

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 abgeschlossen 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 Füst
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.

***Kauf Liegenschaft Marktplatz 22,
GB Grenchen Nr. 5538
Projektdokumentation***



Inhalt

1.	Ausgangslage, Zielsetzung und Grundlagen	3
1.1.	Ausgangslage.....	3
1.2.	Zielsetzung	3
1.3.	Grundlagen	4
2.	Umfeld / Situation / Perimeter	5
2.1.	Makrolage.....	5
2.2.	Mikrolage.....	5
2.3.	Situation	6
2.4.	Projektperimeter	7
3.	Projektorganisation.....	8
4.	Projektbeschreibung	9
4.1.	Bestehendes Gebäude.....	9
4.2.	Beschrieb	9
4.3.	Raumprogramm.....	11
5.	Kosten	13
5.1.	Kostenvoranschlag	13
5.2.	Kennwerte nach SIA 416.....	14
6.	Wirtschaftlichkeit	15
6.1.	Grundlagen	15
6.2.	Wirtschaftlichkeitsrechnung.....	16
7.	Termine	17
8.	Projektpläne.....	18
9.	Fotos	26

1. Ausgangslage, Zielsetzung und Grundlagen

1.1. Ausgangslage

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 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 Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner, Zürich, vom 20.9.2011 beträgt der Marktwert der Liegenschaft 3,17 Mio. Franken.

Die Liegenschaft Marktplatz 22 ist zentral und publikumsnah gelegen. Sie wurde im Jahr 1939 in Massivbauweise erstellt und umfasst ein Untergeschoss mit Einstellhalle für 10 PW sowie sechs Obergeschosse mit Büro- und Sitzungsräumen. Die Hauptnutzfläche misst insgesamt 1'144 m².

Der verhandelte Kaufpreis beträgt 2,15 Mio. Franken, der aktuelle Gebäudeversicherungswert liegt bei 4.75 Mio. Franken.

Gemäss Botschaft zum Kauf der Liegenschaft soll die räumliche Organisation der kantonalen Verwaltungsstellen in weniger Gebäuden konzentriert und Büroräumlichkeiten bezüglich Arbeitsplätze (Anzahl, Belegung, Grösse) optimiert werden. Im Weiteren soll in Immobilieneigentum investiert werden, damit wiederkehrende Kosten (Mieten) reduziert werden können.

1.2. Zielsetzung

Die Liegenschaft Marktplatz 22 ist in einem dem Alter entsprechenden guten Zustand. Das Gebäude eignet sich für die Raumbedürfnisse der kantonalen Verwaltung in Grenchen und verfügt über ein Potential von mind. 65 Arbeitsplätzen.

Ab spätestens 1.1.2019 sollen die Amtschreiberei Grenchen-Bettlach sowie das militärische Sektionswesen Grenchen mit zusammen 23 Arbeitsplätzen vom bisherigen Mietobjekt an der Dammstrasse 14 an den Marktplatz 22 verlegt werden (ca. 430 m² Büroflächen). Die restlichen 750 m² Büroflächen können für weitere kantonale Raumbedürfnisse zur Verfügung gestellt oder an Dritte vermietet werden.

Das vorliegende Projekt sieht vor, das Gebäude Marktplatz 22 den aktuellen gesetzlichen Anforderungen, bautechnischen Normen und kantonalen Richtlinien entsprechend instand zu setzen sowie für die räumlichen Bedürfnisse der kantonalen Verwaltung und der darin unterzubringenden Amtsstellen anzupassen, entsprechend den Zielsetzungen des „Büroraumkonzeptes 2015“.¹

¹ RRB 2014/505 vom 11. März 2014: Büroraumplanung für die kantonale Verwaltung in Solothurn; Grundsatzentscheid zur Erarbeitung des Raumkonzeptes 2015; RRB 2015/835 vom 19. Mai 2015 Büroraumkonzept 2015: Büroraumplanung für die kantonale Verwaltung

Mit dem Projekt sollen der Handlungsbedarf, die Massnahmen und Kosten für die Instandsetzung und den Ausbau der Grundinfrastruktur und Haustechnik sowie für den Innenausbau und die Geschossinfrastruktur definiert und ermittelt werden.

Erstere bilden die Voraussetzung für eine langfristige und zweckmässige Nutzung des Gebäudes. Der Innenausbau und die dazugehörigen Installationen sollen allfällige zukünftige räumliche Anpassungen und Belegungsänderungen nicht beeinträchtigen.

1.3. Grundlagen

Grundlagen für das Vorprojekt bilden nachfolgende Dokumente:

- Verkehrswertschätzung von Wüest & Partner, Zürich, vom 20. September 2011
- RRB Nr. 2015/835 vom 19. Mai 2015 „Büroraumkonzept 2015: Büroraumplanung für die kantonale Verwaltung“ inkl. Bericht vom 14. April 2015
- Belegungsanalyse- und planung, Hochbau, in Zusammenarbeit mit der Amtschreiberei Grenchen-Bettlach
- Energieleitbild des Hochbauamtes 2008/1
- Brandschutzkonzept der CONTI Swiss AG vom 1.4.2016

2. Umfeld / Situation / Perimeter

2.1. Makrolage

Grenchen ist eine Gemeinde und der Hauptort des Bezirks Lebern des Kantons Solothurn. Die Stadt liegt am Jurasüdfuss zwischen den Städten Solothurn und Biel. Sie ist nach Olten die zweitgrösste Ortschaft des Kantons Solothurn. Die Stadt ist bekannt für ihre Uhrenindustrie, die seit über 150 Jahren ansässig ist. Grenchen verfügt über einen Regionalflughafen, der eines der wichtigsten Zentren der Schweiz für die Pilotenausbildung ist. Die Autobahn A5 und der Anschluss Grenchen liegen in unmittelbarer Nähe des Flughafens. Dank der Autobahn ist Grenchen vom Transitverkehr befreit und gleichzeitig bestens ans nationale und internationale Strassennetz angebunden. Per Auto erreicht man Bern in 30 Minuten, Basel und Zürich in knapp resp. gut einer Stunde.

Die beiden Bahnhöfe Grenchen Nord (Linie Genf-Biel-Basel) und Grenchen Süd (Linie Genf-Olten-Zürich) gewährleisten den Anschluss ans Intercity- und Regionalnetz. Auf beiden Strecken fahren wechselweise stündlich Intercity- und Interregionalzüge sowie halbstündlich Regionalzüge. Für den öffentlichen Nahverkehr steht ein dichtes Netz an Buslinien zur Verfügung, welches die Wohnquartiere mit den beiden Bahnhöfen, dem Stadtzentrum und der Region verbindet.

Die Region Grenchen ist aufgrund ihrer Lage, eingebettet zwischen dem Grenchenberg und der Witi - einem grossen Naturschutzgebiet von nationaler Bedeutung - ihrer optimalen Erreichbarkeit und der ausgezeichneten Versorgungsqualität ein attraktiver und beliebter Wohn- und Arbeitsort.

