

Kauf der Liegenschaft Marktplatz 22, GB Gren- chen Nr. 5538, ins Verwaltungsvermögen für räumliche Bedürfnisse des Kantons Solothurn / Verpflichtungskredit

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 31. Mai 2016, RRB Nr. 2016/970

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommissionen

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission
Finanzkommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung 3

1. Ausgangslage 5

2. Erwägungen 5

3. Finanzielle Auswirkungen 6

3.1 Wirtschaftlichkeit 7

4. Rechtliches 8

5. Antrag 8

6. Beschlussesentwurf 9

Beilage

Projektdokumentation: Kauf Liegenschaft Marktplatz 22, GB Grenchen Nr. 5538 (Hochbauamt)

Kurzfassung

Mit dem Büroraumkonzept 2015 beabsichtigt der Regierungsrat, die räumliche Organisation der kantonalen Verwaltungsstellen zu optimieren und die wiederkehrenden Kosten zu senken. Zudem soll die Anzahl der Mietliegenschaften zu Gunsten von Eigentum des Kantons Solothurn reduziert werden.

Die Städtischen Werke Grenchen (SWG) haben Ende April 2015 ihren Firmenstandort in ein neues Betriebsgebäude im südlichen Stadtteil von Grenchen verlegt. Durch den Bezug des Neubaus wurde das Gebäude am bisherigen Standort am Marktplatz 22 in Grenchen zur Verwertung frei. Im Sommer 2014 haben die SWG dem Staat Solothurn die Liegenschaft Marktplatz 22 (GB Grenchen Nr. 5538) zum Kauf angeboten.

Die zum Kauf stehende Liegenschaft Marktplatz 22 in Grenchen ist zentral und publikumsnah gelegen. Sie wurde im Jahr 1939 in Massivbauweise erstellt und umfasst ein Untergeschoss mit Einstellhalle für 10 Personenwagen (PW) sowie sechs Obergeschosse mit Büro- und Sitzungsräumen. Insgesamt beträgt die Hauptnutzfläche 1'144 m². Das Gebäude ist in einem dem Alter entsprechend guten Zustand und eignet sich für die Raumbedürfnisse der kantonalen Verwaltung in Grenchen.

Ab spätestens 1. Januar 2019 sollen die Amtschreiberei Grenchen-Bettlach und das militärische Sektionswesen Grenchen mit zusammen 23 Arbeitsplätzen vom bisherigen Mietobjekt an der Dammstrasse 14 in die neu zu erwerbende Liegenschaft am Marktplatz 22 verlegt werden. Dazu werden rund 430 m² Bürofläche auf zwei Geschossen benötigt. Die restlichen 750 m² Büroflächen können für weitere kantonale Raumbedürfnisse zur Verfügung gestellt oder an Dritte vermietet werden.

Der verhandelte Kaufpreis beträgt 2,15 Mio. Franken. Für bauliche Anpassungen und Erneuerungen, insbesondere im Bereich Elektro und Sicherheit, müssen zusätzlich Investitionen von 1,75 Mio. Franken getätigt werden. Damit betragen die Gesamtkosten zum Erwerb der Liegenschaft total 3,9 Mio. Franken.

Mit dem Erwerb der Liegenschaft kann die Staatsrechnung ab spätestens 1. Januar 2019 um jährlich 120'770 Franken Mietkosten entlastet werden. Bei der wirtschaftlichen Betrachtung über 40 Jahre und unter Berücksichtigung des Landwertes ist der Kauf der Liegenschaft Marktplatz 22 um rund 3,1 Mio. Franken günstiger als die Miete der bestehenden Räumlichkeiten an der Dammstrasse 14.

Die Liegenschaft dient 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 im Jahr 2016 abgewickelt werden. Die Kosten von 3,9 Mio. Franken können innerhalb der Jahrestanchen der Investitionsrechnung des Hochbauamtes für das Jahr 2016 (Kauf) und 2017 (bauliche Anpassungen) finanziert werden.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf für den Kauf der Liegenschaft GB Grenchen Nr. 5538 am Marktplatz 22 in Grenchen zwecks Einsparung von Mietkosten und langfristiger Abdeckung der Raumbedürfnisse der kantonalen Verwaltung.

1. Ausgangslage

Mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2014/505 vom 11. März 2014 hat der Regierungsrat das Hochbauamt mit der Erarbeitung eines Büroraumkonzeptes beauftragt. Die übergeordneten Zielsetzungen des Büroraumkonzeptes sind, die räumliche Organisation der kantonalen Verwaltungsstellen an den heutigen Standorten zu optimieren und die wiederkehrenden Kosten zu senken. Die Anzahl der Mietliegenschaften soll reduziert werden. Mit RRB Nr. 2015/835 vom 19. Mai 2015 hat der Regierungsrat das „Büroraumkonzept 2015“ genehmigt und das Hochbauamt mit der Umsetzung beauftragt.

