

*Sanierung und Umnutzung Rosengarten Solothurn*  
**Projektdokumentation**



**2016**

## INHALT

---

1.	Ausgangslage, Zielsetzung und Grundlagen .....	1
1.1.	Ausgangslage.....	1
1.2.	Zielsetzung .....	1
1.3.	Grundlagen .....	2
2.	Situation / Perimeter .....	3
2.1.	Situation.....	3
2.2.	Projektperimeter .....	3
3.	Planungsgeschichte .....	4
4.	Projektorganisation.....	5
5.	Projektbeschrieb .....	6
5.1.	Beschrieb .....	6
5.2.	Raumprogramm.....	9
6.	Baubeschrieb nach BKP .....	11
7.	Kosten .....	26
7.1.	Kostenvoranschlag .....	26
7.2.	Kennwerte nach SIA 416.....	26
7.3.	Zahlungsplan .....	27
8.	Wirtschaftlichkeitsrechnung .....	28
9.	Nachhaltigkeit .....	37
10.	Termine .....	38
11.	Anhang.....	39

## 1. Ausgangslage, Zielsetzung und Grundlagen

---

### 1.1. Ausgangslage

Am 31. Oktober 2012 hat der Kantonsrat den Kauf der Liegenschaft Rossmarktplatz 19, Solothurn (Rosengarten), GB Solothurn Nr. 1004, ins Verwaltungsvermögen für die räumlichen Bedürfnisse des Kantons genehmigt (KRB Nr. SGB 145/2012). Der Kauf erfolgte im Dezember 2012, finanziert über die Investitionsrechnung.

Im Gebäude sind gegenwärtig die Kaufmännische Berufsschule Solothurn KBS (2. bis 5. Obergeschoss, seit 1972) und im Erdgeschoss der Laden der COOP AG (vormalige Eigentümerin) untergebracht. Die KBS wird im August 2016 Räumlichkeiten im neuen, gegenwärtig im Bau befindlichen, Gebäude des Berufsbildungszentrums BBZ Solothurn beziehen. Der Laden der COOP AG verbleibt im Gebäude während einer befristeten Mietdauer von 10 Jahren (bis 2022) mit einer Option für weitere 10 Jahre. Inzwischen werden diverse Räume in den Untergeschossen für Lager- und Archivzwecke genutzt.

Gemäss Botschaft zum Kauf der Liegenschaft soll die kantonale Verwaltung in weniger Gebäude konzentriert und Büroräumlichkeiten optimiert werden. Im Weiteren soll in Immobilieneigentum investiert werden, damit Drittmieten (bzw. Kosten) reduziert werden können. Die Liegenschaft Rosengarten bekommt aus dieser Sicht für den Kanton eine wichtige strategische Bedeutung.

Die Konzentration der kantonalen Verwaltungen im Gebäude Rosengarten ist eine der zentralen Massnahmen des „Büroraumkonzeptes 2015“ am Standort Solothurn. Damit können einige Mietliegenschaften abgelöst werden. Nachnutzungen der frei werdenden Nutzflächen in den kantonseigenen Bauten führen zu effizienteren Nutzungen und letztlich zur Ablösung weiterer Mietliegenschaften.

### 1.2. Zielsetzung

Das vorliegende Vorhaben sieht vor, das Gebäude Rosengarten bau- und energietechnisch entsprechend den aktuellen gesetzlichen und normativen Bestimmungen zu sanieren sowie für die räumlichen Bedürfnisse der kantonalen Verwaltung anzupassen, entsprechend den Zielsetzungen des „Büroraumkonzeptes 2015“.

Mit dem vorliegenden Projekt sollen der Handlungsbedarf, Massnahmen und Kosten der nachfolgenden Aspekte definiert und ermittelt werden:

- Sanierung der Gebäudehülle
- Instandsetzung und Ausbau der Grundinfrastruktur und der Haustechnik
- Innenausbau und Geschossinfrastruktur

Voraussetzungen für die langfristige und zweckmässige Nutzung des Gebäudes sind die ersten zwei Aspekte. Der Innenausbau und dazugehörige Installationen sollen mittelfristige räumliche Anpassungen / Veränderungen in Folge von ggf. veränderten Bedürfnissen nicht beeinträchtigen.

Das Gebäude soll diverse, heute in verschiedenen Mietgebäuden untergebrachte Arbeitsstellen, mit einer Kapazität von ca. 140 Arbeitsplätzen, aufnehmen. Mit der Sanierung sollen die Räumlichkeiten auf die gesetzlichen Anforderungen, bautechnischen Normen und kantonalen Richtlinien ausgerichtet werden - insbesondere hinsichtlich Energieeffizienz, Brandschutz, Erdbebensicherheit, Erschliessung für Menschen mit Behinderung, usw. Mit dem vorgesehenen Sanierungskonzept soll der MINERGIE®-Standard für die Gebäudehülle erreicht und das kantonale Energieleitbild erfüllt werden.

### **1.3. Grundlagen**

Grundlagen für das vorliegende Vorprojekt bilden nachfolgende Dokumente:

- Leistungsbeschreibung des Hochbauamtes Kanton Solothurn, Vorprojekt (Stand 18.5.2015), einschliesslich Belegungspläne erarbeitet nach den quantitativen Daten des Departementes für Bildung und Kultur.
- Betriebskonzept Cafeteria „Rosengarten“ des Hochbauamtes Kanton Solothurn, März 2015
- Vorprojekt Umbau und Erneuerung Liegenschaft Rosengarten, der Graf Stampfli Jenni Architekten AG, Solothurn i. A. der Coop Immobilien AG, vom 4.11.2010
- Energieleitbild des Hochbauamtes 2008/1
- Richtlinie „Förderung Veloverkehr, Optimierung Abstellanlagen, Kanton Solothurn, Ausgestaltung Abstellanlagen“ (rundum mobil GmbH vom Oktober 2013)

## 2. Situation / Perimeter

### 2.1. Situation



Abbildung 1 Situation Liegenschaft Rosengarten Solothurn

### 2.2. Projektperimeter

Das Projektperimeter bildet die Liegenschaft GB Nr. 1004 in Solothurn mit dem darauf bestehenden Gebäude (alle Geschosse) mit folgender Einschränkung:

- die heutigen Räumlichkeiten der Mieterin, COOP AG, im 2. und 1. Untergeschoss sowie die Ladenfläche im Erdgeschoss, bleiben im heutigen Zustand erhalten. Sie sind nicht Gegenstand des vorliegenden Vorhabens.
- die Projektmassnahmen im Bereich der COOP AG beschränken sich auf die übergeordneten, zwingend erforderlichen technischen Eingriffe im Erdgeschoss (Statik, Ver- und Entsorgungsleitungen) bzw. Eingriffe im Bereich der Gebäudehülle sowie auf die Schnittstellen zu den haustechnischen Anlagen der Mieterin.

Alle übrigen Angaben (wenn nicht speziell erwähnt) in den nachfolgenden Kapiteln beziehen sich ausschliesslich auf die vom Kanton Solothurn genutzten und umzubauenden Nutzflächen bzw. Räumlichkeiten.

### **3. Planungsgeschichte**

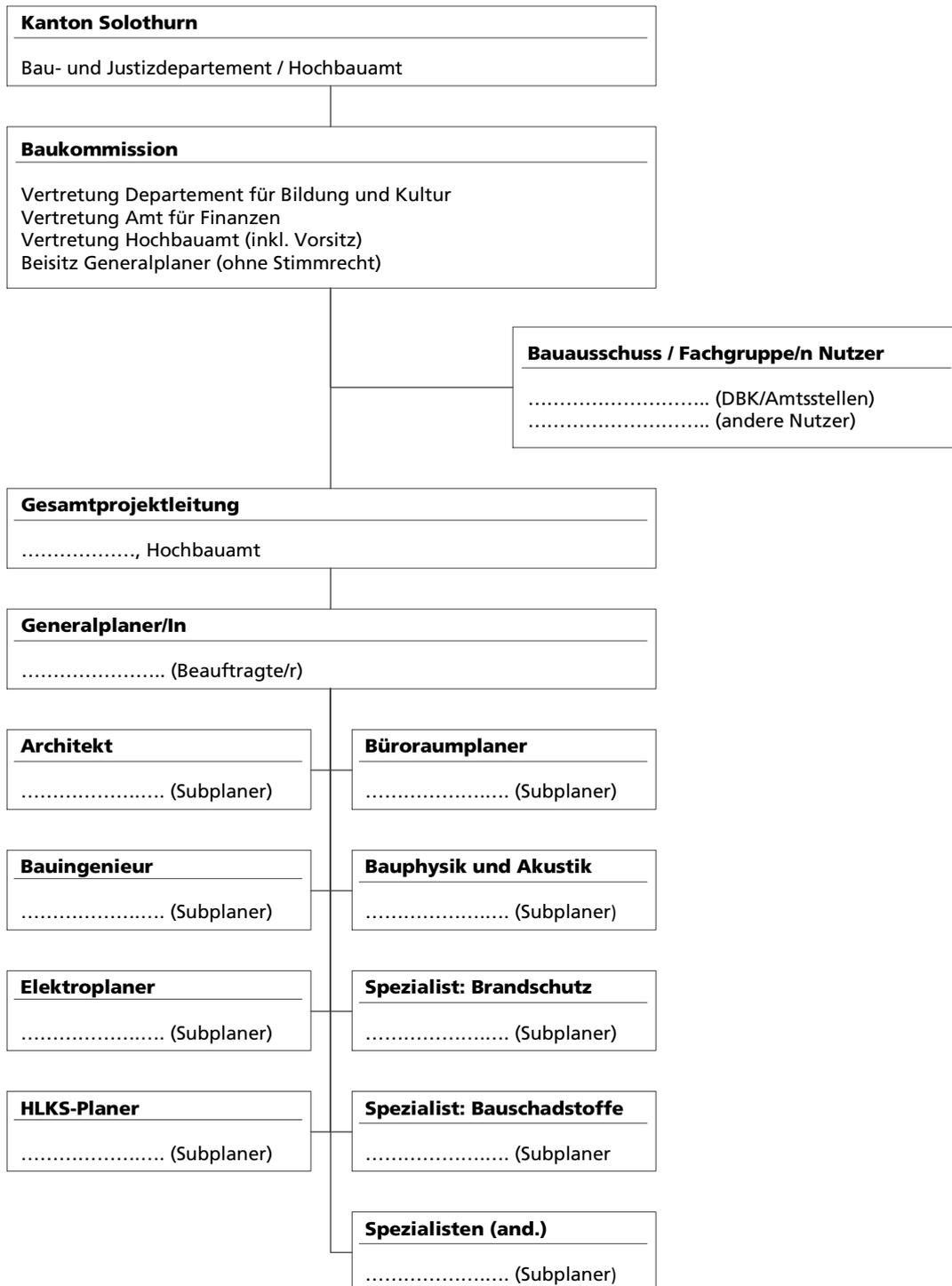
---

#### Meilensteine der Planung

- Vorprojekt Umbau und Erneuerung Liegenschaft Rosengarten im Auftrag der Coop Immobilien AG, 4.11.2010
- 31.10.2012 Genehmigung des Kaufs der Liegenschaft Rosengarten ins Verwaltungsvermögen für die räumlichen Bedürfnisse des Kantons durch den Kantonsrat (SGB 145/2012)
- Mit dem Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2014/505 vom 11.3.2014 wurde die Erarbeitung des Raumkonzeptes 2015 für die Büroraumplanung für die kantonale Verwaltung in Solothurn beschlossen
- Das Büroraumkonzept 2015+ (Stand 4.5.2015) und die Projektskizzen Rosengarten Solothurn vom 5.5.2015 dienten als Grundlagen für die Überarbeitung des Vorprojekts von Graf Stampfli Jenni Architekten AG vom 4.11.2010
- Im Zeitraum Mai bis September 2015 wurde in der Zusammenarbeit mit Fachplanern das Vorprojekt ausgearbeitet und die Kosten ermittelt

## 4. Projektorganisation

### Organigramm Phase 32 Bauprojekt



## 5. Projektbeschreibung

---

### 5.1. Beschreibung

Grundkonzept	<p>Die Liegenschaft Rosengarten wird nach den zeitgemässen und zukunftsgerechten Grundsätzen saniert und entsprechend den Bedürfnissen der unterzubringenden Amtsstellen angepasst.</p> <p>Die Gebäude- und Tragstruktur sollen so weit möglich erhalten werden. Sie wird mit gezielten Eingriffen angepasst bzw. umgebaut. Das Gebäude erhält mit der Fassadensanierung ein neues, zeitgemässes Erscheinungsbild und eine energietechnisch optimierte Gebäudehülle.</p> <p>Die Obergeschosse, teilweise auch Erdgeschoss, werden an die räumlichen Bedürfnisse der kantonalen Verwaltung und des Gebäudebetriebs angepasst. Die bestehende zweibündige Struktur wird, bis auf die Tragstruktur und die Erschliessungstrakte, zurückgebaut und der Raum, gemäss einem noch zu erstellenden Büro- und Ausstattungskonzept, zu multifunktional nutzbaren Büro-, Besprechungs- und Nebenräumen umgebaut.</p> <p>Die Sanierung orientiert sich weitestgehend am bestehenden Gebäudevolumen. Lediglich der westliche Teil des Attikageschosses (Aussenwand, Decke) wird teilweise erweitert und die Gebäudehülle dabei vereinfacht. In den heutigen Räumen des 5.OG werden weitere Büroräume und die Cafeteria für die Mitarbeitenden untergebracht.</p> <p>In den Untergeschossen finden Lagerräume der Nutzer, Technikräume und Räume des Gebäudebetriebs Platz.</p> <p>Die bestehenden Räumlichkeiten der COOP AG im Erdgeschoss und in den beiden Untergeschossen werden gemäss heutigem Stand unverändert - bis auf die notwendigen technischen Eingriffe und Schnittstellen - belassen.</p>
Gebäudehülle	<p>Die bestehende Gebäudehülle aus dem Erstellungsjahr 1964 entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Mit dem Umbau soll deshalb die gesamte Gebäudehülle saniert und mit neuen Fenstern und einer neuen Gebäudehaut mit einer Wärmedämmung gemäss Anforderungen des Energieleitbildes 2008/1 des Hochbauamtes (nach MINERGIE-Standard) versehen werden. Die bestehende Sichtbetonfassade wird, wo erforderlich, instandgesetzt. Im Bereich des Erdgeschosses schützt eine Verkleidung aus vorgefertigten Betonelementen die Fassade vor mechanischen Einwirkungen bzw. Beschädigungen.</p>
Gebäudestatik	<p>Es ist davon auszugehen, dass das Gebäude mittels lastverteiler Bodenplatten und Fundamentvertiefungen unter den Tragwänden und Stützen flach fundiert ist. Das Gebäude wurde im Grundwasserbereich gebaut, die Aussenwand der Untergeschosse besteht aus doppelwandiger Betonkonstruktion.</p> <p>Die Tragkonstruktion des Gebäudes ist grundsätzlich in einem guten Zustand, in Beton, nach den damaligen technischen Standards ausgeführt. Dementsprechend ist bei Geschossdecken z. B. die Tragfähigkeit, unter Eigenlast der Decke, der Auflast des Ausbaus</p>

und der Nutzlast die Tragsicherheit gewährleistet.

Teile der Decke über der Attika werden ersetzt, damit die Gebäudehülle vereinfacht und die Raumhöhen dieses Bereichs für die neue Nutzung optimiert werden können.

- Erdbebensicherheit** Die Erdbebensicherheit wurde im Rahmen des Vorprojektes (2010) geprüft. Die Resultate sind im Bericht „Überprüfung des Lastfalles Erdbeben nach SIA Merkblatt 2018“ vom 27.7.2010 festgehalten.
- Im Kontext der Gesamtüberprüfung der Erdbebensicherheit des kantonalen Liegenschaftsbestandes, durchgeführt 2008, wurde dieser neu verifiziert. Auf dieser Grundlage wurden Ertüchtigungsmassnahmen aufgezeigt, die die Sicherheit erhöhen sollen. Es sind: Ausführung der Wände des Treppenhauses Süd und einer Richtung Süden ausgerichteten Wandscheibe in Beton sowie Verstärkung einer Wand des Treppenhauses Nord.
- Weitere Untersuchungen und detaillierte Massnahmen sollen in der Bauprojektphase folgen.
- Energiekonzept / Haustechnik** Die technischen Anlagen, wie Heizungsverteilung, Lüftungs- und Sanitäranlagen müssen vollständig ersetzt werden, auch die Elektroanlagen entsprechen nicht den zukünftigen Anforderungen. Die Sanierung wird gemäss Anforderungen des Energieleitbildes des Hochbauamtes des Kantons Solothurn 2008/1 vorgenommen. Alle Gebäudeteile und Anlagen werden entsprechend den Anforderungen des Energieleitbildes des Hochbauamtes bzw. des MINERGIE-Standards saniert.
- Das Gebäude wird bereits seit 2014 mit der Fernwärme beheizt, was einer Reduktion des Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) – Ausstosses von 80 Tonnen pro Jahr entspricht. Mit dem neuen Konzept und diversen Massnahmen im Haustechnikbereich sowie der optimierten Dämmung der Gebäudehülle, können Einsparungen des Wärmeenergiebedarfs um bis zu 45 % (gegenüber heute) erzielt werden.
- Die bestehenden Installationen COOP AG sind nicht Gegenstand des Projektes, lediglich die Schnittstellen werden angepasst.
- Elektroanlagen** Die Stark- und Schwachstromanlagen werden den neuen Raumstrukturen und Nutzungen angepasst bzw. ersetzt. Es wurden normenkonforme Elektroinstallationen geplant, welche die Sicherheit von Personen und Sachwerten gewährleisten. Die Elektroinstallationen werden auf den aktuellen Stand der Technik und entsprechend den Anforderungen der kantonalen Verwaltung gebracht und so ausgelegt, dass Erweiterungen möglich sind.
- Die Beleuchtungsinstallationen und Leuchten werden ersetzt, entsprechend dem MINERGIE-Standard bzw. nach SIA 380/4. Die Schnittstellen HLKS wurden definiert und sind in das Projekt eingeflossen.
- Die Elektroanlagen werden durch eine Photovoltaikanlage ergänzt, der so produzierte Strom wird vorwiegend für den eigenen Verbrauch verwendet.
- Heizungsanlagen** Die Wärmeversorgung Raumheizung und Wassererwärmung erfolgt mit der Fernwärme der Regio Energie AG (KVA Abwärme). Die Wärmeverteilung erfolgt über neue Radiatoren im Brüstungs-

	bereich. Die Heizgruppen der Heizkörper sind mit einer witterungsgeführten und bedürfnisgerechten Vorlauftemperatur-Regelung ausgerüstet.
Lüftungsanlagen	Alle Büro- und Nebenraumbereiche sowie die Nasszellen des 2. bis 5. Obergeschosses werden gelüftet und teilweise gekühlt, entsprechend einer detaillierten Raumklima-Simulation.
Klimaanlagen	Zwecks Kälteerzeugung wird eine autonome Grundwassernutzung geprüft.
Sanitäranlagen	Die Sanitäranlagen (Leitungen und Apparate) werden den zukünftigen Bedürfnissen entsprechend erneuert. Neu konzipierte WC-Anlagen beinhalten neu auch Anlagen für Menschen mit Behinderung. Die WC-Anlagen 1. bis 5. Obergeschoss werden ausschliesslich mit Kaltwasser versorgt. Warmwasser ist nur in der Cafeteria und in den Reinigungsräumen vorgesehen, dies trägt zur Reduktion des Wärmebedarfs bei. Die Entsorgungsleitungen werden, soweit möglich instandgesetzt, die Abwasserhebanlage im 2. Untergeschoss wird saniert und die Pumpen ersetzt.
Brandschutz	<p>Das Projekt wurde mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung im Hinblick auf die aktuellen Brandschutzrichtlinien 2015 abgestimmt.</p> <p>In den Bürogeschossen werden die beiden Treppenhäuser, der Lift, die Technikräume und die Steigzonen als separate Brandabschnitte ausgebildet. Das nördliche Treppenhaus wird durch die neue Verglasung zum Empfang bzw. zu den Sitzungszimmern sowie zu den Büroräumlichkeiten als ein Brandabschnitt ausgebildet. Alle Büros, Sitzungszimmer mit den dazugehörigen Verkehrsflächen und Nebenräumen im mittleren Gebäudeabschnitt eines Geschosses, bilden gemeinsam einen Brandabschnitt. Die Brandabschnittsbildung des südlichen Treppenhauses erfolgt mit brandfallgesteuerten Türen. Die Fluchtwege durch das bestehende Treppenhaus Nord und das neu zu erstellende Treppenhaus Süd führen über alle Geschosse bis zu den Ausgängen ins Freie.</p> <p>Im ganzen Gebäude ist der Brandvollschutz vorgesehen (Brandmeldeanlage). Aktive Brandbekämpfungsmassnahmen (wie Sprinkleranlage o. a.), ausser Handfeuerlöscher, sind gemäss gegenwärtigen Brandschutzrichtlinien nicht erforderlich.</p>
Schutzräume	<p>Die Schutzräume in der Liegenschaft Rosengarten sind altershalber abgesprochen, sie werden als Lagerräume für die kantonale Verwaltung genutzt. Die bestehenden Schwellen der Schutzraumtüren werden zurückgebaut, so dass die neu einzurichtenden Lagerräume stufenfrei erreicht werden können.</p> <p>Die bestehenden Installationen der Schutzräume (Lüftungsanlagen, Sanitäranlagen etc.) werden zurückgebaut.</p>
Parkieranlagen	<p>Durch die Lage am Dornacherplatz, in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahn / Bus) ist der Standort diesbezüglich ausserordentlich gut erschlossen. Auch das Parkhaus „Berntor“ liegt unmittelbar vor dem Gebäude, unter dem Dornacherplatz.</p> <p>Die neue Nutzung der Liegenschaft (Verwaltung an Stelle der bis-</p>

herigen Schule) generiert einen Mehrbedarf von 49 Parkplätzen gegenüber dem bisherigen Bedarf von 72 Parkplätzen (Total 121 PP, Grundlage und Bemessung: „Reglement über Parkplätze für Motorfahrzeuge“ der Einwohnergemeinde Solothurn, §3, Abs. 3). Weil in Folge nicht vorhandener Umgebungsflächen keine Parkplätze realisiert werden können, ist der ermittelte Mehrbedarf durch eine entsprechende Beteiligung des Kantons am Aktienkapital der Parkhaus AG Solothurn abzugelten (ebenda, §5, Abs. 2, sowie §7, Abs. 1 bzw. KBV §42, Abs. 5, Buchst. a).

