

Beilage zu Botschaft und Entwurf des Regierungsrates an den Kantonsrat von Solothurn vom 9. September 2014:

Globalbudget „Hochbau“ für die Jahre 2015 bis 2017

Inhaltsverzeichnis:

1.	Einleitende Bemerkungen	3
2.	Bezug zu den Planungsgrundlagen des Regierungsrates.....	3
3.	Leistungsauftrag und Saldovorgabe	3
3.1.	Leistungserbringer	3
3.2.	Produktegruppen.....	3
3.2.1.	Produktegruppe 1: Neubauten / Umbauten / Sanierungen	4
3.2.2.	Produktegruppe 2: Instandhaltung / Instandsetzung.....	5
3.2.3.	Produktegruppe 3: Immobilienmanagement	5
3.3.	Saldovorgabe und Verpflichtungskredit.....	6
3.4.	Personal	6
3.5.	Veränderungen von Leistungen und Finanzen zur vergangenen Globalbudgetperiode.....	7
3.5.1.	Veränderungen im Leistungsauftrag	7
3.5.2.	Vergangene Globalbudgetperiode	7
3.5.3.	Neue Globalbudgetperiode.....	8
4.	Finanzströme und Investitionen ausserhalb Globalbudget	8

1. Einleitende Bemerkungen

Siehe Ausführungen in der Kantonsratsvorlage.

2. Bezug zu den Planungsgrundlagen des Regierungsrates

Legislaturplan 2013 – 2017		Enthalten in Produktegruppen			
		1	2	3	
B.3.2.3	Neubau Bürgerspital Solothurn termingemäss realisieren	X			
B.3.3.4	Schwerverkehrszentrum Oensingen in Betrieb nehmen	X			
B.3.4.1	Zentralbibliothek Solothurn (ZBS) infrastrukturell und konzeptionell stärken	X	X		

Integrierter Aufgaben- und Finanzplan 2015 – 2018		Enthalten in Produktegruppen			
		1	2	3	
1206	Neubau Kaufm. Berufsschule Solothurn	X			
1149	Gesamterneuerung Bürgerspital Solothurn	X			
1133	Sanierung Kantonsschule Olten	X			
2969	Umbau Museum Altes Zeughaus	X			
5239	Heilpädagogische Sonderschulen – Instandsetzung Immobilien		X		

Für den Neubau des Bürgerspitals Solothurn wurde der Gestaltungsplan Ende 2013 bewilligt. Das Bauprojekt ist Ende 2014 abgeschlossen und der Baustart für 2015 vorgesehen.

Für das Schwerverkehrszentrum muss ein neuer Standort gefunden werden. Das bisher vorgesehene Grundstück konnte nicht wie geplant erschlossen und erworben werden. Zurzeit wird im Perimeter des Autobahn-Werkhofes in Oensingen zusammen mit dem ASTRA ein neuer Standort evaluiert.

Mit der Erweiterung des Tiefenmagazins bei der Zentralbibliothek konnte 2014 die erste Etappe zur Optimierung des Raumbedarfs realisiert werden.

Nachdem die Einsprachen beim Neubau der Kaufmännischen Berufsschule Solothurn zurückgezogen wurden, konnte die Baubewilligung erteilt werden. Die Bauphase beginnt mit dem Abbruch (Juni 2014) des alten Werkstatttraktes.

Die Sanierung der Kantonsschule Olten ist in Planung. Die Ausführung beginnt ab 2016.

Mit dem Umbau Museum Altes Zeughaus wird im Herbst 2014 begonnen. Die Fertigstellung ist auf Mitte 2016 geplant.

Die Instandsetzung der Immobilien aus der Übernahme der Heilpädagogischen Sonderschulen betrifft die Liegenschaft in Balsthal.

