

Überführung Untermietverhältnis in ein befristetes selbständiges Mietverhältnis; Bewilligung der jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 28. Februar 2023, RRB Nr. 2023/252

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommissionen

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission
Finanzkommission

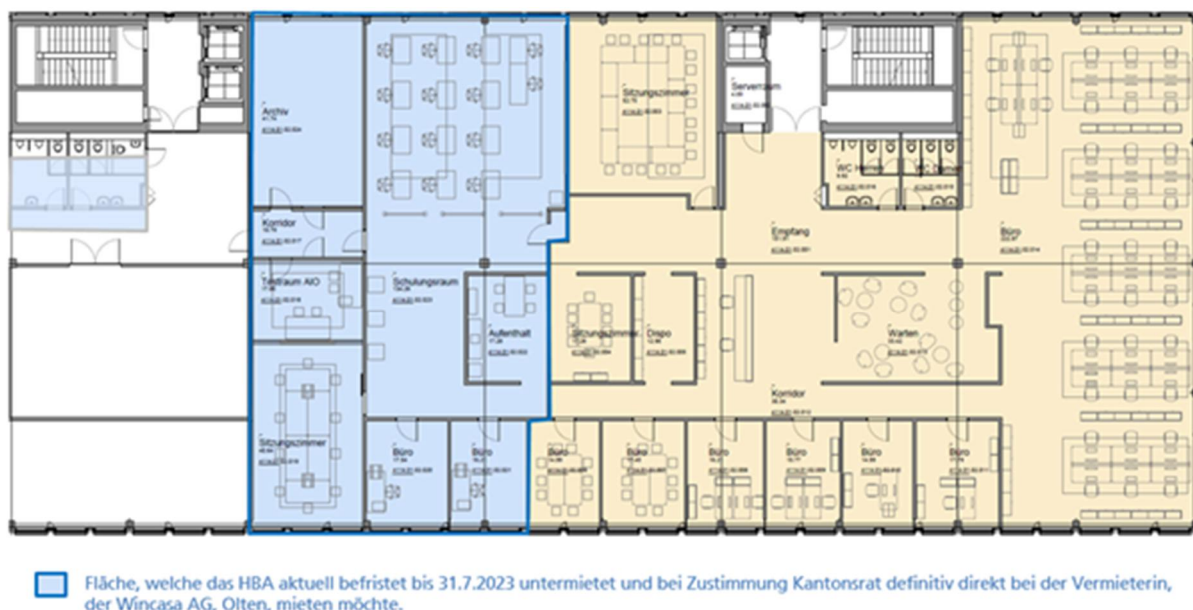
Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
1. Ausgangslage	5
1.1 Übersicht.....	5
1.2 Bürogebäude «Perron 1» - Bestehendes Untermietverhältnis bis 31. Juli 2023.....	5
1.3 Bürogebäude «Centralhof» - Bestehendes unbefristetes Mietverhältnis.....	6
1.4 Neue Standorte für die kantonale Finanzkontrolle und das Amtschreiberei-Inspektorat	6
2. Erwägungen	6
2.1 Strategiekonformität.....	6
2.2 Bürogebäude «Perron 1» - Neues Mietverhältnis	6
2.3 Einsparungen Bürogebäude «Centralhof» - Bestehendes unbefristetes Mietverhältnis ..	7
3. Kosten.....	7
3.1 Finanzielle Auswirkungen.....	7
3.2 Dauer des Mietverhältnisses	7
3.3 Mobiliar und ICT-Kosten	7
3.4 Unterhalt	7
3.5 Budgetierung	7
4. Rechtliches.....	8
5. Antrag.....	8
6. Beschlussesentwurf	9

