

Regierungsratsbeschluss

vom 22. April 2025

Nr. 2025/632

Abrechnung Verpflichtungskredit: Ersatzstandort für die Kantonale Motorfahrzeugkontrolle Olten

1. Ausgangslage

Für den Mieterausbau der Räumlichkeiten der Motorfahrzeugkontrolle (MFK) auf dem Areal der Busbetriebe Olten Gösgen Gäu (BOGG) hat der Kantonsrat am 18. Dezember 2019 (KRB Nr. SGB 0194/2019) einen Verpflichtungskredit von 6,9 Mio. Franken inkl. MWST. (Basis Schweizerischer Baupreisindex, Hochbau Schweiz, Stand April 2019 = 99.6 Punkte) beschlossen. Aufgrund eines Konkursverfahrens und einer ausserordentlichen Teuerung (Material) wurde mit dem Kantonsratsbeschluss vom 26. Juni 2024 (KRB Nr. SGB 0042/2024) ein Zusatzkredit von Fr. 680'000.00 inkl. MWST. bewilligt. Damit erhöht sich der Verpflichtungskredit auf insgesamt 7,58 Mio. Franken.

Zusätzlich wurde der Mietvertrag für die neuen Räumlichkeiten bei der BOGG für die MFK mit jährlichen Kosten von Fr. 198'800.00 (Landesindex der Konsumentenpreise, Stand Oktober 2017 = 100.9, Basis Dezember 2015 = 100 Punkte) genehmigt. Der bestehende Mietvertrag mit jährlichen Kosten von Fr. 83'000.00 (vom 11. November 2010 / 1. Dezember 2010) wird durch den neuen Vertrag ersetzt.

Das MFK-Projekt war von Beginn an mit erheblichen Herausforderungen verbunden, wurde jedoch dank einer strukturierten Planung und enger Zusammenarbeit erfolgreich umgesetzt. Die ursprünglich für das Frühjahr 2020 vorgesehene Volksabstimmung musste pandemiebedingt um ein halbes Jahr verschoben werden und fand schliesslich am 27. September 2020 statt.

Im Rahmen eines Planerwahlverfahrens wurde das Architekturbüro Bader Partner AG aus Solothurn ausgewählt, das ab Frühling 2021 die Gesamtleitung übernahm. Nach der Vergabe der Fachplanungsaufträge wurde das Projekt weiter ausgearbeitet, wobei insbesondere Optimierungen im Bereich Energieeffizienz und betriebliche Abläufe vorgenommen wurden.

Die wirtschaftlichen Folgen des Ukrainekriegs führten zu erheblichen Preisanstiegen und Lieferengpässen, was eine Anpassung des Projekts erforderlich machte. Um die bewilligten Kosten von 6,9 Mio. Franken einzuhalten, sah sich die Baukommission im September 2021 gezwungen, eine Redimensionierung vorzunehmen. Dank dieser Massnahmen konnten wesentliche Projektziele erhalten bleiben.

Der Baubeginn erfolgte im Juli 2022. Bis Dezember 2022 war die Büroaufstockung aufgerichtet, womit ein zentraler Baufortschritt erreicht wurde. Unvorhergesehene Entwicklungen, darunter die anhaltenden Auswirkungen der Covid-19-Pandemie, globale Lieferengpässe sowie der Konkurs eines wichtigen Unternehmens, führten jedoch zu Verzögerungen und Mehrkosten. Zusätzlich wurden betriebsnotwendige Anpassungen vorgenommen, darunter die Optimierung der Fahrtrichtung in der LKW-Halle sowie die Integration einer Fahrzeugwaage, was eine erneute Erhöhung des Finanzbedarfs zur Folge hatte.

Mitte 2023 informierte das Architekturbüro das Hochbauamt über die aufgrund der aussergewöhnlichen Umstände entstandenen Mehrkosten, wodurch die Beantragung eines Zusatzkredits

erforderlich wurde. Trotz dieser Herausforderungen konnten die Bauarbeiten ohne Unterbrechung fortgesetzt werden. Die erforderlichen baulichen Anpassungen wurden erfolgreich umgesetzt, während gleichzeitig die komplexen Bauabläufe im laufenden Betriebs- und Bauge-schehen der BOGG sowie die anhaltenden Materialengpässe bewältigt wurden.

