

# ***Marktplatz 22, Grenchen, Bewilligung eines Zusatzkredites für die Unterbringung des Regionalpostens der Kantonspolizei***

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates  
an den Kantonsrat von Solothurn  
vom 12. September 2017, RRB Nr. 2017/1556

## **Zuständiges Departement**

Bau- und Justizdepartement

## **Vorberatende Kommissionen**

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission  
Finanzkommission

**Inhaltsverzeichnis**

Kurzfassung .....	3
1. Ausgangslage.....	5
2. Erwägung.....	5
3. Finanzielle Auswirkungen .....	6
3.1 Zusatzkosten .....	6
3.2 Wirtschaftlichkeit.....	7
4. Rechtliches .....	9
5. Antrag.....	9
6. Beschlussesentwurf.....	11

## Kurzfassung

Der Kantonsrat bewilligte mit KRB Nr. SGB 0097/2016 vom 30. August 2016 einen Verpflichtungskredit von 3,9 Mio. Franken für den Kauf (2,15 Mio. Franken) der Liegenschaft Marktplatz 22 in Grenchen und für Investitionen (1,75 Mio. Franken) für bauliche Massnahmen zur Büronutzung.

Ab Januar 2019 sollen die Amtschreiberei Grenchen-Bettlach und das militärische Sektionswesen Grenchen mit zusammen 22 Arbeitsplätzen vom bisherigen Mietobjekt an der Dammstrasse 14 in die Liegenschaft Marktplatz 22 verlegt werden. Die restlichen Büroflächen können für weitere kantonale Raumbedürfnisse zur Verfügung gestellt oder an Dritte vermietet werden.

Im Rahmen der Projektoptimierung wurde auch eine Evaluation von möglichen Nutzern für die noch verfügbaren Flächen durchgeführt. Dabei wurde auch eine Verlegung des Regionenpostens Grenchen der Kantonspolizei (KAPO), welcher heute in einem Mietobjekt an der Solothurnstrasse 65 in Grenchen untergebracht ist, näher geprüft.

Bei der erneuten Prüfung der Eignung des Marktplatzes 22 für die KAPO hat sich gezeigt, dass der Standort grundsätzlich geeignet ist und die Raumbedürfnisse für den Regionenposten im neu erworbenen Gebäude am Marktplatz berücksichtigt werden können. Zur Umsetzung werden aber zusätzliche bauliche und technische Anpassungen des Gebäudes mit entsprechenden Investitionen notwendig, welche über die geplante normale Büronutzung hinausgehen. Die Verantwortlichen der KAPO haben einem Standortwechsel zugestimmt.

Der Regionenposten Grenchen soll im Untergeschoss, Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss eingerichtet werden. Die Amtschreiberei Grenchen-Bettlach sowie das militärische Sektionswesen Grenchen sollen im 3. und 4. Obergeschoss untergebracht werden. Das 5. Obergeschoss kann nach wie vor weiteren kantonalen Raumbedürfnissen zur Verfügung gestellt oder an Dritte vermietet werden.

Die zusätzlichen Kosten für die Unterbringung der KAPO belaufen sich auf 1 Mio. Franken (inkl. MwSt.) und 10 % für Unvorhergesehenes. Besonders ins Gewicht fallen die Sicherheitsmassnahmen und die Anpassungen im Untergeschoss. Hier werden u. a. zwei Zellen mit Aussackzone und ein Einvernahmeraum eingebaut. Weiter werden in diesem Geschoss geschlechtergetrennte Garderoben und Duschräume der KAPO sowie allgemeine Lager- und Technikräume installiert. Für Gebäude mit Blaublichtorganisationen und Einsatzkräften gelten zudem erhöhte Anforderungen an die Erdbbensicherheit. Die Rampe zur Einstellhalle muss ebenfalls für die Einsatzfahrzeuge baulich angepasst werden.

Die Wirtschaftlichkeitsrechnung über 40 Jahre hat ergeben, dass beim Vergleich Miete (Dammstrasse 14 und Solothurnstrasse 65) versus Eigentum (Marktplatz 22) die Eigentumslösung mit den Investitionen gegenüber der Mietlösung jährlich um rund 36'000 Franken günstiger ist. Über 40 Jahre gerechnet und unter Berücksichtigung des Landwertes können mit der Eigentumslösung rund 2'215'000 Franken gespart werden.

