

**Neubau
für die Fachhochschule Nordwestschweiz
(FHNW) in Olten;**

Bewilligung eines Verpflichtungskredites

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 3. Juni 2008, RRB Nr. 2008/977

Zuständige Departemente

Departement für Bildung und Kultur
Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommissionen

Bildungs- und Kulturkommission
Finanzkommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung.....	3
1. Abnahmegarantie durch den Staatsvertrag FHNW	5
2. Ausgewiesener Bedarf	6
3. Durchführung eines Projektwettbewerbes	6
4. Projektbeschrieb	7
5. Anlagekosten.....	9
6. Mieteinnahmen	10
7. Finanzplanung	10
8. Wirtschaftlichkeit	11
8.1 Statische Betrachtung	11
8.2 Dynamische Wirtschaftlichkeitsrechnung	11
8.3 Volkswirtschaftliche Betrachtung.....	11
9. Rechtliches	11
10. Antrag	12
11. Beschlussesentwurf	13

Beilage

Projektdokumentation Neubau für die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) in Olten vom
27. Mai 2008

Kurzfassung

Die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) wird seit 2006 auf der Grundlage des Staatsvertrages zwischen den Kantonen Aargau, Basel-Landschaft, Basel-Stadt und Solothurn über die Fachhochschule Nordwestschweiz vom 9./10. November 2004 (BGS 415.219) geführt. Dieser Vertrag sieht in § 35 Abs. 5 im Sinne einer Abnahmegarantie vor, dass die Vertragskantone bestimmte, teilweise seit langem geplante Neubauten erstellen und der FHNW vermieten können. Der Kanton Solothurn kann demnach am Standort Olten einen Neubau für rund 10'000 m² Hauptnutzfläche (HNF), als Ersatz von zugemieteten 3'000 m² HNF, erstellen und an die FHNW vermieten.

Die Fachhochschule in Olten ist in den letzten Jahren stark gewachsen und leidet bereits heute unter akuter Raumnot. Der Erweiterungsbau ist deshalb dringend notwendig. Gegenwärtig zählt die FHNW in Olten in den Fachbereichen Wirtschaft, Soziale Arbeit und Angewandte Psychologie sowie in der Optometrie rund 2000 Studierende (1200 in Diplom- bzw. Bachelor-Studiengängen sowie 800 in Nachdiplom- und Weiterbildungsstudiengängen). Bis zum Bezug des Neubaus im Jahr 2013 wird ein weiterer Anstieg auf rund 2700 Studierende (Bachelor-, Master- und Weiterbildungsstudiengänge) erwartet.

Das Land für das Bauvorhaben hat der Regierungsrat bereits in den letzten Jahren gesichert. Es handelt sich um ein Areal von rund 16'000 m² zwischen dem Bahnhof Olten und den bestehenden Fachhochschulgebäuden. In einem offenen Wettbewerb wurde das Projekt DENKFABRIK der Bauart Architekten und Planer AG, Bern, ausgewählt. Es handelt sich um ein dreigeschossiges, langgezogenes Gebäude, welches die öffentlichen Nutzungen (Hörsäle, Mediothek, Mensa etc.) im Erdgeschoss, die Schulungsräume im ersten und die Arbeitsplätze im zweiten Geschoss vorsieht. Das Gebäude umfasst ca. 10'400 m² HNF und belegt rund die Hälfte des für die FHNW reservierten Areals. Das Projekt ermöglicht somit auf diesem Areal zu gegebener Zeit rund eine Verdoppelung dieser Nutzfläche, womit die Bedürfnisse der Fachhochschule am Platz Olten auf lange Sicht abgedeckt werden können.

Das bisherige Hauptgebäude der FHNW in Olten an der Riggenbachstrasse 16 sowie die Räumlichkeiten an der Louis-Giroud-Strasse 37 (Sälipark) werden weiter genutzt. Andere, weniger geeignete Mietobjekte sollen nach dem Bezug des Neubaus aufgegeben werden.

Der für die Realisierung des Bauvorhabens notwendige **Verpflichtungskredit beträgt 86,7 Mio. Franken** inkl. Land; der Kreditbeschluss unterliegt dem obligatorischen Referendum. Der Bund leistet daran einen Beitrag von rund 19,5 Mio. Franken und die Stadt Olten einen Standortbeitrag von rund 6,7 Mio. Franken. Insgesamt resultieren damit für den Kanton **Nettoinvestitionen von rund 60,5 Mio. Franken**. Seitens der FHNW sind für Betriebseinrichtungen und Ausstattungen zusätzlich rund 10,5 Mio. Franken aufzuwenden; daran leistet der Bund einen Beitrag von rund 3,5 Mio. Franken.