Bis 2014 befanden sich neben der Polizei des Kantons Solothurn (KAPO) die drei Verwaltungseinheiten Amtschreiberei Grenchen-Bettlach, das Zivilstandsamt und die Veranlagungsbehörde in Grenchen. Ende 2014 wurden die Veranlagungsbehörde und das Zivilstandsamt nach Solothurn verlegt. Aktuell sind in Grenchen die Amtschreiberei Grenchen-Bettlach und seit Beginn dieses Jahres das militärische Sektionswesen in einer Mietliegenschaft an der Dammstrasse 14 untergebracht. Die KAPO befindet sich ebenfalls mit einem Regionenposten in einem Mietobjekt an der Solothurnstrasse 65 in Grenchen.

Die Städtischen Werke Grenchen (SWG) haben Ende April 2015 ihren Firmenstandort in ein neues Betriebsgebäude im südlichen Stadtteil von Grenchen verlegt. Durch den Bezug des Neubaus wurde das Gebäude am bisherigen Standort am Marktplatz 22 in Grenchen zur Verwertung frei. Im Sommer 2014 haben die SWG dem Staat Solothurn die Liegenschaft Marktplatz 22 (GB Grenchen Nr. 5538) zum Kauf angeboten. Gemäss einer von der SWG in Auftrag gegebenen Verkehrswertschätzung beträgt der Marktwert der Liegenschaft 3,17 Mio. Franken.

Aufgrund der guten Eignung der Liegenschaft als Verwaltungsgebäude und zur Umsetzung des Büroraumkonzeptes hat das Hochbauamt die Verhandlungen mit den SWG aufgenommen. Nach intensiven Gesprächen haben sich die Parteien auf einen Kaufpreis von 2,15 Mio. Franken geeinigt.

2. Erwägungen

Die Liegenschaft Marktgasse 22, Grenchen, liegt an zentraler Lage in Grenchen und grenzt direkt an den Marktplatz an. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich weitere gemischte Wohn-, Büro- und Verkaufsgebäude. Die Liegenschaft ist mit dem öffentlichen Verkehr (öV) und dem Auto sehr gut erreichbar. Die beiden Bahnhöfe von Grenchen befinden sich in geringer Entfernung zur Liegenschaft. Auf dem Grundstück und in der näheren Umgebung stehen ausreichend Parkierungsmöglichkeiten zur Verfügung (eigene Einstellhalle oder öffentliche Parkplätze).

Das Gebäude wurde im Jahr 1939 in Massivbauweise erstellt und verfügt über eine Geschossfläche von 1'755 m². Der aktuelle Gebäudeversicherungswert beträgt 4,75 Mio. Franken. Die Parzelle liegt in der Zentrumszone und hat eine Grösse von 746 m².

Das Gebäude umfasst ein Untergeschoss, welches direkt via Einstellhalle erschlossen ist, sowie sechs oberirdische Vollgeschosse und einen Dachboden (Estrichraum). Das Untergeschoss wird

für Lager, Technik und rückwärtig als Einstellhalle genutzt. Im grossräumigen Erdgeschoss (EG) sind Büroräume sowie derzeit ein Restaurant untergebracht. In den Obergeschossen (OG) befinden sich Büros und eine Wohnung. Das Gebäude ist vom Marktplatz mit einer Rampe behindertengerecht erschlossen und im Gebäudeinnern über ein zentrales Treppenhaus mit Lift. Im Erdgeschoss stehen 11 Aussenparkplätze und in der eigenen Einstellhalle weitere 10 Parkplätze zur Verfügung. Das Gebäude ist in einem dem Alter entsprechenden guten Zustand. Die Fenster sind isolierverglast und neueren Datums. Beim Dach handelt es sich um ein Steildach mit Ziegeleindeckung. Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Gasheizung.

Die Liegenschaft hat als Verwaltungsgebäude ein Potenzial von ca. 65 Arbeitsplätzen. Sie eignet sich für den Kanton Solothurn zur Ablösung der Dammstrasse 14. Mit der vorgesehenen Belegung der Stockwerke 1 und 2 durch die Amtschreiberei Grenchen-Bettlach und das militärische Sektionswesen werden rund 430 m² Bürofläche mit 23 Arbeitsplätzen belegt. Die restlichen Büroflächen von 750 m² in dem Erdgeschoss und in den Obergeschossen 3 bis 5 können für weitere kantonale Raumbedürfnisse zur Verfügung gestellt oder an Dritte vermietet werden. Das Restaurant im Erdgeschoss soll auch weiterhin bestehen bleiben. Im 5. Obergeschoss besteht die Option zur Einrichtung einer Wohnung (z. B. für den Hauswart).

