

# **Globalbudget „Hochbau“ für die Jahre 2018 bis 2020**

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates  
an den Kantonsrat von Solothurn  
vom 4. September 2017, RRB Nr. 2017/1489

## **Zuständiges Departement**

Bau- und Justizdepartement

## **Vorberatende Kommissionen**

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission  
Finanzkommission

## Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung .....	3
1. Einleitende Bemerkungen .....	5
2. Bezug zu den Planungsgrundlagen des Regierungsrates.....	6
3. Leistungsauftrag und Saldovorgabe .....	6
3.1 Leistungserbringer .....	6
3.2 Produktegruppen .....	7
3.2.1 Produktegruppe 1: Neubauten / Umbauten / Sanierungen .....	7
3.2.2 Produktegruppe 2: Instandhaltung / Instandsetzung .....	8
3.2.3 Produktegruppe 3: Immobilienmanagement.....	8
3.3 Saldovorgabe und Verpflichtungskredit .....	9
3.3.1 Saldovorgabe.....	9
3.3.2 Verpflichtungskredit.....	9
3.4 Personal .....	9
3.5 Veränderungen von Leistungen und Finanzen zur laufenden Globalbudgetperiode ...	10
3.5.1 Veränderungen im Leistungsauftrag .....	10
3.5.2 Laufende Globalbudgetperiode .....	10
3.5.3 Neue Globalbudgetperiode.....	11
4. Finanzströme und Investitionen ausserhalb Globalbudget.....	12
5. Rechtliches .....	13
6. Antrag.....	13
7. Beschlussesentwurf.....	15

## Kurzfassung

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

Die Höhe des Verpflichtungskredites 2018 - 2020 für die neue Globalbudgetperiode ist kleiner als voraussichtlich die Jahresrechnungen 2015 - 2017. Dies ist insbesondere auf die für den Hochbau beschlossenen Massnahmenpläne 2013 / 2014 und die per 1. Januar 2017 übertragenen Spitalimmobilien an die Solothurner Spitäler AG zurückzuführen.

Das HBA verfolgt die nachstehenden übergeordneten Ziele:

- Priorisierung des kantonalen Immobilienportefeuilles.
- Optimierung der räumlichen Organisation der kantonalen Verwaltungsstellen.
- Stetige Verbesserung der betrieblichen, architektonischen und ökologischen Qualität des kantonalen Gebäudebestandes.
- CO<sub>2</sub>-Reduktion durch die Optimierung aller Neubau-, Umbau- und Sanierungsprojekte.
- Priorisierung aller baulichen Unterhaltsmassnahmen nach Dringlichkeit.

Die Aufgaben und Ressourcen des Hochbauamtes sind im Globalbudget Hochbau (Erfolgsrechnung) sowie in der Mehrjahresplanung Hochbau (Investitionsrechnung) enthalten.

Die Struktur der Produktgruppen der letzten Globalbudgetperiode hat sich bewährt und soll nicht verändert werden. Auch die Indikatoren sollen fortgeführt werden. Die statistischen Messgrössen sind mit den Ist-Zahlen der Vergabeverfahren nach Anzahl und Vergabesumme ergänzt.

### a) Globalbudget: „Hochbau“

#### 1.1 Produktgruppe 1: Neubauten / Umbauten / Sanierungen

- 1.1.1 Optimierung des Verhältnisses von betrieblicher, architektonischer und ökologischer Qualität zu Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten von Grossprojekten
- 1.1.2 Erreichen einer hohen Kundenzufriedenheit bei Neubauten, Umbauten und Sanierungen
- 1.1.3 Einhaltung der Kostenvorgaben (teuerungsbereinigt) bei abgerechneten Verpflichtungskrediten
- 1.1.4 Projektstand der Grossprojekte gemäss Mehrjahresplanung des Regierungsrates

## 1.2 Produktgruppe 2: Instandhaltung / Instandsetzung

- 1.2.1 Priorisierung des baulichen Unterhalts nach betrieblicher, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht
- 1.2.2 Erreichen einer hohen Kundenzufriedenheit der Produktequalität im baulichen Unterhalt
- 1.2.3 Sicherstellung des baulichen Unterhaltes zur langfristigen Sicherung der kantonalen Gebäude (Zielwert mind. 1,6 % des Gebäudeversicherungswertes pro Jahr)

## 1.3 Produktgruppe 3: Immobilienmanagement

- 1.3.1 Optimierung der städtebaulichen und nachhaltigen Qualität bei der Entwicklung von nicht-betriebsnotwendigen Immobilien
- 1.3.2 Förderung des energiesparenden und ökologischen Betriebes der kantonalen Bauten unter Berücksichtigung der langfristigen Kosten
- 1.3.3 Erreichen einer hohen Kundenzufriedenheit bezüglich des Gebäudebetriebes

b) Verpflichtungskredit 2018 bis 2020

**72'851'000 Franken**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf zum Globalbudget „Hochbau“ für die Jahre 2018 bis 2020.