Die diesen Investitionen zugrunde liegende detaillierte Kostenschätzung hat einen Genauigkeitsgrad von +/- 10 %. Der Indexstand (118,0) entspricht dem Schweizerischen Baupreisindex vom Frühjahr 2007. Das Raumprogramm entspricht dem gegenwärtig prognostizierten Bedarf der FHNW in Olten beim geplanten Bezug im Jahr 2013. Bis dahin werden sich aber voraussichtlich noch Programm-Veränderungen ergeben. Die Baukommission ist daher berechtigt und verpflichtet - innerhalb des Kostenrahmens - sowohl beim Raumprogramm als auch bei der baulichen Umsetzung periodisch die notwendigen Optimierungen vorzunehmen.

Der Kanton Solothurn wird das Gebäude, gemäss Staatsvertrag, zu definierten Bedingungen an die FHNW vermieten. Es ist mit jährlichen Mietzinseinnahmen von rund 5,3 Mio. Franken zu rechnen. Berücksichtigt man alle Zahlungsströme (Nettoinvestitionen sowie laufende Aufwände und Erträge) während rund 50 Jahren, so resultiert für den Kanton ein mittlerer jährlicher Ertrag von rund 0,995 Mio. Franken. Zusätzlich resultiert für den Kanton ein beträchtlicher volkswirt-

schaftlicher Nutzen in Form von regionalen Standortvorteilen. Auch wird mit der Bereitstellung dieses Gebäudes die weitere Entwicklung der FHNW in Olten ermöglicht und gesichert.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf zum Neubau für die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) in Olten.

1. Abnahmegarantie durch den Staatsvertrag FHNW

Aufgrund des Staatsvertrages zwischen den Kantonen Aargau, Basel-Landschaft, Basel-Stadt und Solothurn über die Fachhochschule Nordwestschweiz vom 9./10. November 2004 (Staatsvertrag, BGS 415.219) wurden die Fachhochschuleinrichtungen dieser Kantone, darunter die Fachhochschule Solothurn (FHSO) in Olten und die Pädagogische Hochschule Solothurn (PHSO) in Solothurn, auf Anfang 2006 in die FHNW überführt und fusioniert.

Alle vier Trägerkantone verfolgen seit längerem Neubauprojekte im Fachhochschulbereich, einerseits um die von den Vorläuferschulen (Höhere Fachschulen, Lehrerseminare etc.) übernommenen, auf verschiedene Standorte verteilten und teilweise unzweckmässigen Räumlichkeiten abzulösen und die Fachhochschuleinheiten konzentrieren zu können, andererseits um die zusätzlichen Raumbedürfnisse als Folge zunehmender Studierendenbestände (Bachelor- und Masterstudiengänge) und des erweiterten Leistungsauftrages der Fachhochschulen (Auf- und Ausbau von Weiterbildung, anwendungsbezogener Forschung und Entwicklung sowie von Dienstleistungen) abdecken zu können.

§ 35 Abs. 5 des Staatsvertrages sieht daher im Sinne einer Abnahmegarantie vor, dass die Vertragskantone Neubauten in definiertem Umfang erstellen und der FHNW vermieten können:

§ 35. Liegenschaften

....

⁵ Zur Optimierung von Standorten und zur Bereitstellung von Zusatzflächen auf Grund steigender Studierendenzahlen können die Vertragskantone der FHNW bis spätestens zehn Jahre nach Inkrafttreten dieses Vertrages und unter Vorbehalt von Abs. 6 Flächen im nachfolgend definierten Umfang vermieten:

a) Kanton Aargau: 24'500 m² Hauptnutzfläche am Standort Brugg-Windisch als Ersatz von 20'000 m² Hauptnutzfläche;

b) Kantone Basel-Landschaft und Basel-Stadt: 12'000 m² Hauptnutzfläche als Ersatz von 9'100 m² Hauptnutzfläche (Gestaltung und Kunst) und 16'800 m² Hauptnutzfläche als Ersatz von 15'070 m² (Pädagogik und Soziale Arbeit).

c) Kanton Solothurn: 10'000 m² Hauptnutzfläche am Standort Olten, als Ersatz von 3'000 m² Hauptnutzfläche;

⁶ Voraussetzung für die Vermietung der in Abs. 5 lit. a-c definierten Flächen ist:

a) ein positiver Subventionsentscheid durch den Bund für diejenigen Bereiche, die der Bundesgesetzgebung unterstehen;

b) der Nachweis, dass die massgebenden Kriterien des Bundes sinngemäss eingehalten werden für diejenigen Bereiche, die nicht der Bundesgesetzgebung unterstehen.

⁷ Ist die Voraussetzung in Abs. 6 erfüllt, ist die FHNW zum Abschluss von langfristigen Mietverträgen zu marktgerechten Mietpreisen mit den Vertragskantonen für die in Abs. 6 lit. a-c definierten neuen Flächen verpflichtet.

Diese Bestimmungen wurden in den Staatsvertrag aufgenommen, um die zügige Bearbeitung der verschiedenen, für die Entwicklung und die betriebliche Optimierung der FHNW dringend nötigen Bauvorhaben durch den Fusionsprozess nicht zu beeinträchtigen. Die FHNW wäre in ihrer Aufbauphase auch gar nicht in der Lage, diese komplexen Projekte auszuführen. Sie werden deshalb von den jeweiligen Standortkantonen realisiert.

