luterbach, erworben. Aufgrund der langfristigen Entwicklungsabsicht wurden einzelne Gebäude auf dem Areal für kantonseigene Lagerzwecke zwischengenutzt. Insbesondere hatte die Polizei des Kantons Solothurn (KAPO) in verschiedenen Gebäuden das umfangreiche Asservatenlager eingerichtet. Ursprünglich hatte die KAPO ihr Asservatenlager in verschiedenen Gemeinden und Lagerhallen (Mietobjekte) untergebracht.

Als weitere Dienststelle des Kantons hatte auch das Betreibungsamt zahlreiche Gegenstände in den Gebäulichkeiten auf dem Attisholz-Süd Areal gelagert.

Mit der unerwarteten und raschen Ansiedlung der US-Firma Biogen auf dem Attisholz-Süd Areal in Luterbach mussten sämtliche Hochbauten auf dem zukünftigen Areal der Biogen abgebrochen werden. Innert nützlicher Frist konnte kein definitiver Ersatzstandort für das Lagergut gefunden werden. Als Übergangslösung wird zur Zeit das Lagermaterial der KAPO und des Betreibungsamtes in einer ausserhalb der Biogen-Parzelle stehenden Halle des Kantons, welche wegen der neuen Erschliessungsstrasse auf dem Attisholz-Areal spätestens im Frühjahr 2016 abgebrochen werden muss, zwischengelagert.

Bei der Suche nach Ersatzstandorten standen die Zielsetzungen Eigentum vor Miete bzw. die Reduktion der Mietobjekte und -kosten sowie die mittelfristige Sicherstellung genügender Lagerfläche im Vordergrund. Das Hochbauamt hat verschiedene Alternativen bzw. Immobilien besichtigt und auf ihre Eignung für die kantonalen Bedürfnisse untersucht.

Dabei wurde auch die Liegenschaft Buchrainstrasse 15/19 in Biberist, in unmittelbarer Nähe des Bürgerspitals Solothurn, näher geprüft. Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um ein Grundstück mit einer Fläche von 8'150 m² mit zwei freistehenden, ehemaligen Gewerbehallen und einer aktuellen Nutzfläche von rund 1'960 m². Den aktuellen Raumbedürfnissen der KAPO und des Betreibungsamtes kann sofort entsprochen werden. Zudem könnte mittelfristig auch der Bedarf für die Lagerung von Kulturgütern gelöst und diverse Mietobjekte der Denkmalpflege und Archäologie abgelöst werden.

Die anfänglichen Kaufpreisvorstellungen von 4,8 Mio. Franken konnten auf 3,5 Mio. Franken verhandelt werden. Der aktuelle Gebäudeversicherungswert liegt bei 3,7 Mio. Franken. Der Landwert wird auf 1,3 Mio. Franken (Fr. 160.--/m²) geschätzt.

Für die kantonale Nutzung sind, u. a. für die Intrusionsanlage, IT-Installationen und bauliche Unterteilungen, zusätzliche Investitionen von 200'000 Franken notwendig, so dass die Gesamtkosten für Kauf und Investitionen 3,7 Mio. Franken betragen.

Bei der wirtschaftlichen Betrachtung über 40 Jahre und unter Berücksichtigung des Landwertes ist der Kauf gegenüber einer Mietlösung um rund 3'132'000 Franken günstiger.

Die Liegenschaft dient zur unmittelbaren Erfüllung öffentlicher Aufgaben und muss daher ins Verwaltungsvermögen erworben und über die Investitionsrechnung finanziert werden. Der Kauf soll in Folge der Arealentwicklung Attisholz-Süd, Luterbach, möglichst schnell abgewickelt werden. Die Gesamtkosten von 3,7 Mio. Franken können in der Investitionsrechnung des Hochbauamtes für das Jahr 2016 finanziert werden.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf für den Kauf der Liegenschaft GB Biberist Nr. 1171, Buchrainstrasse 15/19 in Biberist, zwecks Einsparung von Mietkosten und langfristiger Standortsicherung.