Kurzfassung

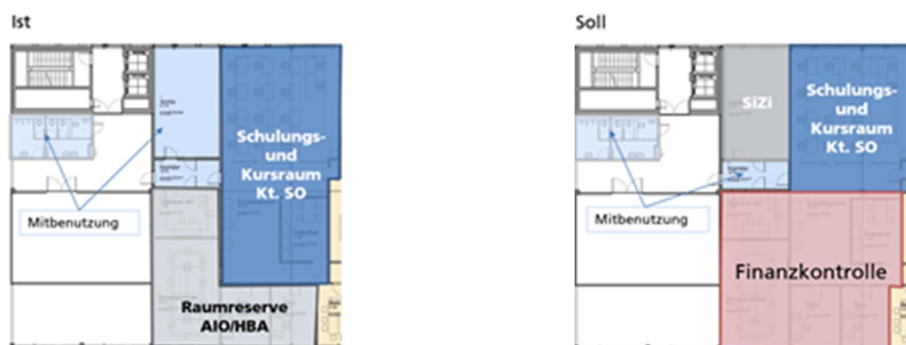
Vorliegend geht es um die Ablösung des bis 31. Juli 2023 befristeten Untermietvertrags für Räumlichkeiten im Bürogebäude «Perron 1» an der Dornacherstrasse 28/28a in Solothurn durch einen neuen Mietvertrag.

Der Schulungs- und Kursraum für die kantonale Verwaltung, welcher bis 2020 in der Liegenschaft «Rötipark» am Ritterquai 23 in Solothurn untergebracht war, musste infolge zusätzlichen Büroraumbedarfs des Amtes für Informatik und Organisation ausgelagert werden. Das Hochbauamt konnte im Bürogebäude «Perron 1» an der Dornacherstrasse 28/28a in Solothurn kurzfristig leerstehende Räumlichkeiten als Zwischennutzung zu vorteilhaften Konditionen übernehmen. Die Parteien haben einen bis 31. Juli 2023 befristeten Untermietvertrag abgeschlossen. Der Mietzins beträgt jährlich Fr. 65'094.20 (Bruttomiete). Die Mietfläche beträgt 305 m².



Die Vermieterin des Bürogebäudes «Perron 1», SIAT Immobilien AG, vertreten durch die Wincasa AG, offeriert dem Hochbauamt die Fläche ab 1. August 2023 für Fr. 91'942.80 inkl. MWST. zur Miete (Bruttomiete). Im Mietzins eingeschlossen sind Kosten für allfällige Mieterausbauten bis zu einem Betrag von max. Fr. 130'000.00. Der Mietvertrag soll per 1. August 2023 für die Dauer von 10 Jahren, mit einer Verlängerungsoption von 5 Jahren, abgeschlossen werden.

Von Vorteil ist, dass mittels baulicher Abtrennung neben dem Schulungs- und Kursraum für die kantonale Verwaltung neu zusätzlich moderne Büroräumlichkeiten für die Unterbringung der kantonalen Finanzkontrolle sowie ein allgemein buchbares Sitzungszimmer zur Verfügung gestellt werden können.



Damit wird es möglich, das Mietverhältnis «Centralhof» an der Bielstrasse 9 in Solothurn aufzulösen. Diese Liegenschaft ist renovationsbedürftig und im aktuellen Ausbaustandard für modernes Arbeiten nicht mehr geeignet.