Auf Grund des Staatsvertrages hat der Kanton Solothurn demnach das Recht, in Olten einen Neubau für die FHNW im Umfang von ca. 10'000 m² Hauptnutzfläche (HNF) zu erstellen und der FHNW zu definierten, kostendeckenden Bedingungen zu vermieten. Als Provisorien gemietete

Räumlichkeiten im Umfang von ca. 3'000 m² HNF sind mit dem Bezug des Neubaus aufzugeben. Diese Abnahmegarantie ist bis Ende 2015 befristet.

Das bisherige Hauptgebäude der FHNW an der Riggbachstrasse 16 in Olten, mit ca. 5'300 m² HNF, für welches ein langfristiger Mietvertrag mit der Pensionskasse des Kantons Solothurn besteht, soll weiter genutzt werden. Vorgesehen ist, dieses Gebäude künftig vor allem für Weiterbildungsveranstaltungen einzusetzen. Geplant ist auch die Weiternutzung der gemieteten Räumlichkeiten in den Obergeschossen der Louis-Giroud-Strasse 37 (Sälipark) mit ca. 3'300 m² HNF.

In die gesamte Planung wurden die zuständigen Organe der FHNW einbezogen. So wirkte z.B. die Schulleitung bei der Erstellung des Raumprogrammes und der Jurierung des Projektwettbewerbes mit. Die damalige Projektsteuerung der FHNW hat das Raumprogramm für den Neubau in Olten bereits am 21. November 2005 genehmigt. Der Fachhochschulrat der FHNW bestätigte diese Bestellung für den Neubau in Olten am 22. Mai 2006.

Auch die Bundesbehörden haben dieses Neubauprojekt genehmigt. Nachdem die Eidgenössische Fachhochschulkommission bereits am 18. Februar 2003 zustimmend Kenntnis von diesem Projekt genommen hatte, genehmigte das zuständige Bundesamt für Berufsbildung und Technologie (BBT) das Raumprogramm für den Projektwettbewerb am 13. Januar 2006. Mit Schreiben vom 16. Januar 2008 hat das BBT schliesslich einen voraussichtlichen Bundesbeitrag von insgesamt 23 Mio. Franken (19,5 Mio. für Immobilien und 3,5 Mio. für Mobilien) zugesichert.

2. Ausgewiesener Bedarf

Die FHNW führt in Olten die Fachbereiche Wirtschaft, Soziale Arbeit und Angewandte Psychologie sowie das Institut für Optometrie. Innerhalb der FHNW werden diese Bereiche von Olten aus geführt.

Die Fachhochschule in Olten ist in den letzten Jahren stark gewachsen und leidet heute an akuter Raumnot. Daran hat auch die als Folge der Fusion zur FHNW vorgenommene Angebotskonzentration - Verlegung des Bereichs Technik nach Brugg, im Gegenzug Verlegung des Bereichs Soziale Arbeit von Brugg nach Olten - nichts geändert. Derzeit sind in Olten rund 2000 Studierende (1200 Studierende in Diplom- bzw. Bachelor-Studiengängen und 800 Studierende in Nachdiplom- bzw. Weiterbildungsstudiengängen) eingeschrieben. Bis zum Bezug des Neubaus im Jahr 2013 wird ein weiterer Anstieg auf insgesamt rund 2700 Studierende (Bachelor-, Master- und Weiterbildungsstudiengänge) erwartet.

Der Erweiterungsbau in Olten ist für die FHNW deshalb äusserst dringend. Ohne diese Erweiterung müsste die FHNW ihr zukünftiges Studienplatzangebot am Standort Olten infolge des Mangels an Räumlichkeiten stark einschränken. Der FHNW-Standort Olten könnte dann seine Führungsfunktion in den ihm zugewiesenen Fachbereichen kaum mehr angemessen wahrnehmen.

3. Durchführung eines Projektwettbewerbes

Gestützt auf die Beschlüsse des Kantonsrats vom 18. Dezember 2001 (KRB Nr. 203a-d), welche Olten als Standort der damaligen Fachhochschule Solothurn Nordwestschweiz bestimmten, wurden vom Hochbauamt intensive Abklärungen und Verhandlungen zur Sicherung der benötigten Landreserven durchgeführt. Das Land für den Neubau der Fachhochschule samt Reserveareal für eine allfällige spätere Erweiterung konnte der Kanton bereits in den Jahren 2003 und 2005 günstig in das Finanzvermögen erwerben (sog. Coop- und Marcoda-Areal). Es handelt sich um ein zwischen dem Bahnhof Olten und den bestehenden Fachhochschulgebäuden gelegenes

Areal von rund 16'000 m², das direkt an die Bahnlinie anschliesst sowie von der Aarau-Strasse und der Von Roll-Strasse eingegrenzt wird.