Entlang der Kreuzackerstrasse, im Bereich des ostseitigen Fassadenrücksprungs im Erdgeschoss, sind insgesamt 34 Veloabstellplätze gemäss der Richtlinie „Förderung Veloverkehr, Optimierung Abstellanlagen, Kanton Solothurn, Ausgestaltung Abstellanlagen“ vom Oktober 2013, geplant.

## 5.2. Raumprogramm

Es ist geplant im Gebäude Rosengarten, wie im „Büroraumkonzept 2015“ vorgesehen, folgende Dienststellen des Departements für Bildung und Kultur DBK unterzubringen:

- Departementsvorsteher / Regierungsrat RR
- Departementssekretariat DSDBK
- Amt für Berufsbildung, Mittel- und Hochschulen ABMH
- Berufs- und Informationszentrum Solothurn BIZ
- Volksschulamt VSA
- Amt für Kultur und Sport AKS (Amtsleitung und Sportfachstelle)

Im Gebäude sollen weiter folgende Amtsstellen untergebracht werden:

- die Energiefachstelle des Amtes für Wirtschaft und Arbeit AWA
- sowie weitere, zurzeit noch nicht definierte Amtsstellen im Rahmen der verfügbaren Reserve

Für die Nutzer sowie für externe Stellen (u. a. Gerichte) sollen zentrale, geeignete Lager- und Archivräume bereitgestellt werden.

Das detaillierte Raumprogramm ist in der nachfolgenden Tabelle definiert.

<b>Hauptnutzflächen</b>	<b>m2</b>	<b>m2</b>
Büro-, Sitzungs- und Nebenräume		2'689
Erdgeschoss	62	
1. Obergeschoss	709	
2. Obergeschoss	593	
3. Obergeschoss	593	
4. Obergeschoss	593	
5. Obergeschoss	139	
Cafeteria, inkl. Büro		120
Lagerräume		957
2. Untergeschoss	441	
1. Untergeschoss	516	
<b>Total Hauptnutzflächen</b>		<b>3'766</b>
<b>Nebennutzflächen</b>	<b>m2</b>	<b>m2</b>
WC- / Sanitärräume		155
Lager / Nebenräume Gebäudebetrieb		48
<b>Total Nebennutzflächen</b>		<b>203</b>
<b>Funktionsflächen</b>	<b>m2</b>	<b>m2</b>
Technikzentralen und Steigzonen		259
<b>Total Funktionsflächen</b>		<b>259</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>m2</b>	<b>m2</b>
Korridore, Treppenhäuser, Lift		688
<b>Total Verkehrsflächen</b>		<b>688</b>
<b>Total Raumprogramm</b>	<b>m2</b>	<b>m2</b>
Total Raumprogramm Nutzfläche NF		3'969
Total Konstruktionsfläche KF		896
Total Funktionsfläche FF		259
Total Verkehrsfläche VF		688
<b>Total Raumprogramm Geschossfläche<sup>1</sup></b>		<b>5'812</b>
<sup>1</sup> exkl. Mietflächen COOP AG 1'282 m <sup>2</sup>		

## 6. Baubeschrieb nach BKP

---

<b>BKP 1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>
BKP 10	Bestandsaufnahmen, Baugrunduntersuchungen
BKP 101	Bestandsaufnahmen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Aufnahmen des bestehenden Gebäudes</li> <li>– Sondierungen der Bauteile</li> </ul>
BKP 102	Baugrunduntersuchungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Baugrunduntersuchungen, geotechnische Beratung</li> </ul>
BKP 104	Untersuchung der Bauteile vor Ausführung auf Bauschadstoffe (Räume / Flachdächer / Bauteile / Fassade)
BKP 105	Geometer: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Kontrollen der Höhen und Masse</li> </ul>
BKP 106	Rissprotokolle, Erschütterungsmessungen, Überwachung: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Rissprotokolle der anstossenden Gebäude, Erschütterungsmessungen, Überwachung</li> </ul>
BKP 11	Räumungen und Terrainvorbereitungen
BKP 112	Abbrüche: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abbrüche, Demontage und Entsorgung aller tragenden und nichttragenden Bauteile, welche am und im Gebäude gemäss Projekt nicht mehr verwendet werden oder angepasst werden müssen</li> </ul>
BKP 113	Demontagen: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Fachgerechte Stilllegung, Demontage und Entsorgung Elektro-, Sanitär-, Heizungs-, Lüftungs- / Abluftinstallationen und -anlagen, einschliesslich Installationen auf dem Attikadach</li> </ul>
BKP 115	Bohr- und Schneidarbeiten <ul style="list-style-type: none"> <li>– Treppenhaus Süd / Liftschacht / Schneidarbeiten Fenster EG Nord</li> <li>– Kernbohrungen für die Installationen E / HLKS und Steigzonen</li> </ul>
BKP 116	Fachgerechter Aus- und Rückbau, Abtransport und Entsorgung von kontaminierten Baumaterialien im Rahmen des Projektperimeters, gemäss gesetzlichen Anforderungen und KBOB – Richtlinien für nachhaltiges Bauen, insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> <li>– aller belasteten haustechnischen Installationen</li> <li>– aller belasteten übrigen Bauteile und -materialien</li> <li>– der belasteten Deckenputze (Akustikspritzputz)</li> <li>– aller belasteten Teile der Fassaden</li> </ul>
BKP 12	Sicherungen, Provisorien
BKP 125	Erdbebenertüchtigung <ul style="list-style-type: none"> <li>– Massnahmen gemäss Bericht vom 27.7.2010 und 28.8.2015, sowie gemäss Ergebnissen vertiefter Prüfungen in der Phase 32 Bauprojekt, im Treppenhaus Süd und Nord, Verstärkungen bestehender Wände, Konstruktionen in Beton und Stahl.</li> </ul>
BKP 13	Gemeinsame Baustelleneinrichtungen
BKP 131	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abschränkungen und Bauwand um das Gebäude und den Baustelleninstallationsplatz II, einschliesslich der Zugänge</li> </ul>
BKP 132	Zufahrten, Plätze, Bauplatz <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bauplatz einrichten, Anpassungs- und Schutzarbeiten im Stras-</li> </ul>

	senraum für die Zufahrt zur Baustelle und deren Rückbau nach Bauende
BKP 135	Provisorische Installationen <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bauprovisorien während der Bauzeit für Wasser und Dachwasser, sowie Baustellenwasser</li> </ul>
BKP 136	Kosten für Energie, Wasser und dergleichen <ul style="list-style-type: none"> <li>– Energie und Wasserkosten während der Bauzeit</li> </ul>
BKP 137	Provisorische Abschlüsse und Abdeckungen <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abschlüsse und Abdeckungen im Bereich Mietfläche COOP AG</li> <li>– Abschlüsse und Abdeckungen für ggf. etappierte Inbetriebnahme</li> </ul>
BKP 138	Sortierung Bauabfälle <ul style="list-style-type: none"> <li>– Abfallentsorgung mit Muldenkonzept der einzelnen Unternehmer, ausgeschlossen sind Mulden der Baumeisterarbeiten</li> </ul>
BKP 14	Anpassungen an bestehende Bauten
BKP 141	Rohbau 1 <ul style="list-style-type: none"> <li>– Verstärkungen bei Deckendurchbrüchen <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Untergeschoss bis Erdgeschoss und 1. bis 5. Obergeschoss.</li> </ol> </li> <li>– Verstärkung Wand Ost Erstgeschoss bis 1. Obergeschoss</li> <li>– Belagsanpassungen Flachdach im Bereich Erdgeschoss West</li> </ul>
BKP 15	Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen
BKP 152	Kanalisationsleitungen <ul style="list-style-type: none"> <li>– Inlining – Sanierung der bestehenden sanierungsbedürftigen Kanalisationsleitungen Schmutzwasser und Regenwasser im 2. Untergeschoss bis an die Erschliessung der öffentlichen Kanalisation</li> <li>– Teilersatz der Kanalisationsleitungen Schmutzwasser und Regenabwasser, wo erforderlich.</li> </ul>
BKP 155	Sanitärleitungen <ul style="list-style-type: none"> <li>– Anpassungsarbeiten der Zu- und Abwasserleitungen ab der bestehenden Zuleitung bis zur neuen Verteilbatterie Sanitär.</li> </ul>
BKP 17	Spezielle Foundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung
BKP 176	Wasserhaltung <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ausbau Schachtgrube Aufzugsanlage Nord</li> </ul>
BKP 19	Honorare Vorbereitungsarbeiten, alle Leistungen. Details nach BKP 29
<b>BKP 2</b>	<b>Gebäude</b>
BKP 20	Baugrube
BKP 21	Rohbau 1
BKP 211	Baumeisterarbeiten <ul style="list-style-type: none"> <li>– Baustelleneinrichtungen des Baumeisters</li> <li>– Kran 50 m, Höhe 35 m; als Option: ein Pneukran in Kombination mit Fassadenliften</li> <li>– Instandstellung Sichtbetonflächen</li> <li>– Wände in den Untergeschossen in Kalksandstein, vollflächig verfugt</li> <li>– Mauerwerk Erdgeschoss bis 5. Obergeschoss in Backstein</li> <li>– Mauerarbeiten und Anpassungen im Bereich der Haustechnikin-</li> </ul>

- stallationen
- Brüstungsmauerwerk 5. Obergeschoss
- Fassadengerüst, Konsolen, Innengeländer nach Vorschriften SUVA, Fassadenaufzüge inklusive Miete und Vorhalten
- Flächenschutz Flachdach Nachbar
- Stahlstützen Erdgeschoss Fassade Ost
- Aussentreppe Süd Erdgeschoss bis 1. Obergeschoss neu
- Treppenhaus Süd 1. Obergeschoss bis 4. Obergeschoss neu
- Liftschacht 1. Untergeschoss bis 5. Obergeschoss neu, inkl. Liftschachtgrube (2. Untergeschoss)
- Eingriff Fenster im 1. Obergeschoss Ostfassade und Erdgeschoss Nordfassade
- Decke West über Attika und Vordach Terrasse
- Allgemeine Umbauarbeiten
- Mauerwerk in KN / BN
- Spitzarbeiten / Schliessen von Aussparungen
- BKP 212 Montagebau in Beton und vorgefertigtem Mauerwerk
  - Verkleidung Erdgeschoss Ost mit vorgefertigten Betonelementen
- BKP 219 Übriges
  - Kosten für Koordination und Schnittstellen zwischen den Gewerken
- BKP 22 Rohbau 2
- BKP 221 Fenster, Aussentüren, Tore
 

Es gilt:

  - Energieleitbild des kantonalen Hochbauamtes Solothurn 2008/1, Absatz Neubauten und Umbauten / Sanierungen.
  - Schalldämmwerte gem. Norm SIA 181 (2006) Schallschutz im Hochbau
  - Fensterbänder West, Süd, Ost, 1. Obergeschoss bis 5. Obergeschoss, Aluminiumfenster, Profile wärmegetrennt
  - Fensterbänder Attika inklusive Hebeschieber für Zugang zur Dachterrasse. Aluminiumfenster, Profile wärmegetrennt
  - Pfosten Riegel Fassade vor Sitzungszimmer Nordost, Büro Westfassade, Fassade vor Treppenhaus Nord, mit Lüftungsflügeln und 3-fach-IV-IR-Verglasung, Profile wärmegetrennt
  - Fluchtwegtüre, 1-flügelig mit 2-fach-IV-IR-Verglasung
  - RWA-Öffnung Treppenhaus Nord
- BKP 222 Spenglerarbeiten
  - Dachabschlüsse-/Brüstungsabschlüsse, Abdeckungen bei Aufbordungen
  - Einfassungen bei Dachdurchdringungen
  - Kleine Ergänzungsarbeiten der bestehenden Spenglerarbeiten
- BKP 223 Blitzschutz
  - Anpassung / Ertüchtigung best. Blitzschutzanlage gemäss den Anforderungen der Solothurnischen Gebäudeversicherung
- BKP 224 Bedachungsarbeiten
 

Es gilt:

  - Energieleitbild des kantonalen Hochbauamtes Solothurn 2008/1, Absatz Neubauten und Umbauten / Sanierungen.
  - Ersatz Flachdach über Lager EG Nord, Flachdach über

1. Untergeschoss Hofseite, Flachdach über Bibliothek
1. Obergeschoss:
- nicht begehbar, extensive Dachbegrünung, Filter und Drainage, Schutzvlies, Polymerbitumenabdichtung 2-lagig, Wärmedämmung, U-Wert 0.14W / m<sup>2</sup>K
  - Ersatz Flachdach 4. Obergeschoss
    - begehbare Bereiche: Platten, Splittschicht, Polymerbitumenabdichtung 2-lagig, Wärmedämmung, Trittschalldämmung, Dampfbremse, U-Wert 0.14W / m<sup>2</sup>K
    - nicht begehbar: extensive Dachbegrünung, Filter und Drainage, Schutzvlies, Polymerbitumenabdichtung 2-lagig, Wärmedämmung, U-Wert 0.14W / m<sup>2</sup>K
  - Ersatz Flachdach über 5. Obergeschoss
    - begehbare Bereiche, Platten, Kiesschutz, Polymerbitumenabdichtung 2-lagig, Wärmedämmung, Trittschalldämmung, Dampfbremse, U-Wert 0.14W / m<sup>2</sup>K
  - Oblicht über Bibliothek 1. Obergeschoss
  - Entrauchung Treppenhaus Süd in Decke über 4. Obergeschoss
- BKP 225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen
- Brandabschottungen in den Steigzonen und allen Brandabschnitten, Brandschutz an Stahlstützen
  - Fugendichtungen im Gebäude, Abschottung bei Haustechnikdurchdringungen zu Bürotrennwänden
  - Dämmung Decke über Erdgeschoss West im Bereich Gebäuderücksprung
  - Anpassung Flachdach bei Treppe Süd Erdgeschoss bis 1. Obergeschoss
- BKP 226 Fassadenputze
- Es gilt:
- Energieleitbild des kantonalen Hochbauamtes Solothurn 2008/1, Absatz Neubauten und Umbauten / Sanierungen.
  - Verputzte Aussendämmung (Steinwolldämmung mit Dickputz) mit Storenkasten-Ausbildung, Fenstersims und Gurtsims in Wärmedämmung integriert
- BKP 227 Äussere Oberflächenbehandlungen
- Behandlung von bestehenden kleinen Metallbauteilen, Bauteile anschleifen und neu streichen
- BKP 228 Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz
- Verbundrafflamellenstoren, mit Tageslichtoptimierung (geeignet für EDV-Arbeitsplätze) bei allen Fenstern, inkl. Motorantrieb, elektronischer Steuerung und Windwächter
  - Vertikalmarkisen mit Seilführung inkl. Motorantrieb, elektronischer Steuerung und Windwächter bei Pfosten-Riegel-Konstruktion Nord - Ost und West
  - Knickarmmarkisen Terrasse Cafeteria inkl. Motorantrieb, elektronische Steuerung und Windwächter
  - Verdunkelung mind. 85 % durch innenliegende Store in folgenden Räumen: Schulung BIZ sowie einigen Sitzungsräumen.
- BKP 229 Übriges
- Kosten für Koordination und Schnittstellen zwischen den Gewerken

- BKP 23 Elektroanlagen
- Allgemein: Es gilt Energieleitbild des Kantonalen Hochbauamtes Solothurn 2008/1, Absatz Neubauten und Umbauten / Sanierungen.
  - Schnittstelle COOP AG: eine vom Baubetrieb nicht beeinträchtigte Versorgung mit Schwach- und Starkstrom sowie der Betrieb der Sicherheitsanlagen der COOP AG ist sicherzustellen.
- BKP 230 Photovoltaikanlage
- Photovoltaikanlage auf dem Dach über Attika, inkl. Zuleitung Hauptverteilung
- BKP 231 / 232 Starkstromapparate / Starkstrominstallationen
- 230 V Installation in allen Arbeits- und Nebenräumen. Für Lichtinstallation gilt speziell: MINERGIE – Anforderungen an Beleuchtung gem. SIA 380/4 (2006) „Elektrische Energie im Hochbau“. Wo nicht in Leuchten integriert ist, installationsseitige Präsenzsensoren.
  - Büros: jeweils 1 x 3-fach Steckdose pro Arbeitsplatz, im Brüstungskanal integriert (inkl. Lichtinstallation).
  - Besprechungsräume: 2 x 3-fach Steckdose pro Raum, im Brüstungskanal integriert. Lichtinstallation und 1 x 3-fach Steckdose (AV-Einrichtungen) in Decke integriert
  - Schulungsräume 1 x 3-fach Steckdose pro Arbeitsplatz, im Brüstungskanal integriert. Lichtinstallation und 1 x 3-fach Steckdose (AV-Einrichtungen) in Decke integriert
  - BIZ-Arbeitsplätze (Kunden) 1 x 3-fach Steckdose pro Arbeitsplatz, im Brüstungskanal integriert.
  - Übrige Neben- und Archivräume: nach Bedarf und Lage der Strom-Empfänger (Kopiergeräte, übrige Apparate), jedoch mind. 2 x 3-fach Steckdosen pro Raum.
  - Alle Apparate und Installationen ab dem Hausanschlusskasten neu
  - Eine Unterverteilung pro Geschoss erschlossen ab der Hauptverteilung via Steigzonen und Kabeltrassen.
  - Starkstromapparate (Leuchten, Steckdosen, Storen, RWA-Anlagen, Küchenapparate) werden ab den Unterverteilungen via Steigzonen, Kabeltrassen, Brüstungskanälen, Kanälen und Rohrinstallationen erschlossen.
  - HLKS-Apparate, erschlossen ab den Steuerschränken HLKS via Steigzonen, Kabeltrassen, Kanälen und Rohrinstallationen
  - Die Installationen Erdgeschoss bis 5. Obergeschoss erfolgen auf Putz (aP) an den Decken und unter Putz (uP) an den Wänden.
  - Im Lagerbereich 2. bis 1. Untergeschoss erfolgen alle Installationen auf Putz (aP)
  - Treppenhäuser werden generell unter Putz (uP) installiert.
  - Verkabelung mit Kabel FE0, halogenfrei
  - Ganzheitliches Blitzschutzkonzept (in Detailplanungsphase zu erstellen)
  - Innerer Blitzschutz mit Potentialausgleich
  - Fluchtweg- und Sicherheitsbeleuchtungen, ab einer Notlichtanlage im Elektroraum 2. Untergeschoss. Die Fluchtweg- und Rettungszeichenbeleuchtung (LED) gemäss Brandschutzrichtlinie 2015.

