

***Sanierung und Umnutzung Liegenschaft Rosengarten Solothurn; Bewilligung eines Verpflichtungskredites; Aufhebung des Kantonsratsbeschlusses vom 8. November 2016
(Nr. SGB 0131/2016)***

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 25. September 2018, RRB Nr. 2018/1519

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommissionen

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission
Finanzkommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
1. Ausgangslage.....	5
2. Erwägungen	5
3. Projektbeschrieb	7
3.1 Sanierungsbedarf.....	7
3.2 Umnutzungsbedarf.....	7
3.3 Gebäudehülle	7
3.4 Infrastruktur	8
3.5 Haustechnik	8
3.6 Innenausbau	8
4. Nachhaltigkeit	8
5. Kosten	9
5.1 Investitionskosten	9
5.2 Abgrenzung neue und gebundene Ausgaben (Kosten für Sanierung und Kosten für Umnutzung).....	10
6. Wirtschaftlichkeit.....	11
7. Verhältnis zur Planung	12
8. Rechtliches	12
9. Antrag.....	13
10. Beschlussesentwurf.....	15

Kurzfassung

Die Liegenschaft Rosengarten, GB Solothurn Nr. 1004, wurde im Dezember 2012 vom Kanton Solothurn erworben mit dem Ziel, nach dem Wegzug der Kaufmännischen Berufsschule Solothurn in den im Jahr 2016 bezugsbereiten Neubau des Berufsbildungszentrums (BBZ) Solothurn, das Gebäude für räumliche Bedürfnisse der kantonalen Verwaltung zu verwenden (KRB Nr. SGB 145/2012 vom 31. Oktober 2012). Die Verwaltung soll in weniger Gebäuden untergebracht und die Büroräumlichkeiten sollen optimiert werden. Zudem sollen durch die Unterbringung der kantonalen Stellen in kantonseigenen Bauten Drittkosten (Mieten) reduziert werden.

Das vorliegende Vorhaben sieht vor, das Gebäude Rosengarten aus dem Jahr 1964 bau- und energietechnisch zu sanieren sowie für die räumlichen Bedürfnisse der kantonalen Verwaltung anzupassen, entsprechend den Standards und Vorgaben gemäss dem „Büroraumkonzept 2015“. Aufgrund der Sanierung der Gebäudehülle und der Bausubstanz werden längerfristig Einsparungen im Energiebereich und eine Reduktion der Umweltbelastung erzielt.

Der Rosengarten soll zukünftig in erster Linie die Amtsstellen des Departementes für Bildung und Kultur beherbergen, welche heute an sechs verschiedenen Standorten im Raum Solothurn untergebracht sind. Damit können diverse Mietliegenschaften direkt abgelöst werden. Nachnutzungen der frei werdenden Flächen in den kantonseigenen Bauten führen zu effizienteren Nutzungen und letztlich indirekt zur Ablösung weiterer Mietliegenschaften.

Durch die Konzentration der Amtsstellen im Rosengarten können betriebliche Optimierungen erzielt und räumliche Synergien genutzt werden. Mit der zentralen Lage und der Nähe zum öffentlichen Verkehr entsteht hier ein idealer Verwaltungsstandort, sowohl für die Mitarbeitenden als auch für die Besucher.

Für die geplante Sanierung und Umnutzung sind 14,9 Mio. Franken veranschlagt. Gemäss der Wirtschaftlichkeitsrechnung können mit der Realisierung des Rosengartens jährlich rund 180'000 Franken bzw. rund 7,2 Mio. Franken in 40 Jahren eingespart werden.

Für die Sanierung und Umnutzung der Liegenschaft Rosengarten Solothurn, wird deshalb ein Verpflichtungskredit von 14,9 Mio. Franken beantragt. Das Projekt ist in der aktuellen Mehrjahresplanung ab 2016 „Hochbau“ (KRB Nr. SGB 0133/2015 vom 8. Dezember 2015) bereits enthalten.