## **1. Einleitende Bemerkungen**

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

Damit die knappen Mittel im Bau- und Immobilienbereich auch längerfristig optimal eingesetzt werden, verfolgt das HBA die folgenden übergeordneten Ziele:

- Längerfristige Priorisierung des kantonalen Immobilienportefeuilles nach Betriebsnotwendigkeit, Entwicklungspotenzial und Verwertungsmöglichkeiten.
- Optimierung der räumlichen Organisation der kantonalen Verwaltungsstellen durch eine effiziente Belegung der Immobilien und Standardisierung der Arbeitsplätze mit dem Ziel, die wiederkehrenden Mietausgaben sowie die Bewirtschaftungskosten nachhaltig zu reduzieren.
- Stetige Verbesserung der betrieblichen, architektonischen und ökologischen Qualität des kantonalen Gebäudebestandes im Rahmen eines wirtschaftlichen, kulturellen und ökologischen Auftrags.
- Optimierung aller Neubau-, Umbau- und Sanierungsprojekte in Richtung Dekarbonisierung (CO<sub>2</sub>-Reduktion) des kantonalen Immobilienbestandes mit tiefen Betriebskosten und hohem langfristigen Nutzen (Flexibilität und Variabilität).
- Priorisierung aller baulichen Unterhaltsmassnahmen nach Dringlichkeit, Wichtigkeit, Nachhaltigkeit und Kosten-Nutzen-Verhältnis.

Die kontinuierliche Verbesserung der Produkte und Dienstleistungen wird durch ein Umwelt- und Qualitätsmanagementsystem nach ISO 14001 und 9001 sichergestellt. Darüber hinaus ist die Erhaltung und Verbesserung der Kundenzufriedenheit sowie die Weiterbildung der Mitarbeitenden ein besonderes Anliegen.

Die Aufgaben und Ressourcen des Hochbauamtes sind im Globalbudget Hochbau (Erfolgsrechnung) sowie in der Mehrjahresplanung Hochbau (Investitionsrechnung) enthalten.

Der breit gefasste Leistungsauftrag des Hochbauamtes gliedert sich in die drei Produktgruppen:

- Neubauten / Umbauten / Sanierungen
- Instandhaltung / Instandsetzung
- Immobilienmanagement.

## 2. Bezug zu den Planungsgrundlagen des Regierungsrates

<b>Legislaturplan 2013 - 2017</b>		Enthalten in Produktgruppen		
<b>Nr.</b>	<b>Handlungsziel</b>	1	2	3
B.3.2.3	Neubau Bürgerspital Solothurn termingemäss realisieren	X		
B.3.2.4	Zeitpunkt und Modalitäten der Immobilienübertragung auf die soH festlegen			X
B.3.3.4	Schwerverkehrszentrum Oensingen in Betrieb nehmen	X		
B.3.3.5	Strategie Untersuchungsgefängnisse weiterentwickeln	X		
B.3.4.1	Zentralbibliothek Solothurn (ZBS) infrastrukturell und konzeptionell stärken	X	X	
<b>Integrierter Aufgaben- und Finanzplan 2018 - 2021</b>		Enthalten in Produktgruppen		
<b>Nr.</b>	<b>Massnahme</b>	1	2	3
1149	Gesamterneuerung Bürgerspital Solothurn	X		
1133	Sanierung Kantonsschule Olten		X	
1206	Neubau Berufsbildungszentrum Solothurn	X		
5238	Neubau Untersuchungsgefängnis	X		
5395	Rosengarten Solothurn; Sanierung und Umnutzung		X	

Der Neubau des Bürgerspitals ist finanziell, terminlich und qualitativ auf Kurs. Die Aufrichte für den Rohbau Haus 1 fand am 7. Juni 2017 statt.

Mit der Sanierung der Kantonsschule Olten konnte im August 2016 begonnen werden. Das Haltenbad kann im Herbst 2017 bereits wieder in Betrieb genommen werden.

Der Neubau des Berufsbildungszentrums Solothurn konnte am 16. August 2016 termingerech dem Schulbetrieb übergeben werden.

Für den Neubau des Untersuchungsgefängnisses wird ein Projekt-Wettbewerb vorbereitet.

Die zukünftigen Nutzer der Liegenschaft Rosengarten haben sich intensiv mit einem neuen, modernen Büroraumkonzept (Openspace) auseinandergesetzt. Der Umbau erfolgt voraussichtlich in den Jahren 2018 - 2020.

