

***Neubau eines Parkhauses für das Kantonsspital Olten:
Bewilligung des Verpflichtungskredites***

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 25. Oktober 2010, RRB Nr. 2010/1939

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommissionen

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission
Finanzkommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
1. Ausgangslage	5
2. Erwägungen	7
2.1 Projektbeschrieb	7
2.2 Projektkosten	7
3. Wirtschaftlichkeit	8
4. Rechtliches	8
5. Antrag	9
6. Beschlussesentwurf	10

Beilage

Projektdokumentation: Neubau eines Parkhauses für das Kantonsspital Olten

Kurzfassung

Da das bestehende Parkplatzangebot von insgesamt 414 Parkplätzen für Patienten, Besucher und Personal in keiner Weise den heutigen und noch weniger den zukünftigen Anforderungen genügt, hat der Regierungsrat mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2006/2172 vom 4. Dezember 2006 einen neuen kantonalen Nutzungsplan (Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan) für das Kantonsspital Olten (KSO) genehmigt, der 650 Parkplätze vorsieht. Aus städtebaulichen Gründen sollen rund 500 dieser Parkplätze in einem neuen Parkhaus realisiert werden.

Da die Solothurner Spitäler AG (soH) und der Kanton Solothurn ursprünglich eine Drittfinanzierung des Parkhauses vorgesehen hatten, wurde im Jahr 2007 gemeinsam ein Verfahren zur Auswahl eines Investors durchgeführt. Im Jahr 2008 hat der damals ausgewählte Investor einen Gestaltungs-Wettbewerb durchgeführt sowie ein Vorprojekt mit Kostengarantie ausgearbeitet.

Mit Kantonsratsbeschluss (KRB) Nr. AD 040/2010 vom 11. Mai 2010 hat der Kantonsrat jedoch den Dringlichen Auftrag Markus Schneider "Finanzierung des Parkhauses beim Kantonsspital Olten auf dem ordentlichen Budgetweg" erheblich erklärt und den Regierungsrat beauftragt, beim geplanten Parkhaus für das Kantonsspital Olten auf die Erstellung und Finanzierung durch einen privaten Investor zu verzichten und das Parkhaus aus der Investitionsrechnung des Kantons zu finanzieren. Dadurch wird auch sichergestellt, dass alle Bauaufträge durch den Kanton vergeben werden.

Das **5-geschossige Parkhaus, mit 507 Parkplätzen** in drei offenen Ober- und zwei Untergeschossen, soll als kostengünstiger, teilvorfabrizierter Beton-Skelettbau erstellt werden. Das Gebäude ist unbeheizt; die drei Obergeschosse werden natürlich belüftet. Die Dach- und Umgebungsentwässerung erfolgt über eine natürliche Versickerungsanlage.

Die **Brutto-Anlagekosten von 16,1 Mio. Franken** beinhalten nach oben eine Kostengarantie des Generalplaners; wird das Kostendach unterschritten, so werden die Minderkosten hälftig zwischen dem Kanton und dem Kostengaranten geteilt. Da die Einwohnergemeinde Olten einen Pauschalbeitrag von Fr. 55'620.-- an die Versickerungsanlage leistet, betragen die Netto-Anlagekosten Fr. 16'044'380.--. Seitens der soH ist für das Parkraumbewirtschaftungssystem zusätzlich mit Kosten von rund Fr. 450'000.-- zu rechnen.

Der Kanton Solothurn vermietet das Parkhaus langfristig kostendeckend an die soH. Da das Parkhaus einem dringenden Marktbedürfnis entspricht, ergibt sich für die soH (vorsichtig geschätzt) ein jährlicher Netto-Ertrag von Fr. 395'600.--. Über die für ein solches Parkhaus typische mindestens 60-jährige Lebensdauer ist somit, für die soH sowie den Kanton als Eigner, mit einem **Netto-Ertrag von rund 23,7 Mio. Franken** zu rechnen. Zusätzlich werden durch dieses Parkhaus aber auch die Patienten-, Besucher- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie die Verkehrssicherheit stark verbessert.