2.2. Mikrolage

Die Liegenschaft Marktplatz 22 liegt an guter Lage im Zentrum von Grenchen. 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 damit für die Mitarbeitenden wie auch das Publikum gut erschlossen, auch autofrei.

Der Bereich um den Marktplatz ist als verkehrsberuhigte Zone ausgestaltet und wird heute als Begegnungszone und für Strassencafés genutzt. Im direkten Umfeld der Liegenschaft befinden sich weitere gemischt genutzte Wohn-, Büro- und Verkaufsgebäude mit ähnlichem Charakter und Alter. Einkaufsmöglichkeiten für die Versorgung des täglichen Bedarfs sind im Quartier ausreichend vorhanden, ebenso wie Bank und Post. Mit dem Auto ist die Örtlichkeit gut zu erreichen (3 Minuten ab Autobahnanschluss), auf dem Grundstück und in der näheren Umgebung stehen ausreichend Parkmöglichkeiten in der eigenen Einstellhalle oder öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung.

2.3. Situation

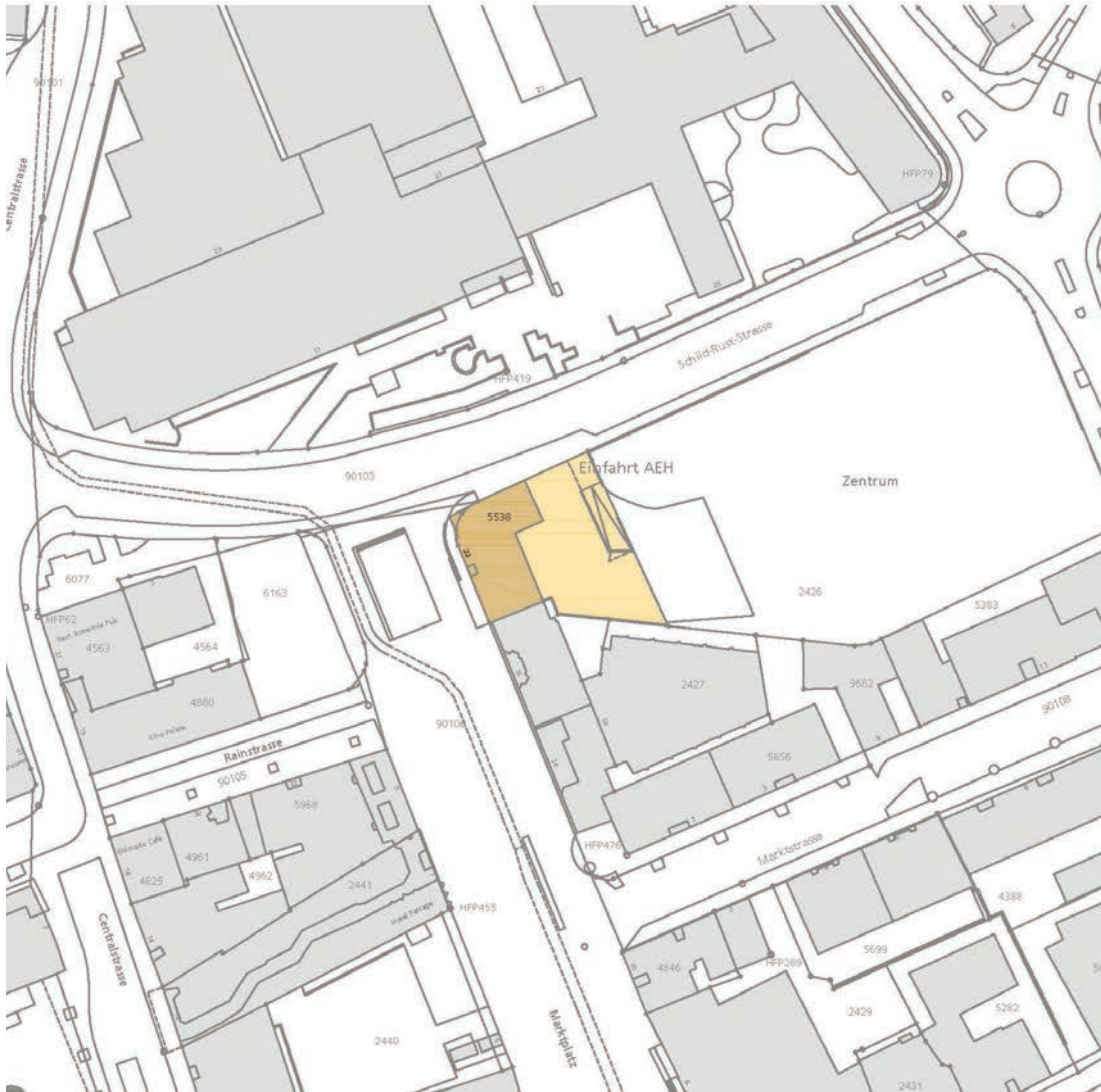


Abbildung 1: Situation Liegenschaft Marktplatz 22, Grenchen

Grenchen GB-Nr. 5538
 Parzellenfläche: 746 m²
 Zone: Zentrumszone

2.4. Projektperimeter

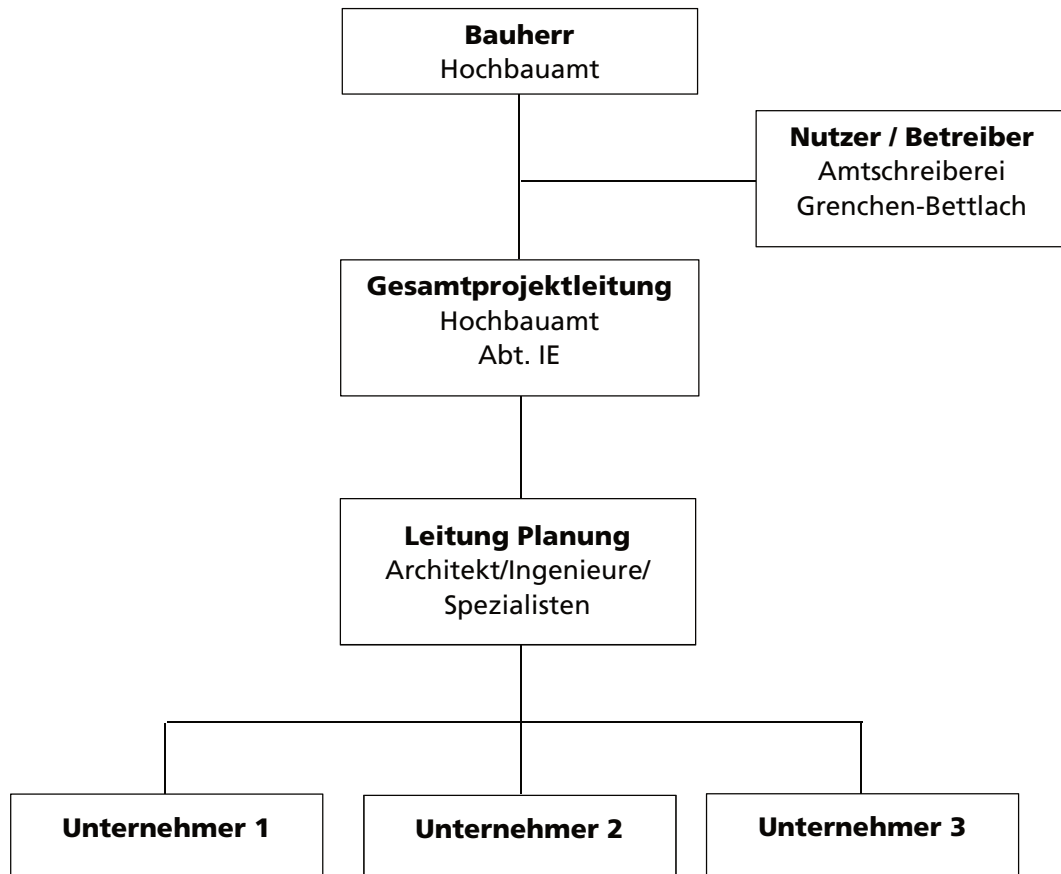
Der Projektperimeter bildet die Liegenschaft Marktplatz 22 GB Grenchen Nr. 5538 mit dem darauf bestehenden Gebäude (inkl. der unterirdischen Autoeinstellhalle).