## 3. Leistungsauftrag und Saldovorgabe

Das Ergebnis des Verpflichtungskredites 2018 - 2020 für die neue Globalbudgetperiode ist kleiner als voraussichtlich die Jahresrechnungen 2015 - 2017. Dies ist insbesondere auf die für den Hochbau beschlossenen Massnahmenpläne 2013 / 2014 und die per 1. Januar 2017 übertragenen Spitalimmobilien an die Solothurner Spitäler AG zurückzuführen.

### 3.1 Leistungserbringer

<b>Name Produktgruppen</b>	<b>Leistungserbringende Dienststelle</b>
1. Neubauten / Umbauten / Sanierungen	Hochbauamt
2. Instandhaltung / Instandsetzung	Hochbauamt
3. Immobilienmanagement	Hochbauamt

## 3.2 Produktegruppen

Die Struktur der Produktegruppen der letzten Globalbudgetperiode hat sich bewährt. Es wurden daher keine Änderungen der Produktegruppen vorgenommen.

### 3.2.1 Produktegruppe 1: Neubauten / Umbauten / Sanierungen

XX	Ziele							
xxx	Indikatoren	Standard	Ist15	Ist16	Soll17	Soll18	Soll19	Soll20
<b>11</b>	<b>Optimierung des Verhältnisses von betrieblicher, architektonischer und ökologischer Qualität zu Bau-, Betriebs- und Unterhaltungskosten von Grossprojekten</b>							
111	Für Um- und Neubauten über 5 Mio. Fr. werden Qualitätsverfahren durchgeführt	(-) %	100	100	100	100	100	100
<b>12</b>	<b>Erreichen einer hohen Kundenzufriedenheit bei Neubauten, Umbauten und Sanierungen</b>							
121	Jährliche Kundenbefragung zur Produktequalität "Neubau/Umbau" (Anteil Bewertungen gut - sehr gut)	(-) %	97	98	95	95	95	95
<b>13</b>	<b>Einhaltung der Kostenvorgaben (teuerungsbereinigt) bei abgerechneten Verpflichtungskrediten</b>							
131	Kosteneinhaltung der abgerechneten Verpflichtungskredite	(-) %	100	100	100	100	100	100
<b>14</b>	<b>Projektstand der Grossprojekte gemäss Mehrjahresplanung des RR</b>							
141	b) Neubau Kaufmännische Berufsschule Solothurn	(-) %	75	100	100			
142	a) Neubau Bürgerspital Solothurn Haus 1	(-) %						
143	b) Neubau Bürgerspital Solothurn Haus 1	(-) %	15	25	45	55	65	80
144	a) Neubau Bürgerspital Solothurn Haus 2	(-) %				50	70	90
145	b) Neubau Bürgerspital Solothurn Haus 2	(-) %						
146	a) Gesamtsanierung Kantonsschule Olten	(-) %	80	100	100			
147	b) Gesamtsanierung Kantonsschule Olten	(-) %		10	20	50	60	75
148	a) Ersatzbauten Wallierhof Gutsbetrieb	(-) %			100			
149	b) Ersatzbauten Wallierhof Gutsbetrieb	(-) %			30	100		
1410	a) Ausbau Werkhof Wangen b. Olten	(-) %			100			
1411	b) Ausbau Werkhof Wangen b. Olten	(-) %			15	80	100	
1412	a) Sanierung und Umnutzung Rosengarten	(-) %		20	100			
1413	b) Sanierung und Umnutzung Rosengarten	(-) %			10	50	90	100
1414	a) Ausbau Motorfahrzeugkontrolle Olten	(-) %			90	100		
1415	b) Ausbau Motorfahrzeugkontrolle Olten	(-) %			0	10	80	100
1416	a) Umbau / San. Marktplatz 22 Grenchen	(-) %			100			
1417	b) Umbau / San. Marktplatz 22 Grenchen	(-) %			80	100		
1418	a) Sanierung Hallenbad FHNW Solothurn	(-) %			100			
1419	b) Sanierung Hallenbad FHNW Solothurn	(-) %			10	60	100	
1420	a) Neubau Schwerverkehrszentrum Oensingen	(-) %	0	0	0	20	50	100
1421	b) Neubau Schwerverkehrszentrum Oensingen	(-) %						10
1422	a) Gesamtsanierung Zentralbibliothek	(-) %					50	100
1423	b) Gesamtsanierung Zentralbibliothek	(-) %						20

**Bemerkungen:** Der Fortschritt der Grossprojekte wird in zwei Phasen dargestellt:

- a) Bauprojekt
- b) Realisierung

Produktgruppenergebnis	Einheit	RE15	RE16	VA17	Vergangene GB-Periode	Plan18	Plan19	Plan20	Aktuelle GB-Periode
Kosten	TCHF	929	793	1'026	2'748	1'015	1'015	1'015	3'045
Erlös	TCHF				0	0	0	0	0
Saldo	TCHF	929	793	1'026	2'748	1'015	1'015	1'015	3'045