Für die Realisierung des Parkhauses soll ein **Verpflichtungskredit von 16,1 Mio. Franken** bewilligt werden. Es handelt sich dabei um nicht gebundene Ausgaben, welchen die Mehrheit der Mitglieder des Kantonsrates zustimmen muss. Zudem unterliegen Beschlüsse des Kantonsrates über neue einmalige Ausgaben von mehr als 10 Mio. Franken der obligatorischen Volksabstimmung.

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf zur Bewilligung eines Verpflichtungskredites für den Neubau eines Parkhauses für das Kantonsspital Olten.

1. Ausgangslage

Mit KRB Nr. 197/91 vom 13. Mai 1992 hat der Kantonsrat, im Rahmen der Spitalvorlage VI, einen Rahmenkredit von Fr. 254'623'000.-- für den Um- und Ausbau des Kantonsspitals Olten (KSO) bewilligt. Mit KRB Nr. 177/94 vom 26. Oktober 1994 (Sparpaket 94) wurde dieser Rahmenkredit auf Fr. 250'000'000.-- gekürzt. Das gesamte Bauvorhaben wird voraussichtlich bis Anfang 2013 fertiggestellt.

Das KSO ist ein Spital mit rund 250 Betten und für die erweiterte medizinische Grundversorgung zuständig: mit ca. 1'000 Mitarbeitenden wird ein Einzugsgebiet von rund 100'000 Einwohnern medizinisch versorgt.

Mit der stetig steigenden Zahl ambulanter Patienten und einer sinkenden durchschnittlichen Spital-Aufenthaltsdauer ist der Parkplatzbedarf stark gestiegen; dieser Trend wird auch weiterhin anhalten. Das bestehende Parkplatzangebot von insgesamt 414 Parkplätzen für Patienten, Besucher und Personal genügt daher in keiner Weise den heutigen und noch weniger den zukünftigen Anforderungen.

Mit RRB Nr. 2006/2172 vom 4. Dezember 2006 hat der Regierungsrat daher einen neuen kantonalen Nutzungsplan (Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan) für das KSO genehmigt, der 650 Parkplätze vorsieht. Aus städtebaulichen Gründen sollen rund 500 dieser Parkplätze in einem neuen Parkhaus realisiert werden. Nur die restlichen 150 Parkplätze sollen ungedeckt bleiben, womit gut 250 der offenen Parkplätze aufgehoben werden können.

Auf Wunsch der Einwohnergemeinde Olten (EGO) wird als Regenwasser-Retentionsmöglichkeit zusätzlich eine Versickerungsanlage für die Entwässerung des Parkhauses und des Nachbarquartiers erstellt. Diese Anlage wird anteilig von der EGO (60 %) und vom Kanton (40 %) finanziert. Für den baulichen Unterhalt und den Betrieb dieser Anlage ist die EGO zuständig.

Da die Solothurner Spitäler AG (soH) und der Kanton ursprünglich eine Drittfinanzierung des Parkhauses vorgesehen hatten, wurde im Jahr 2007 gemeinsam ein Verfahren zur Auswahl eines Investors durchgeführt. Im Jahr 2008 hat der damals ausgewählte Investor einen Gestaltungs-Wettbewerb durchgeführt sowie ein Vorprojekt mit Kostengarantie ausgearbeitet.

Mit KRB Nr. AD 040/2010 vom 11. Mai 2010 hat der Kantonsrat jedoch den Dringlichen Auftrag Markus Schneider "Finanzierung des Parkhauses beim Kantonsspital Olten auf dem ordentlichen Budgetweg" erheblich erklärt und den Regierungsrat beauftragt, beim geplanten Parkhaus für das Kantonsspital Olten auf die Erstellung und Finanzierung durch einen privaten Investor zu verzichten und das Parkhaus aus der Investitionsrechnung des Kantons zu finanzieren. Damit wird auch sichergestellt, dass alle Bauaufträge durch den Kanton vergeben werden.

Das Projekt ist, dem Auftrag gemäss, bereits in der Mehrjahresplanung Hochbau 2011 – 2014 (RRB Nr. 2010/1653 vom 14. September 2010) enthalten; der Integrierte Aufgaben- und Finanzplan (IAFP) 2011 – 2014 vom 22. Juni 2010 (SGB 055/2010) ist noch entsprechend zu ergänzen.

