

Volksschulamt Kanton Solothurn
Heilpädagogische Schulzentren (HPSZ)

z. Hd. Hr.
Pascal M. Estermann
Abteilungsleiter HPSZ
St. Urbangasse 73
4509 Solothurn

Olten, 15. November 2019

Mietangebot / Offerte Schulraumprovisorium Zementweg 48, Olten

Sehr geehrte Damen und Herren, werter Pascal

Ausgangslage

Die Stadt Olten hat sich schon mehrfach mit den steigenden Schülerzahlen und dem damit verbundenen Raumbedarf beschäftigt. Die Direktion Bildung und Sport hat die Schulraumplanung auf Basis der Schülerentwicklung konsolidiert und entsprechende Bestellungen getätigt. Der politische Prozess zum Bau eines neuen Schulhauses im Gebiet Kleinholz ist im Gange. Die Stadt Olten benötigt bis zur Eröffnung des neuen Schulhauses räumliche Übergangslösungen.

Aus diesem Grund wird der Stadtrat Olten beim Gemeindeparlament im Januar 2020 einen Investitionskredit für eine Mieterausbaulösung am Zementweg 48 beantragen. Die Stadt Olten beabsichtigt rund 800'000 Fr. in den Mieterausbau zu investieren und ein Mietverhältnis über 7 Jahre mit Option auf jährliche Verlängerung bis zu einer maximalen Mietdauer von 10 Jahren mit der Eigentümerin einzugehen.



Diese Lösung weist eine hohe Planungssicherheit, Raumqualität (Innen- und Aussenraum) und Raumreserven (inkl. Nebenräume) aus. Integraler Bestandteil der Vorlage ist eine Untervermietung der durch die Stadt Olten nicht genutzten Räume. Durch die Möglichkeit einer Mietpartnerschaft (Untermiete) mit dem Kanton Solothurn / HPSZ Olten ergeben sich für beide Seiten interessante Optionen.

Angebot

Gemäss Mail vom 12. November 2019 informieren Sie uns darüber, dass Sie seitens VSA und HPSZ an einer Anmietung von Räumlichkeiten am Zementweg interessiert sind. Entsprechend senden wir Ihnen ein konkretes schriftliches Angebot, welche Flächen wir Ihnen mit welcher Mietdauer und zeitlichen Staffelung anbieten können.

Auf Grund der beschriebenen Ausgangslage bezüglich der politischen und administrativen Prozesse, der Umbaudauer von 6 Monaten und einer gewünschten Bezugsbereitschaft per 1. August 2020 besteht auf beiden Seiten eine hohe Dringlichkeit. Wir bitten Sie deshalb um eine konkrete Stellungnahme im Sinne einer Absichtserklärung bis zum Do 12. Dezember 2019.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Bearbeitung der Vorlage und stehen Ihnen für weiterführende Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Thomas Küng
Direktionsleiter Bildung und Sport

Beilagen:

- Mietangebot
- Planunterlagen

Kopie an:

- Stadt Olten, Direktion Bau, Hr. Kurt Schneider
- Stadt Olten, Stadtkanzlei, Hr. Markus Dietler
- Stadt Olten, Direktion Bildung und Sport, Iris Schelbert-Widmer, Stadträtin

Mietangebot

Liegenschaft Zementweg 48

Die Liegenschaft am Zementweg 48 umfasst ein Gebäude mit 5 Etagen gemäss schematischer Darstellung. Die Räumlichkeiten im 1. und 2. Obergeschoss (rot) stehen zur Disposition.

GR / Gard. 3. OG - 25 m ² - 12 SuS (Garderobe)		Klassenatelier 4 - 68 - 93 m ² - 2-3 Räume (verbunden)				WC / Dusche - 1 Kabine
Büro / Aufenthalt LP - 19 m ²	GR / Gard. 2. OG - 20 m ² - 18 SuS (Garderobe)	GR / Gard. 2. OG - 14 m ² - 12 SuS (Garderobe)	Klassenzimmer 3 - 63 m ² - 2 Räume (verbunden)	Klassenzimmer 2 - 64 m ² - 2 Räume (verbunden)	WC - 1 Kabine	
Klassenzimmer 1 - 72 m ² - 2 Räume (verbunden)	Gruppenraum - 24 m ²		Kindergarten 2 - 91 m ² - 3 Räume (verbunden)		WC - 3 Kabinen	
Garderobe EG - 29 m ² - 20 SuS	BG / TG - 37 m ²	Büro / Aufenthalt LP - 17 m ²	Kindergarten 1 - 92 m ² - 3 Räume (verbunden)		WC - 2 Kabinen	
Lager	Garderobe 1. OG - 31 m ² - 20 SuS		Garderobe 1. OG - 26 m ² - 20 SuS	Technik	WC - 1 Kabine	