<b>Statistische Messgrößen</b>		Einheit	Ist15	Ist16	Plan17	Plan18	Plan19	Plan20
Freihändige Vergaben > 100 TCHF	Anzahl		28	6				
Totalbetrag freihändige Vergaben > 100 TCHF	MCHF		3.79	1.22				
Vergaben im Einladungsverfahren	Anzahl		16	0				
Totalbetrag Vergaben im Einladungsverfahren	MCHF		2.54	0.00				
Vergaben im offenen Verfahren	Anzahl		56	29				
Totalbetrag Vergaben im offenen Verfahren	MCHF		117.75	36.45				
Vergaben im selektiven Verfahren	Anzahl		1	0				
Totalbetrag Vergaben im selektiven Verfahren	MCHF		0.03	0.00				
Vergaben, die nicht entsprechend dem Grenzbetrag vergeben wurden (§15 Abs. 2 Submissionsgesetz)	Anzahl		12	4				
Totalbetrag Vergaben, die nicht entsprechend dem Grenzbetrag vergeben wurden (§15 Abs. 2 Submissionsgesetz)	MCHF		7.47	0.95				

### 3.2.2 Produktegruppe 2: Instandhaltung / Instandsetzung

<b>XX</b>	<b>Ziele</b>		Ist15	Ist16	Soll17	Soll18	Soll19	Soll20
xxx	Indikatoren	Standard						
<b>21</b>	<b>Priorisierung des baulichen Unterhalt nach betrieblicher, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht</b>							
211	Umwelt-Zertifizierung nach ISO 14001 mit jährlicher Erneuerung	(-) %	100	100	100	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>22</b>	<b>Erreichen einer hohen Kundenzufriedenheit der Produktequalität im baulichen Unterhalt</b>							
221	Kundenbefragung zur Qualität des Unterhalts (Anteil Bewertungen gut - sehr gut)	(-) %	98	92	95	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>95</b>
<b>23</b>	<b>Sicherstellung des baulichen Unterhaltes zur langfristigen Sicherung der kant. Gebäude (min. 1.6% des Gebäudeversicherungswertes pro Jahr)</b>							
231	Anteil des jährl. Unterhaltes (Instandhaltung und -setzung) am Gebäudeversicherungswert GVW	(-) %	1.5	1.4	1.6	<b>1.2</b>	<b>1.2</b>	<b>1.0</b>

**Bemerkungen:** Der angestrebte Wert für den baulichen Unterhalt von 1.6% des Gebäudeversicherungswertes wird seit 2015 infolge der Sparmassnahmen und Zugang von Neubauten (im Planjahr 2020 erstes Gebäude des Neubau Bürgerspital) nicht mehr erreicht.

<b>Produktgruppenergebnis</b>	Einheit	RE15	RE16	VA17	Vergangene GB-Periode	Plan18	Plan19	Plan20	Aktuelle GB-Periode
Kosten	TCHF	12'378	9'146	8'913	30'437	7'508	7'822	7'932	23'262
Erlös	TCHF	-27	-23	-97	-147	-40	-40	-40	-120
Saldo	TCHF	12'351	9'123	8'816	30'291	7'468	7'782	7'892	23'142

### 3.2.3 Produktegruppe 3: Immobilienmanagement

<b>XX</b>	<b>Ziele</b>		Ist15	Ist16	Soll17	Soll18	Soll19	Soll20
xxx	Indikatoren	Standard						
<b>31</b>	<b>Optimierung der städtebaulichen und nachhaltigen Qualität bei der Entwicklung von nicht-betriebsnotwendigen Immobilien</b>							
311	Für Immobilienentwicklung über 5 Mio. Fr. werden Qualitätsverfahren durchgeführt	(-) %	100	100	100	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>32</b>	<b>Förderung des energiesparenden und ökologischen Betriebes der kantonalen Bauten unter Berücksichtigung der langfristigen Kosten</b>							
321	Umwelt-Zertifizierung nach ISO 14001 mit jährlicher Erneuerung	(-) %	100	100	100	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>33</b>	<b>Erreichen einer hohen Kundenzufriedenheit bezüglich des Gebäudebetriebes</b>							
331	Kundenbefragung zur Qualität des Gebäudebetriebes (Anteil Bewertungen "Gut" - "Sehr Gut")	(-) %	91	89	80	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>80</b>



Produktgruppenergebnis	Einheit	RE15	RE16	VA17	Vergangene GB-Periode	Plan18	Plan19	Plan20	Aktuelle GB-Periode
Kosten	TCHF	-19'237	-18'337	-20'846	-58'421	-16'508	-16'578	-17'068	-50'154
Erlös	TCHF	-8'863	-8'860	-6'472	-24'195	-6'959	-6'959	-6'861	-20'779
Saldo	TCHF	-28'100	-27'198	-27'318	-82'616	-23'467	-23'537	-23'929	-70'933