Abbildung 2: Luftaufnahme Liegenschaft Marktplatz 22, Grenchen

3. Projektorganisation

Organigramm Phase 31 Vorprojekt



4. Projektbeschreibung

4.1. Bestehendes Gebäude

Die Liegenschaft Marktplatz 22 ist ein dominantes sechsgeschossiges Gebäude mit leichter L-Form in Nord-Süd-Ausrichtung. Das Gebäude wurde im Jahr 1939 in Massivbauweise als Wohn- und Geschäftshaus erstellt. Die Grundrisse der Geschosse orientieren sich an den ehemaligen Wohnungen. Das Gebäude umfasst ein Untergeschoss, welches direkt via Einstellhalle erschlossen ist, sowie sechs oberirdische Geschosse und einen Dachboden (Estrichraum). Das Untergeschoss wird für Lager, Technik und rückwärtig als Einstellhalle genutzt. Im grossräumigen Erdgeschoss sind Büroräume sowie derzeit ein Restaurant untergebracht. In den Obergeschossen befinden sich Büros und eine Wohnung.

Das Gebäude ist im Erdgeschoss 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 wurde im Laufe der Jahre mehrfach angepasst und saniert. Die Fassade ist eine Putzfassade und wurde 2001 letztmalig gestrichen. Die Fenster sind grösstenteils isolierverglast und neueren Datums. Beim Dach handelt es sich um ein Steildach mit Ziegeleindeckung auf einem Holzdachstuhl. Die Wärmeerzeugung erfolgt mit einer Gasheizung.

4.2. Beschrieb

Grundkonzept	Die Liegenschaft Marktplatz 22 wird nach den Bedürfnissen der unterzubringenden Ämtsstellen (Amtschreiberei Grenchen-Bettlach und Sektionswesen Grenchen) angepasst. Die Gebäude- und Tragstruktur wird erhalten und nur mit gezielten Eingriffen angepasst bzw. umgebaut. Das Gebäude wird den gesetzlichen Brandschutzvorgaben entsprechend nachgerüstet. Die Obergeschosse und teilweise auch das Erdgeschoss werden an die räumlichen Bedürfnisse der kantonalen Verwaltung und des Gebäudebetriebs angepasst. Die bestehenden Räumlichkeiten des Restaurants im Erdgeschoss werden - bis auf die notwendigen technischen Eingriffe und Schnittstellen - nicht tangiert.
Grundstück	Bestehend, GB Grenchen Nr. 5538, 746 m ²
Gebäudehülle/ Fenster	Die Fassade wird im Sockelbereich saniert und mit einem Graffiti-schutz versehen. Die alten Fenster (Einscheibenverglasung) im Nasszellenbereich werden erneuert.
Innenräume	Die Büroräume im 1. und 2. Obergeschoss sowie der Besprechungsraum im Erdgeschoss werden nach den Bedürfnissen und betrieblichen Anforderungen der Amtschreiberei ausgebaut und ausgestat-

	tet. Die restlichen Büroräume im 3. bis 5. Obergeschoss werden im notwendigen Umfang ausgebaut. Die Nasszellen im 1. bis 5. Obergeschoss werden erneuert.
Energiekonzept/ Haustechnik	Das Gebäude wird bereits mit allen erforderlichen Installationen ab bestehenden Haustechnikanlagen im 1. Untergeschoss versorgt. Das Energiekonzept sieht vor, die Installationen auf den Stand der Technik und den Anforderungen der kantonalen Verwaltung entsprechend zu bringen und so auszulegen, dass eine etappenweise Inbetriebnahme pro Geschoss möglich ist. Die Elektroinstallationen werden bis und mit den Technikräumen auf den Geschossen definitiv erstellt. Ab diesen kann dann unabhängig geschossweise installiert werden. Die bestehenden Installationen des Restaurants sind nicht Gegenstand des Projektes, lediglich die Schnittstellen werden angepasst. Der Leistungsbezug (Kalt- und Warmwasser, Heizenergie, Elektroenergie, Telefon, etc.) erfolgt ohne separate Zählung und wird anteilmässig über die Flächenbelegung in Rechnung gestellt.
Elektroanlagen	Anpassung der Starkstrom- und Lichtinstallationen, Installation Brandmeldeanlage, UKV, Zutrittskontrolle und Zeiterfassung
Heizungsanlagen	Anpassung der Heizungsinstallationen an neue Raumaufteilung. Entfeuchtungsgeräte in den Archivräumen im 1. Untergeschoss.
Sanitäranlagen	Bestehende neuwertige WC-Anlagen (inkl. IV-WC) im Erdgeschoss. Erneuerung der Sanitäranlagen im 1. bis 5. Obergeschoss.
Transportanlagen	Anpassung Steuerung
Erdbebensicherheit/ Gebäudestatik	Keine besonderen Anforderungen.
Brandschutz	Gemäss den gesetzlichen Anforderungen an die Bauteile und Räume.
Umgebung / Parkie- rungsanlagen	Keine Massnahmen erforderlich
Ausstattung	Büromöblierung (inkl. Stehleuchten) im 1. und 2. Obergeschoss sowie Erdgeschoss (Besprechungsraum). Rollregalanlagen im Untergeschoss (Lagerräume Amtschreiberei). Nebenräume (Kopierraum, Reinigung) im notwendigen Umfang.
Baubeschrieb nach BKP	Wird bei Vorliegen des Bauprojektes erstellt.