Wenn sich vor oder während der Ausführung eines Vorhabens zeigt, dass der bewilligte Verpflichtungskredit nicht ausreicht, muss ein Zusatzkredit eingeholt werden. Die Zusatzkosten für die Verlegung des Regionenpostens Grenchen sind eine einmalige neue Ausgabe und betragen 1 Mio. Franken. Beschlüsse des Kantonsrates über neue einmalige Ausgaben zwischen 1 und 5 Millionen Franken unterstehen dem fakultativen Referendum. Der beantragte Zusatzkredit ist demzufolge dem fakultativen Referendum unterstellt. Die Mehrheit der Mitglieder des Kantonsrates muss diesem Kreditbeschluss zustimmen.



Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf über die Bewilligung eines Zusatzkredites für die Unterbringung des Regionenpostens der Kantonspolizei in die Liegenschaft Marktplatz 22 in Grenchen.

## **1. Ausgangslage**

Der Kantonsrat bewilligte mit KRB Nr. SGB 0097/2016 vom 30. August 2016 einen Verpflichtungskredit im Betrag von 3,9 Mio. Franken für den Kauf und für Investitionen für bauliche Massnahmen der Liegenschaft Marktplatz 22 in Grenchen. Der Kaufpreis betrug 2,15 Mio. Franken. Für die baulichen Massnahmen zur Büronutzung waren 1,75 Mio. Franken vorgesehen.

Die Liegenschaft Marktplatz 22 in Grenchen wurde in der Zwischenzeit von den Städtischen Werken Grenchen (SWG) an den Kanton verkauft. Die Liegenschaft ist zentral und publikumsnah gelegen. Sie wurde im Jahr 1939 in Massivbauweise erstellt und umfasst ein Untergeschoss mit Einstellhalle für 10 Personenwagen (PW), ein Erdgeschoss sowie fünf Obergeschosse mit Büro- und Sitzungsräumen. Insgesamt beträgt die Bürofläche 1'145 m<sup>2</sup>.

Ab spätestens 1. Januar 2019 sollen die Amtschreiberei Grenchen-Bettlach und das militärische Sektionswesen Grenchen mit zusammen 22 Arbeitsplätzen vom bisherigen Mietobjekt an der Dammstrasse 14 in die Liegenschaft Marktplatz 22 verlegt werden. Dazu werden rund 430 m<sup>2</sup> Bürofläche auf zwei Geschossen benötigt. Die restlichen Büroflächen können für weitere kantonale Raumbedürfnisse zur Verfügung gestellt oder an Dritte vermietet werden.

Im Rahmen der Projektoptimierung wurde auch eine Evaluation von möglichen Nutzern für die noch verfügbaren Flächen durchgeführt. Dabei wurde auch eine Verlegung des Regionenpostens Grenchen der Kantonspolizei (KAPO), welcher heute in einem Mietobjekt an der Solothurnstrasse 65 in Grenchen untergebracht ist, näher geprüft.

## **2. Erwägung**

Der Regionenposten Grenchen ist zuständig für die Stadt Grenchen (gemäss Vereinbarung zusammen mit der Stadtpolizei Grenchen), den Flughafen, für die Gemeinden Bettlach, Selzach, Lommiswil, sowie zusammen mit dem Polizeiposten Biberist für den Bezirk Bucheggberg und die Gemeinden Biberist, Gerlafingen und Obergerlafingen. Die Liegenschaft Marktplatz 22 liegt an guter Lage im Zentrum von Grenchen, d. h. rund 450 m Luftlinie vom bisherigen Standort der KAPO an der Solothurnstrasse 65 entfernt. Sie ist sowohl in Gehdistanz von den beiden Bahnhöfen Grenchen Nord (8 Minuten) und Grenchen Süd (9 Minuten) als auch von den Bushaltestellen (2 Minuten) erreichbar. Die Liegenschaft ist für Publikum und Mitarbeitende gut erschlossen, auch autofrei, und erfüllt damit den Anspruch der Bürgernähe. Mit dem Auto ist die Örtlichkeit gut zu erreichen (3 Minuten ab Autobahnanschluss), auf dem Grundstück und in der näheren Umgebung stehen ausreichend Parkiermöglichkeiten in der eigenen Einstellhalle, auf dem Grundstück oder öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung.