1. Ausgangslage

Der Kanton hat aus strategischen Überlegungen zur Ansiedlung neuer Unternehmungen 2010/2011 und 2015 verschiedene Grundstücke inkl. diverse leerstehende Gebäude auf dem Attisholz-Süd Areal, Luterbach, erworben. Aufgrund der langfristigen Entwicklungsabsicht wurden einzelne Gebäude auf dem Areal für kantonseigene Lagerzwecke zwischengenutzt. Insbesondere hatte die Polizei des Kantons Solothurn (KAPO) in verschiedenen Gebäuden ihr umfangreiches Asservatenlager eingerichtet. Das Lagergut besteht aus Gegenständen, welche im Zusammenhang mit Strafdelikten sichergestellt wurden und zu Beweiszwecken über Jahre ordnungsgemäss aufbewahrt werden. Diese Gegenstände müssen gut zugänglich gelagert und bewirtschaftet werden. Ursprünglich hatte die KAPO ihr Asservatenlager an verschiedenen Standorten und Lagerhallen (Mietobjekte) untergebracht. Mit dem Erwerb des Attisholz-Süd Areals konnten die damaligen Mietverträge gekündigt und gleichzeitig die verschiedenen Lager auf dem Areal in Luterbach zentralisiert werden. Hier hatte die KAPO ideale Bedingungen zur Einrichtung des Asservatenlagers vorgefunden. Die benötigte Lagerfläche der KAPO beträgt ca. 800 m².

Als weitere Dienststelle des Kantons hatte auch das Betreibungsamt diverse zum Teil wertvolle und grössere Gegenstände wie Fahrzeuge und Maschinen, welche in Folge von Betreibungen verwertet werden sollen, in den leerstehenden Gebäuden auf dem Attisholz-Süd Areal gelagert. Damit bei einer Verwertung ein möglichst hoher Preis erzielt werden kann, müssen diese Gegenstände sorgfältig und unter guten Bedingungen gelagert und bewirtschaftet werden können. Die benötigte Lagerfläche für das Betreibungsamt beträgt ca. 200 m².

Für diese beiden Raumbedürfnisse gelten grundsätzlich dieselben Anforderungen bezüglich der Eignung der Liegenschaft, der Erreichbar- und Verfügbarkeit sowie der Sicherheit. Der Flächenbedarf für die beiden Nutzungen beträgt rund 1'000 m².

Mit der unerwarteten und schnellen Ansiedlung der US-Firma Biogen auf dem Attisholz-Süd Areal in Luterbach mussten unmittelbar nach der Unterzeichnung des Kaufvorvertrages vom 30. Juni 2015 verschiedene Vertragsbedingungen unverzüglich angegangen werden. Eine dieser Bedingungen war der Abbruch sämtlicher Hochbauten auf dem zukünftigen Areal der Biogen. Deshalb musste in kürzester Zeit ein Ersatzstandort für das Asservatenlager der KAPO und für das Lagergut des Betreibungsamtes gefunden werden. Innert nützlicher Frist konnte kein definitiver Ersatzstandort gefunden werden. Zurzeit wird als provisorische Übergangslösung bis Frühjahr 2016 das Asservatenlager der KAPO und das Lagergut des Betreibungsamtes in einer ausserhalb der Biogen-Parzelle stehenden Halle (Membranhalle) des Kantons gelagert. Im Zusammenhang mit der neu zu erstellenden Erschliessungsstrasse auf dem Areal muss aber auch diese Halle spätestens im Frühjahr 2016 abgebrochen und ein neuer Lagerstandort gefunden werden.

Der Kanton Solothurn verfügt heute generell über zu wenig geeignete Lagerflächen. Die Bedürfnisse der einzelnen Dienststellen zur Lagerung und Aufbewahrung haben in den letzten Jahren stark zugenommen. Mittelfristig sind neue und für den Kanton günstige Lagermöglichkeiten notwendig. So werden z. B. für die Kantonale Denkmalpflege (inkl. Archäologie) rund 920 m² Nutzfläche an drei verschiedenen Standorten angemietet. Das Amt für Kultur und Sport

hat ein Bedürfnis von Lagerräumlichkeiten für die Aufbewahrung von Kulturgütern von rund 1'000 m² angemeldet.