## BKP 233

## Beleuchtung

- Bezug Leuchten: Fa. Waldmann Lichttechnik GmbH, 5024 Küttigen AG, zu Spezialkonditionen Hochbauamt
- Alle LED-Leuchten und automatischen Lichtabschaltungen entsprechend dem Minergie-Standard
- Die Raumnutzungen mit den geforderten Beleuchtungsanforderungen entsprechen den EN 12464-1 und SIA 380/4.
- Beleuchtung Büros mit LED-Ständerleuchten mit integrierter Tageslicht- / Präsenzsensoren
- Beleuchtungsansteuerung in den allgemeinen Räumen und Verkehrsflächen, Lagern, Korridoren, Treppenhäusern, Technik- und Nebenräumen, WC-Anlagen, Schulung BIZ, Bibliothek BIZ, Empfang BIZ, Computerarbeitsplätzen BIZ, Archiv, Sitzungs- / Besprechungszimmern, Windfang erfolgt über eine separate Tageslicht- / Präsenzsensoren
- LED Anbau- oder Pendelleuchten in folgenden Räumen: Sitzungszimmer, BIZ, allgemeine Räume, Verkehrsflächen
- Deckenaufbauleuchten in folgenden Räumen: WC-Anlagen
- Beleuchtungsansteuerung Cafeteria erfolgt mittels Taster beim Eingang und Office
- Fluchtweg- und Sicherheitsbeleuchtung (Pictogrammeleuchten) in den Treppenhäusern Nord und Süd sowie in den Korridoren der Geschosse auf Putz an die Decke oder Wand montiert.
- Lampentragschienen inkl. Fixer Lichtbandverdrahtung und einer Bestückung mit LED-Leuchten in folgenden Räumen in Lagern, Korridoren 1. und 2. Untergeschoss, Treppenhäusern, Technik- und Nebenräumen, Velounterstand
- Velounterstand und Vordach werden in Abhängigkeit vom Tageslicht mit einem Zeitprogramm gesteuert

## BKP 234

## Energieverbraucher

- Büro- und Besprechungsräume: PC, Fax, Kopiergeräte, Beamer, etc. nur Neuanschaffungen
- Alle Stromverbraucher mit Energieetikette A++ (Mindestanforderung)

## BKP 235 / 236

## Schwachstromapparate / Schwachstrominstallationen

- Ab Anschluss Swisscom erfolgen alle Apparate und Installationen neu
- IP-Telefonie über die universelle Kommunikationsverkabelung
- Flächendeckende WLAN-Abdeckung in allen Bürogeschossen
- Büroarbeitsplätze über universelle Kommunikationsverkabelung Kat. 7 erschlossen, 2 UKV-Steckdosen pro Arbeitsplatz
- Sitzungs- / Besprechungszimmer: 2 x 3 UKV-Steckdosen pro Raum, 1-fach für AV an Decke
- EDV-Aktivkomponenten werden vom AIO geliefert.
- Vollschutz-Brandmeldeanlage gemäss gesetzlichen Anforderungen, Vorgabe und Abnahme durch Solothurnische Gebäudeversicherung (SGV). Neue Brandmeldezentrale im Elektroraum 2. Untergeschoss für Brandüberwachung (Vollüberwachung)
- Bedrohungs- und Alarmierungsanlage mit AMOK-Taster in kritischen Zonen für „stillen Alarm“ an die Polizei über die BMA
- Standalone-Zutritts-Kontrollsystem für Eingang Nord und Süd, Geschosstüren, Treppenhaus Nord, Serverraum 2. Untergeschoss, Steigzone / Technikraum, Büros Nord
- Zeiterfassungsgeräte bei den Eingängen Nord und Süd im Erd-

- geschoss
- Beamer in Sitzungs- und Besprechungszimmern
  - Radio- und TV-Anschlüsse gemäss Projekt (Total 4)
  - Apparateinstallationen via Kabeltrassen, Steigzonen, Kanäle, Rohre an der Decke auf Putz und in den Wänden unter Putz. Im Lagerbereich 1. und 2. Untergeschoss alle Installationen auf Putz.
- BKP 237 Gebäudeautomationsinstallationen
- Erweiterung der bestehenden Installation (Siemens) für die Haustechnikanlagen
  - EW-Messungen COOP AG und Verwaltung, die Verbraucherabgänge, Heizung- / Lüftung- / Kälteanlage sowie zusätzlich technische Alarmer und Signalisierungen werden via GLS-Unterstation im HLKS-Steuerschrank an das Gebäudeleitsystem Kanton weitergeleitet und visualisiert.
  - Apparateinstallationen via Kabeltrassen, Steigzonen, Kanäle, Rohre an der Decke auf Putz und in den Wänden unter Putz. Im Lagerbereich 1. und 2. Untergeschoss alle Installationen auf Putz.
- BKP 238 Provisorische Installationen
- Handwerkerprovisorien (pro Geschoss 1 Stück) ab der bestehenden Hauptverteilung mit separater Energieuntermessung
- BKP 239 Übriges
- Einführung GAW
- BKP 24 Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen
- Allgemein:
- Es gilt Energieleitbild des Kantonalen Hochbauamtes Solothurn 2008/1, Absatz Neubauten und Umbauten / Sanierungen sowie Gebäudebetrieb. Insbesondere für HLKKS-Installationen.
  - Schnittstelle COOP AG: eine vom Baubetrieb nicht beeinträchtigte Versorgung mit Schwach- und Starkstrom sowie der Betrieb der Sicherheitsanlagen der COOP AG ist sicherzustellen
  - Allfällige Raumklimatisierung erfolgt gemäss einer durchzuführenden Raumklima-Simulation nach SIA-Normen 180 und 382/1.
- BKP 242 Wärmezeugung
- Wärmerversorgung über den bestehenden Anschluss an das Fernwärmenetz der Regio Energie AG durch den bestehenden Wärmetauscher
  - Warmwasseraufbereitung neu über bestehenden Wärmetauscher
  - Neue Expansionsanlage inklusive Entgaser für Aufnahme Volumenänderung im System
  - Neuer Verteiler für folgende Heizgruppen: Warmwassererwärmung, Lüftungsanlage, Heizkörper Ost, Heizkörper West, Heizkörper Attika
  - Witterungsgeführte Vorlauftemperatur-Regelung für Heizgruppen Heizkörper Ost, West, Attika
  - Gruppenpumpen, Wärmezähler, Lufterhitzer gemäss Projekt.
- BKP 243 Wärmeverteilung
- Wärmeabgabe über neue Heizkörper mit Thermostatventilen, jeweils ein Heizkörper pro Fensterachse.
  - Installationen sichtbar geführt

- BKP 244 Lüftungs- und Klimaanlage
- Lüftungsanlagen für Bürobereich, für die Sitzungsräume und die Nasszellen, bestehend aus:
    - Lüftungsanlagen für kontrollierte Be- und Entlüftung der Innenräume 1. bis 5. Obergeschoss und Kühlung der Räume.
    - Monoblock auf dem Dach im 5. Obergeschoss, optional auch im 2. Untergeschoss, mit Wärmerückgewinnung
    - Luftmengen entsprechend Raumanforderungen über variable Volumenstromregler gesteuert oder konstant eingestellt.
    - Verteilung über Steigzonen mit Zu- und Abluftkanälen
    - Luftaus- und -einlässe, Abluftventile etc.
    - Bedienung der Anlagen zentral, Anschluss an Brandmeldeanlage.
  - Entfeuchtung
    - Lagerräumen 2. Untergeschoss und 1. Untergeschoss: Dezentrale Kondensationsentfeuchter mit Hygrostat-Steuerung und Anschluss an die Abwasserleitungen
  - Entrauchung
    - Entrauchungsanlagen RWA Treppenhaus Nord und Süd
- BKP 246 Kälteerzeugung, Anschluss Lüftungsanlage, Kälteverteilung
- Optional autonome Grundwassernutzung zwecks Erzeugung der Kälte
  - Kühlung aller Serverräume, Elektro Unterverteilungen, Büro-, Sitzungs-, Schulungsräume sowie BIZ, 1. Bis 5. Obergeschoss
  - Installationen sichtbar unter der Decke geführt.
  - Kälteanlage für Klimastabilisierung und die Kühlung des EDV- und Elektrospaces, sowie die Etagen-Elektroverteilungen.
- BKP 248 Dämmungen Heizung / Kälte
- Gemäss gegenwärtigen gesetzlichen Anforderungen (Mindestanforderungen).
  - Isolierung der Heizleitungen PIR-Hartschaum-Schalen und PVC-Ummantelung. Im Bereich von Mauer- und Deckendurchbrüchen Isolation mit Armaflex für mechanischen Schutz.
  - Schutz der Kälteleitungen vor Erwärmung und Tropfwasserbildung mit Kautschukschlauch
- BKP 249 Übriges: MSRL-Anlagen
- Anlage Heizung Kälte / Lüftung + Klima / Sanitär
  - Aufschalten der MSRL-Anlagen
- BKP 25 Sanitäranlagen
- Allgemein:
- Es gilt Energieleitbild des Kantonalen Hochbauamtes Solothurn 2008/1, Absatz Neubauten und Umbauten / Sanierungen sowie Gebäudebetrieb.
  - Schnittstelle COOP AG: eine vom Baubetrieb nicht beeinträchtigte Versorgung mit Schwach- und Starkstrom sowie der Betrieb der Sicherheitsanlagen der COOP AG ist sicherzustellen
- BKP 251 Sanitärapparate
- UP-Wandklosett, Waschtische etc. aus dem mittleren Preissegment mit allem dazugehörigen Zubehör
  - Installationen und Ausstattungen in den WC-Anlagen für Menschen mit Behinderung.

- BKP 253 Ver- und Entsorgungsapparate
- Handfeuerlöscher auf allen Geschossen bei allen Treppenhäusern, gemäss den Auflagen der Gebäudeversicherung des Kantons Solothurn.
  - Ersatz Schmutzwasserpumpe im 2. Untergeschoss inkl. allen Zubehörs wie Sammelbehälter, Niveausteuern, Niveauregler, Wandanker, Pumpe Signalhorn und Armaturen
  - Kleinhebeanlagen inkl. sämtlichen Zubehörs um das anfallende Kondenswasser der Lagerräume im 1. und 2. Untergeschoss zu entwässern
  - Warmwasseraufbereitung für Garderobe 2. Untergeschoss, Putzräume und Cafeteria 5. Obergeschoss mit WW-Speicher vorgesehen (kein Warmwasser für WC-Anlagen 1. bis 5. Obergeschoss)
- BKP 254 Leitungen
- Kaltwasserleitungen: Material rostfreie Stahlrohre, / Anschlussleitungen in Pe-X-Rohren, Leitungsführung gemäss Projekt
  - Warmwasserleitungen: Material rostfreie Stahlrohre, / Anschlussleitungen in Pe-X-Rohren, Leitungsführung gemäss Projekt, Zirkulation Rohr an Rohr-System
  - Schmutzabwasserleitungen mit Silent Steck- oder Schweissverbindungen und Abzweiger mit Geberit-Isol isoliert, Einlagen mit Dämmschlauch gegen Körperschall entkoppelt, Standorte Entlüftungen über Dach gemäss Projektplänen
  - Dachwasserleitungen aus Kunststoff PE mit Steck- oder Schweissverbindung, Leitungsführung gemäss Projektplänen
  - Durchfluss-, Abstell-, Regulierungs- und Sicherheitsarmaturen, Anzahl und Standorte gemäss Projekt. Armaturen aus der Qualitätsgruppe I vorgesehen
- BKP 255 Dämmungen
- Kaltwasserleitungen und Warmwasserleitungen mit PIR-Hartschaumschalen / Umhüllung aus Alugrobkorn gedämmt, Unterputzleitungen mit Schaumstoff-Schlauch Armaflex isoliert
  - Schmutzabwasserleitungen mit Geberit-Isol isoliert, Einlagen mit Dämmschlauch gegen Körperschall entkoppelt
  - Dachwasserleitungen WAR Isolierung gegen Schwitzwasser mit Armaflex oder PIR-Hartschaumschalen / Umhüllung aus Alugrobkorn gedämmt, Isolierung Einlagen mit Armaflex,
  - Auskleidung der Schächte mit Dämmplatten.
- BKP 256 Elemente
- Duofix-Elemente für Befestigung von Sanitärapparaten
- BKP 258 Kücheneinrichtungen
- Büffetanlage einschliesslich aller Unter- und Oberbauten
  - Kühlschrank ca. 200 Liter mit Gefrierfach, Mikrowellengerät, Enthärtungsanlage (für Frischwasser für Kaffeemaschine), Kaffeemaschine Typ Schärerer, alle Stromverbraucher mit Energieetikette A++ (oder besser)
  - Rückgabestelle für Leergut
  - Getränkeautomat, Einbau und Lieferung durch Vertragspartner
  - Snackautomat, Einbau und Lieferung durch Vertragspartner
  - Zeitungsständer
  - Separates abschliessbares Back-Office inkl. Mobiliar (Tisch, Stuhl, Arbeitsplatzbeleuchtung)

- BKP 26 Transportanlagen
- BKP 261 Aufzüge
- Personenaufzug, behindertengerecht, Nennlast ca. 1000 kg, 1. Untergeschoss bis 5. Obergeschoss, neu
- BKP 27 Ausbau 1
- BKP 271 Gipsarbeiten
- Flickarbeiten an den bestehenden verputzten Wänden
  - Verputzarbeiten auf neuen Wänden
  - Schützen und Abdecken von anderen Bauteilen.
- BKP 272 Metallbauarbeiten
- Treppenhaus-Geschossabschlüsse Nord in Metall-Glas, mit Türe, EI30
  - Geländer 4. Obergeschoss Terrasse Cafeteria
  - Geländer Treppenhaus Süd und Treppenhaus Nord
  - Handlauf Treppenhaus Süd und gegen Aussenwand / Fenster Treppenhaus Nord
  - Steigleiter zu Flachdach über Attika, in Metall
  - Unterkonstruktion für Monoblockauflage in Flachdachaufbau integriert
  - Metalllamellenverkleidung bei Monoblock und Kälteeinheit
- BKP 273 Schreinerarbeiten
- Die Schalldämmwerte für Türen und Verglasungen gemäss Standards für Büro- und Schulungsräume, gemäss SIA 181 – Teil Büro, Stufe 1
  - Büro: Innentüren 1-flügelig mit Stahlzarge, Türblatt stumpf einschlagend, mit anliegendem festverglastem Fenster, Chromstahl Beschläge, umlaufende Gummidichtung, Zarge und Türblatt kunstharzbeschichtet, Schalldämmwert gemäss Standards für Büro- und Schulungsräume. Im Bereich Treppenhaus Süd: EI30 mit VKF Zertifikat
  - Türen Lagerräume und Nebenräume Untergeschosse, 1- und 2-flügelig, mit Stahlzarge, EI30 mit VKF Zertifikat, Türblatt stumpf einschlagend, Chromstahl Beschläge, umlaufende Gummidichtung, Zarge und Türblatt kunstharzbeschichtet
  - Unterhalt an bestehenden Türen
  - Brüstungsbretter inklusive Unterkonstruktion zur Aufnahme des Elektrokanals und zur Nutzung als erweiterte Tischfläche
  - WC-Trennwände inkl. Türabschlüsse
  - Steigzonenabschlüsse EI30 mit VKF Zertifikat zum bauseitigen streichen mit Chromstahl Beschlägen
- BKP 275 Schliessanlagen
- Mechanisches Schliesssystem für einzelne Büroräume und Mietflächen
  - Elektronisches Zutritt-Kontrollsystem für Aussentüren Nord und Süd, sowie alle Geschossabschlüsse zum Treppenhaus Nord. z. B. best. SecuSys (Zeiterfassung) oder KABA exos, mittels digitaler Türschliessung und –überwachung, einschliesslich aller notwendigen Komponenten wie Türmanagern, Steuerung, Netzwerk, Server, Badges, etc.) mit Alarmauslösung per SMS. Einschliesslich mechanischer Notentriegelung (Feuerwehr).
  - Allgemeine Schliessung für Nebenräume mit mechanischen Türen

- BKP 277 Elementwände
- Schalldämmwerte gemäss Standards für Büro- und Schulungsräume, SIA 181 – Teil Büro, Stufe 1
  - Trennwände mit Brandschutzanforderungen: gemäss gesetzlichen Brandschutzvorschriften VKF, bzw. bewilligtem Brandschutzkonzept, voraussichtlich EI60. Vorgaben, Genehmigung Brandschutzkonzept und Abnahme durch Solothurnische Gebäudeversicherung.
  - Gipsständerwände z. B. Typ Knauf W112 oder gleichwertig, Dicke 150 mm, Einfachständer, beidseitig 2-fach mit 12.5 mm Gipskartonplatten beplankt, Mineralfaserdämmung, inklusive Boden- und Deckenanschlüssen, Schalldämm-Mass Rw 57dB
  - Aussparungen für Glaseinsätze
  - Vorsatzschalen
  - Schiebeelementwand Schulungsraum, mit einseitigem Bahnhof
- BKP 278 Brandschutzabschlüsse
- Alle Abschlüsse zu Brandabschnitten gemäss Vorgaben VKF bzw. SGV.
  - brandfallgesteuerte Brandschutztüren in Holz EI30 mit VKF Zertifikat, mit Steuerung über Brandmeldeanlage
- BKP 28 Ausbau 2
- BKP 281 Bodenbeläge
- Anpassungen bestehender Zement-Unterlagsböden im Bereich des Mauerwerks und der Deckendurchbrüche
  - Nachbearbeitung bestehender Unterlagsböden zur Aufnahme von Bodenbelägen
  - Ergänzung der Unterlagsböden im 1. Obergeschoss
  - Trennschnitte in bestehenden Unterlagsböden, wo erforderlich
  - Bodenbelag Linoleum inklusive Sockelleiste, auf bestehenden Unterlagsböden geklebt, Oberflächenbehandlung
  - Bodenbelag Platten (Nassräume und Putzräume), mit Steinzeugplatten wie Wandplatten
  - Auffrischen bestehender Natursteinboden Treppenhaus Nord
  - Ergänzen bestehender Natursteinboden Treppenhaus Nord, wo erforderlich
  - Treppenhaus Süd: Trittschallverkleidung und Plattenarbeiten auf Podesten in Kunststein
  - Bodenbelag Lager im ehem. Tankraum
  - Unterlagsböden neu, wo erforderlich
- BKP 282 Wandbeläge, Wandbekleidungen
- Plattenbeläge: allgemeine Nassräume mit gleichen Feinsteinzeugplatten wie Bodenplatten, inkl. Ausfugungsarbeiten
- BKP 283 Deckenbekleidungen
- Allgemein:
- Farb- und Materialgebung hat MINERGIE – Anforderungen an Beleuchtung gem. SIA 380/7 (2006) „Elektrische Energie im Hochbau“ zu berücksichtigen (direkte / indirekte Raumbeleuchtung, Decken in weiss, helle Raumgestaltung).
  - Deckenschilder mit Herakustikplatten minimal abgehängt, inkl. Rost und Kantenabdeckung, Anforderungen für Raumakustik Standard Büro / Schulungsräume. Im 2. bis 5. Obergeschoss.
  - Herakustikdecke vollflächig, Anforderungen für Raumakustik

- Standard Büro / Schulungsräume. Im 1. Obergeschoss.
- Metallkühldecken (Akustik) in Mittelzone mit gelochten Metallpanelen, Anforderungen für Raumakustik Standard Büro / Schulungsräume.
  - Flickarbeiten Deckenuntersichten.
- BKP 285 Innere Oberflächenbehandlungen
- Allgemein:
- Farbgebung hat MINERGIE – Anforderungen an Beleuchtung gem. SIA 380/7 (2006) „Elektrische Energie im Hochbau“ zu berücksichtigen (direkte / indirekte Raumbeleuchtung, Decken in weiss helle Raumgestaltung).
  - Anstriche auf Decken und Wänden, Acrylfarben, inkl. Flick- und Spachtelarbeiten
  - Anstriche auf Türen inklusive Zargen und Futter
- BKP 286 Bauaustrocknung
- notwendige Bauaustrocknung während der Bauzeit
- BKP 287 Baureinigung
- Bau-, Etappen- und Endreinigung vor Übergabe an Nutzer
- BKP 288 Gärtnerarbeiten (Gebäude)
- Extensive Begrünung Dachflächen
  - Terrasse Attika: Gehbelag
- BKP 29 Honorare Gebäude, alle notwendigen Leistungen.  
Es gilt für BKP 291 bis 296:
- Sämtliche notwendigen Leistungen für die Vorbereitungsarbeiten, Gebäude, Betriebseinrichtungen, Umgebung und Ausstattung, gem. Leistungs- und Honorarordnungen SIA
  - Leistungen ab Projektphase 32 Bauprojekt bis 53 Inbetriebnahme, Abschluss. Ohne Werkverträge.
- BKP 291 Architekt (evtl. als Generalplaner)
- Planerleistungen und Bauleitung
  - Koordination der Leistungen aller Fachplaner und Spezialisten
- Bei allfälligem Auftrag als Generalplaner: Führung und Koordination des Generalplanerteams.
- Fachspezifische Mitwirkung an den integralen Tests vor Inbetriebnahme
- BKP 292 Bauingenieur (evtl. als Subplaner)
- Fachplanerleistungen und Fachbauleitung
  - Vertiefte Prüfung der Gebäudestatik zwecks Optimierung der Erdbebensauglichkeit des Gebäudes nach Vorgaben des Bauherrn. Aufzeigen von geeigneten Lösungen zur Umsetzung im Rahmen der Realisierung und der Kosten unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit, als Entscheidungsgrundlage des Bauherrn.
  - Untersuchungen, Sondagen für Verifizierung der Statik und der Nutzlasten für Nutzungsvereinbarung.
  - Fachspezifische Mitwirkung an den integralen Tests vor Inbetriebnahme
- BKP 293 Elektroingenieur (evtl. als Subplaner)
- Fachplanerleistungen und Fachbauleitung, einschliesslich Elektrosicherheitskonzept nach Starkstromverordnung Art. 12 und EKAS Richtlinien. Stark- und Schwachstrominstallationen, -anlagen und -apparate, gem. BKP 23 bis 236.7.