2. Erwägungen

2.1 Projektbeschreibung

Durch den Neubau des Parkhauses wird das bestehende und viel zu kleine Parkplatzangebot von 414 Plätzen auf insgesamt 650 Parkplätze erweitert. 507 dieser Parkplätze sollen in einem neuen, städtebaulich, architektonisch und betrieblich optimierten Parkhaus realisiert werden. Durch die verkehrsgünstige Lage dieses Parkhauses, zwischen der Einfahrt von der Baslerstrasse und den Spitalgebäuden, werden die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Spitals nicht eingeschränkt.

Das 5-geschossige Parkhaus, mit drei Ober- und zwei Untergeschossen (und einem Verbindungsgang zum bestehenden Spital), soll als teilvorfabrizierter Beton-Skelettbau erstellt werden. Die Treppenhäuser, die Liftschächte, die Verbindungsrampen und die Rückwand gegen den Fährweg sorgen für die erforderliche statische Aussteifung. Die Gebäudehülle besteht aus einer dreiseitig umlaufenden, halboffenen Glashaut, welche aus Profilit-Glaselementen realisiert wird. Die Südfassade zum Fährweg hin wird als Betonscheibe ausgeführt und vertikal begrünt.

Das ganze Gebäude ist unbeheizt, sodass keine Wärmeisolationen und Heizungseinrichtungen erforderlich sind. Die obersten vier Geschosse werden natürlich belüftet; eine mechanische Lüftung sowie eine Rauchabzugsanlage sind nur für das geschlossene zweite Untergeschosse erforderlich. Die Dach- und Umgebungsentwässerung erfolgt über eine natürliche Versickerungsanlage. Die Umgebungsgestaltung orientiert sich am bestehenden Grünraum-Konzept des KSO; geplant ist ein nahtloser Übergang zwischen der neuen, naturnah gestalteten Umgebung des Parkhauses und den bestehenden Grünflächen.

2.2 Projektkosten

Die Baukosten wurden mit der "Elementmethode" ermittelt: Bei allen Bauelementen wurden deren Mengen mit den zugehörigen Kostenkennwerten multipliziert. Diese Kosten beinhalten nach oben eine Kostengarantie des Generalplaners; wird das Kostendach unterschritten, so werden die Minderkosten hälftig zwischen dem Kanton und dem Kostengaranten geteilt.

BKP Nr.	Positionen	Franken (inkl. 8,0 % MwSt)	in %
0	Grundstück (Verwaltungsvermögen)	0.00	0
1	Vorbereitungsarbeiten	629'188.00	3.9
2	Gebäude (inkl. Fr. 92'700.-- Versickerungsanlage)	14'276'693.00	88.7
3	Betriebseinrichtungen (nur Mobilien der soH)	0.00	0
4	Umgebung	270'677.00	1.7
5	Baunebenkosten	339'228.00	2.1
6	Unvorhergesehenes (gerundet), inkl. Bauherrenunterstützung)	211'040.00	1.3
1-6	<i>Zwischentotal</i>	<i>15'726'826.00</i>	<i>97.7</i>
	Kostengarantie	373'174	2.3
1-6	Brutto-Anlagekosten (Immobilien)	16'100'000.00	100.0

	Minus Beitrag EGO an die Versickerungsanlage	-55'620.00
1-6	Netto-Anlagekosten (Immobilien)	16'044'380.00

Seitens der soH ist für das Parkraumbewirtschaftungssystem (v.a. BKP 3 Betriebseinrichtungen) zusätzlich mit Kosten von rund Fr. 450'000.-- zu rechnen.

3. Wirtschaftlichkeit

Der Kanton Solothurn erstellt das Parkhaus für Baukosten von max. 16,1 Mio. Franken und vermietet dieses langfristig kostendeckend an die soH: Das gesamte KSO-Bauland ist bereits im bestehenden Mietvertrag für das KSO berücksichtigt; das Parkhaus-Gebäude wird der soH mit 6,0 % der Netto-Anlagekosten, d.h. mit Fr. 962'663.-- pro Jahr, in Rechnung gestellt. Dieser Mietzins ist, wie alle Mietverträge des Kantons mit der soH, zu 80 % an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt.