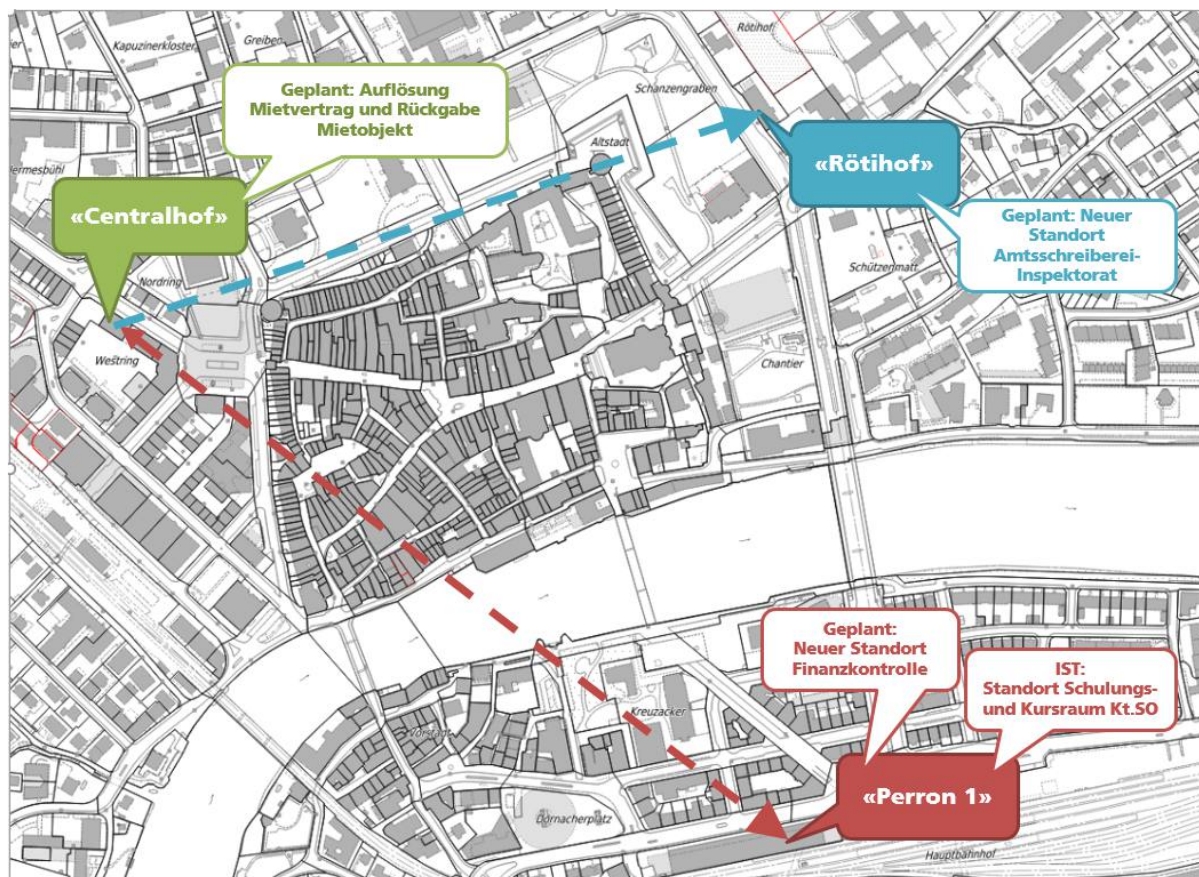
Daraus resultieren Einsparungen von jährlich Fr. 50'118.35 (Nettomiete).

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf für die Bewilligung von wiederkehrenden Ausgaben eines Mietvertrages zur Sicherstellung von Raumbedürfnissen der kantonalen Verwaltung.

1. Ausgangslage

1.1 Übersicht



1.2 Bürogebäude «Perron 1» - Bestehendes Untermietverhältnis bis 31. Juli 2023

Die Räumlichkeiten werden aktuell als moderner Schulungs- und Kursraum für die gesamte kantonale Verwaltung genutzt und vom Amt für Informatik und Organisation betrieben. Der Schulungs- und Kursraum ist zentral gelegen und gut ausgelastet. Unter anderem finden dort schriftliche Anwaltsprüfungen statt, welche von der Dienststelle Legistik und Justiz organisiert und durchgeführt werden.

Die Mietfläche beträgt 305 m². Mittels baulicher Abtrennung (sog. Mieterausbau) können neben dem Schulungs- und Kursraum für die kantonale Verwaltung neu zusätzlich moderne Büroräumlichkeiten für die Unterbringung der kantonalen Finanzkontrolle sowie ein allgemein buchbares Sitzungszimmer zur Verfügung gestellt werden.

1.3 Bürogebäude «Centralhof» - Bestehendes unbefristetes Mietverhältnis

Die Liegenschaft «Centralhof» an der Bielstrasse 9 in Solothurn steht im Eigentum der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) und wird vom Kanton Solothurn seit 1998 gemietet. Die Liegenschaft ist renovationsbedürftig und im aktuellen Ausbaustandard für modernes Arbeiten nicht mehr geeignet.