- Fachspezifische Mitwirkung an den integralen Tests vor Inbetriebnahme
- BKP 294 HLKK – Ingenieur (evtl. als Subplaner)
  - Fachplanerleistungen und Fachbauleitung
  - Heizungs-, Lüftungs- und Klimainstallationen und -anlagen gem. BKP 24 bis 248.
  - Fachspezifische Mitwirkung an den integralen Tests vor Inbetriebnahme
- BKP 295 Sanitäringenieur (evtl. als Subplaner)
  - Fachplanerleistungen und Fachbauleitung
  - Sanitärinstallationen und -anlagen gem. BKP 25 bis 258.
  - Fachspezifische Mitwirkung an den integralen Tests vor Inbetriebnahme
- BKP 296 Spezialisten (evtl. als Subplaner)
 

Fachplanerleistungen und Fachbauleitung. Einschliesslich Erstellen der Konzepte und –pläne, Bewilligungen, Überwachung der Realisierung, Abgaben der Unterlagen an den Bauherr, bzw. Nutzer (siehe auch 91), Instruktion:

  - Büroraumplaner: Entwicklung und Umsetzung eines Büroraum- und Ausstattungskonzeptes (gem. 5.1, Grundkonzept).
  - Schadstoffe: Vertiefte Untersuchung auf Schadstoffe
  - EDV-Anlagen. Migrationskonzept der Hard- und Software, etappenweise. Inklusive Fachbauleitung.
  - Brandschutz- / Alarmierungs- / Fluchtweg- / Evakuationskonzept / Bedrohungs- und Alarmierungskonzept. Koordination / Leitung der integralen Tests vor Inbetriebnahme
  - Elektrosicherheitskonzept / Blitzschutzkonzept / Zutritts- und Türkonzept
  - Notfallkonzept (Störfälle, Technik, Intrusion etc.)
  - Unabhängige Kontrollstelle Elektroinstallationen (Abnahme-kontrolle)
  - Bauphysik: Energie / Raumklima / Akustik
  - Fassadenplaner inklusive Fachbauleitung
  - Untersuchung des Zustands der Abwassergrundleitungen
  - allfällige weitere Leistungen, soweit erforderlich.
- BKP 4**
- BKP 40 **Umgebung**

Anpassungen Zugang und Hauseingangsbereich (u. a. rollstuhlgängig). Einschliesslich neue gedeckte Veloabstellplätze an der Ostfassade des Gebäudes, Stk. 34 Gemäss Richtlinie „Förderung Veloverkehr, Optimierung Abstellanlagen, Kanton Solothurn, Ausgestaltung Abstellanlagen“ vom Oktober 2013
- BKP 473 Oberbau
  - Belagsanpassungen im Bereich Treppenhaus Südost
  - Belagsanpassungen und Vorbereitung Montagestellen Bügel Veloständer
- BKP 478 Bügel Veloständer
  - Anlehnbügel Veloständer, inkl. Montage
- BKP 5**
- BKP 51 **Baunebenkosten und Übergangskonten**

Sämtliche erforderliche Bewilligungen, Gebühren
- BKP 511 Bewilligungen, Baugespann

- Kosten für Baubewilligungen, Baugespann und allgemeine Gebühren. Erfahrungswerte, anteilmässig.
- BKP 512 Anschlussgebühren
  - Kosten für Anschlussgebühren. Erfahrungswerte, anteilmässig.
  - Ersatzabgabe für Parkplätze
- BKP 52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation
- BKP 522 Modelle
  - Modelle und Visualisierungen
- BKP 524 Vervielfältigungen Plankopien
  - Kosten für Kopien, Planausdrucke. Erfahrungswerte.
- BKP 53 Versicherungen
- BKP 531 Bauzeitversicherung
  - Kosten für die Bauzeitversicherung (SGV) Erfahrungswerte, anteilmässig.
- BKP 532 Spezialversicherungen
  - Kosten für Spezialversicherungen. Erfahrungswerte.
- BKP 533 Selbstbehalt in Schadenfällen während der Bauzeit
  - Erfahrungswert in % für Selbstbehalt in Schadenfällen
- BKP 55 Bauherrenleistungen
- BKP 553 Umzugskosten
  - Umzüge bestehender Arbeitsplätze (ab verschiedenen Standorten). Mobilier und Ausrüstung (PC's / Bildschirme / Akten etc.) inkl. Bereitstellung Umzugshilfsmaterial, Demontage und Wiedermontage am Bestimmungsort
- BKP 56 Übrige Baunebenkosten
- BKP 561 Bewachung durch Dritte
  - Öffnen und schliessen der Baustelle während der Bauzeit
  - Kontrollgänge durch die Baustelle beim Schliessen der Baustelle und an Wochenendtagen
  - Notwendige Aufsicht während Bauarbeiten wie z. B. Baustelleninstallation, Anlieferung Kran oder ähnliches
- BKP 563 Miete von fremden Grund
  - Miete von Flächen für Baustelleninstallation und Abschränkungen
- BKP 566 Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung
  - Budget für Aufrichtfest und Einweihung
- BKP 568 Baureklame
  - Budget für Baureklame an den Baustellenabschränkungen oder am Fassadengerüst, Blechtafeln bedruckt, mit Bauherr, Planer und Unternehmer
- BKP 98 Künstlerischer Schmuck
  - Budget für Kunst am Bau
- BKP 6**
- BKP 69 **Unvorhergesehenes**
 Reserve für Unvorhergesehenes zur Verfügung des Bauherrn. Die Bewirtschaftung erfolgt durch den Bauherrn (GPL / Baukommission).
  - 5 % des Verpflichtungskredits

<b>BKP 9</b>	<b>Ausstattung</b>
BKP 90	Möbel
BKP 901	Garderobeneinrichtungen, Gestelle und dergleichen <ul style="list-style-type: none"><li>– Metallgestelle für Lager Reinigung, Lager Hauswart</li><li>– Garderobenschränke in Metall für Garderobe im 2. Untergeschoss</li><li>– Budgetbetrag für Archive Mittelzone und ABMH, Gestelle etc. projektabhängig</li></ul>
BKP 903	Möbel Cafeteria <ul style="list-style-type: none"><li>– Tische und Stühle für Innen- und Aussenbereich</li><li>– Fest installiertes Mobiliar</li></ul>
BKP 904	Möbel Wartezone VSA <ul style="list-style-type: none"><li>– Budgetbetrag für Möblierung Wartezone 3. Obergeschoss</li></ul>
BKP 906	Mobiliar Arbeitsplätze <ul style="list-style-type: none"><li>– Beschaffung des notwendigen Mobiliars auf der Grundlage eines Büroraum- und Ausstattungskonzeptes, das eine multifunktionale Büro-, Besprechungs- und Nebenraumnutzung berücksichtigt. Arbeits- und Besprechungstische, Bestuhlung, Regale und Schränke. Einschliesslich aller notwendigen Arbeiten.</li></ul>
BKP 94	Kleininventar
BKP 941	Festmontierte Ausstattung <ul style="list-style-type: none"><li>– Papierkörbe usw. Budgetbetrag</li></ul> Einkauf Geräte für den Gebäudebetrieb <ul style="list-style-type: none"><li>– Saugmaschine / Reinigungswagen / Staub- und Wassersauger etc., Budgetbetrag</li></ul>
BKP 942	Signaletik <ul style="list-style-type: none"><li>– Nach kantonalen Richtlinien und vom Bauherr genehmigtem Signaletikkonzept</li><li>– Leitinformation beim Gebäudezugang und pro Geschoss</li><li>– Beschriftung aller Räume, bei Sitzungszimmer zusätzlich Besetzt / Frei-Anzeige</li><li>– Bildschirme für Temporärinformationen</li><li>– Erstellen und Installation der Fluchtweg- und Evakuationspläne. Aushang in allen Geschossen, Verkehrsflächen und Brandabschnitte, gerahmt.</li></ul>

## 7. Kosten

### 7.1. Kostenvoranschlag

Grundlagen	Die Kosten wurden auf der Grundlage der errechneten Mengen und der Einheitspreise bzw. Kennzahlen (Richtofferten und Erfahrungswerte aus bereits realisierten Projekten) ermittelt.
Kostengenauigkeit	± 10 %
Index / Stand	Schweizerischer Baupreisindex (BFS), Hochbau Schweiz, Stand April 2016 = 99.4 Punkte (Basis Okt. 2015 = 100.0 Punkte).

BKP Nr.	Bezeichnung	Betrag in Fr., inkl. MwSt.
<b>BKP 1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>2'399'400</b>
<b>BKP 2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>10'834'300</b>
BKP 21	Rohbau 1	778'900
BKP 22	Rohbau 2	1'995'300
BKP 23	Elektroanlagen	1'734'500
BKP 24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	1'258'300
BKP 25	Sanitäranlagen	636'700
BKP 26	Transportanlagen	110'000
BKP 27	Ausbau 1	1'515'900
BKP 28	Ausbau 2	1'113'300
BKP 29	Honorare	1'691'400
<b>BKP 4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>29'500</b>
<b>BKP 5</b>	<b>Baunebenkosten <sup>1</sup></b>	<b>406'000</b>
<b>BKP 6</b>	<b>Unvorhergesehenes</b>	<b>745'000</b>
<b>BKP 9</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>485'800</b>
<b>Total</b>	<b>Kostenvoranschlag</b>	<b>14'900'000</b>

<sup>1</sup> Inkl. Betrag für die Kunst am Bau Fr. 130'000

### 7.2. Kennwerte nach SIA 416

Geschossfläche GF	5'812.0 m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen GV	21'933.0 m <sup>3</sup>
Gebäudekosten BKP 2 / Geschossfläche GF	1'864.2 Fr./ m <sup>2</sup>
Gebäudekosten BKP 2 / Gebäudevolumen GV	494.0 Fr./m <sup>3</sup>
Bürofläche HNF2 / Anz. Arbeitsplätze AP	< 14.0 m <sup>2</sup>

**7.3. Zahlungsplan**

Der nachfolgende approximative Zahlungsplan wird periodisch entsprechend dem Integrierten Aufgaben- und Finanzplan (IAFP) des Kantons mit der jährlichen Investitionspriorisierung des Regierungsrates abgestimmt.

	Franken
- Ausgaben 2017	1'200'000
- Ausgaben 2018	7'500'000
- Ausgaben 2019	6'200'000

## 8. Wirtschaftlichkeitsrechnung

Die Wirtschaftlichkeitsrechnung basiert auf einer Kapitalverzinsung von 2,5 % und einer Abschreibungsdauer gemäss HRM 2 von 40 Jahren. Der Landwert entspricht dem aktuellen Wert in der Anlagebuchhaltung des Kantons. Kosten und Einsparungen / Einnahmen sind brutto gerechnet.

	Kosten in Fr.	Einsparungen + Einnahmen in Fr.
Kapitalkosten Land (4,125 Mio. Fr. x 2,5%)	103'125	
Abschreibung Investitionen 40 Jahre (14,9 Mio. Fr / 40 a)	372'500	
Kapitalkosten Investitionen (14,9 Mio. Fr. x 2,5% x 0,5)	186'250	
Gebäudeunterhalt (14,9 Mio. Fr. x 80% x 1,6%)	190'720	
Gebäudebetrieb (Hauswartung, Reinigung, Ver- und Entsorgung, etc.)	245'000	
Mieteinnahmen Geschäftsfläche Erdgeschoss COOP (Einnahmen erst ab 2022 berücksichtigt)		-182'500
Einsparungen direkt durch Ablösung von Mieten (Mietobjekte ABMH, BIZ, SPD, VSA etc.)		-670'000
Einsparungen indirekt durch Rochaden und Ablösung von Mieten (VSA, AKS, Bereich Stipendien, Lager etc.)		-425'000
Aufwand / Einsparungen jährlich	1'097'595	-1'277'500
Saldo Einsparungen jährlich		-179'905
Aufwand / Einsparungen während 40 Jahren	43'903'800	-51'100'000
Saldo Einsparungen während 40 Jahren		-7'196'200
Ergebnis nach 40 Jahren Einsparungen (Landwert von 4,125 Mio. Franken + 7'196'200 Franken)		-11'321'200

Insgesamt werden Erträge und Einsparungen in der Höhe von 1'277'500 Franken pro Jahr erreicht. Demgegenüber steht der jährliche Kapitalzins-, Abschreibungs-, Unterhalts- und Betriebsaufwand von 1'097'595 Franken. In der Wirtschaftlichkeitsrechnung wurden die zusätzlichen Einsparungen durch die örtliche Zusammenlegung der Ämter wie z. B. organisatorische Synergien, Gebäudebetrieb, Informatik und Postabwicklung nicht berücksichtigt.

Zur Überprüfung der Wirtschaftlichkeit im Sinne einer Zweitmeinung wurde die Fa. IAZI AG, Zürich, beauftragt eine zusätzlich dynamische Wirtschaftlichkeitsberechnung auf der Grundlage der vorgesehenen Investitionskosten durchzuführen. Die mit dieser Berechnung ermittelte durchschnittliche, teuerungsbereinigte Soll-Miete (Brutto-Mietzins) während der Gesamtnutzungsdauer liegt - unter Berücksichtigung der Altersentwertung und Amortisation - bei 1'133'000 Franken pro Jahr. D. h. sie liegt gut 10 % unter den berechneten Einsparungen von 1'277'500 Franken der vorliegenden Wirtschaftlichkeitsrechnung.

Die Wirtschaftlichkeitsrechnung IAZI AG ist auf folgenden Seiten abgebildet.

LIEGENSCHAFTENDATEN		
Liegenschaftsnummer	1004	
Baujahr	2016 / 2017	
Letzte grosse Instandsetzung	---	
Gebäudevolumen	26'818 m3	
Nettonutzfläche	3'485 m2	
Eigentümer	Staat Solothurn	
Besichtigungsdatum	ohne Besichtigung	
Bewertung per	01.01.2018	
KENNZAHLEN		
	NMZ*) nach IS	BMZ*) nach IS
Zeitwert Land	CHF 4'125'000.-	CHF 4'125'000.-
Zeitwert Bau	CHF 14'900'000.-	CHF 14'900'000.-
<b>Verkehrswert / Zeitwert</b>	<b>CHF 19'025'000.-</b>	<b>CHF 19'025'000.-</b>
Soll-Miete	CHF 853'878.-	CHF 1'289'578.-
Leerstand	CHF 0.-	CHF 0.-
Ist-Miete	CHF 853'878.-	CHF 1'289'578.-
Bewirtschaftungsaufwand	CHF 0.-	CHF 435'700.-
Cash Flow (CF)	CHF 853'878.-	CHF 853'878.-
Brutto-Rendite (Soll)	4.49%	6.78%
Brutto-Rendite (Ist)	4.49%	6.78%
Netto-Rendite (Ist)	4.49%	4.49%
Diskontsatz	2.50%	2.50%
Instandsetzungen 2018 bis 2027	CHF 0.-	CHF 0.-

\*)  
NMZ = Netto-Mietzins  
BMZ = Brutto-Mietzins



Die auf dieser Seite ausgewiesene Soll-Miete (BMZ) von 1'289'578.- p.a. gilt für den Neuzustand, d.h. im ersten Betriebsjahr der frisch instandgesetzten Liegenschaft. Die durchschnittliche, teuerungsbereinigte Soll-Miete (BMZ) während der Gesamtnutzungsdauer liegt - unter Berücksichtigung der Altersentwertung und Amortisation - bei 1'099'000.- p.a. (vgl. GRAFIK ZUM NOMINALEN FINANZFLUSS auf Seite 18 mit der zyklischen Darstellung der Ertragsentwicklung während der Nutzungsdauer). Die Soll-Miete endet im Jahr 2097 mit einem Betrag von 908'000.- p.a.

Auftraggeber	Hochbauamt Kanton Solothurn   Immobilien- und Projektentwicklung
Datenstand	gemäss Unterlagenverzeichnis
Erstellungsdatum	08.12.2015
Projektverantwortliche	Beat Salzmann
	---

Schätzungsexperte  




## AUFTRAG / HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

### AUFTRAGSBESCHRIEB

Die Firma IAZI AG wurde von der Immobilien- und Projektentwicklung des Hochbauamts des Kantons Solothurn beauftragt, als unabhängige Instanz die Liegenschaft Kataster Nr. 1004, Rossmarktplatz 19 in Solothurn (Rosengarten), einer Wirtschaftlichkeitsprüfung zu unterziehen. Der Stichtag der Wirtschaftlichkeitsrechnung ist der Zeitpunkt nach der Umnutzung und Instandsetzung. IAZI AG beurteilt die Rentabilität mit dem Lebenszyklusmodell (LZM) und stellt sie ins Verhältnis zum gebundenen Kapital (gebundenes Kapital = Marktwert). Der Marktwert wird sinngemäss als derjenige Transaktionspreis begriffen, der unter normalen Bedingungen (freie Preisbildung, Freihandverkauf, keine Informationsasymmetrie) erzielt werden kann. Der ermittelte Marktwert hat eine Gültigkeit von 12 Monaten. Eine Neubeurteilung wird empfohlen, wenn neue, zum Zeitpunkt der Wirtschaftlichkeitsrechnung nicht bekannte, ausserordentliche oder wertrelevante Ereignisse eintreten.

Liegenschaft  
Rosengarten  
Rossmarktplatz 19, 4500 Solothurn

### HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

#### Allgemein

Die Auftragnehmerin übt die übernommenen Aufgaben nach bestem Wissen und Gewissen sowie nach der von einem Fachspezialisten zu erwartenden Sorgfalt aus. Der Auftraggeber nimmt zur Kenntnis, dass die Auftragnehmerin die Richtigkeit der Ergebnisse unter keinen Umständen garantieren kann, weshalb eine Haftung der Auftragnehmerin sowie der Mitarbeiter der Auftragnehmerin, welche mit der Wirtschaftlichkeitsrechnung beauftragt sind, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen ist. Bei den für die Wirtschaftlichkeitsrechnung vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Quellen wird von deren Richtigkeit ausgegangen. Es wird keine Haftung für Ereignisse übernommen, die nach dem Zeitpunkt der Wirtschaftlichkeitsrechnung im Zusammenhang mit der Wirtschaftlichkeitsrechnung eintreten. Die Wirtschaftlichkeitsrechnung ist ausschliesslich als Auftrag zu interpretieren.

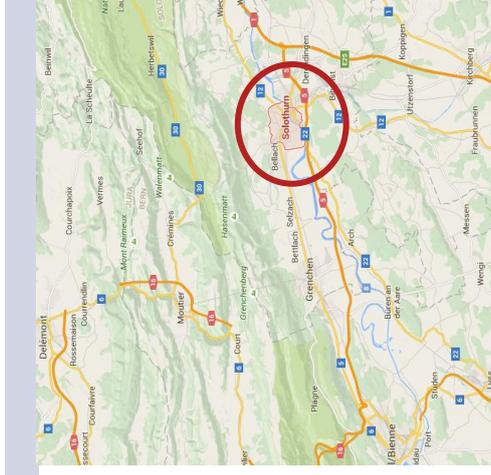
Verdeckte Bauteile  
Wirtschaftlichkeitsanalyse ohne Begehung

Alllasten  
Alllastenhinweise sind ohne ausdrücklichen schriftlichen Auftrag nicht Bestandteil des Gutachtens. Bei offensichtlichem Vorhandensein wird darauf hingewiesen.

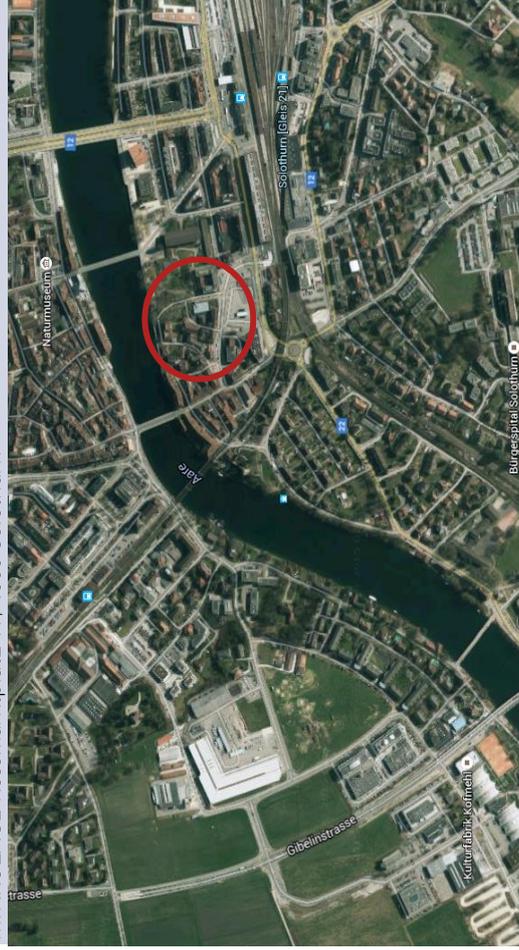
## STANDORTBESCHRIEB

### MAKROLAGE

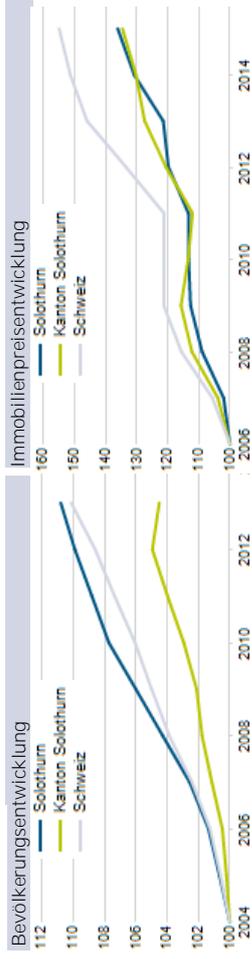
Solothurn ist der Hauptort des Kantons Solothurn. Die Stadt bildet einen Bezirk für sich. Sie nennt sich «schöne Barockstadt der Schweiz». Die Altstadt in ihrem heutigen Zustand wurde zum grössten Teil zwischen 1520 und 1790 errichtet und zeigt dementsprechend eine Mischung verschiedener Architektur-Epochen. Solothurn liegt beidseits der Aare am Südfuss des Juras, 5 km südlich des «Solothurner Hausbergs» Weissenstein. Die Altstadt befindet sich auf einer Endmoräne des Rhonegletschers aus der Würm-Kaltzeit. Die Aare prägt die Stadt und das Naherholungsgebiet. Für die Zuganbindung sorgen der Hauptbahnhof Solothurn und der Westbahnhof, welcher nur dem Regionalverkehr dient. Neben den Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) besorgt die BLS Lötschbergbahn den Anschluss ins Emmental und nach Moutier im Berner Jura. Auch kulturell hat Solothurn einiges zu bieten.