4.3. Raumprogramm

Hauptnutzflächen	HNF	m ²	%	AP
Büroräume total	m²	844	74	65
Amtschreiberei	39			2
Grundbuchamt	65			6
Erbschaftsamt	34			2
Betreibungsamt	137			12
Sektionswesen AMB	20			1
Kant. Verwaltung		295	26	23
Reserve	549	549	48	42
Sitzungszimmer (inkl. Vorzone EG)		67	6	
Amtschreiberei	55			
Betreibungsamt	12			
Büronebenräume (EDV, Kopieren, etc.)		22	2	
Amtschreiberei	4			
Betreibungsamt	5			
Reserve	12	12		
Aufenthalt		65	6	
Restaurant EG	65			
Lager		145	13	
Amtschreiberei	70			
Gebäudebetrieb	23			
Reserve	52			
Total Hauptnutzflächen	HNF	1'144	100	65
Kant. Verwaltung		531	46	23
Reserve		613	54	42

Nebennutzflächen ²	m ²	%
Sanitärräume	56	93
Abstellräume	4	7
Total Nebennutzflächen	NNF	59100
Reserve	30	50

Total Nutzflächen	HNF + NNF	NF	1'203	100
Reserve		643	53	

² Ohne Autoeinstellhalle und Estrich

Total Raumprogramm		m²	%	AP
Total Raumprogramm Nutzflächen³	NF	1'203	69	65
Total Konstruktionsflächen	KF	265	15	
Total Funktionsflächen	FF	60	3	
Total Verkehrsflächen	VF	228	13	
Total Raumprogramm Geschossfläche	GF	1'755	100	

Total Mietflächen		m²	%	
Büroflächen (EG-5.OG)		1'180	81	
Restaurant (EG)		70	5	
Erschliessung (Treppenhaus)		85	6	
Lager (UG)		120	8	
Total Mietflächen		1'455	100	

Die vermietbaren Flächen des Gebäudes betragen insgesamt ca. 1'455 m². Der Anteil der Büroflächen beläuft sich auf 1'180 m². Davon sind 430 m² von der Amtschreiberei Grenchen-Bettlach und dem Sektionswesen Grenchen belegt. Die restlichen 750 m² können für weitere kantonale Raumbedürfnisse zur Verfügung gestellt oder an Dritte vermietet werden.

³ Nutzflächen = Hauptnutzflächen + Nebennutzflächen

5. Kosten

5.1. Kostenvoranschlag

Kostengenauigkeit $\pm 10 \%$

Index / Stand Schweizerischer Baupreisindex (BBL), Teilindex Hochbau, inkl. Mehrwertsteuer, Stand 1. April 2015 = 102.0 Punkte).

BKP Nr.	Bezeichnung	Betrag, inkl. MwSt.
BKP 0	Grundstück	2'150'000
BKP 01	Grundstückserwerb	2'150'000
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	41'000
BKP 10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	13'500
BKP 11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	26'000
BKP 13	Gemeinsame Baustelleneinrichtungen	1'500
BKP 2	Gebäude	1'354'500
BKP 21	Rohbau 1	111'500
BKP 22	Rohbau 2	54'000
BKP 23	Elektroanlagen	355'000
BKP 24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	47'000
BKP 25	Sanitäranlagen	88'000
BKP 26	Transportanlagen	11'000
BKP 27	Ausbau 1	182'000
BKP 28	Ausbau 2	231'500
BKP 29	Honorare	274'500
BKP 3	Betrieb	20'000
BKP 36	Lageranlagen	20'000
BKP 5	Baunebenkosten und Übergangskonten	29'500
BKP 51	Bewilligungen, Gebühren	2'500
BKP 52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen	17'000
BKP 53	Versicherungen	8'500
BKP 56	Übrige Baunebenkosten	1'500
BKP 6	Unvorhergesehenes	160'000
BKP 69	Unvorhergesehenes 10%	160'000
BKP 9	Ausstattung	145'000
BKP 90	Möbel	120'000
BKP 91	Beleuchtungskörper	20'000
BKP 99	Honorare (Umzug)	5'000
Total	Kosten	3'900'000

5.2. Kennwerte nach SIA 416

Geschossfläche GF ⁴	1'755 m ²
Gebäudevolumen GV ⁵	5'595 m ³
Gebäudekosten BKP 2 / Geschossfläche GF	772 Fr./m ²
Gebäudekosten BKP 2 / Gebäudevolumen GV	242 Fr./m ³
HNF 2 Büroarbeit	933 m ²
Arbeitsplatzpotential	65 AP
Bürofläche HNF2 (Büroarbeit) / Arbeitsplätze	14.4 m ² /AP ⁶

⁴ ohne Autoeinstellhalle und Estrich

⁵ ohne Autoeinstellhalle und Estrich

⁶ Pom+ Monitoring 2015: Büro Verwaltung Richtwert 12-15 m² HNF2/AP

6. Wirtschaftlichkeit

6.1. Grundlagen

Marktplatz 22	Fr.
Kaufpreis Liegenschaft Marktplatz 22	2'150'000.--
Investitionskosten	1'750'000.--
Total Anlagekosten	3'900'000.--
Restnutzungsdauer gem. Anlagenbuchhaltung	40 Jahre

Hinzu kommen am Marktplatz 22 Erträge (Mieteinnahmen) gemäss bestehenden Mietverhältnissen im Umfang von 6'000 Franken (netto). Zusätzliche Erträge von mind. 90'000.- Franken können durch Vollbelegung resp. Vermietung der Reserveflächen (ca. 750 m2 Mietflächen) erzielt werden.

Dammstrasse 14	Fr.
Jährliche Nettomietausgaben	120'770.--
Investitionskosten Franken 310'000.--	
Jährliche Kapitalkosten Investitionskosten (15 Jahre)	3'900.--
Jährliche Abschreibung Investitionskosten (15 Jahre)	20'700.--
Total jährlicher Aufwand	145'370.--

Mit dem Bezug der Räumlichkeiten Marktplatz 22 durch die Amtsschreiberei Grenchen-Bettlach sowie das Sektionswesen Grenchen kann die bisherige Mietliegenschaft an der Dammstrasse 14 in Grenchen gekündigt werden. Dadurch können jährliche Einsparungen im Umfang von 120'770.- Franken (netto) erzielt werden.

Zusätzlich können Investitionen in der Höhe von 310'000.- Franken für die anstehende Aufrüstung der UKV-Verkabelung, die Erneuerung der Schalteranlagen des Betriebsamtes und für den Ersatz des Mobiliars an der Dammstrasse 14 eingespart werden, welche einer jährlichen Belastung von 24'600.- Franken für Kapitalverzinsung und Abschreibung entsprechen.

6.2. Wirtschaftlichkeitsrechnung

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

Wirtschaftlichkeitsrechnung	Miete in Fr.	Kauf in Fr.
Jährliche Nettomietausgaben (Dammstrasse 14)	120'770.--	
Kapitalkosten Investitionen (310'000.-- Fr. x 2.5% x 0.5)	3'900.--	
Abschreibung Investitionen 15 Jahre bei Mietobjekten (310'000.-- Fr.)	20'700.--	
Kapitalkosten Gebäude und Investitionen (3.115 Mio. Fr. x 2,5 % x 0.5)		39'000.--
Kapitalkosten Land (0,785 Mio. Fr. x 2.5%)		19'600.--
Abschreibung Gebäude und Investitionen 40 Jahre (3.115 Mio. Fr.)		77'900.--
Unterhalt 1,6 % von Gebäude und Investitionen (3.115 Mio. Fr. x 1.6 %)		49'800.--
Betriebskosten 0.25 % von Anlagekosten ⁷ (3.9 Mio. Fr. x 0.25 %)		9'800.--
Jährliche Nettomieteinnahmen		
– Restaurant EG (70 m2 Mietfläche)		-6'000.--
– Büroflächen EG, 3.-5.OG (ca. 750 m2 Mietfläche à 120.--/m2)		-90'000.--
– Parkplätze Einstellhalle (10 PP à 120.--/Mte) ²		-14'400.--
– Aussenparkplätze EG (11 PP à 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 785'000.-- Fr.	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.