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

VA 18: A = 24'311 und IM = -40'819

VA 19: A = 24'241 und IM = -40'819

VA 20: A = 23'751 und IM = -40'819

Statistische Messgrössen	Einheit	Ist15	Ist16	Plan17	Plan18	Plan19	Plan20
Energiekennzahl Bildungsbauten: Mittelwerte (KWH pro M2 und Jahr)	Anzahl	67	86	90	90	86	86
Energiekennzahl Bürogebäude: Mittelwerte (KWH pro M2 und Jahr)	Anzahl	64	98	100	102	100	96
Hauptnutzfläche (HNF)	m2	334'000	338'857	260'000	265'000	265'000	327'330
Gebäudeversicherungswert (GVW)	MCHF	1'772	1'736	1'287	1'335	1'345	1'590
Instandhaltung (ER: Sofortmassnahmen)	CHF/m2	31	22	32	24	25	21
Instandsetzung (IR: Planbarer Unterhalt)	CHF/m2	40	44	40	39	39	28
Total Unterhalt (Instandh. + Instandsetzg.)	CHF/m2	71	66	72	63	64	49

**Bemerkungen:** Die Energiekennzahlen basieren auf Auswertungen von Vorjahresdaten

### 3.3 Saldovorgabe und Verpflichtungskredit

#### 3.3.1 Saldovorgabe

	Einheit	RE15	RE16	VA17	Vergangene GB-Periode	VA18	Plan19	Plan20	Aktuelle GB-Periode
Aufwand	TCHF	36'882	34'515	31'974	103'371	31'216	31'457	31'077	93'750
Ertrag	TCHF	-8'890	-8'883	-6'569	-24'342	-6'999	-6'999	-6'901	-20'899
<b>Globalbudgetsaldo</b>	<b>TCHF</b>	<b>27'992</b>	<b>25'632</b>	<b>25'405</b>	<b>79'029</b>	<b>24'217</b>	<b>24'458</b>	<b>24'176</b>	<b>72'851</b>
Saldo der internen Verrechnungen	TCHF	-42'812	-42'913	-42'881	-128'606	-39'201	-39'199	-39'198	-117'598
<b>Produktgruppenergebnis Total</b>									
Kosten	TCHF	-5'930	-8'398	-10'908	-25'236	-7'985	-7'741	-8'121	-23'847
Erlös	TCHF	-8'890	-8'883	-6'569	-24'342	-6'999	-6'999	-6'901	-20'899
Saldo	TCHF	-14'820	-17'281	-17'477	-49'578	-14'984	-14'740	-15'022	-44'746
<b>1 Neubauten / Umbauten / Sanierung</b>									
Kosten	TCHF	929	793	1'026	2'748	1'015	1'015	1'015	3'045
Erlös	TCHF				0	0	0	0	0
Saldo	TCHF	929	793	1'026	2'748	1'015	1'015	1'015	3'045
<b>2 Instandhaltung / Instandsetzung</b>									
Kosten	TCHF	12'378	9'146	8'913	30'437	7'508	7'822	7'932	23'262
Erlös	TCHF	-27	-23	-97	-147	-40	-40	-40	-120
Saldo	TCHF	12'351	9'123	8'816	30'291	7'468	7'782	7'892	23'142
<b>3 Immobilienmanagement</b>									
Kosten	TCHF	-19'237	-18'337	-20'846	-58'421	-16'508	-16'578	-17'068	-50'154
Erlös	TCHF	-8'863	-8'860	-6'472	-24'195	-6'959	-6'959	-6'861	-20'779
Saldo	TCHF	-28'100	-27'198	-27'318	-82'616	-23'467	-23'537	-23'929	-70'933

#### 3.3.2 Verpflichtungskredit

		Jahre der GB-Periode 2018-2020			
		Schweizer Franken			Total
Globalbudget	Verpflichtungskredit	2018	2019	2020	Total
	Zusatzkredit	24'217'000	24'458'000	24'176'000	72'851'000
	<b>Total</b>	<b>24'217'000</b>	<b>24'458'000</b>	<b>24'176'000</b>	<b>72'851'000</b>

### 3.4 Personal

Anzahl Pensen / Stellenprozente	Stand per 31. Dez.	IST15	IST16	Plan17	Vergangene GB-Periode	Plan18	Plan19	Plan20	Aktuelle GB-Periode
Pensen Mitarbeitende		61.6	59.7	61.9	183.2	63.5	63.5	63.5	190.5
Anzahl Mitarbeitende		128	126	128	382	138	138	138	414
Anzahl Lernende		3	3	3	9	5	4	4	13

### 3.5 Veränderungen von Leistungen und Finanzen zur laufenden Globalbudgetperiode

Die Struktur der Produktgruppen der letzten Globalbudgetperiode hat sich bewährt und wurde nicht verändert. Ab 2018 wird für die interne Verrechnung von Mietkosten die Berechnungsgrundlage aus dem Jahr 2003 angepasst. Dies führt aufgrund der Marktsituation und der vereinfachten Methode zu einer Reduktion der internen Verrechnung der Mietkosten von rund 10 %. Die Indikatoren wurden in die neue Globalbudgetperiode übernommen. Die statistischen Messgrößen sind mit den Ist-Zahlen der Vergabeverfahren nach Anzahl und Vergabesumme ergänzt.