Im Bürogebäude «Centralhof» waren bis vor kurzem u.a. das Steuergericht und der Schulpsychologische Dienst untergebracht. Ersteres wurde im Jahr 2022 im Rahmen der Standortkonzentration «Gerichtszentrum Solothurn» im Amthaus II, Bielstrasse 1 in Solothurn, untergebracht. Der Schulpsychologische Dienst wechselte ebenfalls im Jahr 2022 im Rahmen der Standortkonzentration des Departements für Bildung und Kultur in das neue Verwaltungsgebäude «Rosengarten» am Rossmarktplatz 19 in Solothurn.

Der Standort «Centralhof» soll basierend auf der Büroraumplanung für die kantonale Verwaltung, Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2015/835 vom 19. Mai 2015 (Büroraumkonzept 2015), aufgegeben, d.h. das bestehende Mietverhältnis soll aufgelöst werden. Die im Bürogebäude «Centralhof» verbleibenden Verwaltungseinheiten sind in geeigneten, wenn möglich kantonseigenen, Räumlichkeiten unterzubringen.

1.4 Neue Standorte für die kantonale Finanzkontrolle und das Amtschreiberei-Inspektorat

Die kantonale Finanzkontrolle benötigt für ihre Tätigkeit eine räumliche und personelle Trennung, Distanz und Unabhängigkeit zu den von ihr zu prüfenden Stellen. Aktuell sind in kantons-eigenen Gebäuden keine freien Flächen verfügbar.

Das Bürogebäude «Perron 1» kann die Anforderungen der kantonalen Finanzkontrolle erfüllen. Zudem hat die zentrale Lage den Vorteil kurzer Wege und der Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr.

Auch das Amtschreiberei-Inspektorat benötigt aufgrund seiner Tätigkeit eine räumliche und personelle Distanz und Unabhängigkeit zu den zu prüfenden Stellen. Für die zwei Arbeitsplätze des Amtschreiberei-Inspektorates können, mittels Verdichtung im Bürogebäude «Rötihof» an der Werkhofstrasse 65 in Solothurn, Büroräumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

2. Erwägungen

2.1 Strategiekonformität

Die Immobilienstrategie des Kantons Solothurn definiert den übergeordneten Grundsatz «Eigentum vor Miete». Im Rahmen des Büroraumkonzepts 2015 wurde die Aufgabe des Standortes «Centralhof» als Massnahme beschlossen. Die Auslagerung der kantonalen Finanzkontrolle und des Amtschreiberei-Inspektorats ist der letzte Schritt zur Umsetzung dieser Massnahme.

2.2 Bürogebäude «Perron 1» - Neues Mietverhältnis

Die Räumlichkeiten im Bürogebäude «Perron 1» sind modern und zentral gelegen. Sie haben sich für die Nutzer bewährt. Die Räumlichkeiten können mittels baulicher Massnahmen (sog. Mieterausbau) in zwei unabhängige Nutzungsbereiche aufgeteilt werden. Danach bieten beide Bereiche unabhängig voneinander moderne Kurs- bzw. Arbeitsbedingungen. Die Vermieterin, die Wincasa AG, beteiligt sich mit einem Investitionsbeitrag von max. Fr. 130'000.00 an diesem Mieterausbau. Gemäss Beurteilung von Wuest & Partner liegt der Marktpreis für Büroräumlichkeiten in Solothurn zwischen Fr. 140.00 bis Fr. 170.00. Gleichzeitig wird eingeräumt, dass es in Solothurn kaum Angebote für moderne Büroräumlichkeiten gibt. Indem mit der Vermieterin

eine Kostenübernahme von bis zu Fr. 130'000.00 an den baulichen Massnahmen zur räumlichen Abtrennung von zusätzlichen Büroarbeitsplätzen ausgehandelt werden konnte, erachtet das Hochbauamt den Mietzins als faires Angebot.