⁷ Öffentliche Abgaben, Versicherungskosten

7. Termine

Es sind folgende Termine/Zeitvorgabe, in Abhängigkeit der Bewilligung des Verpflichtungskredits vorgesehen:

Marktplatz 22	RRB Botschaft	31. Mai 2016
	KR Beschluss	30. August oder 6. September 2016
	RRB Abschluss Kaufvertrag	20. September 2016
	Unterzeichnung Kaufvertrag	Ende September 2016
	Bauprojekt / Baubewilligung	ca. 6 Monate (ab Auftragserteilung), voraussichtlich Juni 2017
	Ausführung	ca. 6 Monate (ab Baubewilligung)
	Abschluss / Inbetriebnahme ca.	1. Quartal 2018

Allfällige Verzögerungen des politischen Bewilligungs-Verfahrens führen zu einer Verschiebung der nachgelagerten Termine.

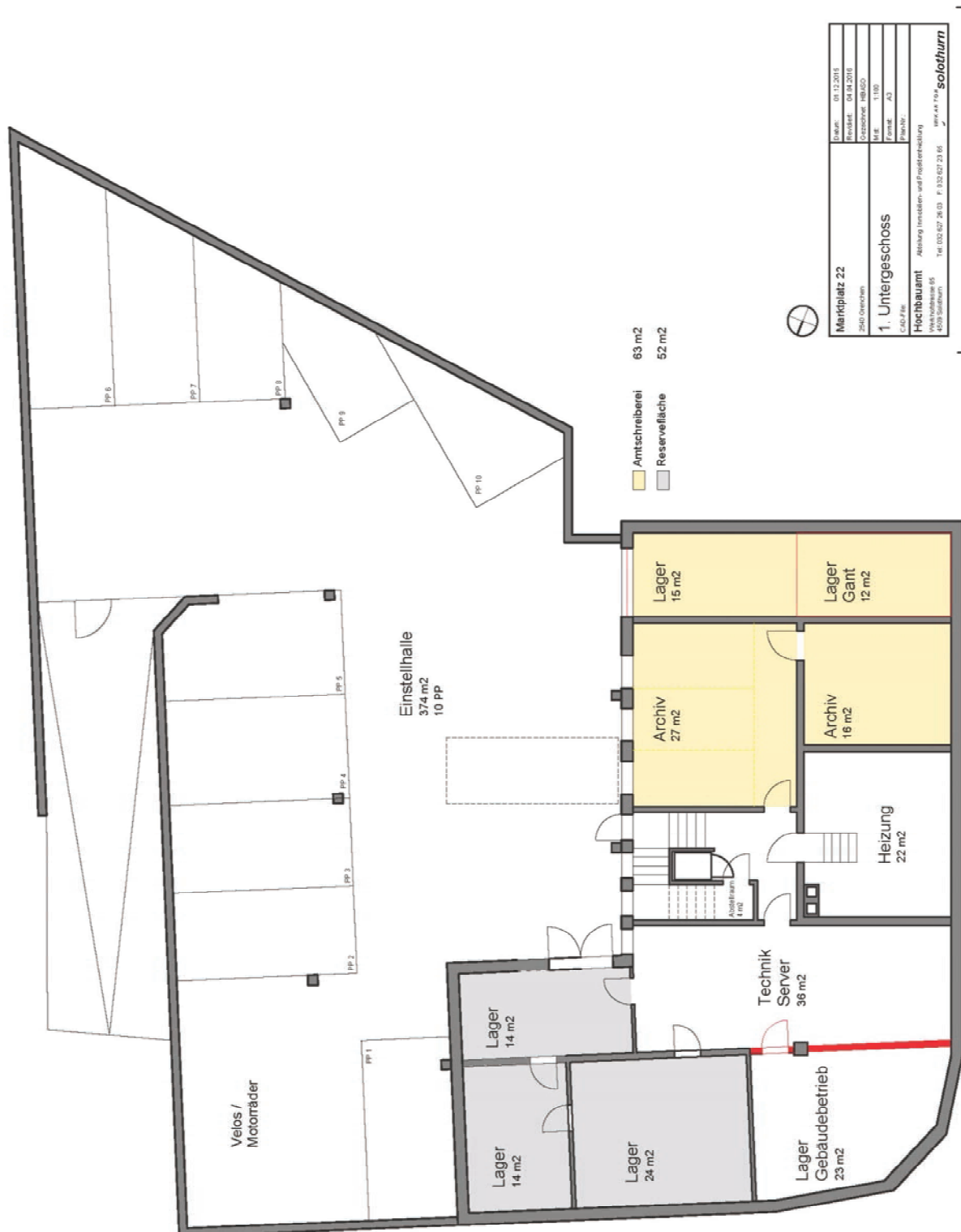
Dammstrasse 14	Kündigung Mietvertrag (fest bis 31. Dezember 2018, Kündigungsfrist 12 Monate)	per 31. Dezember 2017
	Umzug Amtschreiberei Gren- chen-Bettlach und Sektionswesen Grenchen	ab 2. Quartal 2018