3. Leistungsauftrag und Saldovorgabe

3.1. Leistungserbringer

Name Produktegruppe	Leistungserbringende Dienststelle
1. Neubauten/Umbauten/Sanierungen	Hochbauamt
2. Instandhaltung/Instandsetzung	Hochbauamt
3. Immobilienmanagement	Hochbauamt

3.2. Produktegruppen

Das Hochbauamt des Kantons Solothurn (HBA) ist als Querschnittsamt für das Immobilienmanagement der kantonalen Liegenschaften, den Unterhalt der bestehenden Gebäude sowie alle Neubauten, Umbauten und Sanierungen verantwortlich. Die drei Produktegruppen widerspiegeln das gesamte Aufgabengebiet des Hochbauamtes.

3.2.1. Produktgruppe 1: Neubauten / Umbauten / Sanierungen

Produkte: Neubauten, Umbauten, Sanierung

XX	Ziele		Standard	Ist12	Ist13	Soll14	Soll15	Soll16	Soll17
xxx	Indikatoren								
11	Optimierung des Verhältnisses von betrieblicher, architektonischer und ökologischer Qualität zu Bau-, Betriebs- und Unterhaltungskosten von Grossprojekten								
111	Für Um- und Neubauten über 5 Mio. Fr. werden Qualitätsverfahren durchgeführt	(-) %		100	100	100	100	100	100
12	Erreichen einer hohen Kundenzufriedenheit bei Neubauten, Umbauten und Sanierungen								
121	Jährliche Kundenbefragung zur Produktequalität "Neubau/Umbau" (Anteil Bewertungen gut - sehr gut)	(-) %		100	100	95	95	95	95
13	Einhaltung der Kostenvorgaben (teuerungsbereinigt) bei abgerechneten Verpflichtungskrediten								
131	Kosteneinhaltung der abgerechneten Verpflichtungskredite	(-) %		100	100	100	100	100	100
14	Projektstand der Grossprojekte gemäss Investitionspriorisierung des RR								
141	a) Neubau Kaufmännische Berufsschule Solothurn	(-) %			5	100			
142	b) Neubau Kaufmännische Berufsschule Solothurn	(-) %				25	75	100	
143	a) Gesamtsanierung Kantonsschule Olten	(-) %			5	70	80	90	100
144	b) Gesamtsanierung Kantonsschule Olten	(-) %						10	20
145	a) Neubau Schwerverkehrszentrum Oensingen	(-) %					50	100	
146	b) Neubau Schwerverkehrszentrum Oensingen	(-) %							
147	a) Umbau und Innensanierung Museum Altes Zeughaus	(-) %			65	100			
148	b) Umbau und Innensanierung Museum Altes Zeughaus	(-) %				10	70		
149	a) Neubau Parkhaus Kantonsspital Olten	(-) %		73	100	0			
1410	a) Neubau Bürgerspital Solothurn	(-) %		1	60	100			
1411	b) Neubau Bürgerspital Solothurn	(-) %				5	15	30	45
1412	b) Um- und Ausbau Kantonsspital Olten	(-) %		98	98	100			

Produktgruppenergebnis	Einheit	RE12	RE13	VA14	Vergangene GB-Periode	Plan15	Plan16	Plan17	Aktuelle GB-Periode
Kosten	TCHF	904	1'130	956	2'990	849	849	850	2'548
Erlös	TCHF		0		0	0	0	0	0
Saldo	TCHF	904	1'130	956	2'990	849	849	850	2'548

3.2.2. Produktgruppe 2: Instandhaltung / Instandsetzung

Produkte: Instandhaltung, Instandsetzung

XX	Ziele		Standard	Ist12	Ist13	Soll14	Soll15	Soll16	Soll17
xxx	Indikatoren								
21	Priorisierung des baulichen Unterhalt nach betrieblicher, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht								
211	Umwelt-Zertifizierung nach ISO 14001 mit jährlicher Erneuerung	(-) %		100	100	100	100	100	100
22	Erreichen einer hohen Kundenzufriedenheit der Produktequalität im baulichen Unterhalt								
221	Jährliche Kundenbefragung zur Produkt-Qualität "Unterhalt" (Anteil Bewertungen gut - sehr gut)	(-) %		100	98	95	95	95	95
23	Sicherstellung des baulichen Unterhaltes zur langfristigen Sicherung der kant. Gebäude (min. 1.6% des Gebäudeversicherungswertes pro Jahr)								
231	Anteil des jährl. Unterhaltes (Instandhaltung und -setzung) am Gebäudeversicherungswert GWV	(-) %		1.5	1.4	1.6	1.6	1.6	1.6