2.3 Einsparungen Bürogebäude «Centralhof» - Bestehendes unbefristetes Mietverhältnis

Das Hochbauamt hat im Jahr 1998 mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung einen Mietvertrag für die Räumlichkeiten des Bürogebäudes «Centralhof» abgeschlossen. Der Vertrag kann mit einer Kündigungsfrist von jeweils 6 Monaten gekündigt werden. Aufgrund eines Sanierungsprojekts der Solothurnischen Gebäudeversicherung für diese Liegenschaft kann sogar von einer kürzeren Kündigungsfrist ausgegangen werden.

Damit werden dem Kanton Solothurn jährliche Kosten von insgesamt Fr. 50'118.35 (Nettomiete) wegfallen.

3. Kosten

3.1 Finanzielle Auswirkungen

Die Bruttomiete für die Räumlichkeiten im Bürogebäude «Perron 1» beträgt jährlich Fr. 91'942.80 inklusive Mehrwertsteuer von jährlich Fr. 6'573.00. (Die Vermieterin hat die Liegenschaft optiert, weshalb MWST. geschuldet ist.)

Die Nebenkosten betragen jährlich Akonto Fr. 9'120.00.

Der Nettomietzins beträgt Fr. 76'249.80 bzw. Fr. 250.00/m² Nutzfläche.

3.2 Dauer des Mietverhältnisses

Der Mietvertrag beginnt am 1. August 2023 und wird befristet auf 10 Jahre bis 31. Juli 2033 abgeschlossen. Der Mietvertrag kann mit einer Anzeigefrist von 12 Monaten zu den heutigen Konditionen einmalig um weitere 5 Jahre verlängert werden.

3.3 Mobiliar und ICT-Kosten

Die Kosten für die Informatikanbindung und -installationen sowie die nutzerspezifische Möblierung gehen zu Lasten des Globalbudgets Hochbauamt.

3.4 Unterhalt

Der Gebäudeunterhalt geht zu Lasten der Vermieterin. Betriebs- und Nebenkosten werden Akonto verrechnet.

3.5 Budgetierung

Die Kosten sind im Globalbudget des Hochbauamtes 2021 - 2023 sowie im Voranschlag 2023 berücksichtigt.

4. Rechtliches

Die Mietausgaben von jährlich Fr. 91'942.80 stellen nach § 54 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003 (WoV-G; BGS 115.1) eine jährlich wiederkehrende Ausgabe dar, die ab einem Betrag von über Fr. 50'000.00 in der Finanzkompetenz des Kantonsrates liegt. Nach § 13 des Gesetzes über das Staatspersonal vom 27. September 1992 (BGS 126.1) ist die Kompetenz zur Bewilligung von Ausgaben für das Personal, die Räumlichkeiten und die Einrichtungen an den Kantonsrat delegiert. Der Kantonsrat beschliesst somit über die Miete von Verwaltungsräumlichkeiten abschliessend und ohne Referendum.

5. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates

Brigit Wyss
Frau Landammann

Andreas Eng
Staatsschreiber

6. **Beschlussesentwurf**

Überführung Untermietverhältnis in ein befristetes selbständiges Mietverhältnis; Bewilligung der jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf § 54 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003¹⁾ sowie § 13 des Gesetzes über das Staatspersonal vom 27. September 1992²⁾, nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 28. Februar 2023 (RRB Nr. 2023/252), beschliesst:

1. Der Mietlösung im Bürogebäude «Perron 1» in Solothurn wird zugestimmt.
2. Den jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages zwischen der SIAT Immobilien AG, vertreten durch Wincasa AG, Olten und dem Staat Solothurn, vertreten durch das Hochbauamt, Abteilung Immobilienentwicklung, von Fr. 91'942.80 (ab 1. August 2023), wird zugestimmt.
3. Die Kosten gehen zu Lasten des Globalbudgets Hochbauamt.
4. Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Im Namen des Kantonsrates

Präsidentin

Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt nicht dem Referendum.

Verteiler KRB

Bau- und Justizdepartement
Hochbauamt
Finanzdepartement
Amt für Finanzen
Amt für Informatik und Organisation
Kantonale Finanzkontrolle
Parlamentscontroller
Parlamentsdienste

¹⁾ BGS 115.1.

²⁾ BGS 126.1.