8. Projektpläne

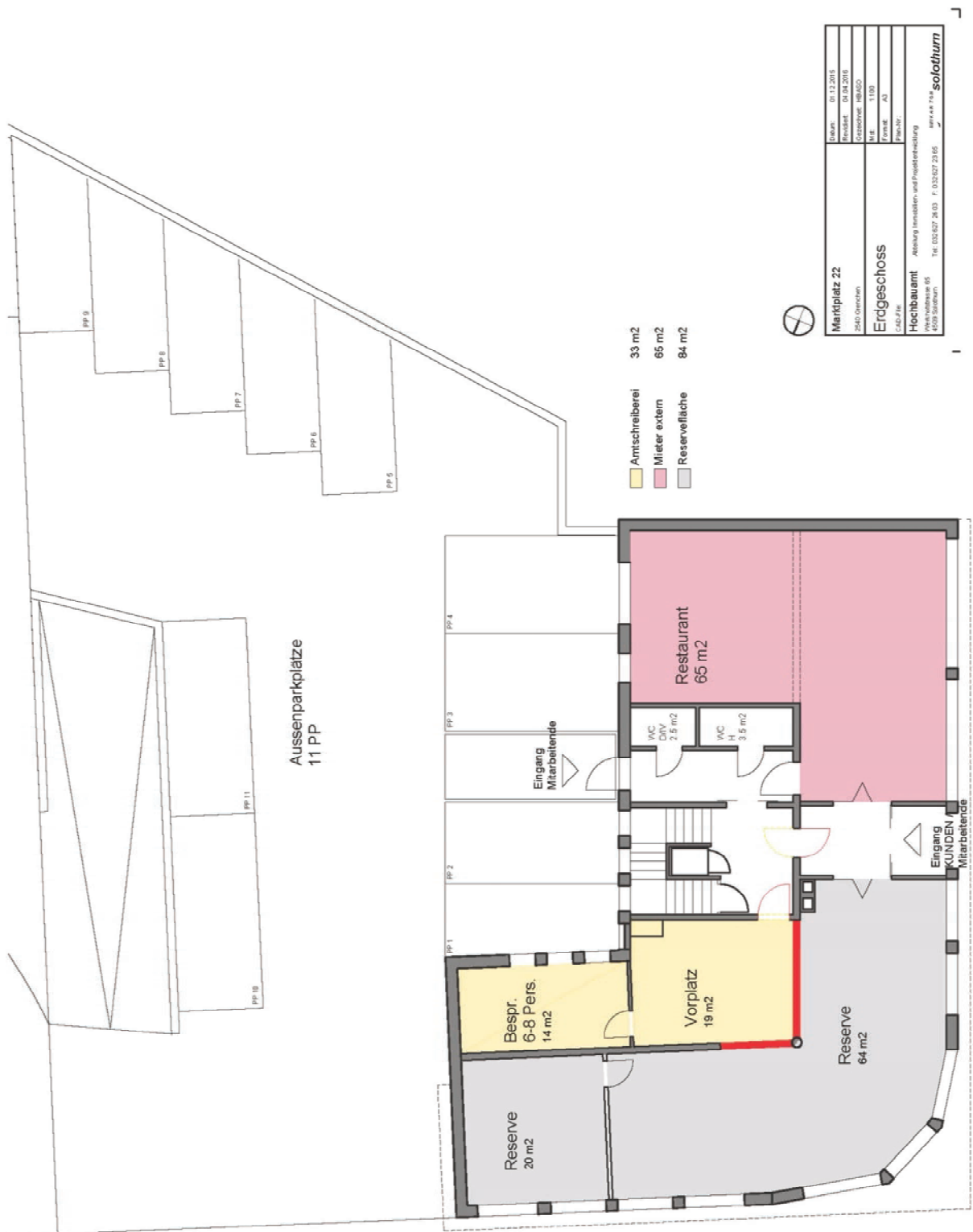
Planverzeichnis

Planbezeichnung	Msst
. 1. Untergeschoss	-
. Erdgeschoss	-
. 1. Obergeschoss	-
. 2. Obergeschoss	-
. 3. Obergeschoss	-
. 4. Obergeschoss	-
. 5. Obergeschoss	-
	-

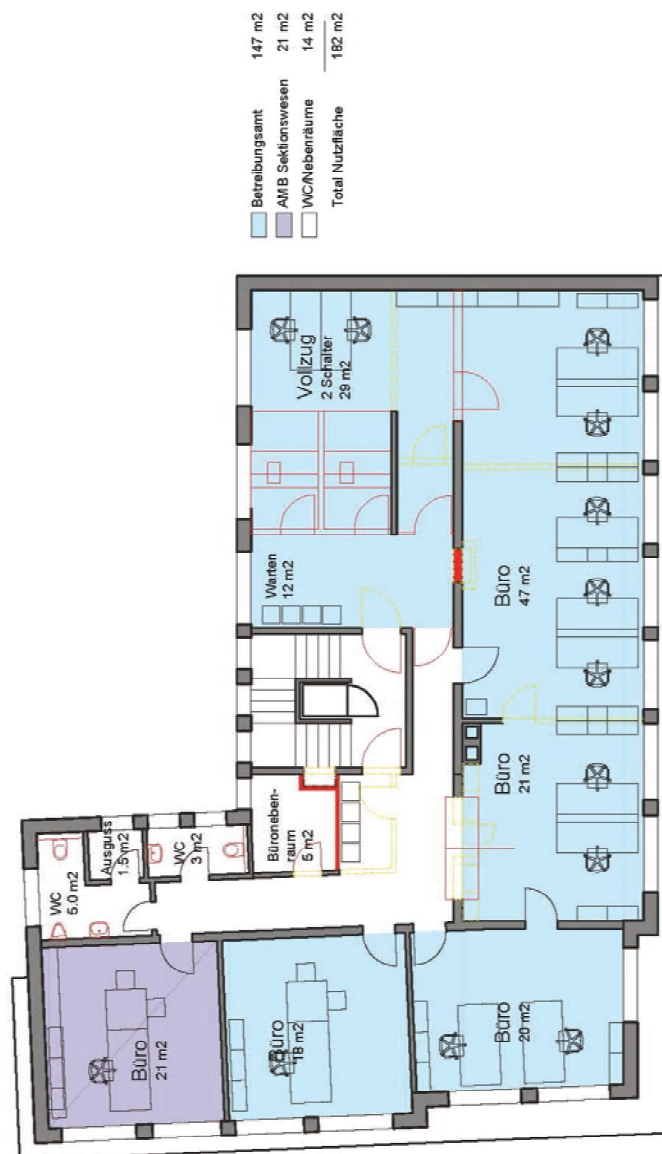
- 1. Untergeschoss



- Erdgeschoss



- 1. Obergeschoss



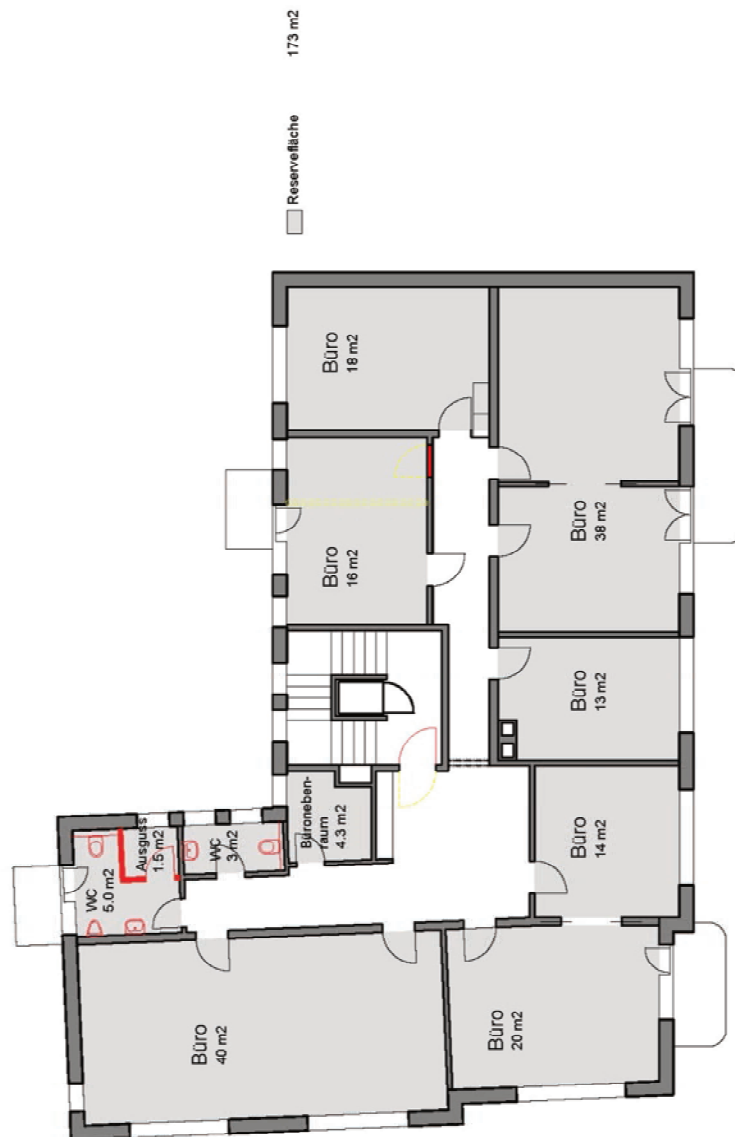
Marktplatz 22	
2840 Strichen	
1. Obergeschoss	
CAD-File	Revizit:
Hochbaum	Änderung, Umbauarbeiten und Regelmessung
Wohnsituation 65	
4009 Strichen	
	Tel: 032 627 20 03 F: 032 627 21 66 <i>www.soldatum.ch</i>