In den letzten Monaten wurde intensiv nach Lösungen für eine definitive Lagerung der Asservate für die KAPO und die Gegenstände des Betreibungsamtes gesucht. Dabei stand die Optimierung der Verwaltungsstandorte im Kanton Solothurn und die Zielsetzungen Eigentum vor Miete bzw. die Reduktion der Mietobjekte und -kosten sowie die mittelfristige Sicherstellung genügender Lagerfläche im Vordergrund.

2. Erwägungen

Das Hochbauamt hat verschiedene Alternativen für die Lagerbewirtschaftung geprüft und ihre Eignung und Kostenfolge für die kantonalen Bedürfnisse untersucht. Auch wurde der Bau einer neuen Lagerhalle auf dem kantonseigenen ehemaligen Bison-Areal in Balsthal in Erwägung gezogen. Aufgrund der hohen Baukosten von rund 3,1 Mio. Franken für 1'200 m² Fläche sowie des unsicheren Baugrundes wurde diese Variante nicht mehr weiterverfolgt. Zudem ist die rasche Verfügbarkeit aufgrund eines längerfristigen Mietvertrages an Dritte nicht möglich.

In Oensingen wurde der Kauf bzw. die Miete einer Gewerbehalle näher geprüft. Die Gewerbehalle verfügt über knapp 1'000 m² Fläche. Die Mietkosten betragen pro m² und Jahr rund 102 Franken. Der Kaufpreis der Liegenschaft mit einer Landfläche von 3'370 m² beträgt 4'875'000 Franken. Zudem müsste auf der Liegenschaft während den ersten fünf Jahren ein Recyclingbetrieb geduldet werden. Auch diese Option wurde aus Kostengründen und der schwierigen anfänglichen Doppelnutzung sowie der fehlenden Erweiterungsmöglichkeit verworfen.

In Biberist, in unmittelbarer Nähe des Bürgerspitals Solothurn, steht die Liegenschaft Buchrainstrasse 15/19 zum Verkauf. Diese Liegenschaft stand schon mehrfach im Fokus des Hochbauamtes. Von einem Erwerb durch den Kanton wurde bisher aufgrund der Preisvorstellungen der Eigentümer abgesehen. Beim Grundstück handelt es sich um GB Biberist Nr. 1171 mit einer Grösse von 8'150 m² inkl. zwei freistehenden, ehemaligen Gewerbehallen. Die Parzelle liegt in der Gewerbezone mit einer Ausnutzungsziffer ohne Beschränkung. Die Parzelle befindet sich auf dem nördlichen Gemeindegebiet von Biberist, angrenzend an die Autobahn A5. Die Erschliessung erfolgt über die Buchrainstrasse. Gemäss der Verkaufsdokumentation der Firma Geiser Immobilien, Feldbrunnen, liegt der Kaufpreis bei 4,8 Mio. Franken. Der aktuelle Gebäudeversicherungswert liegt bei 3,7 Mio. Franken.

Das Hochbauamt hat mit den Eigentümern Gebrüder Dreyfuss aus Solothurn Kaufverhandlungen aufgenommen. Dabei konnte der Kaufpreis von 4,8 Mio. Franken auf 3,5 Mio. Franken reduziert werden. Der Landwert wird auf 1,3 Mio. Franken (Fr. 160.--/m²) geschätzt.

Bei den Gebäuden handelt es sich um baulich optimal unterhaltene und grosszügige Gewerbebauten:

- Buchrainstrasse 15 (Baujahr 1990, SGV-Wert 1,7 Mio. Franken, Nutzfläche ca. 630 m², Massivbauweise, nicht unterkellert, Stahlskelettbau mit Satteldach und Ziegeleindeckung, ganzes Gebäude isoliert, zwei Falttore mit Eingangshöhe 5 m, Wärmeluftheizung Öl, Brandmeldeanlage).
- Buchrainstrasse 19 (Baujahr 1977, SGV-Wert 2,0 Mio. Franken, Nutzfläche ca. 1'330 m², Massivbauweise, nicht unterkellert, Stahlskelettbau mit Satteldach und Eterniteindeckung, ganzes Gebäude isoliert, zwei Falttore mit Eingangshöhe 5 m, Wärmeluftheizung Öl, Brandmeldeanlage).