Ein Verpflichtungskredit in der Höhe von 14,9 Mio. Franken für dieses Geschäft wurde bereits am 8. November 2016 beschlossen (KRB Nr. SGB 0131/2016). Der damalige Beschluss unterlag nicht dem Referendum, da der gesamte Betrag des Verpflichtungskredites als gebunden qualifiziert wurde.

Gegen den Beschluss des Kantonsrates wurde innert Frist am 27. Dezember 2016 Stimmrechtsbeschwerde an das Bundesgericht erhoben. Mit der Beschwerde wurde beantragt, den Beschluss betreffend „Sanierung und Umnutzung Liegenschaft Rosengarten; Bewilligung eines Verpflichtungskredits“ dem obligatorischen Referendum zu unterstellen.

Mit Urteil vom 8. März 2018 (BGE 1C_609/2016) wies das Bundesgericht die Beschwerde ab. Das Bundesgericht erkannte, dass der Beschluss vom 8. November 2016 zu recht nicht dem obligatorischen Referendum unterstellt worden ist. Mit dem Urteil des Bundesgerichts erwuchs dieser in Rechtskraft.

Entsprechende Ausführungen im Urteil des Bundesgerichts führten zu Diskussion, ob der Beschluss allenfalls dem fakultativen Referendum hätte unterstellt werden sollen. In der Folge

stimmte am 27. Juni 2018 der Kantonsrat dem dringlichen Auftrag Rémy Wyssmann (SVP, Kriegstetten): „Unterstellung des Verpflichtungskredites Rosengarten unter das fakultative Referendum“ mit verändertem Wortlaut zu (KRB Nr. AD 0051/2018). Mit diesem wird der Regierungsrat beauftragt, dem Kantonsrat Botschaft und Entwurf zur Aufhebung des Kantonsratsbeschlusses vom 16. November 2016 (recte 8. November 2016) (KRB Nr. SGB 0131/2016) zu unterbreiten. Zudem wird der Regierungsrat aufgefordert, das Geschäft mit einer Differenzierung des Beschlussantrages in Bezug auf neue und gebundene Ausgaben neu zum Beschluss zu unterbreiten.

Neu sind demnach 10,3 Mio. Franken als Kosten für die Sanierung und somit als gebunden zu qualifizieren. 4,6 Mio. Franken sind den Kosten für die Umnutzung zuzuordnen und deshalb als neue Ausgaben dem fakultativen Referendum zu unterstellen.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf für die Sanierung und Umnutzung Liegenschaft Rosengarten Solothurn; Bewilligung eines Verpflichtungskredites; Aufhebung des Kantonsratsbeschlusses vom 8. November 2016 (Nr. SGB 0131/2016).

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 Hochbau.

Mit dem Kauf der Liegenschaft Rosengarten wurde ein wichtiger strategischer Entscheid getroffen, um mittel- bis langfristig Büroarbeitsplätze der kantonalen Verwaltung in kantonseigenen Gebäuden zu optimieren und dadurch bestehende Drittmieten zu reduzieren. Aktuell betragen die jährlichen Mietausgaben für die kantonale Verwaltung, allein in der Stadt Solothurn, rund 7 Mio. Franken.

Die Nutzung des Rosengartens als Standortkonzentration, von organisatorisch zusammenhängenden Amtsstellen, ist auch eine der massgebenden Voraussetzungen zur Realisierung, des vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2015/835 vom 19. Mai 2015 genehmigten „Büroraumkonzeptes 2015“. Gemäss diesem Konzept sollen, u. a. mit Flächenstandards, die räumliche Organisation der kantonalen Verwaltungsstelle optimiert und die Anzahl Mietobjekte zur Kostensenkung reduziert werden.

Mit dem Umzug der kaufmännischen Berufsschule Solothurn (KBS) im August 2016 vom Rosengarten in das neu erstellte Gebäude auf dem Campus des Berufsbildungszentrums (BBZ) Solothurn-Grenchen werden die Räumlichkeiten des Rosengartens, mit Ausnahmen des Erdgeschosses und Teilen des Untergeschosses, leer stehen.