- 2. Obergeschoss



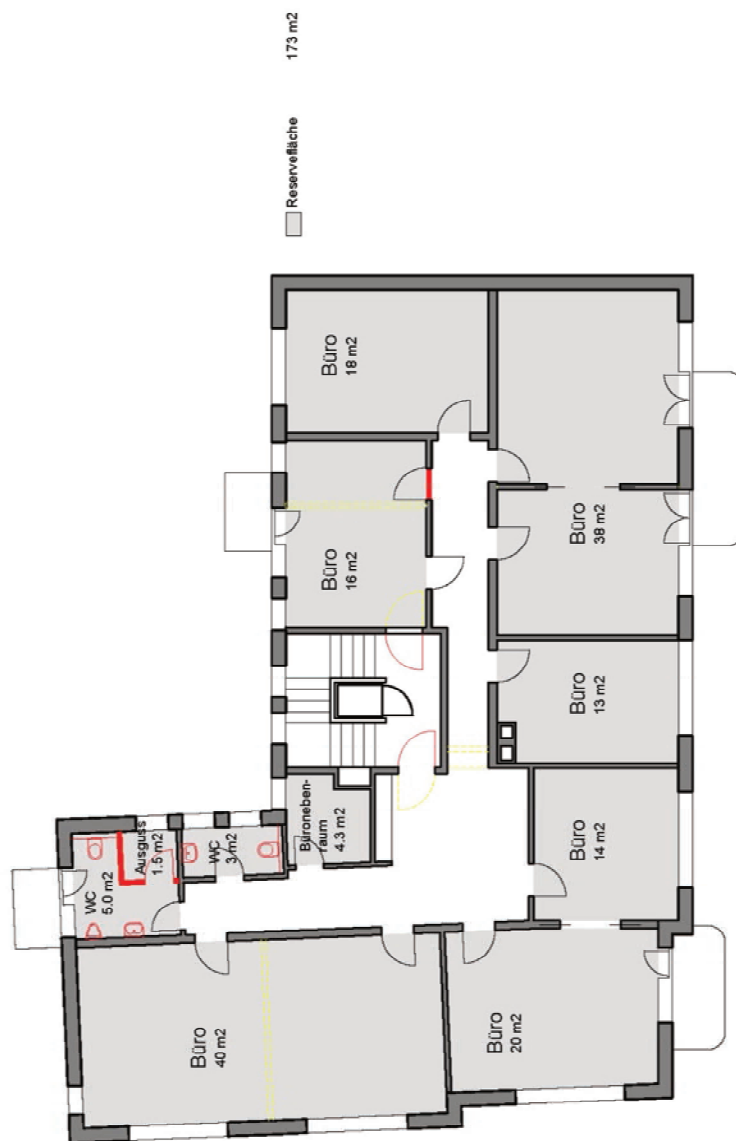
Marktplatz 22	Datum:	01.12.2016
2840 Sierichen	Reiseland:	04.04.2016
	Geschlecht:	HENGEL
	M&F:	1:100
	Fertigst.	A3
	ProjektN°:	
2. Obergeschoss		
CAD-File		
Hochbaum!t	Anleitung installieren und Freigeberstellung	
Vollständigt bis		
4009 September	Tel. 032 627 26 03	F. 032 627 22 95
	www.hochbaum!t.de	
	soldaturn	

- 3. Obergeschoss



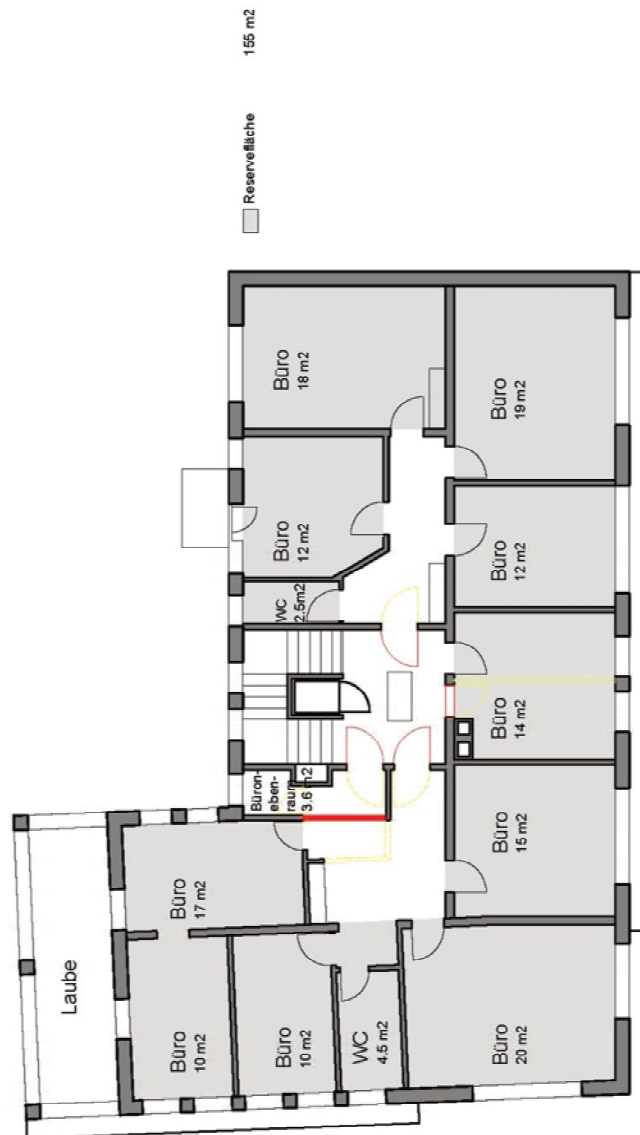
Marktplatz 22	Datum: 09.12.2015
2540 Grenchen	Revisiert: 04.03.2015
3. Obergeschoss	Dokument: HBA/CO
COB-Projekt	Masse: 1:100
	Formal: A3
	Recht: -
Hochbauamt	Abteilung Immobilien- und Projektentwicklung
Verbindstrasse 65	Telefon: 032 627 26 00 Fax: 032 627 23 66
4000 Solothurn	www.hochbauamt.ch