### MIKROLAGE Rossmarktplatz 19, 4500 Solothurn



STREET-RATING			
Aktuelle Kennziffern	Gemeinde	Bezirk	Kanton
Bevölkerung	16'599	16'599	261'437
Bevölkerungsentwicklung über 5 Jahre*	1.2%	1.2%	0.5%
Steuerbelastung	13.5%	13.5%	13.5%
Arbeitslosenquote	1.5%	1.5%	1.4%
Wohnbautätigkeit über 5 Jahre*	0.8%	0.8%	0.9%
Eigentumswohnungspreis	Durchschnitt 730'000	730'000	642'000
Einfamilienhauspreis	Durchschnitt 1'093'000	1'093'000	941'000



NAHVERSORGUNG				QUALITATIVE MERKMALE			
Distanzen (Geh- od. Fahrzeit)	Distanz	Wegzeit	Wohnlage	sehr gut	gut	mittel	schlecht
nächste Haltestelle öV	50 m	1 min	Mieterrisiko		✓		
Bahnhof	200 m	3 min	Lärmimmissionen		✓		
Einkaufsmöglichkeiten	100 m	2 min	Elektrismog		✓		
Kindergarten, ca.			Besonnung		✓		
Primarschule, ca.			Aussicht (See-/Fernsicht)			✓	
Oberstufen-Schule, ca.			Imagewert	✓			
Naherholungsgebiet	200 m	3 min					
Autobahnanschluss	1'200 m	2 min	Wohnumfeld	sehr gut	gut	mittel	schlecht
			Standort in G'de	✓	✓		
			- Wohnnutzung	✓			
			- Büronutzung	✓			
			- Verkauf	✓			
			Erschließung für				
			- Öffentl Verkehr	✓			
			- Privater Verkehr		✓		
			Anlieferungsinfrastr.		✓		
			Passantenlage	✓			

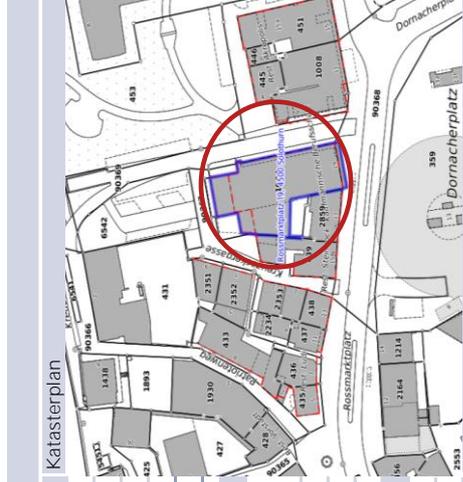
LIEGENSCHAFTSBESCHRIEB



LUFTBILD AKTUELLE SITUATION

Qualitätsmerkmale der Liegenschaft	✓	sehr gut	gut	mittel	schlecht
Zustand Gebäude	---	---	---	---	---
Bauqualität	---	---	✓	---	---
Technische Infrastruktur	---	---	✓	---	---

GRUNDSTÜCK		Katasterplan
Parzelle 1004	Fläche 1'311 m <sup>2</sup>	Anteil 100%
	m <sup>2</sup>	0%
	m <sup>2</sup>	0%
	m <sup>2</sup>	0%
Total	1'311 m <sup>2</sup>	100%
Eigentum	Staat Solothurn	
Eigentümer	Alleineigentum	
Eigentumsform	100%	
Eigentumsanteil	---	
Baurechtnehmer/-geber	Kernzone	
Bauzone	Solothurn	



GEBÄUDE	2017	2018	Volumen	Anteil %
Baujahr   1. Betriebsjahr	---	---	Gebäude 26'818 m <sup>3</sup>	100%
Letzte grosse Erneuerung	---	---	Garage 0 m <sup>3</sup>	0%
approximativer	---	---	Diverses 0 m <sup>3</sup>	0%
Gebäudeversicherungswert	12'417'000	---	Total 26'818 m <sup>3</sup>	100%
Wohnungsmix				
	Anzahl WE	Anzahl WE	SIA 416	Anteil %
1 Zi.-Wo.	---	1 ½ Zi.-Wo.	HNF 1 Wohnen	2.7%
2 Zi.-Wo.	---	2 ½ Zi.-Wo.	HNF 2 Büro	51.7%
3 Zi.-Wo.	---	3 ½ Zi.-Wo.	HNF 2.3 Besprechung	7.5%
4 Zi.-Wo.	---	4 ½ Zi.-Wo.	HNF 4 Lager (UG)	29.4%
5 Zi.-Wo.	---	5 ½ Zi.-Wo.	HNF 5 Bildung, Kultur	---
6 Zi.-Wo.	---	6 ½ Zi.-Wo.	NNF 7	8.8%
7 Zi.-Wo.	---	> 7 Zi.-Wo.	VF + FF	38.5%
Total Wohneinheiten	---	1	NF (ohne VF + FF)	138.5%

AUSWERTUNG (SCHLÜSSELZAHLEN NEUBAUZUSTAND)

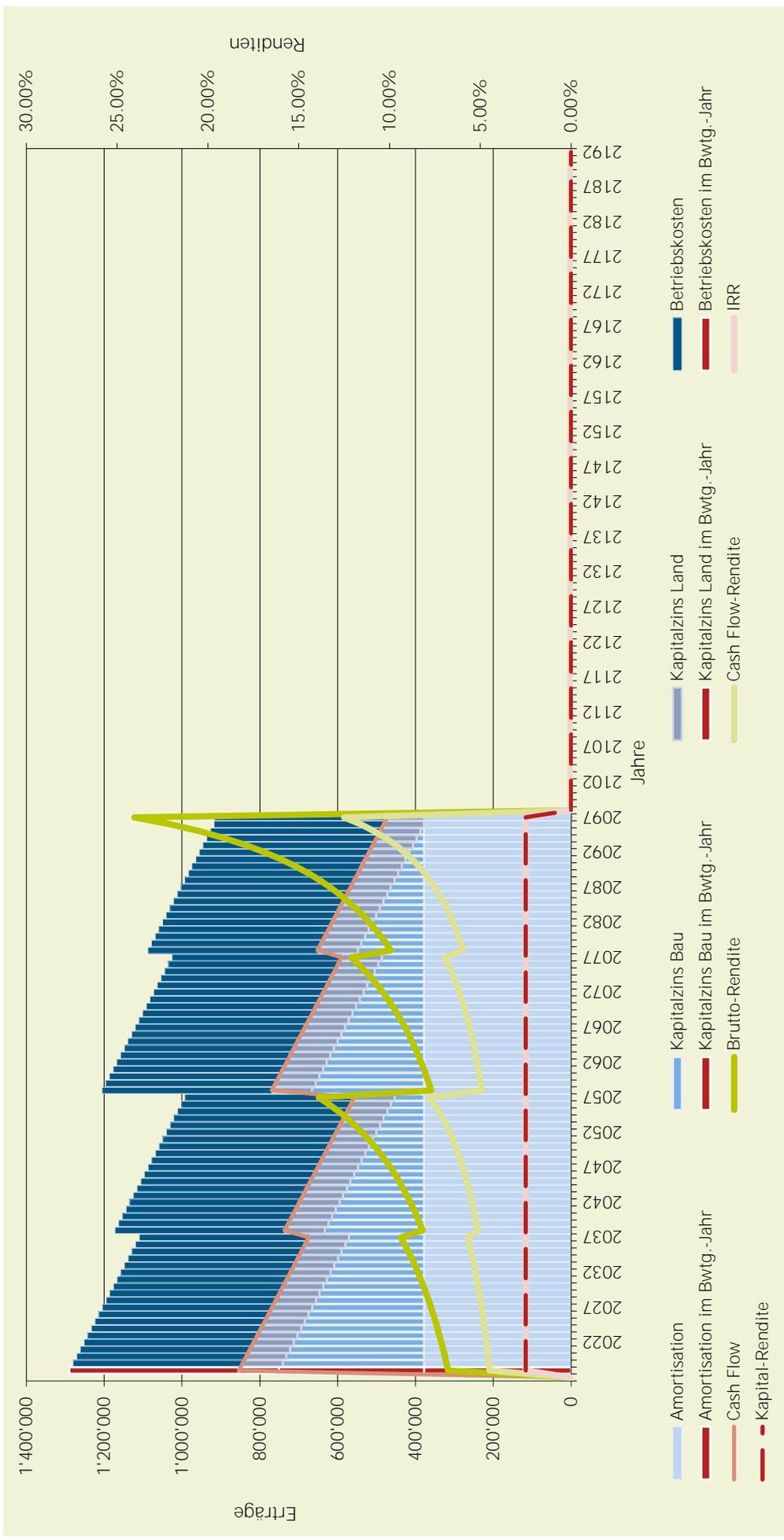
CHF Anlagekosten / m <sup>2</sup> NF	5'460	CHF Gebäudekosten / m <sup>3</sup> Volumen	556
CHF BKP 2 / m <sup>2</sup> NF	3'563	CHF BKP 2 / m <sup>3</sup> Volumen	463
CHF BMZ / m <sup>2</sup> NF p.a.	370	m <sup>3</sup> Volumen / m <sup>2</sup> NF	7.70
		m <sup>3</sup> Volumen exkl. Garage / m <sup>2</sup> NF	7.70
Landanteil in % der Anlagekosten	21.7%	CHF Landwert / m <sup>2</sup> Grundstückfläche	3'146
CHF Gebäudekosten / m <sup>2</sup> NF	4'276	CHF Landwert / m <sup>2</sup> NF	1'184

Geschosse / Erschliessung	Anzahl	Parkierung	Anzahl
Erd- und Obergeschosse	5	Garagen	extern
Untergeschosse	2	Einstellplätze	extern
Treppenhäuser	2 / 5	Abstellplätze	extern
Aufzüge	1	Besucherplätze	extern
Rolltreppen	-	Parkierung total	extern

Kennzahlen	1'289'578	100.0%	Bewirtschaftungsaufwand p.a.	435'700
erf. Bruttoertrag Soll	0	0.0%	Bewirtschaftungsaufwand / m <sup>2</sup> NF p.a.	125.0
nicht realisierter Ertrag	1'289'578	100.0%		
BMZ (Brutto-Mietzins)	220'000	17.1%	Diskontsatz DR	2.50%
Betriebskosten p.a.	190'700	14.8%	Netto Cash Flow Rendite	4.49%
Laufender Unterhalt & Rep.	25'000	1.9%	Nettorendite o. Invest.	4.49%
Übrige Aufwände	0	0.0%	Bruttorendite Ist	6.78%
Investitionen	853'878	66.2%	Marktwert	19'025'000
Free Cash Flow (NIMZ)				

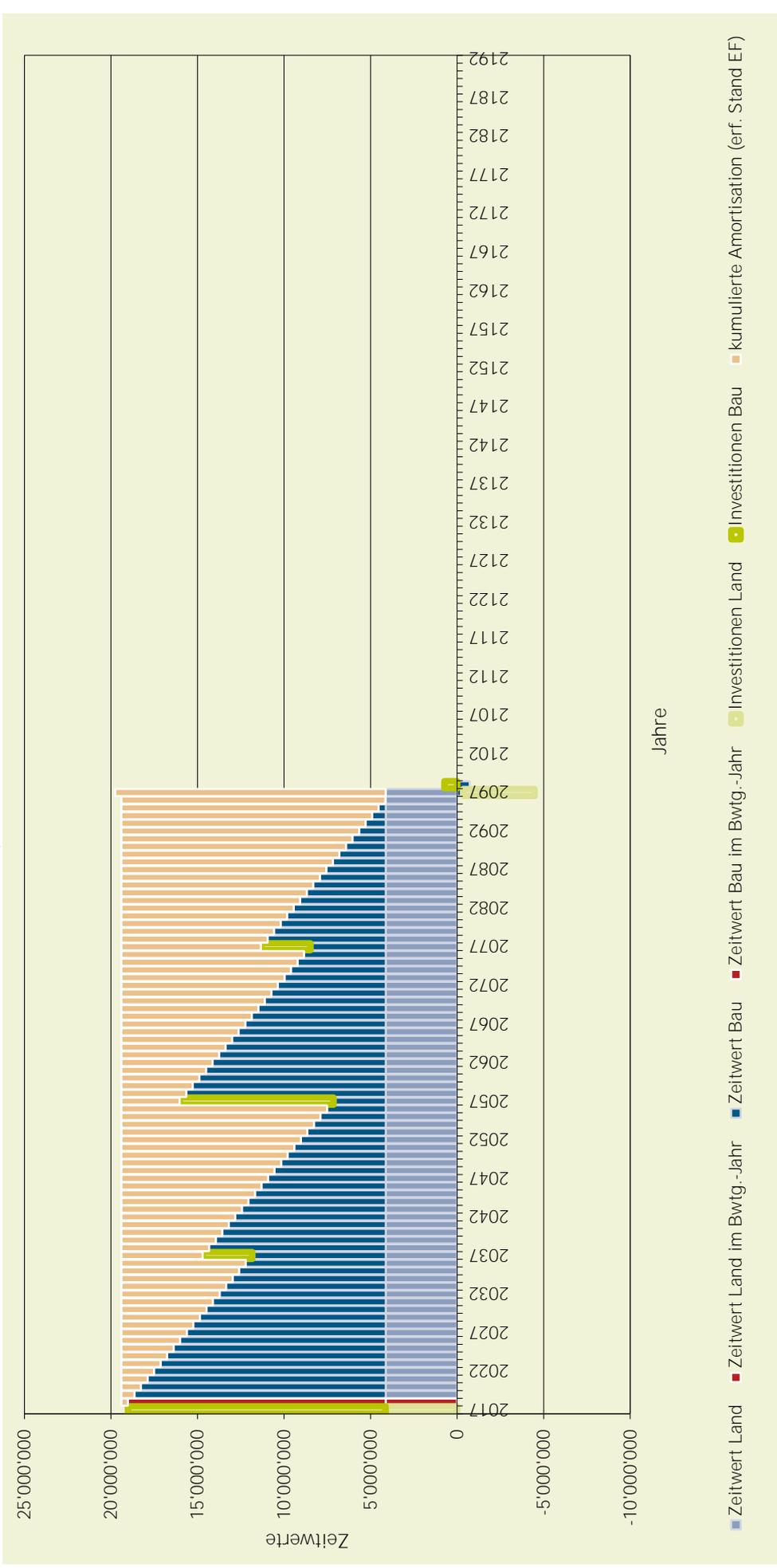
**GRAFIK ZUM NOMINALEN FINANZFLUSS**

(DER FINANZFLUSS VOR DEM BEWERTUNGSSTICHTAG ENTSPRICHT DEM NOMINAL EFFEKTIV ERFOLGTEN, AB DEM BEWERTUNGSSTICHTAG WIRD MIT EINER INFLATION VON 0% p.a. GERECHNET)



### GRAFIK ZU DEN NOMINALEN VERLÄUFEN VON WERTEN UND INVESTITIONEN

(DIE WERTE UND INVESTITIONEN VOR DEM BEWERTUNGSSTICHTAG ENTSPRECHEN DEN NOMINAL EFFEKTIV ERFOLGTEN, AB DEM BEWERTUNGSSTICHTAG WIRD MIT EINER INFLATION VON 0% p.a. GERECHNET)



## 9. Nachhaltigkeit

---

Insgesamt handelt es sich bei der Zentralisierung von Verwaltungseinheiten im Rosengarten um ein betriebswirtschaftlich und gesellschaftlich besonders nachhaltiges Projekt.

Neben der gestalterischen, funktionalen und technischen Optimierung wird auch die Nachhaltigkeit besonders berücksichtigt. Die Nachhaltigkeit beim Bauen umfasst den ganzen Lebenszyklus eines Gebäudes d. h. die Sanierungsphase, die Nutzungsphase und den Rückbau. Das gewählte Konzept garantiert einen optimalen Nutzen für das heutige Bedürfnis aber auch die Sicherheit, auf zukünftige Nutzungsanpassungen einfach reagieren zu können.

Die Konstruktionen sind so gewählt, dass einzelne Bauteile gut saniert werden können und am Ende der Nutzungszeit ein geordneter Rückbau einzelner Verschleissteile möglich ist. Bei der Materialwahl wird darauf geachtet, dass Verbundkonstruktionen möglichst vermieden werden. Zudem wird bei der Materialwahl auch die graue Energie bei der Herstellung beachtet. Während der Nutzungsphase wird durch eine hoch isolierte und gut beschattete Fassade sowie ein optimiertes Haustechniksystem ein minimaler Energieverbrauch erreicht. Weiter ist der Einsatz von erneuerbaren Energieträgern vorgesehen. Der Minergie-ECO-Standard wird angestrebt.

Der Standort des sanierten Verwaltungsgebäudes in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes ist für die Mitarbeitenden und Besucher optimal. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr kann kaum besser und nachhaltiger sein. Für den motorisierten Individualverkehr wird keine Bodenfläche verbraucht, dafür steht das Parkhaus „Berntor“ (in unmittelbarer Nähe) zur Verfügung. Auf dem Areal werden für die Mitarbeitenden und Besucher der Amtsstellen Abstellflächen für Velos erstellt.

Siehe auch das Merkblatt „Nachhaltigkeits-Check bei politischen Vorlagen, Beurteilungsblatt“ im Anhang.

## **10. Termine**

---

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

RRB Botschaft	August 2016
KR Beschluss	November 2016
Bauprojekt / Baubewilligung *)	ca. 12 Monate (ab Auftragserteilung), voraussichtlich 2. Quartal 2018
Ausführung *)	ca. 18 Monate (ab Baubewilligung)
Abschluss / Inbetriebnahme, ca. *)	4. Quartal 2019

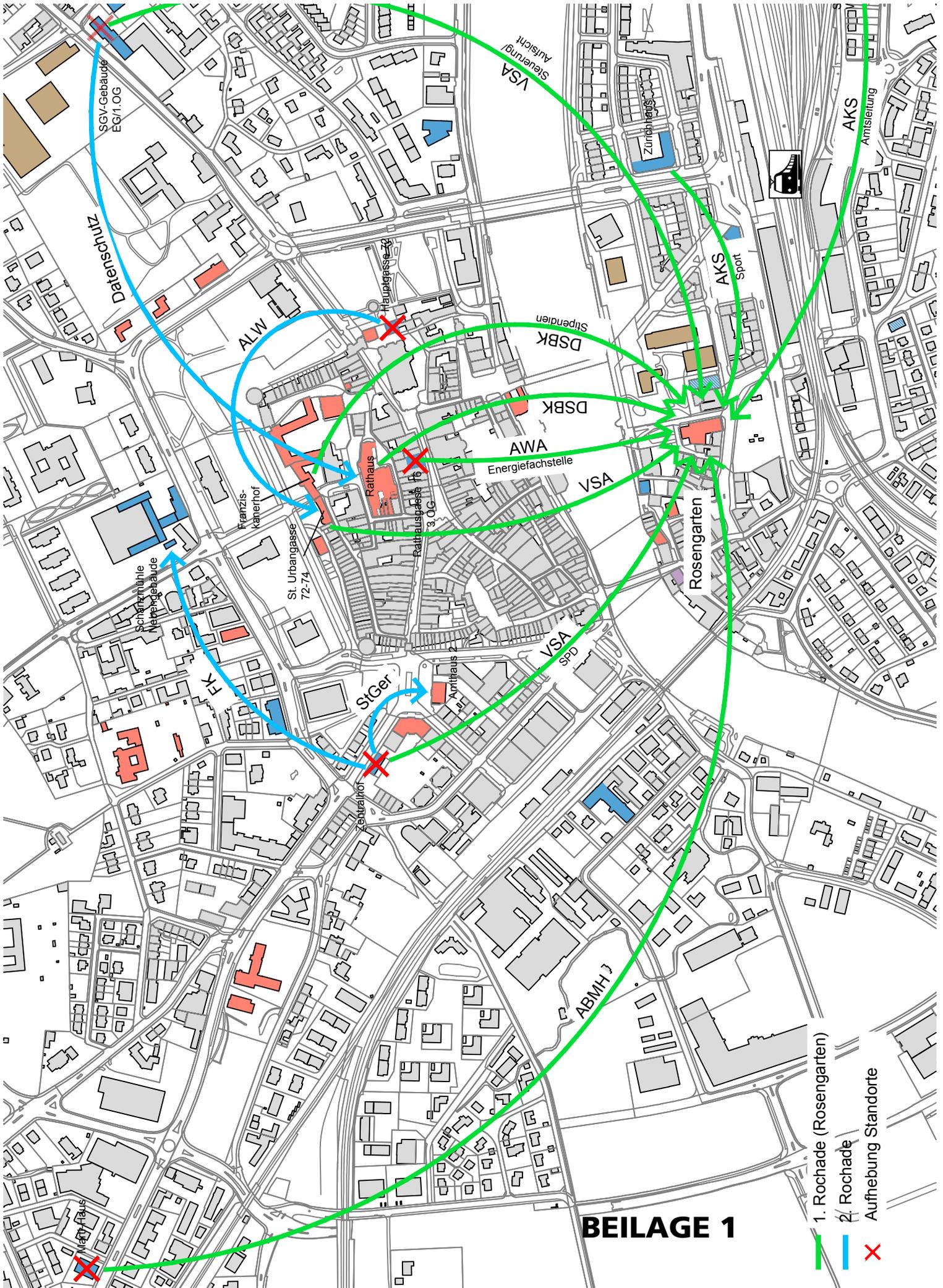
\*) nachgelagerte Termine in Abhängigkeit des politischen Bewilligungsverfahrens.

## 11. Anhang

---

### Beilage

- 1 Zusammenzug Amtsstellen Rosengarten
- 2 Ausbau- und Möblierungsstandards
- 3 Planunterlagen
  - 3.1 - Grundriss 2. Untergeschoss, 1:250
  - 3.2 - Grundriss 1. Untergeschoss, 1:250
  - 3.3 - Grundriss Erdgeschoss, 1:250
  - 3.4 - Grundriss 1. Obergeschoss, 1:250
  - 3.5 - Grundriss 2. Obergeschoss, 1:250
  - 3.6 - Grundriss 3. Obergeschoss, 1:250
  - 3.7 - Grundriss 4. Obergeschoss, 1:250
  - 3.8 - Grundriss 5. Obergeschoss, 1:250
  - 3.9 - Dachaufsicht, 1:250
  - 3.10 - Querschnitt A-A, 1:250
  - 3.11 - Fassade Ost, 1:250
  - 3.12 - Fassade Süd, 1:250
  - 3.13 - Fassade West, 1:250
  - 3.14 - Fassade Nord, 1:250
- 4 Visualisierungen
  - 4.1 - Ansicht Südost, neu / bestehend
  - 4.2 - Ansicht Südwest, neu / bestehend
- 5 Nachhaltigkeits-Check bei politischen Vorlagen, Beurteilungsblatt



# BEILAGE 1

- 1. Rochade (Rosengarten) —
- 2. Rochade —
- Aufhebung Standorte X

Auszug aus dem „Ausbau- und Möblierungsstandards für Verwaltungsbauten“ vom 10.04.2016 des kantonalen Hochbauamtes Solothurn (hier projektspezifisch für Sanierung Liegenschaft Rosengarten).