Am 29. September 2023 wurde die MFK zusammen mit der BOGG offiziell eröffnet. Die betriebs-bereiten Anlagen konnten fristgerecht am 1. Dezember 2023 übergeben werden. Die LKW-Halle stand ab März 2024 wieder zur Verfügung.

Das Projekt wurde trotz erheblicher externer Einflüsse innerhalb des angepassten Zeit- und Kos-tenrahmens abgeschlossen. Die Arbeiten sind beendet und die Bauabrechnung liegt ordnungs-gemäss vor.

2. Kosten

Die Kostensituation wird anhand der Gegenüberstellung Kostenvoranschlag (Verpflichtungskre-dit) inkl. Zusatzkredit / Bauabrechnung im Folgenden detailliert erläutert:

BKP	Positionen	Kostenvoranschlag Fr.	Bauabrechnung Fr.	Differenz Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	286'000.00	65'332.20	-220'667.20
2	Gebäude	4'395'000.00	6'592'847.89	2'197'847.89
3	Betriebseinrichtungen	650'000.00	735'170.60	85'170.60
4	Umgebung	514'000.00	232'052.15	-281'947.85
5	Baunebenkosten	265'000.00	145'535.25	-119'464.75
6	Unvorhergesehenes ¹⁾	690'000.00	0.00	-690'000.00
7	Teuerung und ausserordentliche Umstände	0.00	241'804.63	241'804.63
9	Ausstattung	100'000.00	39'267.45	-60'732.55
1-9	Total	6'900'000.00	8'052'010.17	1'152'010.17
	Zusatzkredit	680'000.00		
	Total	7'580'000.00	8'052'010.17	472'010.17

Die Bauabrechnung weist gegenüber dem Kostenvoranschlag Mehrkosten von insgesamt Fr. 472'010.17 aus.

Mit einem Unternehmen wurde bisher keine Einigkeit über die Schlussrechnung in der Höhe von rund 100'000 Franken erzielt. Auf juristische Empfehlung hin hat das Hochbauamt den unbe-strittenen Teil (rund 50'000 Franken) sowie den bestrittenen Teil der Forderung (rund 50'000 Franken) zurückbehalten. Das Unternehmen hat betriebsrechtliche Schritte eingeleitet. Für den unbestrittenen Teil der Forderung wurde eine Rückstellung von 50'000 Franken zulasten der Projektkosten vorgenommen. Für den bestrittenen Teil sowie für allfällige Gerichtskosten wurde - im Falle eines negativen Gerichtsentscheides - in der Staatsrechnung 2024 eine Eventu-alverpflichtung in der Höhe von 100'000 Franken vorgemerkt. Nach Abschluss des Verfahrens wird die Rückstellung aufgelöst und allfällige Mehr- oder Minderkosten werden mit den Anla-genkosten ausgeglichen.

Für Bedachungsarbeiten, welche erst im Sommer 2025 ausgeführt werden können, wurde mit der ausführenden Firma ein Pauschalbetrag vereinbart. Für die geplanten Ausgaben wurde eine Rückstellung von 13'500 Franken zulasten der Projektkosten vorgenommen. Nach Abschluss der

¹⁾ Die Position 6 Unvorhergesehenes wurde effektiv mit Fr. 316'842.09 beansprucht. Diese Kosten sind in den entsprechenden übrigen Positionen direkt abgerechnet.

Arbeiten wird die Rückstellung aufgelöst und allfällige Mehr- oder Minderkosten werden mit den Anlagenkosten ausgeglichen.

Der Baukostenindex ist - seit der Bewilligung des Verpflichtungskredites bis zu den Verpflichtungen sämtlicher Bauleistungen - um 14.4 Indexpunkte gestiegen. Auf den Verpflichtungskredit bezogen, bedeutet dies eine Vorvertragsteuerung von Fr. 815'720.00.

Die Investitionskosten wurden auf die Anlagennummer 10000000974 aktiviert.