In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Bigolin+Crivelli, Grenchen, hat das kantonale Hochbauamt den baulichen Zustand der Liegenschaft Marktplatz 22 erfasst. Gestützt auf die Zustandserfassung und die betrieblichen Anforderungen der Amtschreiberei wurden die Kosten für die notwendigen baulichen Massnahmen berechnet. Die Kosten betragen 1,75 Mio. Franken. Davon entfallen ein Grossteil auf Elektro- und Sicherheitsanlagen. Mit den notwendigen baulichen Anpassungen kann ein optimaler Verwaltungsbetrieb und eine langfristige Gebrauchstauglichkeit am Marktplatz 22 in Grenchen gewährleistet werden.

3. Finanzielle Auswirkungen

Der Nettomietzins an der Dammstrasse 14 beträgt aktuell 120'770 Franken pro Jahr, zuzüglich Nebenkosten von ca. 46'000 Franken (Bruttomietzins von jährlich 166'770 Franken). Zudem stehen an der Dammstrasse 14 kurzfristig bauliche Anpassungen und IT-Erneuerungen (Mieterausbau) von 310'000 Franken an. Die Laufzeit des bestehenden Mietvertrags dauert noch bis 31. Dezember 2018. Unter Einhaltung der 12-monatigen Kündigungsfrist muss die Kündigung bis spätestens 31. Dezember 2017 erfolgen.

Die Liegenschaft am Marktplatz 22 soll künftig zur Erfüllung der öffentlichen Aufgabe dienen und muss daher ins Verwaltungsvermögen erworben werden (§ 41 Abs. 2 Gesetz über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung, WoV-G; BGS 115.1). Der Kauf soll noch im Jahr 2016 abgewickelt werden. Die Gesamtkosten von 3,9 Mio. Franken (Kaufpreis 2,15 Mio. Franken plus bauliche Investitionen von 1,75 Mio. Franken) können innerhalb der Jahrestanchen der Investitionsrechnung des Hochbauamtes für das Jahr 2016 (Kauf) und 2017 (bauliche Anpassungen) finanziert werden.

3.1 Wirtschaftlichkeit

Wird bei der wirtschaftlichen Betrachtung über 40 Jahre die Variante „Miete“ (Dammstrasse 14) gegenüber der Variante „Kauf“ (Marktplatz 22) verglichen, ergibt sich folgende Berechnung:

Wirtschaftlichkeitsrechnung	Miete in Franken	Kauf in Franken
Jährliche Nettomietausgaben (Dammstrasse 14)	120'770.--	
Kapitalkosten Investitionen (310'000 Franken x 2,5 % x 0,5)	3'900.--	
Abschreibung Investitionen 15 Jahre bei Mietobjekten (310'000 Franken)	20'700.--	
Kapitalkosten Gebäude und Investitionen (3,115 Mio. Franken x 2,5 % x 0,5)		39'000.--
Kapitalkosten Land (0,785 Mio. Franken x 2,5 %)		19'600.--
Abschreibung Gebäude und Investitionen 40 Jahre (3,115 Mio. Franken)		77'900.--
Unterhalt 1,6 % von Gebäude und Investitionen (3,115 Mio. Franken x 1,6 %)		49'800.--
Betriebskosten 0.25 % von Anlagekosten (3,9 Mio. Franken x 0,25 %)		9'800.--
Jährliche Nettomieteinnahmen		
- Restaurant EG (70 m ² Mietfläche)		-6'000.--
- Büroflächen EG, 3. - 5.OG (ca. 750 m ² Mietfläche à Fr. 120.--/m ²)		-90'000.--
- Parkplätze Einstellhalle (10 PP à Fr. 120.--/Mte)		-14'400.--
- Aussenparkplätze EG (11 PP à Fr. 80.--/Mte)		-10'500.--
Leerstandrisiko 10 % von Nettomieteinnahmen		12'100.--
Jährlicher Aufwand	145'370.--	87'300.--
Aufwand während 40 Jahren	5'814'800.--	3'492'000.--
Einsparungen ohne Landwert	2'322'800.--	
Ergebnis nach 40 Jahren Einsparungen (inkl. Landwert von 785'000 Franken)	3'107'800.--	

Unter Berücksichtigung des verbleibenden Landwertes nach 40 Jahren kommt der Kauf der Liegenschaft gegenüber der Mietlösung um 3'107'800 Franken günstiger.

4. Rechtliches

Der Kauf der Liegenschaft Marktplatz 22, Grenchen (SWG Gebäude), zum Preis von 2,15 Mio. Franken und 1,75 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 (KV; 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 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 Fürst
Landammann

Andreas Eng
Staatsschreiber

6. **Beschlussesentwurf**

Kauf der Liegenschaft Marktplatz 22, GB Grenchen Nr. 5538, 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 31. Mai 2016 (RRB Nr. 2016/970), beschliesst:

1. Dem Kauf der Liegenschaft Marktplatz 22, GB Grenchen Nr. 5538, ins Verwaltungsvermögen wird zugestimmt.
2. Für den Kauf der Liegenschaft GB Grenchen Nr. 5538 zum Preis von 2,15 Mio. Franken und für die Investitionen für bauliche Massnahmen von 1,75 Mio. Franken wird ein Verpflichtungskredit im Betrag von 3,9 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.