### 3 Ausbaustandards

#### 3.1 Büroarbeitsplatz

Der Kanton stellt den Nutzern Büroräumlichkeiten in bezugsbereitem Zustand zur Verfügung.

Ausbau, Raumakustik, Beleuchtung, Signaletik und Installationsanschlüsse werden durch das HBA definiert und bereitgestellt. Die IT-Infrastruktur wird durch das Amt für Informatik und Organisation (AIO) definiert und ab Steckdose bereitgestellt.

Das HBA und das AIO verfolgen dabei eine zukunftsorientierte, multifunktionale Büroraum- und Nutzungsstrategie.

Bezeichnung	Standard	Bemerkung
Bodenbeläge	Linoleum / Altbau Holzboden / Kugelgarn	Leichte Reinigung, antistatisch Aus akustischen Gründen
Wandbeläge	Abrieb / Rauhfaser tapete gestrichen	Weiss RAL 9010
Deckenverkleidung	Gips glattstrich oder Gips akustikdecke	Weiss RAL 9010
Starkstrom / Schwachstrom	Boden- oder Brüstungskanal 1x 3-fach Steckdose / AP 2x UKV Anschlüsse / AP	Anhang 6.4
Signaletik	Beschriftung	Corporate Design Kanton SO

#### 3.2 Besprechung

Bezeichnung	Standard	Bemerkung
Bodenbeläge	Linoleum / Altbau Holzboden / Kugelgarn	Leichte Reinigung, antistatisch Aus akustischen Gründen
Wandbeläge	Abrieb / Rauhfaser tapete gestrichen Gips glattstrich für Beamer	Weiss RAL 9010
Deckenverkleidung	Gips akustikdecke	Weiss RAL 9010
Starkstrom / Schwachstrom	Boden- oder Brüstungskanal / Bodendose 1x 3-fach Steckdose 2x UKV Anschlüsse Spez. Anschlüsse Beamer	Anhang 6.4
Signaletik	Beschriftung	Corporate Design Kanton SO
Beleuchtung LED		Anhang 5.11

## 4 Möblierungsstandards

### 4.1 Strategie

Die Möblierungsstrategie des Hochbauamtes soll eine langfristige und nachhaltige Investition in das Mobiliar garantieren. Dabei werden folgende Bereiche berücksichtigt:

#### **Ergonomie:**

Das Mobiliar soll den heutigen ergonomischen Erkenntnissen und Normen entsprechen. Stehpulte sind im Projekt Rosengarten Teil eines gesundheitsfördernden Mobiliarkonzeptes.

#### **Kombinierbarkeit:**

Mit der Verwendung eines einheitlichen Möbelprogramms, welches modular aufgebaut ist, kann flexibler den Nutzerbedürfnissen entsprochen werden. Ausserdem erleichtert es die Umzugsarbeiten, da durch den standardisierten Büroarbeitsplatz weniger Möbel gezügelt werden müssen.

#### **Wirtschaftlichkeit:**

Mit einem einheitlichen Möbelprogramm können die betriebsinternen Abläufe der Planung und Umzüge vereinfacht werden. Langfristige Verträge mit den Lieferanten sichern die Verfügbarkeit der Einzelteile und grössere Bezugsmengen führen zu besseren Konditionen.

#### **Ökologie:**

Um dem Nachhaltigkeitsgedanken gerecht zu werden, sollen die Mobiliarkosten über die ganze Lebensdauer betrachtet werden (auf 30 Jahre). Während der Lebensdauer sollen einzelne Elemente ausgewechselt werden können, ohne das ganze Möbel entsorgen zu müssen. Es soll einen minimalen Anteil an Verbundmaterialien aufweisen. Am Ende der Nutzungsdauer soll das Mobiliar maximal in den Materialfluss zurückgeführt werden können.

Die Grundsätze der Möblierungsstrategie sind wiederum die Basis für die Standardisierung der Büroarbeitsplätze und die Einrichtung der Besprechungsräume.

### 4.2 Büroarbeitsplatz

Als Norm-Arbeitsplatz versteht das HBA jene Möblierung, welche nötig ist, um die effiziente Ausführung der Büroarbeit heute und in Zukunft sicherzustellen.

Die Grundausstattung wird durch das HBA und das AIO ergänzt, um die Ziele eines multifunktionalen Büroraum- und Nutzungskonzeptes zu erreichen.

Bezeichnung	Dimension (LxBxH)	Anhang	Budget
Arbeitstisch	200x100x74 cm / 200x75x74 cm	Anhang 5.1	HBA
Drehstuhl auf Rollen		Anhang 5.4 / 5.5	HBA
Organisationsmöbel	225x35x74 cm (6 Fächer)	Anhang 5.7	HBA
Materialschwenkarm			HBA
Kabelkanal			HBA
Steh- oder Stecklampe LED		Anhang 5.10	HBA
Informatik-Geräte / Telefon		Anhang 6.3	AIO

Alternativen / Ergänzungen			
Stehpult	180x80x65-127 cm	Anhang 5.2	HBA
Besprechungstisch (abhängig Funktion / Tätigkeitsprofil)	150x75x74 cm	Anhang 5.1	HBA
Konferenzstuhl		Anhang 5.6	HBA
Organisationsmöbel (Z-AP)	150x35x74 cm (2-Fächer)	Anhang 5.8	HBA
Garderobehaken			HBA

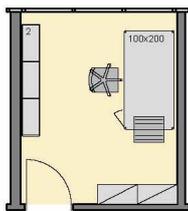
### 4.3 Besprechung

Die Möblierung eines Besprechungszimmers ist abhängig von der Raumgrösse, Raumgeometrie und der Nutzungsart (Besprechung, Schulung, Präsentation, Vortrag, etc.). IT-Dienstleistungen und -Ausrüstung sind im Leistungs- und Verrechnungskatalog vom AIO definiert.

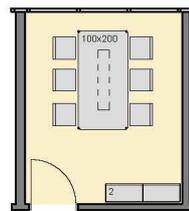
Bezeichnung	Dimension (LxBxH)	Bemerkung	Budget
Besprechungstisch	200x100x74 cm	Anhang 5.1	HBA
Konferenzstuhl		Anhang 5.6	HBA
Organisationsmöbel	150x35x74 cm (4 Fächer)	Anhang 5.9	HBA
Beamer (mobil)			Amt
Beamer (fest installiert)			HBA
Informatik-Geräte / Telefon		Anhang 6.3	AIO

Alternativen / Ergänzungen			
Klapptisch	180x80x74 cm	Anhang 5.3	HBA

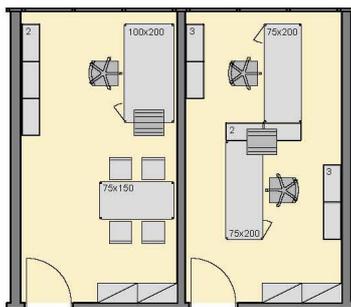
### 4.4 Möblierungsbeispiele



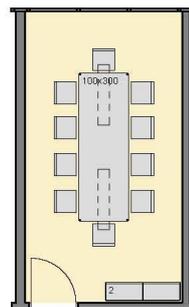
Einzelbüro 12.0 m2  
Norm-Büroarbeitsplatz



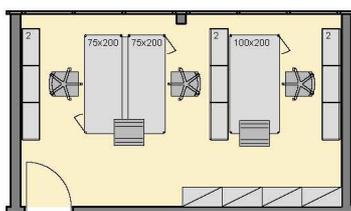
Besprechung klein 12.0 m2  
4-6 Personen



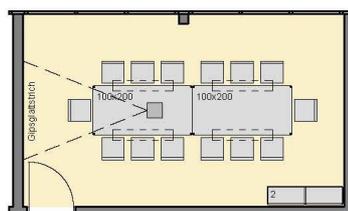
Einzelbüro mit Besprechungstisch 18.0 m2  
Mehrpersonenbüro (Z-Arbeitsplatz) 18.0 m2



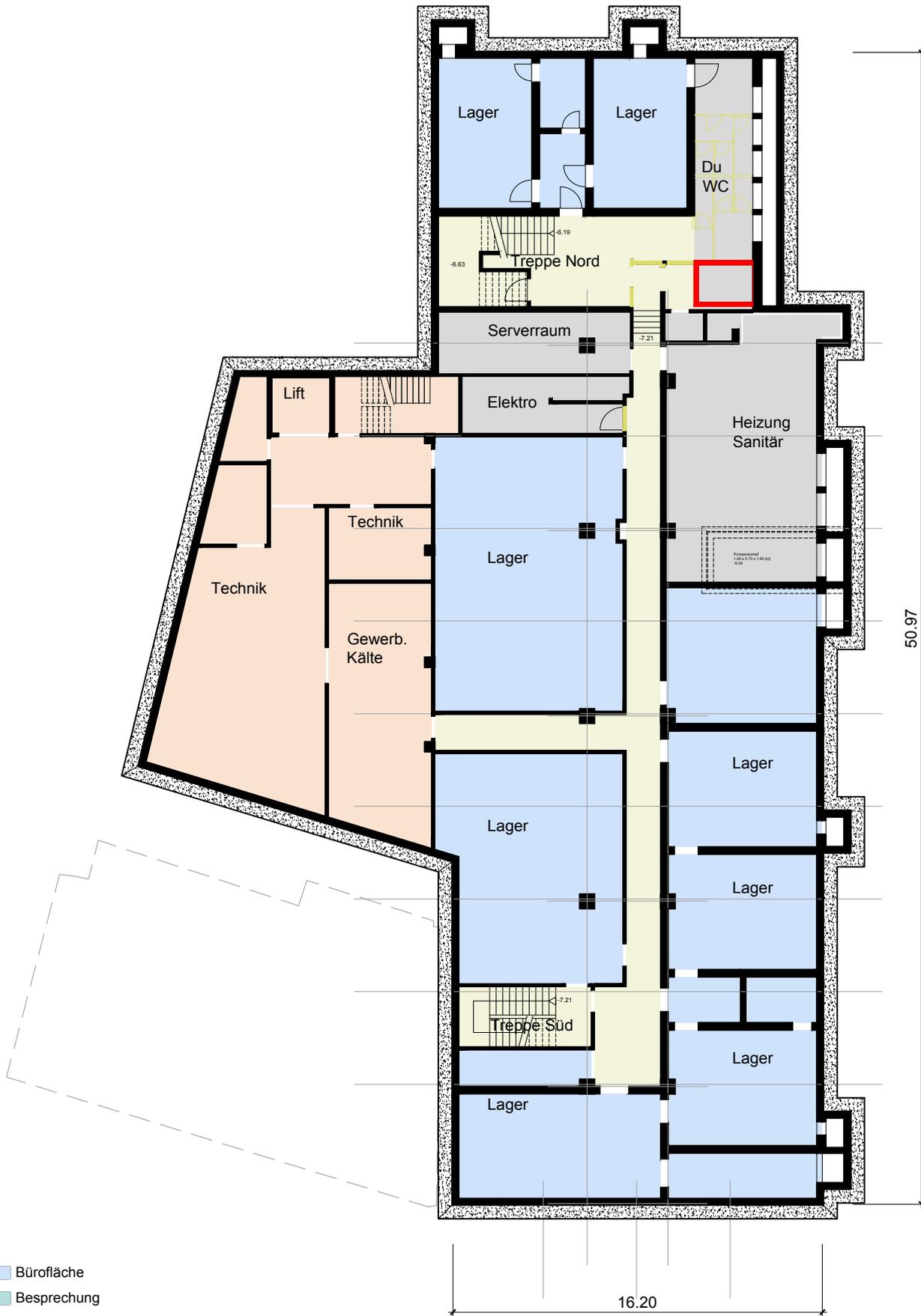
Besprechung mittel 18.0 m2  
8-10 Personen ohne Beamer



Mehrpersonenbüro 24.0 m2



Besprechung gross 24.0 m2  
12-14 Personen mit Beamer



- Bürofläche
- Besprechung
- Verkehrsfläche
- Begegnungszone
- vermietet
- Neben- und Funktionsfläche

## BEILAGE 3.1

### 2. UNTERGESCHOSS

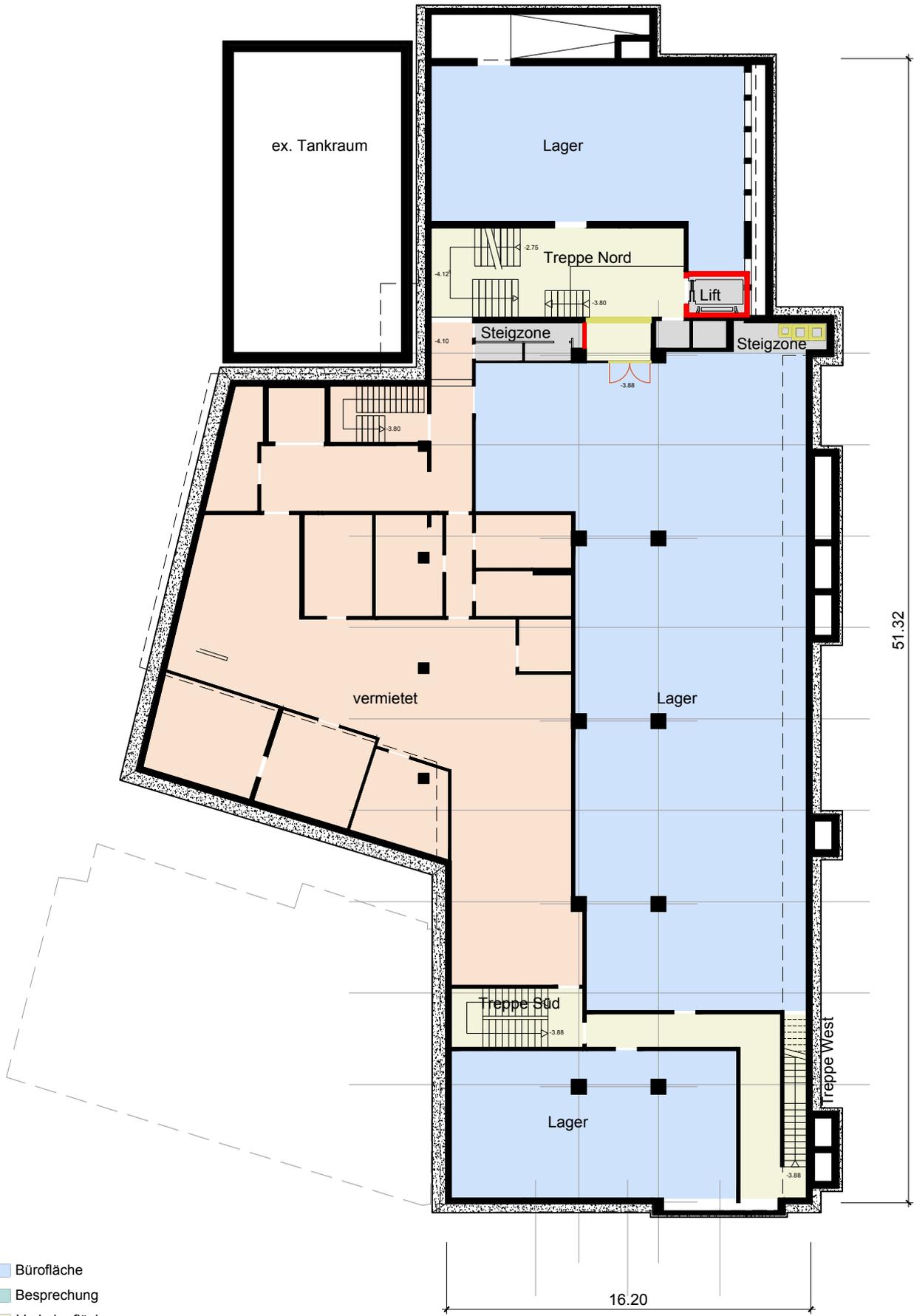
3148.01

Rosengarten Solothurn  
 Rossmarkt 19  
 4500 Solothurn

Revidiert:  
 Gezeichnet: BDHBAJAK  
 Mst: 1:250  
 Format: A4

Bestehend  
 Abbruch  
 Neu  
 3148.01 -2\_ Umnutzungskonzept\_V02.dwg

**KANTON** **solothurn**  
 Hochbauamt



- Bürofläche
- Besprechung
- Verkehrsfläche
- Begegnungszone
- vermietet
- Neben- und Funktionsfläche

## BEILAGE 3.2

### 1. UNTERGESCHOSS

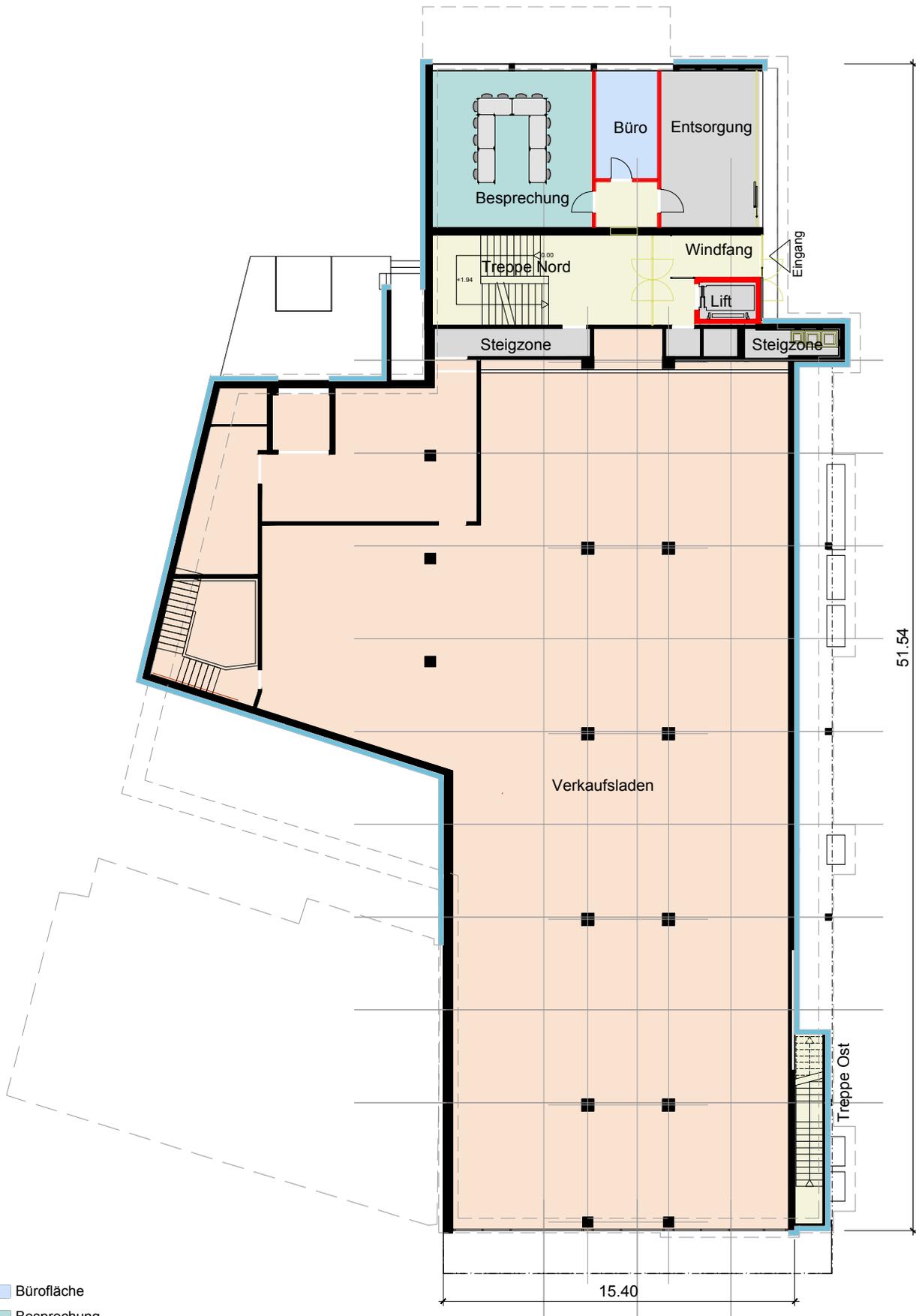
3148.01

Rosengarten Solothurn  
 Rossmarkt 19  
 4500 Solothurn

Revidiert:  
 Gezeichnet: BDHBAJAK  
 Mst: 1:250  
 Format: A4

Bestehend  
 Abbruch  
 Neu  
 3148.01.-1\_Umnutzungskonzept\_V02.dwg

KANTON **solothurn**  
 Hochbauamt



- Bürofläche
- Besprechung
- Verkehrsfläche
- Begegnungszone
- vermietet
- Neben- und Funktionsfläche