Produktgruppenergebnis	Einheit	RE12	RE13	VA14	Vergangene GB-Periode	Plan15	Plan16	Plan17	Aktuelle GB-Periode
Kosten	TCHF	11'278	10'751	11'655	33'684	11'136	11'199	11'204	33'539
Erlös	TCHF	-56	-51	-97	-204	-197	-197	-197	-591
Saldo	TCHF	11'222	10'700	11'558	33'480	10'939	11'002	11'007	32'948

3.2.3. Produktgruppe 3: Immobilienmanagement

Produkte: Immobilienmanagement

XX	Ziele		Standard	Ist12	Ist13	Soll14	Soll15	Soll16	Soll17
xxx	Indikatoren								
31	Optimierung der städtebaulichen und nachhaltigen Qualität bei der Entwicklung von nicht-betriebsnotwendigen Immobilien								
311	Durchführen von Qualitätsverfahren bei der Immobilienentwicklung ab 5 Mio. Fr.	(-) %		100	100	100	100	100	100
32	Förderung des energiesparenden und ökologischen Betriebes der kantonalen Bauten unter Berücksichtigung der langfristigen Kosten								
321	Umwelt-Zertifizierung nach ISO 14001 mit jährlicher Erneuerung	(-) %		100	100	100	100	100	100
33	Erreichen einer hohen Kundenzufriedenheit bezüglich des Gebäudebetriebes								
331	Kundenbefragung zur Qualität des Gebäudebetriebes (Anteil Bewertungen "Gut" - "Sehr Gut")	(-) %		88	63	85	80	80	80
Statistische Messgrößen									
	Energiekennzahl Bildungsbauten: Mittelwerte (KWH pro M2 und Jahr)	Einheit		Ist12	Ist13	Soll14	Soll15	Soll16	Soll17
		Anzahl		77	85	90	90	90	90
	Energiekennzahl Bürogebäude: Mittelwerte (KWH pro M2 und Jahr)	Einheit		89	98	100	100	100	100
		Anzahl		89	98	100	100	100	100
	Hauptnutzfläche (HNF)	m2		302'000	323'500	322'000	334'000	338'100	325'700
	Gebäudeversicherungswert (GWV)	(-) MCHF		1'528	1'676	1'648	1'720	1'746	1'729
	Instandhaltung (ER: Sofortmassnahmen)	(-) CHF/m		31	28	29	27	27	28
	Instandsetzung (IR: Planbarer Unterhalt)	(-) CHF/m		44	42	48	42	46	43
	Total Unterhalt (Instandh. + Instandsetzg.)	(-) CHF/m		75	70	77	69	73	71

Bemerkungen: Die Energiekennzahlen basieren auf Auswertungen von Vorjahresdaten

Produktgruppenergebnis	Einheit	RE12	RE13	VA14	Vergangene GB-Periode	Plan15	Plan16	Plan17	Aktuelle GB-Periode
Kosten	TCHF	-16'988	-16'910	-17'639	-51'537	-18'560	-18'859	-18'967	-56'386
Erlös	TCHF	-7'582	-8'204	-8'157	-23'943	-8'393	-7'693	-7'393	-23'479
Saldo	TCHF	-24'570	-25'114	-25'796	-75'480	-26'953	-26'552	-26'360	-79'865

Bemerkungen: Systemtechnisch erscheinen die Internen Verrechnungen immer in den Kosten. Die ausgewiesenen PG-Kosten setzen sich deshalb aus dem effektiven Aufwand (A) und den intern verrechneten Mieterträgen (IM) zusammen.