Für dieses Areal wurde im Jahr 2006, unter Leitung des Hochbauamtes, ein offener Projektwettbewerb durchgeführt (RRB Nr. 2006/994 vom 23. Mai 2006). Die Kosten dieses Wettbewerbes, der im Rahmen des Globalbudgets Hochbau IR finanziert wurde, betrugen ca. 0,5 Mio. Franken. Das Wettbewerbsprogramm definierte folgende Ziele:

¹ Mit dem vorliegenden Projektwettbewerb sowie einer allfällig notwendigen Weiterbearbeitung sollen das am besten geeignete Projekt sowie das Team für dessen Umsetzung gefunden werden.

² Die künftige FHNW in Olten soll eine sehr hohe Nutzungsflexibilität aufweisen und sehr gut erweiterbar sein. Sie soll in ihrem Ausdruck als Bildungs- und Forschungsinstitution erkennbar sein und einen wichtigen Beitrag zur architektonisch-städtebaulichen Entwicklung des Standortes leisten.

³ Erwartet werden ausserdem hohe Wirtschaftlichkeit bezüglich Erstellungs- und Betriebskosten, hohe Funktionalität und verantwortungsvoller Umgang mit den Ressourcen über den ganzen Lebenszyklus.

⁴ Das Bauvorhaben soll umwelloptimiert und insbesondere energiesparend ausgeführt werden. Die Energiekennzahl soll so tief wie möglich ausfallen. Als Minimalanforderung gilt der Minergie-Standard. Angestrebt wird eine Unterschreitung um mindestens 15 %.

⁵ Neben einer möglichst grossen Nutzungsflexibilität für die erste Etappe soll mit dem vorliegenden Wettbewerb der Nachweis erbracht werden, dass eine der Entwicklung entsprechende Erweiterung in ein bis zwei Etappen möglich ist. Deshalb umfasst der Wettbewerb die Darstellung der mit dem Ort verträglichen maximalen Nutzung und Ausnützung des Wettbewerbsareals durch mehrere nutzungsflexible Ausbau-Etappen mit weitgehend konstantem Raum-Mix. Zusätzlich ist das aufgeführte Raumprogramm als konkretes Projekt und erste Ausführungsetappe darzustellen.

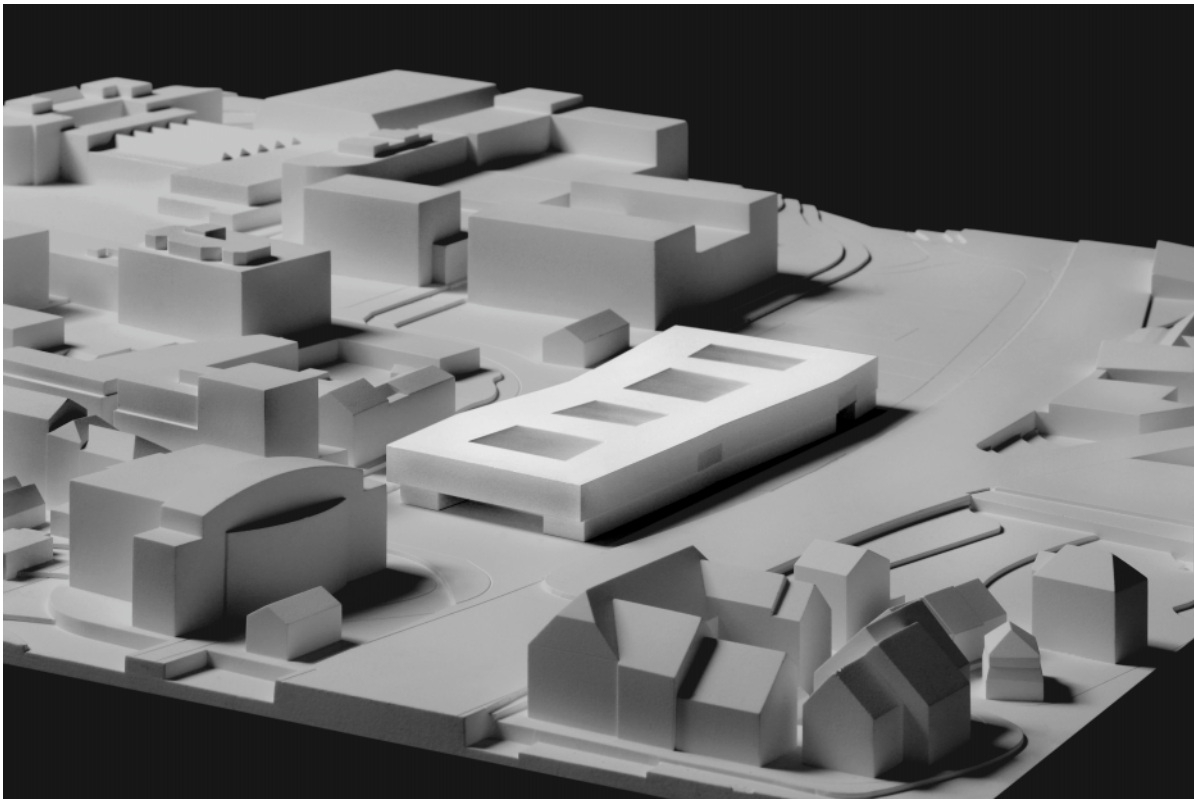
Das dem Wettbewerb zu Grunde liegende Raumprogramm umfasste insgesamt ca. 10'400 m² Hauptnutzfläche (HNF gemäss SIA 416: ca. 75 % Unterrichtsräume inkl. halböffentliche Räume und 25 % Dozentenarbeitsplätze inkl. Administration).