#### 3.5.1 Veränderungen im Leistungsauftrag

Der Leistungsauftrag im Immobilienportefeuille des Kantons wurde durch die kurzfristige Entwicklung des Attisholzareals für den Verkauf eines grossen Teils an die Firma Biogen und an weitere Firmen massgeblich erweitert. Daraus resultierende Ansiedlungen und Firmenerweiterungen werden in der Globalbudgetperiode 2018 - 2020 unsere Personalressourcen weiterhin stark beanspruchen. Insbesondere sind vom Kanton verschiedene Infrastrukturprojekte wie Erschliessungen, Renaturierungen und ein Uferpark bis Ende 2019 zu realisieren.

#### 3.5.2 Laufende Globalbudgetperiode

In der letzten Globalbudgetperiode gab es verschiedene Abweichungen vor allem bei den Ausgaben. Insgesamt wurde der Globalbudgetverpflichtungskredit um rund 5,8 % unterschritten. Im Bereich Gebäudeunterhalt und Wartung sowie bei der Anschaffung von Mobilien wurden auf Grund der Sparvorgaben grössere Einsparungen vorgenommen. Das stetige Bestreben, Mietverträge zu besseren Konditionen zu verhandeln, zeigt sich erfolgreich in tieferen Ausgaben für Mieten und Pachten. Der Übertrag der Gebäude des Kantonsspitals Olten, Spital Dornachs und der Psychiatrischen Dienste Langendorf an die Solothurner Spitäler AG per 1. Januar 2017, führte in den Bereichen Sachversicherungsprämien, Gebäudeunterhalt / Wartung zu Minderaufwand bzw. bei den Rückerstattungen Nebenkosten Spitäler zu Mindereinnahmen. Der Verkauf des Schöngrünareals (ausserhalb des Globalbudgets) brachte der Staatsrechnung einen Gewinn in zweistelliger Millionenhöhe. Die Grossprojekte Justizvollzugsanstalt im Schache, Berufsbildungszentrum Solothurn und die Sanierung Museum Altes Zeughaus sind termingerecht und im vorgegebenen Kreditrahmen fertiggestellt worden.

<b>Verpflichtungskredit GB-Periode 2015 - 2017</b>	In Mio. CHF
Genehmigter Verpflichtungskredit gemäss KRB SGB Nr. 129/2014	<b>83.9</b>
Voraussichtliches Ergebnis des Verpflichtungskredits (RE15 + RE16 + VA17)	79.0
<b>Zu begründende Differenz</b>	<b>-4.9</b>

<b>Begründung</b>	Detail	Total
<b>Total Personalaufwand</b>		<b>-0.7</b>
- Vakanzen	-0.7	
<b>Total Sachaufwand</b>		<b>-5.5</b>
- Wasser, Energie, etc.	-0.5	
- Sachversicherungsprämien	-0.5	
- Gebäudeunterhalt / Wartung	-3.9	
- Mieten, Pachten	-0.6	
<b>Total Ertrag</b>		<b>+1.3</b>
+ Rückerstattung Nebenkosten Spitäler	+1.3	
<b>Total</b>		<b>-4.9</b>

Der Minderaufwand beim Personal resultiert aus nicht mehr besetzten Stellen im Hinblick auf die Gebäudeübergaben an die Solothurner Spitäler AG und den bestehenden personellen Vakanzen.

Der Minderaufwand Wasser, Energie etc. ist mengenmässig auf weniger Energieverbrauch infolge von baulichen Energiesparmassnahmen und auf konstante Energiepreise (praktisch keine Teuerung) zurückzuführen.

Der Verkauf des Schöngrünareals inkl. Gebäude und die Abgabe von Gebäuden an die Solothurner Spitäler AG führten zu tieferen Sachversicherungsprämien.

Der Minderaufwand Gebäudeunterhalt / Wartung ist grösstenteils auf die Übertragung der Gebäude an die Solothurner Spitäler AG und die Sparmassnahmen zurückzuführen.

Das stetige Bestreben, Mietverträge zu besseren Konditionen auszuhandeln, zeigt sich erfolgreich in tieferen Ausgaben für Mieten und Pachten.

Ab 1. Januar 2017 fallen nur noch geringe Nebenkostenverrechnungen (Altbauten Bürgerspital) an die Solothurner Spitäler AG an, was sich bei den „Mindereinnahmen Rückerstattung Nebenkosten Spitäler“ zeigt.