Bei der erneuten Prüfung der Eignung des Marktplatzes 22 für die KAPO hat sich gezeigt, dass der neue Standort grundsätzlich geeignet ist und die Raumbedürfnisse für den Regionenposten im neu erworbenen Gebäude am Marktplatz berücksichtigt werden können. In diesem Zusammenhang ist eine Anfrage des Hochbauamtes an die Stadt Grenchen zur möglichen Einmietung der Stadtpolizei Grenchen, auch im Hinblick der Verpflichtung eines gemeinsamen Schalters, hängig.

Die Verlegung des Regionenpostens in Grenchen in ein kantonseigenes Gebäude entspricht der Immobilienstrategie des Regierungsrates, indem grundsätzlich Eigentum vor Miete angestrebt wird. In der Gesamtbetrachtung und unter Berücksichtigung des Spardruckes konnte festgehalten werden, dass der Marktplatz 22 sich mindestens so gut für die Bedürfnisse der KAPO eignet wie der bisherige Standort.

Die KAPO hat im Mai 2017 einem Standortwechsel von der Solothurnstrasse 65 an den Marktplatz 22 zugestimmt.

Zur Umsetzung werden aber zusätzliche bauliche und technische Anpassungen des Gebäudes mit entsprechenden Investitionen notwendig, welche über die geplante normale Büronutzung hinausgehen.

Der Regionenposten Grenchen soll im Untergeschoss, Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss eingerichtet werden. Im Erdgeschoss bleibt im südlichen Gebäudeteil das Restaurant „Station 1“ eingemietet. Die Büroräumlichkeiten im 3. bis 5. Obergeschoss sind für die Amtschreiberei Grenchen-Bettlach, das militärische Sektionswesen Grenchen und zur Vermietung an Dritte vorgesehen. Im Untergeschoss wird die KAPO über einen separaten Bereich mit zwei Zellen plus Aussackzone sowie einen Einvernahmeraum verfügen. Dieser Bereich ist direkt über die Einstellhalle, welche den Dienstfahrzeugen der KAPO vorbehalten ist, zugänglich. Im Untergeschoss befinden sich zudem die geschlechtergetrennten Garderoben und Duschräume der KAPO sowie allgemeine Lager- und Technikräume.

Im grossräumigen Erdgeschoss wird im nördlichen Gebäudeteil der Polizeiposten mit Schalter und Büroräumen des Tagesbetriebes eingerichtet. Der Posten verfügt über einen eigenen Zugang vom Marktplatz her. Im 1. und 2. Obergeschoss werden sich die abteilungsspezifischen Büroräumlichkeiten der KAPO sowie ein Rapport- und ein Aufenthaltsraum befinden.

Zusätzlich zum ursprünglichen Projekt muss ausserdem die Rampe zur Einstellhalle für die Einsatzfahrzeuge angepasst werden. Dazu kommen höhere Anforderungen an die Erdbebensicherheit für Gebäude mit Einsatzkräften und Blaulichtorganisationen zum Tragen.

### 3. Finanzielle Auswirkungen

#### 3.1 Zusatzkosten

Die zusätzlichen Kosten für die Verlegung des Regionenpostens Grenchen betragen gemäss untenstehendem Kostenvoranschlag 1,0 Mio. Franken (inkl. MwSt. und 10 % für Unvorhergesehenes). Der ursprüngliche Kredit von 3,9 Mio. Franken erhöht sich demzufolge auf 4,9 Mio. Franken.

BKP Nr.	Bezeichnung	Verpflichtungskredit 2016	Zusatzkredit beantragt
<b>BKP 0</b>	<b>Grundstück</b>	<b>2'150'000</b>	<b>0</b>
BKP 01	Grundstückserwerb inkl. Gebäude	2'150'000	0
<b>BKP 1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>41'000</b>	<b>226'000</b>
BKP 10	Bestandsaufnahmen	13'500	38'000
BKP 11	Räumungen, Terrainvorbereitung	26'000	51'500
BKP 13	Baustelleneinrichtung	1'500	7'000
BKP 14	Anpassungen bestehende Bauten	0	129'500
<b>BKP 2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>1'354'500</b>	<b>555'500</b>