## BEILAGE 3.3

0 5 10m

### ERDGESCHOSS

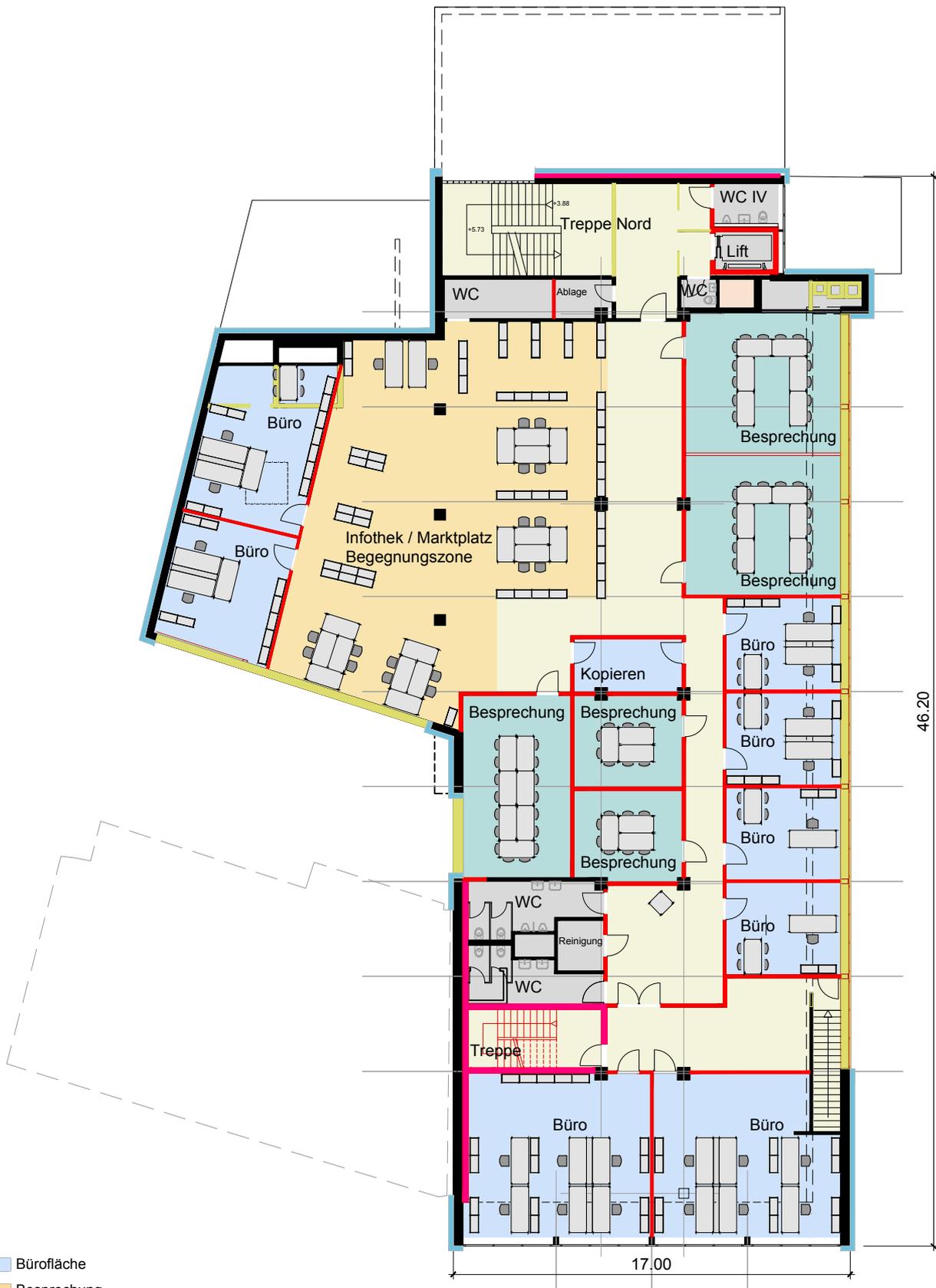
3148.01

Rosengarten Solothurn  
Rossmarkt 19  
4500 Solothurn

Revidiert:  
Gezeichnet: BDHBAJAK  
Mst: 1:250  
Format: A4

Bestehend  
 Abbruch  
 Neu  
 3148.01.00\_Umnutzungskonzept\_V02.dwg

**KANTON** **solothurn**  
Hochbauamt



- Bürofläche
- Besprechung
- Verkehrsfläche
- Begegnungszone
- Neben- und Funktionsfläche

## BEILAGE 3.4

0 5 10m

### 1. OBERGESCHOSS

3148.01

Rosengarten Solothurn  
Rossmarkt 19  
4500 Solothurn

Revidiert:  
Gezeichnet: BDHBAJAK  
Mst: 1:250  
Format: A4

Bestehend  
Abbruch  
Neu  
3148.01.01\_Umnutzungskonzept\_V02.dwg

KANTON  
solothurn  
Hochbauamt



- Bürofläche
- Besprechung
- Verkehrsfläche
- Begegnungszone
- Neben- und Funktionsfläche

## BEILAGE 3.5

0 5 10m

### 2. OBERGESCHOSS

3148.01

Rosengarten Solothurn  
 Rossmarkt 19  
 4500 Solothurn

Revidiert:  
 Gezeichnet: BDHBAJAK  
 Mst: 1:250  
 Format: A4

Bestehend  
 Abbruch  
 Neu  
 3148.01.02\_Umnutzungskonzept\_V02.dwg

KANTON **solothurn**  
 Hochbauamt



- Bürofläche
- Besprechung
- Verkehrsfläche
- Begegnungszone
- Neben- und Funktionsfläche

## BEILAGE 3.6

0 5 10m

### 3. OBERGESCHOSS

3148.01

Rosengarten Solothurn  
 Rossmarkt 19  
 4500 Solothurn

Revidiert:  
 Gezeichnet: BDHBAJAK  
 Mst: 1:250  
 Format: A4

Bestehend  
 Abbruch  
 Neu  
 3148.01.03\_Umnutzungskonzept\_V02.dwg

KANTON **solothurn**  
 Hochbauamt



- Bürofläche
- Besprechung
- Verkehrsfläche
- Begegnungszone
- Neben- und Funktionsfläche

## BEILAGE 3.7



### 4. OBERGESCHOSS

3148.01

Rosengarten Solothurn  
Rossmarkt 19  
4500 Solothurn

Revidiert:  
Gezeichnet: BDHBAJAK  
Mst: 1:250  
Format: A4

Bestehend  
 Abbruch  
 Neu  
3148.01.04\_Umnutzungskonzept\_V02.dwg

**KANTON solothurn**  
 Hochbauamt



- Bürofläche
- Besprechung
- Verkehrsfläche
- Begegnungszone
- Neben- und Funktionsfläche
- Aussengeschossfläche

**BEILAGE 3.8**

## 5. OBERGESCHOSS

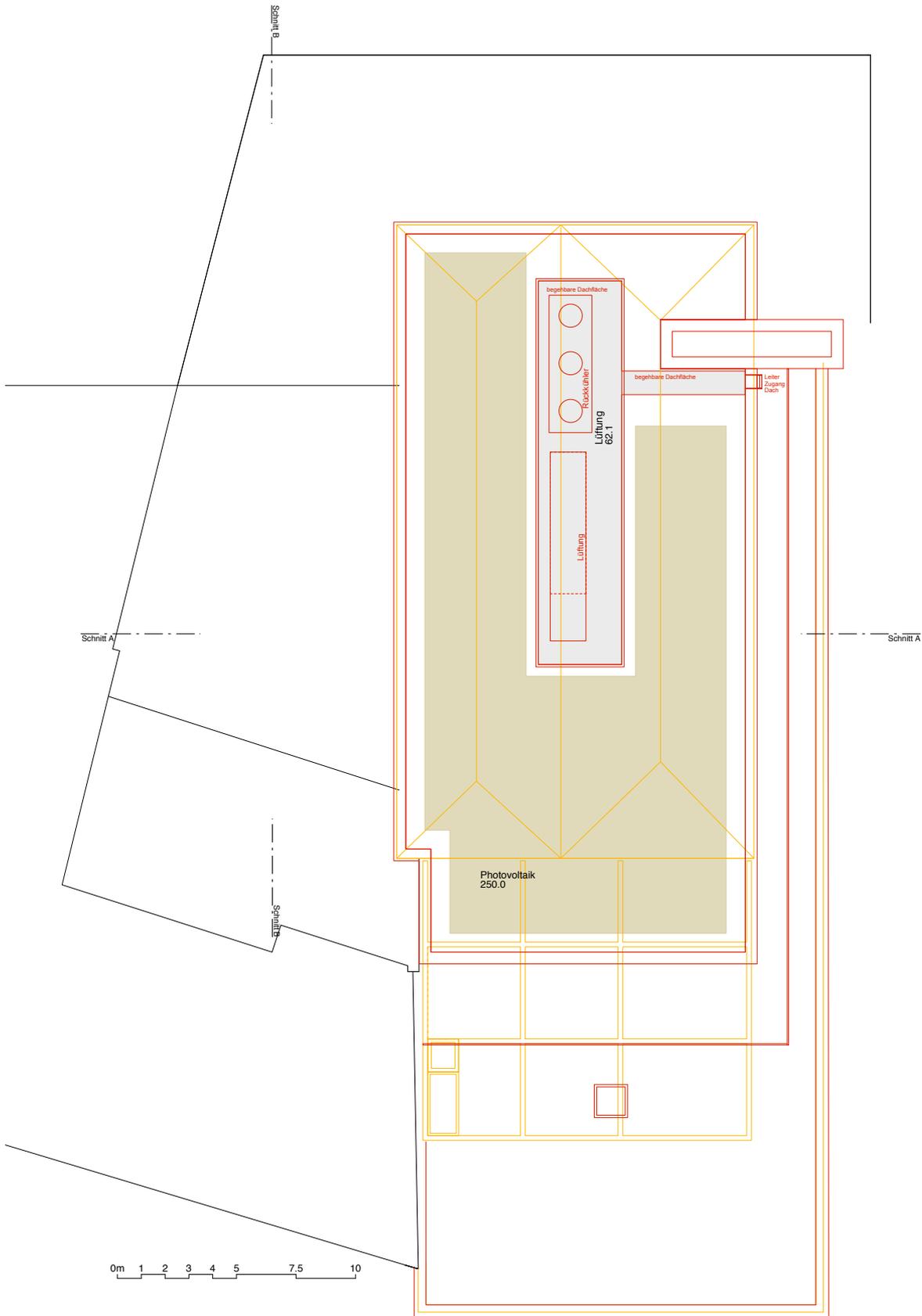
Rosengarten Solothurn  
 Rossmarkt 19  
 4500 Solothurn

Revidiert:  
 Gezeichnet: BDHBAJAK  
 Mst: 1:250  
 Format: A4

Bestehen  
 Abbruch  
 Neu  
 3148.01.05\_Umnutzungskonzept\_V02.dwg

**3.4**
  
  
 Hochbauamt

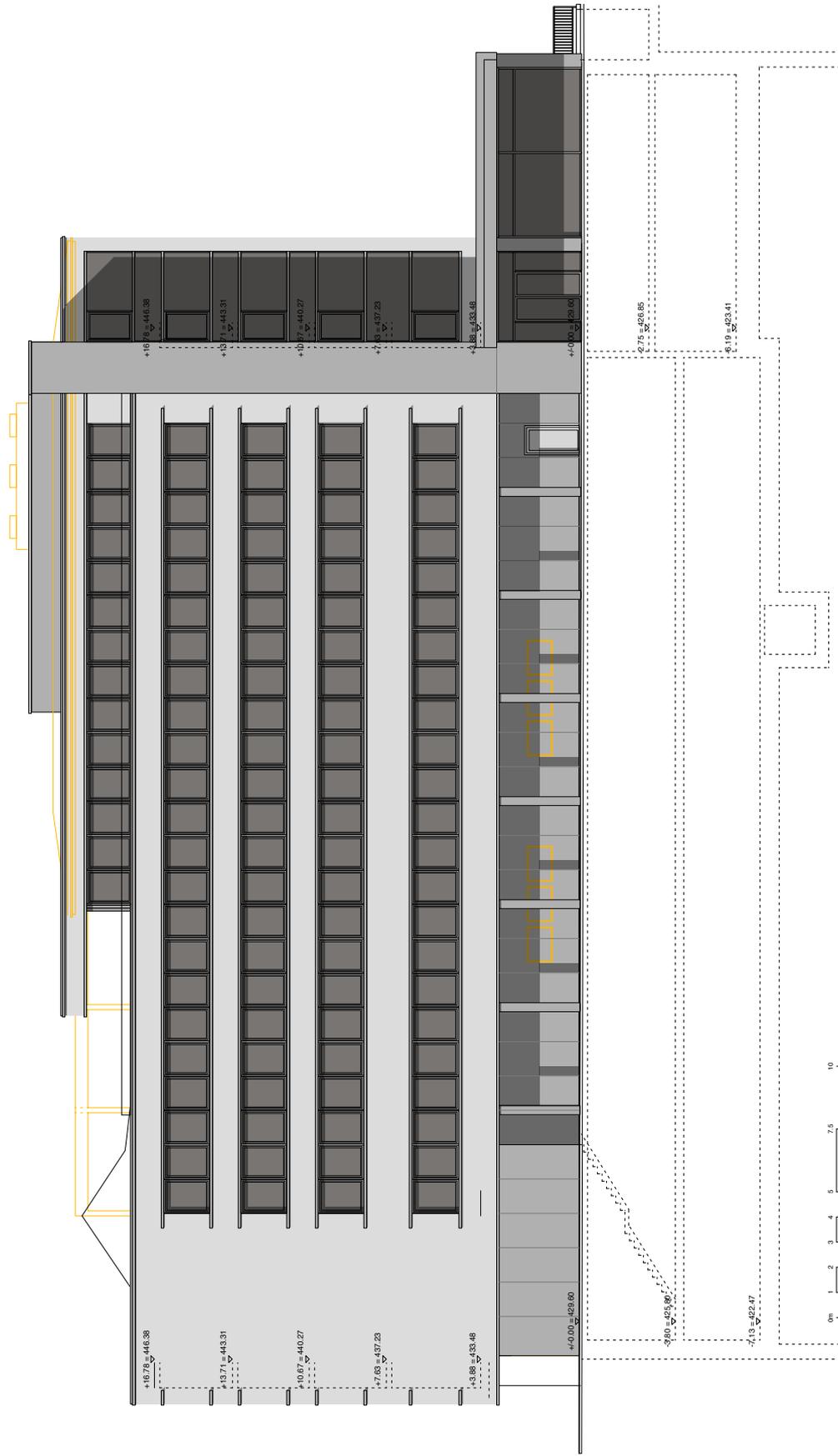
3148.01



## BEILAGE 3.9

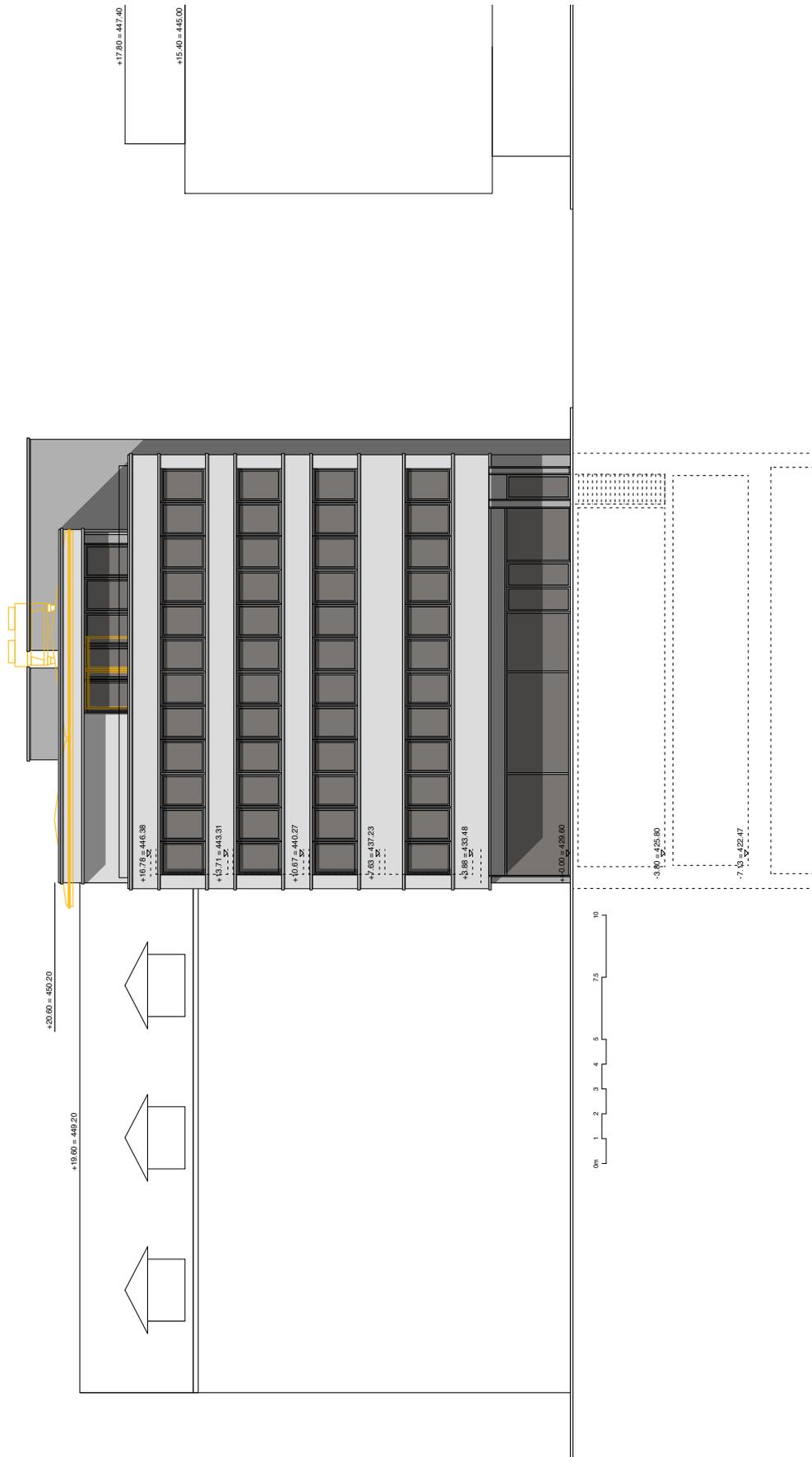
	<b>Sanierung und Umnutzung Rosengarten für die kantonale Verwaltung</b> Rossmarktplatz 19, 4500 Solothurn Projektnummer: 2K-3148KP15	Gesamtplaner Graf Stampfli Jenni Architekten AG Weissensteinstrasse 81 4500 Solothurn T 032 624 50 50 F 032 622 06 08 info@graf-stampfli-jenni.ch www.graf-stampfli-jenni.ch	<b>Dachaufsicht</b> 
	Bauherrschaft Kanton Solothurn Hochbauamt Röhlfhof Werkhofstrasse 65 4500 Solothurn T 032 627 26 03 F 032 627 23 65	Fachplaner Bauing. Elektro HLKS Bauphysik Fassade WAM Partner, Bern Scherler AG, Solothurn Gruner Roschi AG, Köniz MBJ Bauphysik AG, Kirchberg Speiser Metallbauplanung, Thun	Planbezeichnung 242 ROS pläne VP aktuell.vwx <b>VORPROJEKT</b>
		Datum 02.09.2015 Plangrösse A4	Datum 02.09.2015 Plangrösse A4
■ Bestehend ■ Abbruch ■ Neu ■ Zukunftsvision			