Plan 15: A = 25'648 und IM = -44'208

Plan 16: A = 25'155 und IM = -44014

Plan 17: A = 25'047 und IM = -44014

3.3. Saldovorgabe und Verpflichtungskredit

	Einheit	RE12	RE13	VA14	Vergangene GB-Periode	VA15	Plan16	Plan17	Aktuelle GB-Periode
Aufwand	TCHF	35'067	35'902	37'652	108'621	36'517	36'111	36'010	108'638
Ertrag	TCHF	-7'750	-8'255	-8'254	-24'258	-8'799	-8'099	-7'799	-24'697
Globalbudgetsaldo	TCHF	27'317	27'647	29'398	84'363	27'718	28'012	28'211	83'941
Saldo der internen Verrechnungen	TCHF	-39'761	-40'931	-42'681	-123'373	-42'883	-42'714	-42'714	-128'311
Produktgruppenergebnis Total									
Kosten	TCHF	-4'806	-5'029	-5'029	-14'863	-6'575	-6'811	-6'913	-20'299
Erlös	TCHF	-7'638	-8'255	-8'254	-24'147	-8'590	-7'890	-7'590	-24'070
Saldo	TCHF	-12'444	-13'283	-13'283	-39'010	-15'165	-14'701	-14'503	-44'369
1 Neubauten / Umbauten / Sanierung									
Kosten	TCHF	904	1'130	956	2'990	849	849	850	2'548
Erlös	TCHF		0		0	0	0	0	0
Saldo	TCHF	904	1'130	956	2'990	849	849	850	2'548
2 Instandhaltung / Instandsetzung									
Kosten	TCHF	11'278	10'751	11'655	33'684	11'136	11'199	11'204	33'539
Erlös	TCHF	-56	-51	-97	-204	-197	-197	-197	-591
Saldo	TCHF	11'222	10'700	11'558	33'480	10'939	11'002	11'007	32'948
3 Immobilienmanagement									
Kosten	TCHF	-16'988	-16'910	-17'639	-51'537	-18'560	-18'859	-18'967	-56'386
Erlös	TCHF	-7'582	-8'204	-8'157	-23'943	-8'393	-7'693	-7'393	-23'479
Saldo	TCHF	-24'570	-25'114	-25'796	-75'480	-26'953	-26'552	-26'360	-79'865

		Jahre der GB-Periode 2015-2017			Total	
		Schweizer Franken	2015	2016	2017	Total
Globalbudget	Verpflichtungskredit		27'718'000	28'012'000	28'211'000	83'941'000
	Zusatzkredit					
	Total		27'718'000	28'012'000	28'211'000	83'941'000

3.4. Personal

Im Jahre 2013 wurden drei Mitarbeiter pensioniert. Ein Mitarbeiter schied infolge langer Krankheit aus dem Staatsdienst aus. Eine Stelle konnte sofort besetzt werden, eine zweite Stelle wurde ab Mai 2014 bis Ende Jahr befristet zu 60 % besetzt. Der Arbeitsmarkt ist im Bereich Projektleiter nach wie vor schwierig. Im Zuge der Sparmassnahmen versuchen wir, unsere Ziele mit weniger Personal zu erreichen.

Anzahl Pensen / Stellenprozente	Stand per 31. Dez.	IST12	IST13	Plan14	Vergangene GB-Periode	Plan15	Plan16	Plan17	Aktuelle GB-Periode
Pensen Mitarbeitende		28.4	25.1	27.7	81.2	26.7	26.7	26.7	80.1
Anzahl Mitarbeitende		30	27	30	87	29	29	29	87
Anzahl Lernende		4	6	6	16	4	4	4	12

Bemerkungen: Personaldaten ohne Raumpflegepersonal

3.5. Veränderungen von Leistungen und Finanzen zur vergangenen Globalbudgetperiode

3.5.1. Veränderungen im Leistungsauftrag

Die Struktur der Produktgruppen der letzten Globalbudgetperiode hat sich bewährt. Es wurden keine Änderungen der Produktgruppen vorgenommen. Die Indikatoren wurden überarbeitet und auf die Wesentlichsten reduziert. Die bisherigen statistischen Messgrößen sind ebenfalls auf Grund ihrer teilweisen geringen Aussagequalität reduziert und durch je eine Energiekennzahl für Büro- und Bildungsbauten ergänzt worden.