### 3.5.3 Neue Globalbudgetperiode

Die Sparmassnahmen ab 1. Januar 2018, welche das Hochbauamt betreffen, sind im Globalbudget 2018 - 2020 berücksichtigt. Schwerpunkte in der neuen Periode werden die Fertigstellung der ersten Etappe des Bürgerspitals Solothurn, die Fortführung der Sanierung Kantonsschule Olten, die Ersatzbauten Gutsbetrieb Wallierhof, die Sanierung und Umnutzung des Rosengarten und soweit möglich der Abschluss der Weiterentwicklung des Attisholzareals sein. Dazu kommen verschiedene dringende Kleinprojekte und die dringendsten Unterhaltmassnahmen.

<b>Vergleich der laufenden und zukünftigen GB-Periode</b>	In Mio. CHF
Voraussichtliches Ergebnis des Verpflichtungskredits (RE15 + RE16 + VA17)	79.0
Beantragter Verpflichtungskredit 2018 - 2020	72.9
<b>Zu begründende Differenz</b>	<b>- 6.1</b>

<b>Begründung</b>	Detail	Total
<b>Total Personalaufwand</b>		<b>+0.5</b>
+ Übernahme Reinigungspersonal Schanzmühle	+0.5	
<b>Total Sachaufwand</b>		<b>-10.6</b>
+ Wasser / Energie	+0.3	
- Gebäudeunterhalt / Wartung	-9.3	
- Mieten, Pachten	-1.0	
- Reinigung durch Dritte	-0.6	
<b>Total Ertrag</b>		<b>+4.0</b>
+ Minderertrag Rückerstattung Nebenkosten Spitäler	+3.0	
+ Minderertrag Pacht- und Mietzinseinnahmen	+7.9	
- Mehrertrag Baurechtszins	-6.9	
<b>Total</b>		<b>-6.1</b>

Für die Globalbudgetperiode 2018 - 2020 wird mit leicht höheren Energiekosten gerechnet. Der Wegfall von Mietobjekten wird sich erst in der nächsten Globalbudgetperiode auf das Sachkonto Wasser / Energie positiv auswirken.

Die massive Abnahme der Gebäudeunterhalt / Wartungskosten resultiert einerseits aus dem Übertrag von Spitalgebäuden an die Solothurner Spitäler AG (-6,7 Mio. Franken) und andererseits den Sparmassnahmen ab 2018 (-2,6 Mio. Franken). Der angestrebte Wert für den baulichen Unterhalt von 1,6 % des Gebäudeversicherungswertes kann in dieser Globalbudgetperiode infolge der Sparmassnahmen nicht erreicht werden. Dies führt mittelfristig zu einem Bedarfsstau im Unterhalt. In der nächsten Globalbudgetperiode muss der anfallende Unterhaltsbedarf wieder gedeckt bzw. ausgeglichen werden.

Durch den Bezug des Rosengartens können verschiedene gemietete Mietobjekte aufgegeben werden, was zum Minderaufwand bei Mieten und Pachten führt.

Die Übernahme des Reinigungspersonals Schanzmühle (Polizei und Steueramt) entlastet die Reinigungskosten durch Dritte.

Die Rückerstattung Nebenkosten Spitäler fällt durch die Gebäudeübertragungen an die Solothurner Spitäler AG weitgehend weg.

Der Minderertrag Pacht- und Mietzinseinnahmen ist einerseits auf die separate Verbuchung unter Mehrertrag Baurechtszins (6,9 Mio. Franken) zurückzuführen und andererseits konnte der Allerheiligenberg nicht mehr vermietet werden.

#### 4. Finanzströme und Investitionen ausserhalb Globalbudget

Die Finanzströme ausserhalb des Globalbudgets setzen sich vor allem aus dem Buchgewinn veräusserteter Sachanlagen, den Baurechtszinsen Solothurner Spitäler, dem Mietertrag Fachhochschule Nordwestschweiz, dem Mietertrag Museum Altes Zeughaus sowie den Abschreibungen Verwaltungsvermögen gemäss Anlagebuchhaltung nach HRM2 zusammen.