Von den 44 eingereichten Projekten wurde das Projekt DENKFABRIK der Bauart Architekten und Planer AG, Bern, von der Wettbewerbsjury mit dem ersten Rang ausgezeichnet. Am 16. Januar 2007 haben wir den Jurybericht genehmigt und der Empfehlung zur Weiterbearbeitung zugestimmt (RRB Nr. 2007/32 vom 16. Januar 2007). Die Bauart Architekten und Planer AG wurden in der Folge – unter Vorbehalt der Zustimmung des Kantonsrates und des Volkes – mit der Generalplanung beauftragt (RRB Nr. 2007/2210 vom 18. Dezember 2007).

4. Projektbeschreibung

Bereits im Bericht der Jury wurde das Projekt als überzeugende Lösung beschrieben, welche die Anforderungen an eine moderne Fachhochschule beispielhaft erfüllt und sich durch tiefe Kosten sowie gute Erweiterbarkeit auszeichnet.

Unter Führung der Planungskommission (RRB Nr. 2007/553 vom 3. April 2007) und gestützt auf die Empfehlungen der Jury wurde das Wettbewerbsprojekt gründlich überprüft und überarbeitet. Gemeinsam mit dem Planerteam wurde anschliessend – unter Leitung des Hochbauamtes – das Projekt (auf Basis eines Vorprojektes mit detaillierter Kostenschätzung) gestalterisch und technisch sowie kostenmässig optimiert. Parallel dazu wurde die notwendige Nutzungsplanung (Erschliessungs- und Gestaltungsplan, inkl. Zonenänderung) durchgeführt. Der Nutzungsplan wurde vom Stadtrat Olten am 21. Januar 2008 und vom Regierungsrat am 29. April 2008 (mit RRB Nr. 2008/722) genehmigt. Die gesamten Kosten dieser für die vorliegende Botschaft an den Kantonsrat notwendigen Planungsarbeiten, welche im Rahmen des Globalbudgets Hochbau IR finanziert wurden, betrugen ca. 1,2 Mio. Franken (0,95 Mio. Generalplaner und 0,25 Mio. weitere Aufwendungen).



Das Projekt beansprucht etwa die Hälfte des gesamten kantonseigenen Areals. Mit einer allfälligen späteren Erweiterung könnte die Nutzfläche auf diesem Grundstück knapp verdoppelt werden.

Bei der Gestaltung fällt als erstes die präzise städtebauliche Setzung auf. Das Projekt reagiert mit einer eigenständigen Grossform überzeugend auf die heterogene Quartierstruktur im Osten und auf die Bahnanlagen im Westen. Das auch kostenmässig optimierte dreigeschossige Gebäude nutzt dabei fast das gesamte für den Neubau notwendige Areal, mit Ausnahme eines Platzes im Norden, der dem Haupteingang den nötigen attraktiven Vorraum verschafft. Durchbrochen wird diese Form durch eine Abfolge grosszügiger Innenhöfe, die teils bis ins Erdgeschoss durchgehen, Licht und Luft bringen sowie die Orientierung erleichtern. Optimal geführt wird durch diese Situation aber auch die Erschliessung. Während der motorisierte Verkehr von Süden über den neuen Säli-Knoten und entlang der Bahn in die Tiefgarage gelangt, wird der Fussgänger-verkehr direkt vom Bahnhof und der bestehenden Fachhochschule her in das Gebäude geleitet.

Hervorragend sichergestellt ist durch dieses Konzept auch die Erweiterbarkeit. Von aussen städtebaulich, von innen architektonisch, aber auch funktional und vom Bauprozess her kann das Projekt quasi natürlich und ohne Störungen von Norden nach Süden etappenweise weiter wachsen. Durch die südliche Anordnung des Restaurationsbetriebs und der Mediothek ist dabei auch die Erweiterung dieser Kommunikationsbereiche auf einfache Art sichergestellt.

Im Erdgeschoss wird der Besucher in eine grosszügige, langgezogene, seitlich und über Lichthöfe gut belichtete Halle geführt, an der, gut auffindbar, alle wesentlichen öffentlichen Nutzungen sowie die grösseren Auditorien liegen. Die keinem rechtwinkligen Raster folgenden, leicht abgeknickten Raumbegrenzungen führen dabei zu einem spannungsvollen Innenraum, was durch die geschickte Lichtführung noch unterstützt wird.