3.5.2. Vergangene Globalbudgetperiode

Verpflichtungskredit GB-Periode 2012-2014	In Mio. CHF
Genehmigter Verpflichtungskredit gemäss SGB Nr. SGB 153/2011	87.7
Zusatzkredit Übernahme Heilpädagogische Sonderschulen	+1.0
Bereinigter Verpflichtungskredit	88.7
Voraussichtliches Ergebnis des Verpflichtungskredits (RE12 + RE13 + VA14)	84.4
Zu begründende Differenz	-4.3

Begründung	Detail	Total
Total Personalaufwand		+0.1
+ Mehraufwand	+0.1	
Total Sachaufwand		-4.4
+ Mehraufwand Wasser, Energie etc.	+0.5	
- Minderaufwand Anschaffungen Mobilien	-0.3	
+ Mehraufwand Mieten, Pachten	+1.4	
- Minderaufwand Gebäudeunterhalt/Wartung	-2.8	
+ Mehraufwand Sachversicherungsprämien	+0.2	
- Mehrerträge Rückerstattung Heiz- und Nebenkosten	-0.6	
- Mehrerträge Pacht- und Mietzins FV	-0.6	
- Mehrerträge Mietertrag Liegenschaften VV	-1.7	
- Mehrerträge Parkplatzvermietung VV	-0.5	
Total		-4.3

Beim Personalaufwand wurde trotz nicht besetzter Stellen ein Mehraufwand ausgewiesen. Dieser ist auf die Übernahme von fünf Stellen aus dem Cafeteriabereich und einer Hauswartstelle (insgesamt 270 Stellenprozente) von der PKSO (Schanzmühle) zurückzuführen.

Der Mehraufwand Wasser, Energie resultiert aus Immobilienkäufen (Rosengarten Solothurn, Attisholz Süd, ZIKO Balsthal) sowie der Vermietung Allerheiligenberg.

Bei den Mieten, Pachten hat vor allem die Übernahme der Anmiete der 4-fach Turnhalle Giroud-Olma in Olten vom Departement für Bildung und Kultur (DBK) zu Mehrkosten geführt.

Im Bereich Gebäudeunterhalt und Wartung sowie bei der Anschaffung von Mobiliar wurden auf Grund der jährlichen Sparvorgaben grössere Einsparungen vorgenommen.

Die Mehreinnahmen Rückerstattungen Heiz- und Nebenkosten sowie Pacht- und Mietzins FV resultieren aus der Vermietung des Allerheiligenberges und dem Pachtvertrag mit der Sunnepark Grenchen AG (ehemalige Spitalliegenschaft Grenchen).

Die Mehreinnahmen Mietertrag Liegenschaften VV sind auf die neue Vermietung der Räumlichkeiten BBZ an die Höhere Fachschule für Technik in Grenchen (vorher nur interne Verrechnung) und auf die Vermietung des Hallenbades an die Stadt Solothurn (vorher ausserhalb Globalbudget) zurückzuführen.

Die Mehreinnahmen Parkplatzvermietung VV resultieren von der Gebührenerhöhung der Parkplätze für Staatsangestellte.