Das quasi leerstehende Gebäude ist eine ideale Voraussetzung, um die anstehenden, notwendigen, baulichen und energetischen Sanierungsmassnahmen jetzt anzugehen. Damit kann das Gebäude und dessen Gebrauchstauglichkeit auch langfristig für die neue Nutzung als Arbeitsplätze der kantonalen Verwaltung sichergestellt werden.

Das Erdgeschoss soll auch weiterhin als Ladenfläche genutzt werden. Mit COOP bestehen vertragliche Vereinbarungen bis 2022, mit einer Verlängerungsoption von 10 Jahren.

2. Erwägungen

Die Liegenschaft Rosengarten verfügt über ein grosses Potential als Bürogebäude zur Unterbringung von rund 140 Arbeitsplätzen und als zukünftiger Standort für die kantonale Verwaltung. Mit der Westumfahrung von Solothurn und der Schliessung der Wengi-Brücke für den privaten Verkehr sowie der zentralen Lage in der Nähe des Hauptbahnhofs ist die Vorstadt für eine Büronutzung attraktiv und publikumsfreundlich.

Gemäss Büroraumkonzept 2015 besteht insbesondere bei der Unterbringung der Amtsstellen des Departementes für Bildung und Kultur (DBK) ein grosser Handlungsbedarf. Diese Amtsstellen sind heute in sechs verschiedenen Standorten auf dem Platz Solothurn untergebracht, u. a.

auch im Mietobjekt Marti-Haus an der Bielstrasse 102, welches mit einer jährlichen Brutto-Miete von rund 330'000 Franken die Erfolgsrechnung des Kantons belastet.

Die Projektplanung sieht vor, alle Amtsstellen des Departementes für Bildung und Kultur (DBK) im Rosengarten zusammenzuführen:

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

Die Unterbringung von weiteren Amtsstellen im Rosengarten ist vorgesehen. Die genaue Belegung wird erst im Verlaufe der Projektrealisierung definiert, damit auf die stetig ändernden Rahmenbedingungen kurzfristig reagiert werden kann.

Durch den Zusammenzug der Amtsstellen des DBK im Rosengarten können einerseits Mietobjekte direkt aufgegeben und andererseits kantonseigene Räumlichkeiten neu belegt bzw. verdichtet und dadurch wiederum indirekt auch weitere Mietobjekte, abgestossen werden.

Die genaue Zu- und Aufteilungen der Büroflächen im Rosengarten sollen im weiteren Projektverlauf, in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Amtsstellen, im Detail definiert werden.

Geplant sind zeitgemässe Verwaltungsarbeitsplätze aber auch ihre multifunktionale Weiterentwicklung unter Einbezug der neuen technologischen und büroraumplanerischen Möglichkeiten. Der Kanton soll nicht nur ein fairer Arbeitgeber sein, sondern auch ein zukunftsfähiger. Die herkömmlichen Organisationsmodelle und Raumprogramme "des Büros" stehen unter Druck. Erkenntnisse von schweizerischen Initiativen der Privatwirtschaft und öffentlichen Unternehmen wie work smart (Charta zur Gestaltung von flexiblem und ortsunabhängigen Arbeiten; unter Beteiligung der Fachhochschule Nordwestschweiz entwickelt) sollen im Rosengarten deshalb sachgerecht angewendet werden. Dazu sind die entsprechenden Rahmenbedingungen bau-, infrastruktur- und organisationsseitig im weiteren Projektverlauf zu entwickeln. Gruppen- bzw. Teambüros und entsprechende Rückzugsmöglichkeiten für Gespräche oder spezielle Tätigkeiten sind dabei genauso ein Thema wie die Entwicklung einer zukunftsorientierten Nutzungs-Policy für das Arbeiten im Verwaltungsgebäude Rosengarten. Die Anzahl der Einzelbüros wird damit so klein wie nötig gehalten. Die erarbeiteten Grundrisspläne sind deshalb als Prinzipschemas zu verstehen, welche im weiteren Projektverlauf im Sinne dieser Erwägungen anforderungsorientiert, optimiert und konkretisiert werden.