	Tausend Schweizer Franken	RE15	RE16	VA17	Plan18	Plan19	Plan20
<b>Finanzgrössen ausserhalb Globalbudget</b>							
Perimeterbeiträge		200	4	50	50	50	50
Grenzbereinigung + Vermarchung		1	1	10	10	10	10
Behindertengerechtes Bauen		60	60	60	60	60	60
Buchgewinn aus veräussertem Grundeigentum		-71	-21'330	-3'000	-1'450	0	0
Mieterträge Spitäler		-21'756	-21'508	-2'843	-2'843	-2'843	-2'843
Mietertrag Fachhochschulen		-6'635	-6'129	-6'168	-5'998	-5'828	-5'658
Mieterträge MAZ				-573	-573	-573	-573
Baurechtszinsen				-1'566	-1'567	1'567	1'567
Abschreibungen		30'532	29'755	15'257	17'986	17'805	18'044
Ausserplanmässige Abschreibungen			347				
Beiträge an Bund / Gemeinde		-14	-10	-25	-10	-10	-10
Wertberichtigung Sachanlagen FV			324				
Aufwertungen VV			1'281				

**Bemerkungen:** Der Buchgewinn aus veräussertem Grundeigentum enthält 2016 den Verkaufserlös des Schöngrünareals. Ab 2017 sind die Verkäufe Allerheiligenberg und Fridau vorgesehen.  
Die Reduktion bei den Abschreibungen ab 2017 ist auf die Übertragung der Gebäude an die Solothurner Spitäler zurückzuführen.

## **5. Rechtliches**

Der nachfolgende Beschluss untersteht als gebundene Ausgabe (Verpflichtungskredit und Spezialfinanzierungen) nicht dem fakultativen Referendum nach Artikel 36 der Verfassung des Kantons Solothurn (KV; BGS 111.1) (Art. 37 Abs. 1 Buchst. c KV).

## **6. Antrag**

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

Im Namen des Regierungsrates

Dr. Remo Ankli  
Landammann

Andreas Eng  
Staatschreiber



## 7. **Beschlussesentwurf**

### **Globalbudget „Hochbau“ für die Jahre 2018 bis 2020**

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf Artikel 74 Absatz 1 Buchstabe b und Absatz 2 der Kantonsverfassung vom 8. Juni 1986 (KV)<sup>1)</sup>, § 19 Absatz 1 und § 20 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003 (WoV-G)<sup>2)</sup>, nach Kenntnisaufnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 4. September 2017 (RRB Nr. 2017/1489), beschliesst:

1. Für das Globalbudget „Hochbau“ werden für die Jahre 2018 bis 2020 folgende Produktgruppen und Ziele festgelegt:
  - 1.1 Produktgruppe 1: Neubauten / Umbauten / Sanierungen
    - 1.1.1 Optimierung des Verhältnisses von betrieblicher, architektonischer und ökologischer Qualität zu Bau-, Betriebs- und Unterhaltskosten von Grossprojekten
    - 1.1.2 Erreichen einer hohen Kundenzufriedenheit bei Neubauten, Umbauten und Sanierungen
    - 1.1.3 Einhaltung der Kostenvorgaben (teuerungsbereinigt) bei abgerechneten Verpflichtungskrediten
    - 1.1.4 Projektstand der Grossprojekte gemäss Mehrjahresplanung des Regierungsrates
  - 1.2 Produktgruppe 2: Instandhaltung / Instandsetzung
    - 1.2.1 Priorisierung des baulichen Unterhalts nach betrieblicher, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht
    - 1.2.2 Erreichen einer hohen Kundenzufriedenheit der Produktequalität im baulichen Unterhalt
    - 1.2.3 Sicherstellung des baulichen Unterhaltes zur langfristigen Sicherung der kantonalen Gebäude (Zielwert mind. 1,6 % des Gebäudeversicherungswertes pro Jahr)
  - 1.3 Produktgruppe 3: Immobilienmanagement
    - 1.3.1 Optimierung der städtebaulichen und nachhaltigen Qualität bei der Entwicklung von nichtbetriebsnotwendigen Immobilien
    - 1.3.2 Förderung des energiesparenden und ökologischen Betriebes der kantonalen Bauten unter Berücksichtigung der langfristigen Kosten
    - 1.3.3 Erreichen einer hohen Kundenzufriedenheit bezüglich des Gebäudebetriebes
2. Für das Globalbudget „Hochbau“ der Erfolgsrechnung inkl. Leistungsziele der Investitionsrechnung wird als Salvovorgabe für die Jahre 2018 bis 2020 ein Verpflichtungskredit von 72'851'000 Franken beschlossen.

<sup>1)</sup> BGS.111.1.

<sup>2)</sup> BGS 115.1.

3. Der Verpflichtungskredit für das Globalbudget „Hochbau“ wird bei einer vom Regierungsrat beschlossenen Lohnanpassung gemäss § 17 des Gesamtarbeitsvertrages vom 25. Oktober 2004 (GAV)<sup>1)</sup> angepasst.
4. Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Im Namen des Kantonsrates

Präsident

Ratssekretär

---

Dieser Beschluss unterliegt nicht dem Referendum.

---

#### **Verteiler KRB**

Bau und Justizdepartement  
Departementscontroller  
Hochbauamt (5)  
Finanzdepartement  
Amt für Finanzen  
Kantonale Finanzkontrolle  
Parlamentscontroller  
Parlamentsdienste

<sup>1)</sup> BGS 126.3.