BKP 21	Rohbau 1	111'500	98'500
BKP 22	Rohbau 2	54'000	10'000
BKP 23	Elektroanlagen	355'000	85'000
BKP 24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Kälteanlagen	47'000	36'500
BKP 25	Sanitäranlagen	88'000	89'000
BKP 26	Transportanlagen	11'000	0
BKP 27	Ausbau 1	182'000	103'500
BKP 28	Ausbau 2	231'500	87'500
BKP 29	Honorare	274'500	45'500
<b>BKP 3</b>	<b>Betriebseinrichtungen</b>	<b>20'000</b>	<b>0</b>
BKP 36	Lageranlagen	20'000	0
<b>BKP 4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>0</b>	<b>20'000</b>
BKP 40	Umgebungsarbeiten	0	20'000
<b>BKP 5</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>29'500</b>	<b>17'500</b>
BKP 51	Bewilligungen, Gebühren	2'500	11'500
BKP 52	Muster, Vervielfältigungen	17'000	0
BKP 53	Versicherungen	8'500	0
BKP 56	Übrige Baunebenkosten	1'500	6'000
<b>BKP 6</b>	<b>Unvorhergesehenes</b>	<b>160'000</b>	<b>100'000</b>
BKP 69	Unvorhergesehenes	160'000	100'000
<b>BKP 9</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>145'000</b>	<b>81'000</b>
BKP 90	Möbel	120'000	50'000
BKP 91	Beleuchtungskörper	20'000	24'000
BKP 94	Kleininventar	0	7'000
BKP 99	Honorare	5'000	0
<b>Total</b>	<b>Kosten inkl. MwSt.</b>	<b>3'900'000</b>	<b>1'000'000</b>
<b>Gesamt</b>		<b>4'900'000</b>	

Die Kostengenauigkeit beträgt  $\pm 10\%$ . Der verwendete Index ist der Schweizerische Baupreisindex (BBL), Teilindex Hochbau, inkl. Mehrwertsteuer, Stand 1. April 2015 = 102.0 Punkte.

### 3.2 Wirtschaftlichkeit

Die aktuellen jährlichen Nettomietzinse betragen 120'770 Franken an der Dammstrasse 14 und 110'530 Franken (inkl. Glasfasermiete) an der Solothurnstrasse 65. Zudem stehen an der Dammstrasse 14 kurzfristig bauliche Anpassungen und IT-Erneuerungen (Mieterausbau) von 310'000 Franken an. An der Solothurnstrasse 65 werden erfahrungsgemäss in den nächsten 15 Jahren rund 100'000 Franken für Investitionen fällig. Der Landwert vom Marktplatz 22 beträgt 785'000 Franken und der Gebäudewert 1'365'000 Franken. Zusammen entspricht dies dem Kaufpreis von 2'150'000 Franken. Die vorgesehenen Investitionen für den Marktplatz 22 betragen insgesamt 2'750'000 Franken (1'750'000 Franken mit Kauf bewilligt plus 1'000'000 Franken beantragter Zusatzkredit). Bei der Wirtschaftlichkeitsrechnung werden die Abschreibungszeiten gemäss HRM2 von 40 Jahren bei Bürogebäuden und 15 Jahren bei Mietobjekten berücksichtigt. Der angewendete Kapitalzins beträgt 2,5 %.

Wird bei der wirtschaftlichen Betrachtung über 40 Jahre die Variante „Miete“ (Dammstrasse 14 und Solothurnstrasse 65) gegenüber der Variante „Eigentum“ inkl. Investitionen (Marktplatz 22) verglichen, ergibt sich folgende Berechnung:

Wirtschaftlichkeitsrechnung	Miete in Fr.	Eigentum in Fr.
<b>Dammstrasse 14:</b>		
Jährliche Nettomietausgaben	120'770	
Kapitalkosten Investitionen (Fr. 310'000.-- x 2.5 % x 0.5)	3'900	
Abschreibung Investitionen 15 Jahre bei Mietobjekten (Fr. 310'000.--)	20'700	
<b>Solothurnstrasse 65:</b>		
Jährliche Nettomietausgaben (inkl. Glaserfasermiete)	110'530	
Kapitalkosten Investitionen (Fr. 100'000.-- x 2.5% x 0.5)	1'250	
Abschreibung Investitionen 15 Jahre bei Mietobjekten (Fr. 100'000.--)	6'700	
<b>Marktplatz 22:</b>		
Kapitalkosten Gebäude und Investitionen (4,115 Mio. Franken x 2,5 % x 0.5)		51'400
Kapitalkosten Land (0,785 Mio. Franken x 2.5%)		19'600
Abschreibung Gebäude und Investitionen 40 Jahre (4,115 Mio. Franken)		102'900
Unterhalt 1,6 % von Gebäude und Investitionen (4,115 Mio. Franken x 1.6 %)		65'900
Betriebskosten 0.25 % von Anlagekosten (4,9 Mio. Franken x 0.25 %)		12'200
<b>Jährliche Nettomieteinnahmen</b>		
Restaurant EG (70 m <sup>2</sup> Mietfläche)		-6'000
Bürofläche 5. OG (ca. 180 m <sup>2</sup> Mietfläche à Fr. 120.--/ m <sup>2</sup> )		-21'600
Leerstandrisiko (ca. 10-15 % von Nettomieteinnahmen)		3'700
<b>Jährlicher Aufwand</b>	<b>263'850</b>	<b>228'100</b>
Aufwand während 40 Jahren	<b>10'554'000</b>	<b>9'124'000</b>
Einsparungen bei Eigentum ohne Landwert	1'430'000	
Ergebnis nach 40 Jahren Einsparungen inkl. Landwert Fr. 785'000.--	2'215'000	

Unter Berücksichtigung des verbleibenden Landwertes nach 40 Jahren kommt die Eigentumslösung gegenüber der Mietlösung um 2'215'000 Franken günstiger.

#### **4. Rechtliches**

Wenn sich - wie vorliegend - vor oder während der Ausführung eines Vorhabens zeigt, dass der bewilligte Verpflichtungskredit nicht ausreicht, muss nach § 57 Gesetz über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003 (WoV-G; BGS 115.1) ein Zusatzkredit beantragt werden. Die Zusatzkosten für die Unterbringung des Regionenpostens Grenchen an den Marktplatz 22 stellen eine einmalige neue Ausgabe dar, sofern die Ausgaben nicht nur der Erhaltung und dem Unterhalt im Sinne der technischen Erneuerung auf einen zeitgemässen Stand dienen, was vorliegend teilweise der Fall ist. Nach Artikel 36 Absatz 1 Buchstabe a Kantonsverfassung vom 8. Juni 1986 (KV; BGS 111.1) und Artikel 35 Absatz 1 Buchstabe e KV unterliegen Beschlüsse des Kantonsrates über neue einmalige Ausgaben zwischen 1 und 5 Millionen Franken dem fakultativen Referendum. Der beantragte Zusatzkredit liegt unter Einrechnung des Verpflichtungskredites von 3,9 Mio. Franken für den Kauf und die Sanierung der Liegenschaft gemäss KRB Nr. SGB 0097/2016 vom 30. August 2016 unter 5 Mio. Franken und ist demzufolge dem fakultativen Referendum unterstellt.

Nach § 40<sup>bis</sup> Kantonsratsgesetz vom 24. September 1989 (BGS 121.1) muss die Mehrheit der Mitglieder des Kantonsrates diesem Kreditbeschluss zustimmen.

#### **5. Antrag**

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

Im Namen des Regierungsrates

Dr. Remo Ankli  
Landammann

Andreas Eng  
Staatsschreiber



## 6. **Beschlussesentwurf**

### **Marktplatz 22, Grenchen, Bewilligung eines Zusatzkredites für die Unterbringung des Regionenpostens der Kantonspolizei**

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf die Artikel 36 Absatz 1 Buchstabe a und 74 Absatz 1 Buchstabe a der Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986<sup>1)</sup> sowie § 57 Absatz 1 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003<sup>2)</sup>, nach Kenntnisaufnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 12. September 2017 (RRB Nr. 2017/1556), beschliesst:

1. Der für den Kauf der Liegenschaft Marktplatz 22 in Grenchen und die Investitionen für bauliche Massnahmen bewilligte Verpflichtungskredit (KRB Nr. SGB 0097/2016 vom 30. August 2016) von 3,9 Mio. Franken (inkl. MwSt.) wird mit einem Zusatzkredit von 1,0 Mio. Franken (inkl. MwSt.) auf 4,9 Mio. Franken erhöht.
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)  
Bau- und Justizdepartement (cm)  
Hochbauamt (4)  
Finanzdepartement  
Amt für Finanzen  
Kantonale Finanzkontrolle  
Parlamentscontroller  
Parlamentsdienste

<sup>1)</sup> BGS 111.1.

<sup>2)</sup> BGS 115.1.