Die grossen Lager- und Archivräume in den Untergeschossen sollen auch anderen Amtsstellen der kantonalen Verwaltung, welche nicht im Rosengarten untergebracht sind, zur Verfügung stehen.

Mit der Konzentration von Amtsstellen in einem Gebäude können nebst den erwähnten direkt und indirekt erzielten Einsparungen von Mietzinsen, auch wesentliche Optimierungen und Synergien der betrieblichen Abläufe erzielt werden. Darüber hinaus resultieren Einsparungen im Gebäudebetrieb, bei der Informatik und bei der Logistik (Post, Büromaterial etc.).

Bevor aber die Liegenschaft Rosengarten langfristig für die kantonale Verwaltung zur Verfügung steht, sind bauliche, energetische und sicherheitsrelevante Massnahmen notwendig. Die Liegenschaft wurde 1964 erstellt und es sind bisher keine grösseren Investitionen für die Instandstellung oder Erneuerung getätigt worden. Entsprechend schlecht ist auch der Zustand des Gebäudes. Der Sanierungsbedarf ist relativ hoch und dringend.

3. Projektbeschreibung



Ansicht vor der Sanierung



Ansicht nach der Sanierung

3.1 Sanierungsbedarf

Die Tragkonstruktion des Gebäudes ist, dem Alter entsprechend, grundsätzlich in einem guten Zustand. Zur Gewährung der Erdbebensicherheit nach neusten Normen sind jedoch einzelne Erüchtigungsmassnahmen notwendig.

Im Bereich Sicherheit entsprechen die Brandabschnitte und Brandschutzeinrichtungen nicht mehr den aktuellen Vorschriften der Gebäudeversicherung. Im Zusammenhang mit dem hindernisfreien Bauen müssen diverse Mängel am Gebäude korrigiert werden.

Die Gebäudehülle stammt aus der Zeit der Erstellung. Sie ist im erheblichen Masse verwittert, abgenutzt und weist Beschädigungen auf. Energetisch ist die Gebäudehülle, nach heutigen Massstäben höchst ineffizient. Die Dachflächen und Dachabschlüsse sind mangelhaft und stellenweise beschädigt. Die Fensterfronten inkl. Rafflamellen sind undicht und ersatzbedürftig.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Sanitär-, Heizungs- und Elektroanlagen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. Vorschriften.

3.2 Umnutzungsbedarf

Als wesentliches Element für die Umnutzung zu Büroarbeitsplätzen ist der ostseitige Einbau eines zusätzlichen Fensterbandes im 1. Obergeschoss notwendig. Im Gebäudeinnern werden durch die Umnutzung diverse nichttragende Wände zurückgebaut. Die neue Raumaufteilung erfolgt im Wesentlichen auf der bestehenden Tragstruktur und in Leichtbauweise.

3.3 Gebäudehülle

Die Sanierung der Gebäudehülle erfolgt gemäss Energieleitbild 2008/1 des Hochbauamtes nach MINERGIE®-Standard und umfasst alle Aussenwände, Fenster, Dachflächen gegen aussen sowie Decken gegen unbeheizte Räume. Im 1. Obergeschoss müssen in der ostseitigen Aussenwand neue zusätzliche Fenster für die dahinterliegenden Büros eingebaut werden. Im 5. Obergeschoss wird die Fassade westseitig um den bestehenden Loggia-Gang nach aussen versetzt.

3.4 Infrastruktur

Die bestehende Infrastruktur zur Erschliessung der Stockwerke wird durch ein zweites Treppenhaus ergänzt. Dies dient insbesondere als Fluchtweg gemäss den neuen Brandschutzvorschriften. Der bestehende Aufzug wird durch einen neuen, behindertengerechten Aufzug ersetzt. Mit dem neuen Aufzug wird es auch möglich sein, die Lagerflächen im Untergeschoss mit Paletten optimal zu bewirtschaften. Als Haupteerschliessung dient der bestehende Eingang mit dem Haupttreppenhaus an der Kreuzackerstrasse. Die baulichen Aspekte der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes werden berücksichtigt. Die Erdbebentauglichkeit wird mit zusätzlichen statischen Wandverstärkungen im Bereich der beiden Treppenhäuser sichergestellt.