3.5.3. Neue Globalbudgetperiode

Vergleich der vergangenen und zukünftigen GB-Periode

In Mio. CHF

Voraussichtliches Ergebnis des Verpflichtungskredits (RE12 + RE13 + VA14)	84.4
Beantragter Verpflichtungskredit 2015 – 2017	83.9
Zu begründende Differenz	-0.5

Begründung	Detail	Total
Total Personalaufwand		-0.1
- Vakanzen	-0.1	
Total Sachaufwand		-0.4
- Reduktion Anschaffungen Mobilien (Sparmassnahme BJD R14)	-0.6	
- Reduktion Honorare Immobilienentwicklung (Sparmassnahme BJD R11)	-0.6	
+ Mehraufwand Gebäudeunterhalt / Wartung	+0.7	
+ Mehraufwand Wasser / Energie	+0.5	
+ Mehraufwand Sachversicherungsprämien	+0.3	
+ Mehraufwand Umzugskosten	+0.2	
- Optimierung der Mietkosten (Sparmassnahme BJD R10)	-1.5	
+ Mindererträge Pacht- und Mietzins FV	+0.3	
+ Mindererträge Mietertrag Liegenschaften VV	+0.3	
Total		-0.5

In den Positionen Gebäudeunterhalt / Wartung, Wasser / Energie und Sachversicherungsprämien sind insgesamt neue Aufwendungen von 3.0 Mio. Franken aus der Übernahme der Liegenschaften für die Heilpädagogische Sonderschulen (RRB 2013/1318 vom 2. Juli 2013) enthalten. Ebenso führen die Fertigstellung der FHNW Olten und JVA Deitingen in denselben Positionen zu Mehraufwendungen. Die Sparmassnahme „Reduktion des Aufwandes für den baulichen Unterhalt“ von 1.8 Mio. Franken wurde berücksichtigt.

Die Mindereinnahmen Pacht- und Mietzins FV resultieren aus den Räumlichkeiten Schulhaus Grien, Breitenbach, welche nach der Übernahme durch den Kanton nicht mehr an die Gemeinde vermietet werden können. Der Allerheiligenberg konnte für die Jahre 2016 und 2017 noch nicht vermietet werden, was zu Mindereinnahmen bei Pacht- und Mietzins FV führt.

In der Globalbudgetperiode 2012 bis 2014 wurde der Allerheiligenberg vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen übertragen. Dies führt zu Mindereinnahmen des Mietertrages Liegenschaften VV.

4. Finanzströme und Investitionen ausserhalb Globalbudget

Die Finanzströme ausserhalb des Globalbudgets setzen sich vor allem aus dem Buchgewinn veräussertter Liegenschaften, den Mieterträgen Solothurner Spitäler und der Fachhochschule Nordwestschweiz sowie den Abschreibungen Verwaltungsvermögen zusammen.

	Tausend Schweizer Franken	RE12	RE13	VA14	Plan15	Plan16	Plan17
Finanzgrössen ausserhalb Globalbudget							
Perimeterbeiträge		1	1	50	200	50	50
Grenzbereinigung + Vermarchung		0	0	10	10	10	10
Behindertengerechtes Bauen		60	65	60	60	60	60
Buchgewinn aus veräussertem Grundeigentum		-3'438	287	0	0	-2'000	-3'000
Mieterträge Spitäler		-19'634	-21'103	-21'300	-21'437	-21'437	-21'437
Mietertrag Fachhochschulen		-2'801	-4'979	-6'986	-6'941	-6'941	-6'941
Abschreibungen		23'610	25'351	27'510	28'941	27'972	27'972
Beiträge an Bund / Gemeinde		-24	-42	-25	-25	-25	-25

Bemerkungen: Buchgewinn aus veräussertem Grundeigentum; ab 2016 sind erste Verkaufserlöse des Schöngrünareals geplant. Ab 2017 sind auch Erlöse aus dem Attisholz Areal Süd vorgesehen.

Der markante Anstieg der Abschreibungen im Jahre 2015 resultiert vor allem aus der Fertigstellung Kantonsspital Olten 2. Etappe und der Justizvollzugsanstalt "im Schache" im Laufe 2014.