Die Gebäudegeometrien lassen einen zukünftigen Ausbau mit entsprechenden Investitionen bis zu einer Nutzfläche von ca. 4'800 m² zu. Die Liegenschaft verfügt mit ihrem grossen Landanteil über ein vielfältiges Entwicklungspotential. Die Gebäude sind nutzungsneutral und bestens für die unterschiedlichsten kantonalen Bedürfnisse geeignet. Die aktuelle Nutzfläche beider Hallen beträgt rund 1'960 m². D. h. die Raumbedürfnisse der KAPO (800 m²), des Betriebsamtes (200 m²) und des Amtes für Kultur und Sport (Kulturgüter, 1'000 m²) könnten sofort realisiert werden.

Für die kantonale Nutzung sind u. a. für die Intrusionsanlage, IT-Installationen und bauliche Unterteilungen zusätzliche Investitionen von 200'000 Franken notwendig.

3. Finanzielle Auswirkungen

Die Liegenschaft mit den zwei Hallen dient künftig zur unmittelbaren Erfüllung der öffentlichen Aufgaben und muss daher ins Verwaltungsvermögen erworben sowie über die Investitionsrechnung Hochbau finanziert werden (§ 41 Abs. 2 WoV-G; BGS 115.1). Aufgrund der Arealentwicklung Attisholz-Süd, Luterbach, soll der Erwerb möglichst schnell abgewickelt werden. Die Gesamtkosten von 3,7 Mio. Franken (Kaufpreis 3,5 Mio. Franken plus Investitionen von 0,2 Mio. Franken) können in der Investitionsrechnung Hochbau innerhalb der Jahrestrenche 2016 kompensiert werden.

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 Nettomiete 2015 (Fr. 100.--/m ² x 1'960 m ²)	196'000.--	
Kapitalkosten Gebäude/Investitionen (2,4 Mio. Fr. x 2,5 % x 0,5)		30'000.--
Kapitalkosten Land (1,3 Mio. Fr. x 2,5 %)		32'500.--
Grundkosten 0,1 % von Gebäudeversicherungswert 3,7 Mio. Fr.		3'700.--
Unterhalt 1,0 % von Gebäude/Investitionen (2,4 Mio. Fr. x 1 %)		24'000.--
Abschreibung Gebäude/Investitionen 40 Jahre		60'000.--
Jährlicher Aufwand	196'000.--	150'200.--
Pro m ² Nutzfläche	100.--	77.--
Aufwand während 40 Jahren	7'840'000.--	6'008'000.--
Einsparungen ohne Landwert	1'832'000.--	
Ergebnis nach 40 Jahren Einsparungen inkl. Landwert 1,3 Mio. Fr.	3'132'000.--	

Unter Berücksichtigung des verbleibenden Landwertes nach 40 Jahren kommt der Kauf gegenüber der Mietlösung um rund 3'132'000 Franken günstiger.

4. Rechtliches

Der Kauf der Liegenschaft Buchrainstrasse 15/19 in Biberist (Gewerbeliegenschaften) zum Preis von 3,5 Mio. Franken und die 0,2 Mio. Franken für bauliche Massnahmen stellen 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 (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 (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.

5. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates

Roland Heim
Landammann

Andreas Eng
Staatsschreiber

6. **Beschlussesentwurf**

Kauf der Liegenschaft GB Biberist Nr. 1171 ins Verwaltungsvermögen für räumliche Bedürfnisse des Kantons Solothurn / Verpflichtungskredit

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 1. Dezember 2015 (RRB Nr. 2015/2019), beschliesst:

1. Dem Kauf der Liegenschaft GB Biberist Nr. 1171 ins Verwaltungsvermögen wird zugestimmt.
2. Für den Kauf der Liegenschaft GB Biberist Nr. 1171 zum Preis von 3,5 Mio. Franken und für die anfänglichen Investitionen für bauliche Massnahmen von 0,2 Mio. Franken wird ein Verpflichtungskredit im Betrag von 3,7 Mio. Franken bewilligt.
3. 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
 Parlamentscontroller
 Parlamentsdienste

¹⁾ BGS 111.1.

²⁾ BGS 115.1.

³⁾ BGS 121.1.