3.5 Haustechnik

Die bestehenden Haustechnikanlagen werden ersetzt und teilweise erweitert. Im Gebäude müssen entsprechend der Anzahl Arbeitsplätze genügend Toiletten zu Verfügung gestellt werden. Die Elektro-Installationen müssen aufgrund ihres Alters und den neuen Vorschriften angepasst werden. Die Innenbeleuchtung entspricht mit der LED-Technik dem MINERGIE®-Standard. Das Gebäude wird mit einer Brandmeldeanlage ausgestattet und mit den notwendigen Brandschutzeinrichtungen ergänzt. Die Wärmeerzeugung erfolgt bereits heute über das Fernwärmenetz der Regio Energie Solothurn und muss nicht erneuert werden. Die Wärmeverteilung wird neu mit modernen Regulierungs- und Steuerungsmöglichkeiten erstellt. Die Haustechnik- und Sicherheitsanlagen werden neu mit einem Leitsystem ausgestattet. Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage mit einer Fläche von rund 250 m² vorgesehen.

3.6 Innenausbau

An Stelle der heutigen Klassenräume sollen Büroräume wo möglich auf der bestehenden Raumstruktur entstehen. Angestrebt wird eine Reduktion der Einzelarbeitsräume zugunsten von Teamarbeitsräumen oder offenen Bürolandschaften mit Rückzugsmöglichkeiten für Gespräche. Der Ausbau erfolgt nach dem Grundsatz einer möglichst optimalen Nutzung der bestehenden Raumstrukturen. Böden, Wände und Decken werden unter Berücksichtigung des Schallschutzes insgesamt erneuert. In den beiden Untergeschossen werden die Flächen als einfache Lager- und Archivräume ausgestattet.

4. 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 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 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.

5. Kosten

5.1 Investitionskosten

Die Kostenermittlungen wurden durch einen beauftragten Generalplaner erstellt und vom kantonalen Hochbauamt sorgfältig geprüft. Sie gelten für den Kostenstand April 2016 = 99.4 Punkte, Schweizerischer Baupreisindex (BFS), Hochbau Schweiz (Basis Oktober 2015 = 100.0 Punkte). Die Gliederung nach Baukostenplan entspricht dem Standard für das Schweizerische Bauwesen SN Norm 506 500. Für die Sanierung (gebundene Ausgaben) und Umnutzung (neue Ausgaben) des Gebäudes Rosengarten ist mit folgenden Investitionskosten zu rechnen (in Franken, inkl. MwSt.):

BKP	Arbeitsgattung	Sanierung	Umnutzung	Total
1	Vorbereitungsarbeiten (Rückbau und Entsorgung belastete Materialien, Erdbenenertüchtigung etc.)	1'828'600	570'800	2'399'400
2	Gebäude	7'637'500	3'196'800	10'834'300
21	Rohbau 1 (Baumeisterarbeiten 2. Treppenhaus, Fensterband 1. OG, Decke 5. OG etc.)	442'100	336'800	778'900
22	Rohbau 2 (Fenster, Spenglerarbeiten, Blitzschutz, Flachdach, Fassaden, Sonnenschutz etc.)	1'856'300	139'000	1'995'300
23	Elektroanlagen (Haupt- und Unterverteilungen, Beleuchtung LED, Kommunikationsverkabelung, Photovoltaikanlage etc.)	1'233'400	501'100	1'734'500
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen (Wärmeverteilung, Lüftung Bürogeschosse, Entfeuchtung, Entrauchung)	501'500	756'800	1'258'300
25	Sanitäranlagen (Leitungen, Dämmungen, Sanitärapparate)	544'800	91'900	636'700
26	Transportanlagen (Personenaufzug behindertengerecht)	110'000	0	110'000
27	Ausbau 1 (Gipserarbeiten, Metallbauarbeiten, Schreinerarbeiten, Schliessanlage, Elementwände,	871'700	644'200	1'515'900