- 4. Obergeschoss



Lugens charr Marktplatz 22	
25-04-2016	
Datum:	14.05.2015
Revisiert:	04.04.2016
Generiert:	HM&ED
Mit:	1.100
Form:	A3
Druck:	
CAD-File:	
4. Obergeschoss	
Anleitung Installation- und Freigeberleitung	
Hochbauamt	
Viehstrasse 65	
4000 Stetten	
Tel: 032 827 29 03 F: 032 827 29 06	
mailto:info@hochbauamt.soldhorn.ch	

- 5. Obergeschoss



Marktplatz 22		Datum: 09.12.2013
2440 Grenchen		Verdacht: 09.12.2013
5. Obergeschoss		Geometrie: INECO
C-40-Fin		Maß: 1:100
Hochbauamt		Form: A3
Verkehrsraum 65		Profil: A3
1000 Stettin		Profil: A3
Abteilung Immobilien- und Projektentwicklung		Profil: A3
Tel: 022 427 26 40 F: 022 427 23 66		Profil: A3
www.hochbauamt.ch		Profil: A3
solothurn		Profil: A3

9. Fotos

Ansichten



Süd-West, angrenzend an Marktplatz



Nord mit Einfahrt Einstellhalle



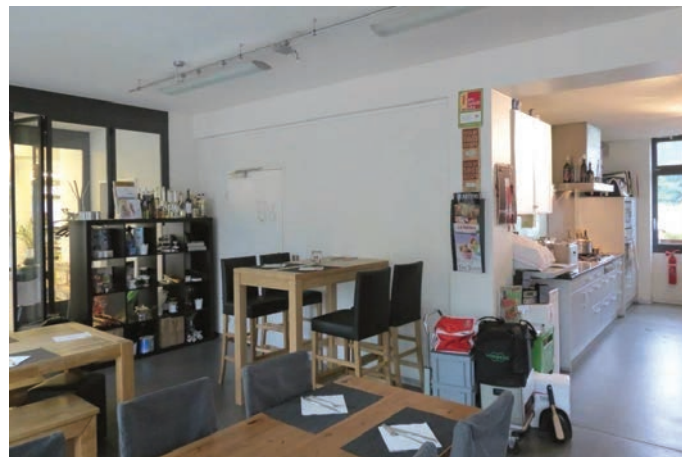
Loggia 5. Obergeschoss



Restaurant



Terrasse gegen Marktplatz



Büros



1.Obergeschoss

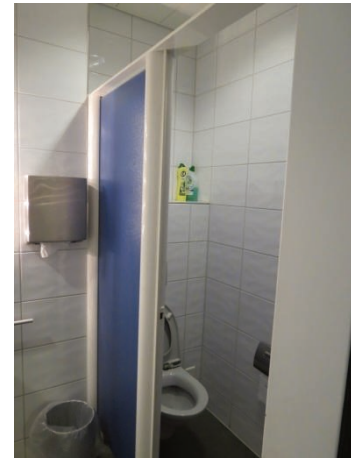


2.Obergeschoss



3.Obergeschoss

Sanitär



Neue WC-Anlage mit IV-WC im EG



WC-Anlagen nicht saniert (Obergeschosse)

Treppenhaus / Lift



Nebenräume



Keller 1.Untergeschoss



Waschküche 5.Obergeschoss



Dachgeschoss (Estrich)

Haustechnik



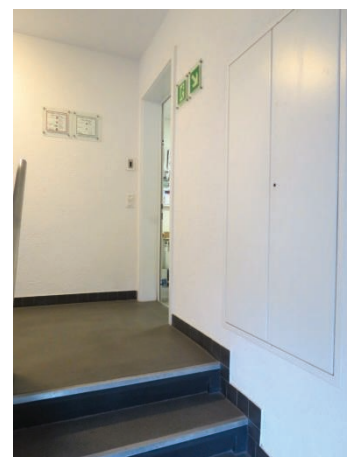
Gebäudeanschluss Elektro/Gas



Gebäudeanschluss Wasser

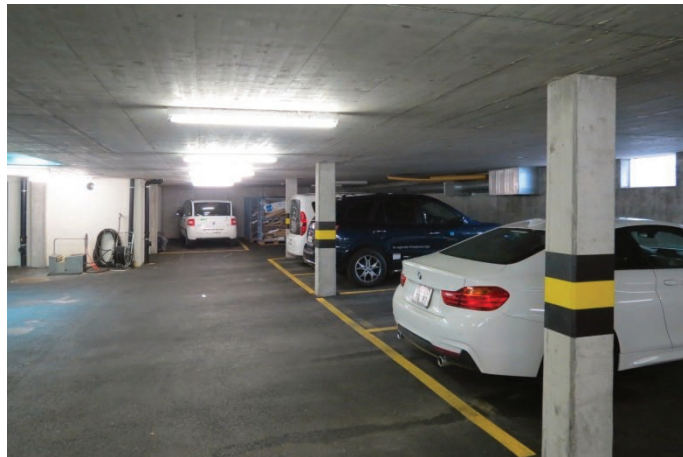
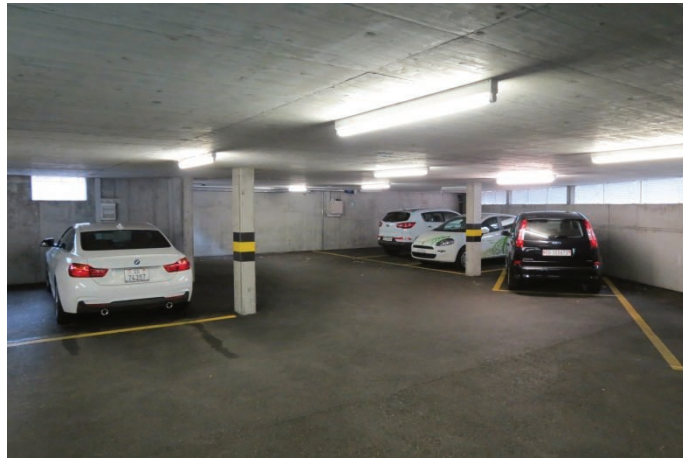


Heizung



Steigzone Treppenhaus

Einstellhalle



Gebäudezugang

Herausgeber und Bezugsquelle

*Hochbauamt
Rötihof, Werkhofstrasse 65
4509 Solothurn
Telefon 032 627 26 03
Telefax 032 627 23 65
E-Mail hba@bd.so.ch
www.hba.so.ch*

Copyright

© Hochbauamt Kanton Solothurn