## BEILAGE 3.11

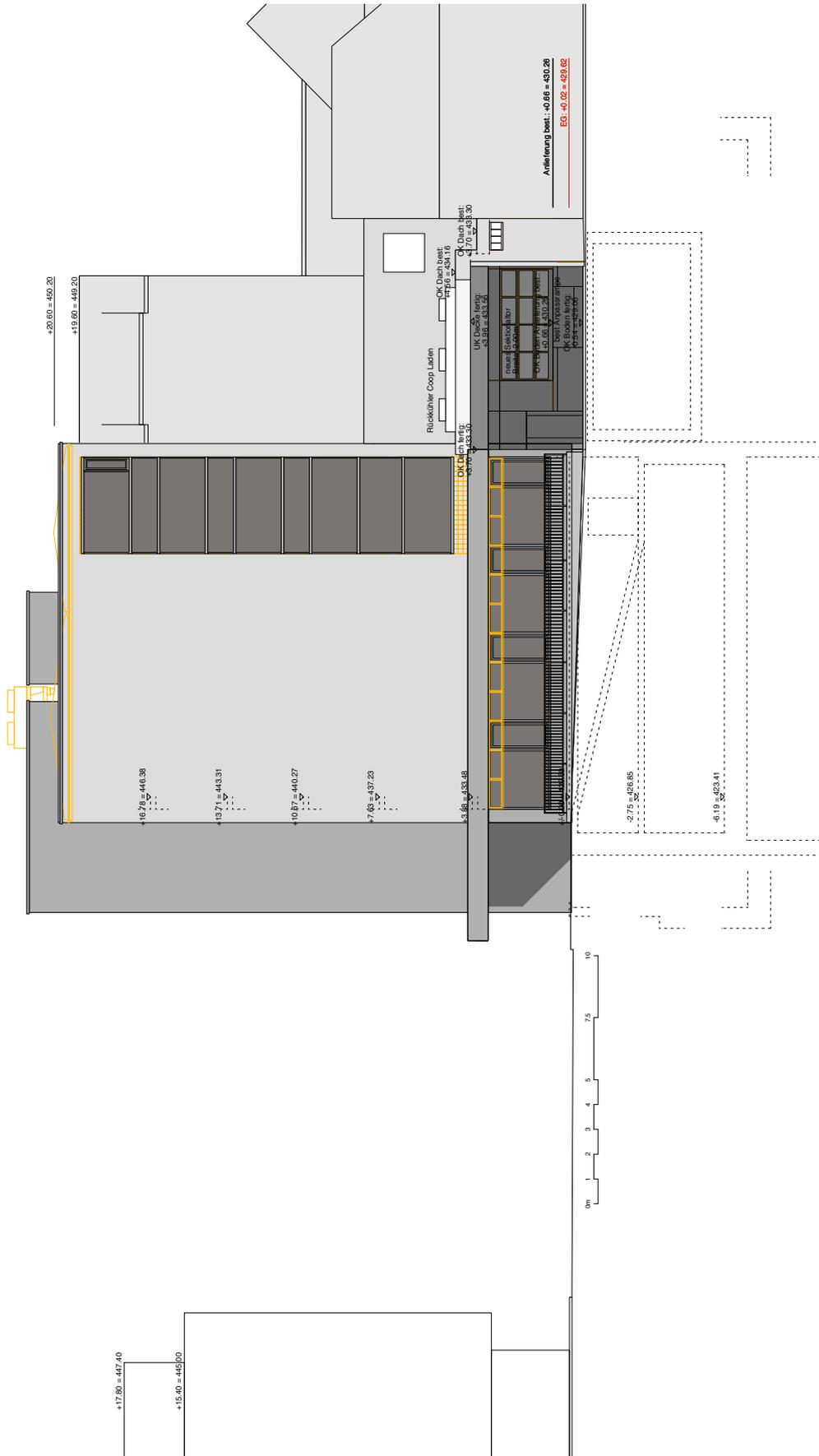
	<b>Sanierung und Umnutzung Rosengarten für die kantonale Verwaltung</b> Rossmarktplatz 19, 4500 Solothurn Projektnummer: 2K-3148KP15	Gesamtplaner Graf Stampfli Jenni Architekten AG Weissensteinstrasse 81 T 032 624 50 50 4500 Solothurn F 032 622 06 08 info@graf-stampfli-jenni.ch www.graf-stampfli-jenni.ch	<b>Fassade Ost</b>		
	Bauherrschaft Kanton Solothurn Hochbauamt Röhlfhof Werkhofstrasse 65 T 032 627 26 03 4500 Solothurn F 032 627 23 65	Fachplaner Bauing. Elektro HLKS Bauphysik Fassade WAM Partner, Bern Scherler AG, Solothurn Gruner Roschi AG, Köniz MBJ Bauphysik AG, Kirchberg Speiser Metalbauplanung, Thun	Planbezeichnung 242 ROS pläne VP aktuell.vwx	<b>VORPROJEKT</b>	
Verfasser GSJ / as		Datum 02.09.2015	Massstab Plangrösse	1:250 A4	
Bestehend Abbruch Neu Zukunftsvision					



## BEILAGE 3.12

	<b>Sanierung und Umnutzung Rosengarten für die kantonale Verwaltung</b> Rossmarktplatz 19, 4500 Solothurn Projektnummer: 2K-3148KP15	Gesamtplaner Graf Stampfli Jenni Architekten AG Weissensteinstrasse 81 T 032 624 50 50 4500 Solothurn F 032 622 06 08 info@graf-stampfli-jenni.ch www.graf-stampfli-jenni.ch	<b>Fassade Süd</b>		
	Bauherrschaft Kanton Solothurn Hochbauamt Rötihof Werkhofstrasse 65 T 032 627 26 03 4500 Solothurn F 032 627 23 65	Fachplaner Bauing. WAM Partner, Bern Elektro Scherler AG, Solothurn HLKS Gruner Roschi AG, Köniz Bauphysik MBJ Bauphysik AG, Kirchberg Fassade Speiser Metalbauplanung, Thun	Planbezeichnung 242 ROS pläne VP aktuell.vwx	<b>VORPROJEKT</b>	
		Verfasser GSJ / as	Massstab	1:250	
		Datum 02.09.2015	Plangrösse	A4	
		 Bestehend	 Abbruch	 Neu	 Zukunftsvision





# BEILAGE 3.14



**Sanierung und Umnutzung Rosengarten für die kantonale Verwaltung**  
 Rossmarktplatz 19, 4500 Solothurn  
 Projektnummer: 2K-3148KP15

**Gesamtplaner**  
 Graf Stampfli Jenni Architekten AG  
 Weissensteinstrasse 81 T 032 624 50 50  
 4500 Solothurn F 032 622 06 08  
 info@graf-stampfli-jenni.ch www.graf-stampfli-jenni.ch

Fassade Nord			
Planbezeichnung	242 ROS pläne VP aktuell.vwx		VORPROJEKT
Verfasser	GSJ / as	Massstab	1:250
Datum	02.09.2015	Plangrösse	A4
■ Bestehend   ■ Abbruch   ■ Neu   ■ Zukunftsvision			

**Bauherrschaft**  
 Kanton Solothurn  
 Hochbauamt  
 Röhlfhof  
 Werkhofstrasse 65 T 032 627 26 03  
 4500 Solothurn F 032 627 23 65

**Fachplaner**  
 Bauing. WAM Partner, Bern  
 Elektro Scherler AG, Solothurn  
 HLKS Gruner Roschi AG, Köniz  
 Bauphysik MBJ Bauphysik AG, Kirchberg  
 Fassade Speiser Metallbauplanung, Thun



Ansicht Südost NEU



Ansicht Südost BESTEHEND

## BEILAGE 4.1

	<b>Sanierung und Umnutzung Rosengarten für die kantonale Verwaltung</b> Rossmarktplatz 19, 4500 Solothurn Projektnummer: 2K-3148KP15	Gesamtplaner Graf Stampfli Jenni Architekten AG Weissensteinstrasse 81 T 032 624 50 50 4500 Solothurn F 032 622 06 08 info@graf-stampfli-jenni.ch www.graf-stampfli-jenni.ch	<b>Visualisierung Rosengarten</b>		
	Bauherrschaft Kanton Solothurn Hochbauamt Röhlihof Werkhofstrasse 65 T 032 627 26 03 4500 Solothurn F 032 627 23 65	Fachplaner Bauing. WAM Partner, Bern Elektro Scherler AG, Solothurn HLKS Gruner Roschi AG, Köniz Bauphysik MBJ Bauphysik AG, Kirchberg Fassade Speiser Metalbauplanung, Thun	Planbezeichnung 242 ROS pläne VP aktuell.vwx	<b>VORPROJEKT</b>	
		Verfasser GSJ / as	Massstab		
		Datum 02.09.2015	Plangrösse A4		
		<input type="checkbox"/> Bestehend	<input type="checkbox"/> Abbruch	<input type="checkbox"/> Neu	<input type="checkbox"/> Zukunftsvision



Ansicht Südwest NEU



Ansicht Südwest BESTEHEND

## BEILAGE 4.2

	<p><b>Sanierung und Umnutzung Rosengarten für die kantonale Verwaltung</b></p> <p>Rossmarktplatz 19, 4500 Solothurn Projektnummer: 2K-3148KP15</p>	Gesamtplaner	<p>Graf Stampfli Jenni Architekten AG Weissensteinstrasse 81 T 032 624 50 50 4500 Solothurn F 032 622 06 08 info@graf-stampfli-jenni.ch www.graf-stampfli-jenni.ch</p>	<b>Visualisierung Dornacherplatz</b>			
	<p>Bauherrschaft</p> <p>Kanton Solothurn Hochbauamt Röthlihof Werkhofstrasse 65 T 032 627 26 03 4500 Solothurn F 032 627 23 65</p>	Fachplaner	<p>Bauing. WAM Partner, Bern Elektro Scherler AG, Solothurn HLKS Gruner Roschi AG, Köniz Bauphysik MBJ Bauphysik AG, Kirchberg Fassade Speiser Metallbauplanung, Thun</p>	Planbezeichnung	242 ROS pläne VP aktuell.vwx	<b>VORPROJEKT</b>	
				Verfasser	GSJ / as	Massstab	
				Datum	02.09.2015	Plangrösse	A4
				<p> <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: gray; border: 1px solid black;"></span> Bestehend           <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-left: 10px;"></span> Abbruch           <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-left: 10px;"></span> Neu           <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-left: 10px;"></span> Zukunftsvision         </p>			

## Nachhaltigkeits-Check bei politischen Vorlagen

### Beurteilungsblatt

Geschäft: Sanierung Liegenschaft Rosengarten Solothurn  
 Datum der Beurteilung: 29. Juni 2016  
 Beurteilung durchgeführt von: Bernhard Mäusli, Kantonsbaumeister  
 Zeitlicher Betrachtungshorizont: 40 Jahre (ab Fertigstellung 2019)  
 Räumlicher Betrachtungshorizont: Botschaftsperimeter Sanierung und Umbau Rosengarten  
 Beurteilungsgrundlagen: (z.B. Projektdossiers, Gutachten, UVP, etc.) Botschaft an den Kantonsrat, inkl. Projektdokumentation und Vorprojekt  
 Bemerkungen: -

#### Beurteilung aus Sicht der Nachhaltigen Entwicklung:

- ++ Auswirkung stark positiv
- + Auswirkung positiv
- 0 keine Auswirkungen, Auswirkungen neutral oder Zielbereich für das Geschäft nicht relevant
- Auswirkungen negativ
- Auswirkungen stark negativ

Die Zielbereiche sind im Anhang 1 umschrieben.

	Zielbereiche	Zu erwartende Auswirkungen / Kommentar	Beurteilung ++, +, 0, -, -
<b>Umwelt</b>	Biodiversität	Kein Einfluss. Keine Aktivitäten in der Umgebung	+
	Natur und Landschaft	Kein Einfluss im innerstädtischen Bereich	0
	Energieverbrauch	Minimaler Verbrauch / Einhaltung des Minergie-Standards	++
	Energiequalität	Nachhaltig / Fernwärme und Photovoltaik	++
	Klima	Sehr gute CO <sub>2</sub> -Bilanz / wegen minimalem Energieverbrauch	++
	Rohstoffverbrauch	Umbau-spezifisch / jedoch Ressourcenverbrauch optimiert	-
	Rohstoffqualität	Möglichst ökologische Materialien und wenig graue Energie	+
	Wasserhaushalt	Der Grundwasserspiegel liegt relativ hoch. Eine Versickerung ist nicht möglich. Keine Änderung zur Ist-Situation	0
	Wasserqualität	Kein Einfluss auf die bestehende Wasserqualität	0
	Bodenverbrauch	Es wird kein zusätzlicher Boden beansprucht	0
	Bodenqualität	Kein Einfluss.	0
	Luftqualität	Keine zusätzliche Luft- oder Lärmbelastung gegenüber dem Ausgangszustand.	0
	Langlebigkeit	Sehr grosse Nutzungsflexibilität und langlebige Materialien	++
<b>Fazit Umwelt</b> (Beurteilung der Auswirkungen mit 3 - 5 Sätzen): Im Zielbereich Umwelt ist – da das Gebäude gemäss dem Minergie Standard optimiert wird – insbesondere der stark positive Einfluss auf den Energieverbrauch, die Energiequalität und die Luftqualität hervorzuheben. Zusätzlich hervorzuheben ist die Langlebigkeit, als Folge sehr grosser Nutzungsflexibilität und langlebiger Materialien.			

	Zielbereiche	Zu erwartende Auswirkungen / Kommentar	Beurteilung ++, +, 0, -, -
<b>Wirtschaft</b>	Einkommen	Kleiner Einfluss auf Zuliefer-Betriebe, Handwerker etc.	0
	Lebenskosten	Kein spezifischer Einfluss auf die Lebenskosten	0
	Arbeitsmarkt	Unterstützung des Arbeitsmarktes durch das Bereitstellen von modernen Arbeitsplätzen.	+
	Investitionen	Kantonale Investition zum Ausbau der Infrastruktur	+
	Kostenwahrheit	Kein Einfluss	0
	Ressourceneffizienz	Ressourceneffizienz in Energie und Betrieb	+
	Innovationen	Innovative Gebäudetechnik	+
	Wirtschaftsstruktur	Keinen direkten Einfluss	0
	Know-how	Kein Einfluss	0
	Öffentlicher Haushalt	Durch die Einsparung von Drittmieten wird der öffentliche Haushalt langfristig positiv beeinflusst.	+
	Steuern	Keinen direkten Einfluss	0
	Produktion	Keinen direkten Einfluss	0
	Wettbewerbsfähigkeit	Für den Kanton als Arbeitgeber erhöht sich die Wettbewerbsfähigkeit durch attraktive Arbeitsplätze	+
	Volkswirtschaft	Volkswirtschaftliche Vorteile als effiziente und kostengünstige Verwaltung	+
<p><b>Fazit Wirtschaft</b> (Beurteilung der Auswirkungen mit 3 - 5 Sätzen): Bei der Sanierung des Rosengartens handelt es sich in erster Linie um die organisatorische Verbesserung und Effizienzsteigerung durch die zentrale Unterbringung der kantonalen Verwaltung. Darüber hinaus handelt es sich um eine grössere Investition des Kantons zum Erhalt und zum Ausbau der Infrastruktur und somit sind auch positive volkswirtschaftliche Effekte für den Kanton zu erwarten.</p>			

	Zielbereiche	Zu erwartende Auswirkungen / Kommentar	Beurteilung ++, +, 0, -, -
<b>Gesellschaft</b>	Lärm / Wohnqualität	Kein direkter Einfluss	0
	Mobilität	Idealer Standort für die Benutzer / Besucher des ÖV.	++
	Gesundheit	Kein direkter Einfluss	0
	Sicherheit	Mit dem Umbau wird durch die Klärung und Transparenz der Anlage die Sicherheit erhöht.	+
	Einkommens- / Vermögensverteilung	Kein spezifischer Einfluss auf diese Verteilungen	0
	Partizipation	Kein Einfluss	0
	Kultur und Freizeit	Städtebaulich und architektonisch gute Lösung innerhalb der be-stehenden Struktur	+
	Bildung	Kein wesentlicher Einfluss	0
	Soziale Sicherheit	Verwaltungsintern durch Gruppenarbeitsplätze erhöht	+
	Integration	Kein wesentlicher Einfluss	0
	Chancengleichheit	Kein wesentlicher Einfluss	0
	Überregionale Solidarität	Kein wesentlicher Einfluss	0
	Regionaler politischer Zusammenhalt	Der Ausbildungs-Standort Solothurn wird gestärkt und fördert dadurch den regional politischen Zusammenhalt.	+
	<p><b>Fazit Gesellschaft</b> (Beurteilung der Auswirkungen mit 3 - 5 Sätzen): Die Zentralisierung der Verwaltung an einem optimal gelegen Standort unter einem Dach erbringt im Zielbereich Gesellschaft einen grossen Mehrwert.</p>		

## Gesamtfazit

### Nachhaltigkeit

Insgesamt handelt es sich beim Umbau Rosengarten um ein betriebswirtschaftlich und gesellschaftlich besonders nachhaltiges Projekt:

Neben der gestalterischen, funktionalen und technischen Optimierung wird auch die Nachhaltigkeit besonders berücksichtigt. Die Nachhaltigkeit beim Bauen umfasst den ganzen Lebenszyklus eines Gebäudes. D.h die Sanierungsphase, die Nutzungsphase und der Rückbau. Das gewählte Konzept garantiert einen optimalen Nutzen für das heutige Bedürfnis, aber auch die Sicherheit auf zukünftige Nutzungsanpassungen einfach reagieren zu können.

Die Konstruktionen sind so gewählt, dass einzelne Bauteile gut saniert werden können und am Ende der Nutzungszeit ein geordneter Rückbau einzelner Verschleissteile möglich ist. Bei der Materialwahl wird darauf geachtet, dass Verbundkonstruktionen möglichst vermieden werden. Zudem wird bei der Materialwahl auch die graue Energie bei der Herstellung betrachtet. Während der Nutzungsphase werden durch eine hoch isolierte und gut beschattete Fassade sowie ein optimiertes Haustechniksystem ein minimaler Energieverbrauch sowie der Einsatz von erneuerbaren Energieträgern erreicht. Der Minergie-ECO-Standard wird angestrebt.

Der Standort des sanierten Verwaltungsgebäudes in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes ist für die Mitarbeitenden und Besucher optimal. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr kann kaum besser und nachhaltiger sein.

## Anhang 1: Die Zielbereiche der Nachhaltigen Entwicklung

Stichwortartige Erläuterungen zu den Zielbereichen, welche von der ‚Strategie Nachhaltige Entwicklung‘ des Bundesrates abgeleitet sind:

UMWELT	WIRTSCHAFT	GESELLSCHAFT
<p><b>Biodiversität</b> Artenvielfalt, Vielfalt der Lebensräume für Tiere und Pflanzen</p> <p><b>Natur und Landschaft</b> Ökologisch wertvolle Landschafts- und Naturräume, Vernetzung, Schutzbestimmungen, Landschaftsbild</p> <p><b>Energiequalität, Energieverbrauch, Klima</b> Art der verwendeten Energieträger (Anteil von erneuerbaren, CO<sub>2</sub>-neutralen Energien), gesamter Energieverbrauch, graue Energie, Beeinflussung des Klimas durch Emission von Treibhausgasen</p> <p><b>Rohstoffverbrauch</b> Verbrauch von Rohstoffen und Materialien</p> <p><b>Rohstoffqualität</b> Art und Herkunft der Rohstoffe (nachwachsend, einheimisch, etc.), Inhaltsstoffe, Rezyklierbarkeit von Materialien</p> <p><b>Wasserhaushalt</b> Natürlicher Wasserhaushalt (Beeinträchtigungen durch Wasserverbrauch, Bodenversiegelung, Verbauungen)</p> <p><b>Wasserqualität</b> Qualität von Grundwasser, Oberflächengewässern</p> <p><b>Bodenverbrauch</b> Verbrauch durch Bebauung (Siedlungen, Strassen)</p> <p><b>Bodenqualität</b> Schadstoffbelastung, Bodenverdichtung, Bodenerosion</p> <p><b>Luftqualität</b> Belastung durch Luftschadstoffe: Ozon, Stickoxide, Feinstaub, etc.</p>	<p><b>Einkommen</b> Volkseinkommen, Einkommen der privaten Haushalte</p> <p><b>Lebenskosten</b> Kosten von Konsumgütern, Wohnen, Versicherungen, sonstige Dienstleistungen</p> <p><b>Arbeitsmarkt</b> Funktionieren des Arbeitsmarkts: Verfügbarkeit von genügend Arbeitsplätzen und genügend qualifizierten Arbeitskräften</p> <p><b>Investitionen</b> Private und öffentliche Investitionen zur Erhaltung und zum Ausbau der Infrastruktur</p> <p><b>Kostenwahrheit</b> Internalisierung von sozialen und ökologischen externen Effekten über das Verursacherprinzip</p> <p><b>Ressourceneffizienz</b> Effizienter Einsatz von natürlichen, finanziellen und Human-Ressourcen, Entkopplung von Wachstum und Ressourcenverbrauch</p> <p><b>Innovationen</b> Innovationskraft und Anpassungsfähigkeit der Wirtschaft, administrative Belastung der Unternehmen</p> <p><b>Wirtschaftsstruktur</b> Präsenz von innovativen und wertschöpfungsstarken Branchen, Nutzung der regionalen Stärken</p> <p><b>Know-how</b> Qualifikation der Arbeitskräfte, berufsspezifische Weiterbildung</p> <p><b>Öffentlicher Haushalt</b> Verhältnis von Einnahmen und Ausgaben, Verschuldung, Zinsbelastung</p> <p><b>Steuern</b> Steuerbelastung von Privaten und Unternehmen (Steuereinnahmen: unter Öffentlicher Haushalt)</p> <p><b>Produktion</b> Umwelt- und sozialverträgliche Produktionsformen</p>	<p><b>Lärm / Wohnqualität</b> Lärmbelastung, Wohnlage und –umfeld (Erreichbarkeit, Freizeitangebote, soziale Durchmischung, etc.)</p> <p><b>Mobilität</b> Räumliche Mobilität, Erreichbarkeit von wichtigen Infrastrukturen und Dienstleistungen, Zugang zum öffentlichen Verkehr</p> <p><b>Gesundheit</b> Gesundheit und Wohlbefinden der Bevölkerung, Gesundheitsversorgung, Prävention</p> <p><b>Sicherheit</b> Physische Sicherheit (vor Gewalt, im Verkehr, vor Naturkatastrophen, etc.), Rechtssicherheit, Sicherheit des Eigentums</p> <p><b>Einkommens- / Vermögensverteilung</b> Differenz zwischen hohen und niedrigen Einkommen / Vermögen</p> <p><b>Partizipation</b> Teilnahme an gesellschaftlichen Entscheidungsprozessen: Abstimmungen, Wahlen; informelle Mitwirkungsmöglichkeiten</p> <p><b>Kultur und Freizeit</b> Lokale Identität, Kultur- und Freizeitangebot, Freiwilligenarbeit, Vereine, Auseinandersetzen mit Neuem und Fremden</p> <p><b>Bildung</b> Schulausbildung, Erwachsenenbildung (berufsspezifische Bildung: unter Know-how, Bereich Wirtschaft)</p> <p><b>Soziale Sicherheit</b> Soziale Unterstützung benachteiligter Personen</p> <p><b>Integration</b> Zusammenhalt und Zusammenleben aller gesellschaftlichen Gruppen (Kinder, Alte, Ausländer/-innen, etc.), Einbindung und Engagement</p> <p><b>Chancengleichheit</b> Chancengleichheit unabhängig von Geschlecht, ethischer und sozialer Herkunft, etc., Gleichbehandlung durch die Behörden</p> <p><b>Überregionale Solidarität</b> Zusammenarbeit, Solidarität, Unterstützung von anderen Regionen im In- und Ausland</p>

## ***Herausgeber und Bezugsquelle***

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