Die Räumlichkeiten sind zum Zeitpunkt des Mietbeginns renoviert (neue Bodenbeläge, Malerarbeiten, Fenster und Beschattung, Beleuchtung, Aussenraum usw.), werden jedoch ohne Ausstattung übergeben.

Mietdauer und Staffelung

Auf Grund von Eigenbedarf stehen während den 7-10 möglichen Mietjahren unterschiedliche Flächen zur Vermietung. Folgende Bereiche können dem HPSZ angeboten werden:

		Mietdauer						
		1	2	3	4	5	6	7
Nutzflächen		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Geschoss	Netto [m ²]	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27
3. OG	93	Olten	Olten	Olten	HPSZ			
2. OG	180	HPSZ	HPSZ	HPSZ	HPSZ	HPSZ	HPSZ	HPSZ
1. OG	187	HPSZ	HPSZ	HPSZ	Olten	HPSZ	HPSZ	HPSZ
EG	175	Olten	Olten	Olten	Olten			
UG	57	HPSZ	HPSZ	HPSZ	Olten	HPSZ	HPSZ	HPSZ
Total	692							

Das vorliegende Angebot bezieht sich auf ein Untermiete-Angebot und auf ein Mietverhältnis über 7 Jahre mit Option auf jährliche Verlängerung bis zu einer maximalen Mietdauer von 10 Jahren.

Mietkosten

Aus der möglichen Belegung ergeben sich folgende Mietkostenberechnungen bei einem Mietpreis von 115 Fr. pro Quadratmeter und Jahr:

		Mietdauer						
Nutzflächen		1	2	3	4	5	6	7
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Anteile	3. OG	0	0	0	93	0	0	0
HPSZ	2. OG	180	180	180	180	180	180	180
	1. OG	187	187	187	0	187	187	187
	EG	0	0	0	0	0	0	0
	UG	57	57	57	0	57	57	57
m2-Preis	Total	424	424	424	273	424	424	424
Fr. 115.00	Kosten	Fr. 48'760	Fr. 48'760	Fr. 48'760	Fr. 31'395	Fr. 48'760	Fr. 48'760	Fr. 48'760

Nebenkosten

Die Nebenkosten plus Hauswartung werden für das gesamte Objekt auf rund 60'000 Fr. / jährlich geschätzt. Dieser Betrag soll anteilmässig auf die verschiedenen Mieter verteilt werden.

		Mietperiode						
Nebenkosten		1	2	3	4	5	6	7
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Mieter	Anteile	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27
HPSZ	m2	424	424	424	273	424	424	424
	Kostenanteil	Fr. 40'363	Fr. 40'363	Fr. 40'363	Fr. 27'271	Fr. 40'363	Fr. 40'363	Fr. 40'363

Zusammenfassung Angebot

Kostenübersicht Angebot 1. Mietjahr:

Angebot			
Geschoss	Raum / Raumnummer gemäss Plan	Netto [m2]	Kosten
2. OG	Büro / Aufenthalt 3.02	19	Fr. 2'185.00
2. OG	Garderobe 3.01	20	Fr. 2'300.00
2. OG	Garderobe 3.03	14	Fr. 1'610.00
2. OG	Schulzimmer 3.04-3.05	63	Fr. 7'245.00
2. OG	Schulzimmer 3.04-3.05	64	Fr. 7'360.00
1. OG	Schulzimmer 2.01-2.02	72	Fr. 8'280.00
1. OG	Schulzimmer 2.04-2.07-2.08	91	Fr. 10'465.00
1. OG	Gruppenraum 2.03	24	Fr. 2'760.00
UG	Garderobe 0.04	31	Fr. 3'565.00
UG	Garderobe 0.10	26	Fr. 2'990.00
Miete		424	Fr. 48'760.00
Zusatz	Nebenkosten / Kostenanteil	424	Fr. 40'363.00
Total		424	Fr. 89'123.00