Der soH entstehen für das Parkhaus (inkl. Mobilien) jährliche Kosten von Fr. 1'148'913.-- (Miete Fr. 962'663.--, Amortisation Mobilien Fr. 56'250.-- und laufende Ausgaben Fr. 130'000.--). Diesem jährlichen Aufwand stehen (mit 70 % Auslastung und günstigen Parkplatztarifen sehr vorsichtig geschätzt) jährliche Einnahmen von Fr. 1'544'472.-- gegenüber, sodass ein jährlicher Netto-Ertrag von Fr. 395'600.-- resultiert.

In einem ersten Nutzungszyklus von ca. 30 Jahren resultiert daher für die soH sowie den Kanton als Eigner ein Netto-Ertrag von rund 11,85 Mio. Franken. Da bei diesem Parkhaus (mit einem Rohbauanteil von gut 50 %) auch nach den ersten 30 Betriebsjahren von tiefen Unterhaltskosten und einer mindestens 30-jährigen Restlebensdauer auszugehen ist, wird ab dann weiterhin ein jährlicher Netto-Ertrag in der gleichen Grössenordnung anfallen. Während der zu erwartenden Lebensdauer des Parkhauses ist somit, für die soH sowie den Kanton als Eigner, mit einem kumulierten Netto-Ertrag von rund 23,7 Mio. Franken zu rechnen.

Neben dieser starken Verbesserung der finanziellen Situation der Solothurner Spitäler AG und damit auch des Kantons werden durch dieses Parkhaus aber auch die Patienten-, Besucher- und Mitarbeiterzufriedenheit sowie die Verkehrssicherheit wesentlich verbessert.

4. Rechtliches

Für die Realisierung dieses Parkhaus-Neubaus für das Kantonsspital Olten soll ein Verpflichtungskredit von 16,1 Mio. Franken bewilligt werden. Es handelt sich dabei um nicht gebundene Ausgaben. Nach § 40^{bis} des Kantonsratsgesetzes muss die Mehrheit der Mitglieder des Kantonsrates diesem Kreditbeschluss zustimmen. Zudem unterliegen Beschlüsse des Kantonsrates über neue einmalige Ausgaben von mehr als 10 Mio. Franken nach § 13 Abs. 2 des Spitalgesetzes vom 12. Mai 2004 (SpiG, BGS 817.11) der obligatorischen Volksabstimmung.

5. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates

Walter Straumann
Landammann

Andreas Eng
Staatsschreiber

6. Beschlussesentwurf

Neubau eines Parkhauses für das Kantonsspital Olten: Bewilligung des Verpflichtungskredites

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf § 13 Abs. 2 des Spitalgesetzes vom 12. Mai 2004 (SpiG)¹⁾ sowie § 56 Absatz 1 Buchstabe a des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003 (WoV-G)²⁾, nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 25. Oktober 2010 (RRB Nr. 2010/1939), beschliesst:

1. Für die Errichtung eines Parkhauses für das Kantonsspital Olten wird ein Verpflichtungskredit von Fr. 16'100'000.-- (inkl. MwSt.) bewilligt (Basis Schweizerischer Baupreisindex, Teilindex Hochbau Schweiz, 1. April 2010 = 121,4 Pt., Basis Oktober 1998 = 100 Pt.). Davon kommen Fr. 55'620.-- Beitrag der Einwohnergemeinde Olten in Abzug, sodass die Nettoinvestitionen Fr. 16'044'380.-- betragen.
2. Der Verpflichtungskredit nach Ziffer 1 verändert sich um die teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten.
3. Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Im Namen des Kantonsrates

Präsident

Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt dem obligatorischen Referendum.

Verteiler KRB

Bau- und Justizdepartement (2)

Hochbauamt (4)

Departement des Innern (2)

Gesundheitsamt (2)

Finanzdepartement

Amt für Finanzen

Kantonale Finanzkontrolle

¹⁾ BGS 817.11.

²⁾ BGS 115.1.

Parlamentscontroller

Parlamentsdienste

Solothurner Spitäler AG, Schöngrünstrasse 36a, 4500 Solothurn (4)