Im ersten Obergeschoss liegen die Schulungsräume, welche fast alle von der Aussenfassade her belichtet sind. Auch hier sind die Orientierung im Gebäude und die Auffindbarkeit der Räume durch die grosszügigen Hallen und die zahlreichen Sichtverbindungen ausgezeichnet. Ähnlich wie im Erdgeschoss ist - als Folge der grossen Raumtiefen und der Skelettbauweise - grosse Flexibilität sichergestellt, so dass auch eine andere Raumaufteilung möglich ist.

Im zweiten Obergeschoss liegen die Gruppenräume und die Dozentenarbeitsplätze sowie die Schulleitung und die Administration. Auch hier sind fast alle Räume - von der Fassade oder von den Innenhöfen her - natürlich belichtet.

Im Untergeschoss liegen die Haustechnikzentralen, die Lager- und Abstellräume für den Betrieb sowie eine Einstellhalle für 120 Personenwagen und ein Einstellraum für 80 Fahrräder.

Neben der gestalterischen, funktionalen, technischen und kostenmässigen Optimierung wird auch die Nachhaltigkeit besonders berücksichtigt. Durch eine hochisolierte und gut beschattete Fassade sowie ein optimiertes Haustechniksystem werden ein minimaler Energieverbrauch sowie der Einsatz von erneuerbaren Energieträgern (v.a. Grundwasser-Wärmepumpen) erreicht. Im Verbund mit möglichst ökologischen Baumaterialien werden damit der „MINERGIE Standard 2007 minus 15 %“ und - soweit technisch sowie wirtschaftlich vertretbar - sogar der MINERGIE-P (Passivhaus) und MINERGIE-ECO (Ökologie) Standard realisiert.

Als Folge dieses minimalen Energieverbrauchs aber auch der geplanten strikten Trennung von Bauteilen mit langfristiger, mittelfristiger und kurzfristiger Lebensdauer sind zudem besonders tiefe Gebäudebetriebs- und Unterhaltskosten zu erwarten. Zusammen mit den im Quervergleich günstigen Erstellungskosten resultiert daher insgesamt nicht nur ein besonders gutes, sondern auch ein besonders wirtschaftliches Projekt.

Insgesamt kann mit diesem Projekt folgendes Raumprogramm realisiert werden:

Raumprogramm		Fläche m² HNF	in %
Unterrichtsräume, inkl. Hörsälen und Gruppenarbeit	ca.	6'170	59 %
Aula (halböffentlich)	ca.	310	3 %
Mediothek (halböffentlich)	ca.	600	6 %
Verpflegung (halböffentlich)	ca.	700	7 %
Dozentenarbeitsplätze	ca.	1'240	12 %
Schulleitung und Administration	ca.	1'380	13 %
Total Raumprogramm HNF	ca.	10'400	100 %

Das Raumprogramm entspricht dem gegenwärtig prognostizierten Bedarf der FHNW in Olten bis zum geplanten Bezug im Jahr 2013. Bis dahin werden sich aber voraussichtlich noch Veränderungen im Bedarf der FHNW ergeben. Die Baukommission ist daher verpflichtet - innerhalb des Kostenrahmens - sowohl beim Raumprogramm als auch bei der baulichen Umsetzung periodisch die notwendigen Optimierungen vorzunehmen.

5. Anlagekosten

Der Bund trägt gemäss Art. 19 des Bundesgesetzes vom 6. Oktober 1995 über die Fachhochschulen vom 6. Oktober 1995 (SR 414.71) einen Drittel der „anrechenbaren Investitionskosten“ der Fachhochschulen. Gemäss § 18 des Fachhochschulgesetzes vom 31. Oktober 2007 (BGS 415.211) übernimmt die Standortgemeinde (Olten) einen Anteil von 10 % der nach Abzug der Bundessubventionen verbleibenden Kosten für die Errichtung von Bauten einschliesslich Einrichtungen im Fachhochschulbereich. Dieser Beitrag verbleibt beim Kanton Solothurn, da der Staatsvertrag über die FHNW keine Mitbeteiligung der Standortgemeinden vorsieht (bzw. weil die Partnerkantone keine entsprechenden Regelungen kennen).

Die Kosten für das Bauvorhaben wurden anhand der „Elementmethode“ (SN 506 502) ermittelt. Für alle Bauelemente wurden die zugehörigen Mengen ermittelt und mit den entsprechenden Kostenkennwerten (Richtofferten oder Erfahrungswerten aus bereits ausgeführten Projekten) multipliziert. Bei besonders kostenrelevanten Positionen wurden die Bauelemente sogar nach

einzelnen Kostentypen aufgeteilt und, gestützt auf Richtofferten, detailliert berechnet. In den Kosten enthalten sind 5'775'000 Franken zur Übertragung des für den Neubau benötigten Grundstücks von max. 9'258 m² vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen. Für die gesamte Kostenberechnung wurde – gemäss § 35 des Staatsvertrages sowie den zugehörigen Ausführungsbestimmungen – unterschieden in die vom Kanton Solothurn als Bauherr zu übernehmenden Anlagekosten der Immobilien (Grundstück und Gebäude) sowie die von der FHNW zu tragenden Kosten von Betriebseinrichtungen und Ausstattungen (v.a. universelle Kommunikationsverkabelung und Möblierung).