Die definitive Bauabrechnung wurde von der Baukommission behandelt und an der Sitzung vom 26. November 2024 zu Händen des Regierungsrates verabschiedet.

3. Bauabrechnung

3.1 Verpflichtungskredit (bewilligt)

Verpflichtungskredit (KRB Nr. SGB 0194/2019)	Fr. 6'900'000.00
Zusatzkredit (KRB Nr. SGB 0042/2024)	Fr. 680'000.00

Total Verpflichtungskredit (bewilligt) Fr. 7'580'000.00

3.2 Verpflichtungskredit (teuerungsbereinigt)

Verpflichtungskredit total bewilligt	Fr. 7'580'000.00
Vorvertragsteuerung	
(Index bewilligt 99.6 Punkte, Projektabschluss 114 Punkte)	Fr. 815'720.00
Vertragsteuerung	<u>Fr. 29'448.08</u>

Total Verpflichtungskredit (teuerungsberechtigt) Fr. 8'425'168.08

3.3 Anlagekosten

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 65'332.20
2	Gebäude	Fr. 6'592'847.89
3	Betriebseinrichtungen	Fr. 735'170.60
4	Umgebungen	Fr. 232'052.15
5	Baunebenkosten	Fr. 145'535.25
7	Teuerung und ausserordentliche Umstände	Fr. 241'804.63
9	Ausstattung	<u>Fr. 39'267.45</u>

Total Anlagekosten Fr. 8'052'010.17

Verpflichtungskredit (teuerungsbereinigt)	Fr. 8'425'168.08
Anlagekosten	<u>Fr. -8'052'010.17</u>

Kreditunterschreitung (teuerungsbereinigt) Fr. 373'157.91

4. Miete (wiederkehrende Ausgaben)

Mietvertrag für Räumlichkeiten (KRB Nr. SGB 0194/2019) (bewilligt, zulasten des Globalbudgets Erfolgsrechnung Hochbau)	Fr.	198'800.00
Mietzins für Räumlichkeiten und Aussenanlagen exkl. MWST.	Fr.	162'600.00
Mietzins für technische Einrichtungen exkl. MWST.	Fr.	22'000.00
Teuerung LIK von 100.9 auf 108.0 Punkte	Fr.	12'995.00
Zusätzlicher Mietzins für Garderobe/Lager im UG	Fr.	7'300.00
Total Mietzins exkl. MWST.	Fr.	204'895.00
Mehrwertsteuer 8.1%	Fr.	16'596.50

Total Mietzins inkl. Nebenkosten **Fr. 221'491.50**

(Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik,
bewilligt 100.9 Punkte, Mietvertragsabschluss 108 Punkte)

Der ursprünglich genehmigte Mietvertrag mit Mietbeginn per 1. Januar 2021 konnte wegen der Projektverzögerungen nicht eingehalten werden. Der effektive Mietbeginn wurde auf 1. Januar 2024 festgelegt. Der Mietzins wurde wie vertraglich festgelegt der Teuerung gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst. Zusätzlich konnten eine Garderobe und ein Containerlagerplatz im Untergeschoss für einen optimalen Betrieb der MFK gemietet werden. Zudem hat die Vermieterin die Erhöhung der Mehrwertsteuer von 7,7 % auf 8,1 % per 1. Januar 2024 geltend gemacht.

5. Beschluss

- 5.1 Die Bauabrechnung über den Verpflichtungskredit für den Ersatzstandort für die MFK Olten wird mit einem Gesamtaufwand von Fr. 8'052'010.17 genehmigt.
- 5.2 Der Mietvertrag für die Miete der Räumlichkeiten und Aussenanlagen sowie der technischen Einrichtungen zu einem Mietzins von Fr. 204'895.00 exklusive Mehrwertsteuer bzw. Fr. 221'491.50 inklusive Mehrwertsteuer wird genehmigt.
- 5.3 Die für dieses Vorhaben eingesetzte Baukommission wird - unter Verdankung der geleisteten Dienste - aufgelöst.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Hochbauamt (TrH)
Hochbauamt (z.Hd. Mitglieder der Baukommission MFK Wangen bei Olten)
Amt für Finanzen
Kantonale Finanzkontrolle