Gemäss dieser detaillierten Kostenschätzung ist mit folgenden Anlagekosten für Immobilien zu rechnen (Genauigkeit +/- 10 %, inkl. MwSt., Indexstand 118,0 des Schweizerischen Baupreisindex, Teilindex Hochbau vom 1. April 2007):

BKP	Positionen	Franken	in %
0	Grundstück (inkl. externe Erschliessung)	6'152'000	7,1 %
1	Vorbereitungsarbeiten	4'391'000	5,1 %
2	Gebäude	64'689'000	74,6 %
3	Betriebseinrichtungen	1'809'000	2,1 %
4	Umgebung	2'131'000	2,4 %
5	Baunebenkosten	3'188'000	3,7 %
6	Unvorhergesehenes (5 %, inkl. Rundung)	4'340'000	5,0 %
1-6	Brutto-Anlagekosten Immobilien	86'700'000	100,0 %

davon kommen in Abzug:

Bundessubvention	./. ca.	19'500'000
Standortbeitrag der Stadt Olten	./. ca.	6'700'000

1-6	Netto-Anlagekosten Immobilien	ca. 60'500'000
------------	--------------------------------------	-----------------------

Seitens der FHNW ist für Betriebseinrichtungen und Ausstattungen zusätzlich mit Brutto-Kosten von rund 10,5 Mio. Franken (Genauigkeit +/- 10 %, inkl. MwSt., Indexstand 118,0 des Schweiz. Baupreisindex, s.o.) zu rechnen. An diese Kosten leistet der Bund einen Beitrag von ca. 3,5 Mio. Franken, sodass die Netto-Kosten für die FHNW, welche v.a. in der Globalbudgetperiode 2012 bis 2014 anfallen, rund 7,0 Mio. Franken betragen.

6. Mieteinnahmen

In Entsprechung zu § 35 Abs. 2 des Staatsvertrages über die FHNW haben die vier Kantonsregierungen die Methodik für die Berechnung der Mietpreise kantonaler Liegenschaften in einer Richtlinie festgelegt (genehmigt mit RRB Nr. 2004/2269 vom 9. November 2004, RRB Nr. 2007/150 vom 29. Januar 2007 und RRB Nr. 2008/928 vom 27. Mai 2008). Gemäss dieser Richtlinie werden – gestützt auf Fachhochschul-spezifische Raumtypen, Ausbaustandards und Kostenkategorien – marktkonforme Mietwerte für bestimmte Flächenkategorien errechnet. Die vom Bund ausgerichteten Subventionen an die FHNW-Bauten sind mit einer entsprechenden Reduktion der Mietpreise zu berücksichtigen. Für den Neubau der FHNW in Olten ergibt sich dementsprechend ein Netto-Mietzins von rund 5,3 Mio. Franken pro Jahr, der zu 80 % an den Landesindex der Konsumentenpreise gekoppelt ist.

7. Finanzplanung

Der Integrierte Aufgaben- und Finanzplan (RRB Nr. 2006/1948 vom 30. Oktober 2006) sieht unter 3.3.4, Massnahmen im Bereich Bildung, gemäss der Abnahmegarantie des Staatsvertrags zur

FHNW, diese räumliche Erweiterung der Fachhochschule in Olten bereits vor. Auch in der letzten Investitionspriorisierung des Regierungsrates (RRB Nr. 2007/33 vom 16. Januar 2007) ist der Neubau für die FHNW mit der Priorität A (notwendig und dringend) zur Realisierung bis ca. Mitte 2013 vorgesehen.

Insgesamt beteiligt sich der Kanton Solothurn an den Kosten der FHNW (einschliesslich der von der FHNW an die Vertragskantone zu entrichtenden Mietkosten für kantonseigene Liegenschaften) gemäss den Bestimmungen des Staatsvertrags über die FHNW. Nach § 26 Abs. 1 dieses Vertrages wird der insgesamt von den Vertragskantonen zu leistende Beitrag derart auf die Vertragskantone aufgeteilt, dass 80 % „nach Massgabe der Zahl der Studierenden der FHNW in den Diplomstudiengängen mit stipendienrechtlichem Wohnsitz in den Vertragskantonen“ und 20 % „nach Massgabe der Studierenden in den Diplomstudiengängen in den einzelnen Vertragskantonen“ zugeordnet werden. Für die erste Globalbudgetperiode (2006 - 2008) errechnete sich damit für den Kanton Solothurn ein Finanzierungsanteil von 17%.

8. Wirtschaftlichkeit

8.1 Statische Betrachtung

Bei statischer Betrachtung ergibt sich, wie dies in der „Richtlinie der Regierungen der Kantone Aargau, Basel-Landschaft, Basel-Stadt und Solothurn zur Nutzung und zum Betrieb der Liegenschaften für die FH Nordwestschweiz“ (letztmals mit RRB Nr. 2008/928 vom 27. Mai 2008) vorgesehen ist, für den geplanten Neubau der FHNW in Olten eine kostendeckende Bruttorendite von rund 7 % pro Jahr (4,5 % Kapitalzins + 2,5 % Instandhaltung und Instandsetzung/Erneuerung sowie Betriebs- und Verwaltungskosten des Eigentümers).

8.2 Dynamische Wirtschaftlichkeitsrechnung

Bei der, langfristig wesentlich aussagekräftigeren, dynamischen Betrachtung über die erwartete Lebensdauer von 50 Jahren – bei der alle erwarteten Ausgaben- und Einnahmen-Ströme berücksichtigt werden, ergibt sich für den Kanton Solothurn ein mittlerer jährlicher Ertragsüberschuss von rund 0,995 Mio. Franken (siehe beiliegende Projektdokumentation, Kapitel 10, Wirtschaftlichkeitsrechnung der Fa. IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien, Zürich).

8.3 Volkswirtschaftliche Betrachtung

Mit der Bereitstellung des geplanten Neubaus kann die weitere Entwicklung der FHNW in Olten ermöglicht und gesichert werden. Die von der FHNW dem Kanton Solothurn zu entrichtende marktkonforme Miete wird die Kapitalkosten plus die laufenden Aufwendungen des Kantons decken und sogar einen durchschnittlichen jährlichen Nettoertrag von rund 0,995 Mio. Franken ergeben. Darüber hinaus bringt dieser Ausbau der FHNW, als wichtiger Standortfaktor in Olten, für die wirtschaftliche Entwicklung dieser Stadt, der Region und des Kantons längerfristig auch einen grossen volkswirtschaftlichen Nutzen. Insgesamt handelt es sich beim vorgesehenen Neubau daher um eine für den Kanton Solothurn besonders lohnende Investition.

9. Rechtliches

Für die Realisierung des Neubaus für die FHNW in Olten soll ein Verpflichtungskredit von 86.7 Mio. Franken bewilligt werden. Es handelt sich um nicht gebundene Ausgaben. Nach § 2 des Gesetzes über die Erschwerung von Ausgabenbeschlüssen vom 4. Dezember 1994 (BGS 121.24) muss die Mehrheit der Mitglieder des Kantonsrates diesem Kreditbeschluss zustimmen. Zudem unterliegen Beschlüsse des Kantonsrates über neue einmalige Ausgaben von mehr als 5

Mio. Franken nach Art. 35 Abs. 1 Bst. e der Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986 (BGS 111.1) der obligatorischen Volksabstimmung.

10. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates

Esther Gassler
Frau Landammann

Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

11. **Beschlussesentwurf**

Neubau für die Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) in Olten; Bewilligung eines Verpflichtungskredites

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf die Artikel 35 Absatz 1 Buchstabe e und 74 Absatz 1 Buchstabe a der Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986¹⁾ sowie § 56 Absatz 1 Buchstabe a des Gesetzes über die Wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003²⁾ nach Kenntnisaufnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 3. Juni 2008 (RRB Nr. 2008/977), beschliesst:

1. Für die Errichtung eines Neubaus für die Fachhochschule Nordwestschweiz in Olten wird ein Verpflichtungskredit von 86,7 Mio. Franken (inkl. MwSt.) bewilligt (Basis Schweizerischer Baupreisindex, Teilindex Hochbau Schweiz, 1.4.2007 = 118,0 Punkte). Davon kommen rund 19,5 Mio. Franken Beiträge des Bundes sowie rund 6,7 Mio. Franken Beiträge der Standortgemeinde Olten in Abzug, sodass die Nettoinvestitionen ca. 60,5 Mio. Franken betragen.
2. In diesem Verpflichtungskredit enthalten sind 5'775'000 Franken zur Übertragung des für den Neubau benötigten Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen.
3. Der Verpflichtungskredit nach Ziffer 1 verändert sich um die teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten.
4. Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Im Namen des Kantonsrates

Präsident

Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt dem obligatorischen Referendum.

Verteiler KRB

Departement für Bildung und Kultur (9), KF, VEL, YJP, PHG, DA, DK, RYC, LS, EM

Amt für Berufsbildung, Mittel- und Hochschulen (3)

Bau- und Justizdepartement (2)

Hochbauamt (6)

Finanzdepartement

Kantonale Finanzkontrolle

Fachhochschule Nordwestschweiz, Dr. P. Schmid, Präsident Fachhochschulrat, Gründenstrasse 40, 4132 Muttenz (3)

Bildungsdepartemente AG, BS, BL (3, Versand durch ABMH)

¹⁾ BGS 111.1.
²⁾ BGS 115.1.