	Brandschutzabschlüsse etc.)			
28	Ausbau 2 (Bodenbeläge, Wandbeläge, Deckenbekleidungen, Malerarbeiten, Baureinigung)	809'200	304'100	1'113'300
29	Honorare (Architekt, Bauingenieur, Haustechnikingenieure, Spezialisten)	1'268'500	422'900	1'691'400
4	Umgebung (Belagsanpassungen, Rollstuhlgängigkeit, Veloständer)	14'300	15'200	29'500
5	Nebenkosten (Gebühren, Versicherungen, Vervielfältigungen, Kunst am Bau Fr. 130'000.--, davon Fr. 80'000.-- Anteil Sanierung und Fr. 50'000.--Anteil Umnutzung)	304'600	101'400	406'000
6	Unvorhergesehenes (5 %)	515'000	230'000	745'000
9	Ausstattung (Mobiliar, Signaletik, Kleininventar etc.)	0	485'800	485'800
	Total Investitionskosten (inkl. MwSt.)	10'300'000	4'600'000	14'900'000

5.2 Abgrenzung neue und gebundene Ausgaben (Kosten für Sanierung und Kosten für Umnutzung)

Die bestehende Gebäudestruktur mit seiner Skelettbauweise ist ursprünglich als Bürogebäude erstellt worden und ist daher ideal für die Weiternutzung als Gruppen- und Teambüros. Die beiden Untergeschosse (Lagerräume) und das Erdgeschoss (Verkaufsfläche COOP) erfahren keine Nutzungsänderung. Baulich sind vom 2. bis 4. Obergeschoss nur wenige Massnahmen zur Umnutzung notwendig. Die Räume können für die Zwecke der Verwaltung mit entsprechendem Mobiliar ausgestattet werden.

Die effektiven Kosten, welche auf eine Umnutzung zurückzuführen sind (neue Ausgaben), stammen insbesondere aus der Umnutzung des 1. Obergeschosses, in welchem über Jahrzehnte das Coop-Restaurant untergebracht war. Zudem wird die im 5. Obergeschoss untergebrachte und nicht mehr benötigte Hauswartwohnung umgenutzt.

Die Liegenschaft Rosengarten könnte mit Kosten von 10,3 Mio. Franken saniert werden, unabhängig von der Umnutzung mit Kosten von 4,6 Mio. Franken.

Der relativ hohe Anteil der Kosten für die Sanierung ist aufgrund des aufgeschobenen Unterhaltes des über 50-jährigen Gebäudes zurückzuführen. Dazu kommen Sanierungskosten aufgrund gestiegener Anforderungen an die Gebäudesicherheit (Brandschutz, Erdbebensicherheit, Elektro-Installationen sowie behindertengerechtes Bauen) und an die energetischen Vorgaben für kantonale Bauten aus dem Energiegesetz (Wärmedämmung Gebäudehülle, Fenster, Beleuchtung etc.).

6. Wirtschaftlichkeit

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 Solothurn. Kosten und Einsparungen / Einnahmen sind brutto gerechnet.

Wirtschaftlichkeitsrechnung	Kosten / Franken	Einsparungen / Einnahmen / Franken
Kapitalkosten Land (4,125 Mio. Franken x 2,5 %)	103'125	
Abschreibung Investitionen 40 Jahre (14,9 Mio. Franken / 40 a)	372'500	
Kapitalkosten Investitionen (14,9 Mio. Franken x 2,5 % x 0,5)	186'250	
Gebäudeunterhalt (14,9 Mio. Franken x 80 % x 1,6 %)	190'720	
Gebäudebetrieb (Hauswartung, Reinigung, Ver- und Entsorgung etc.)	245'000	
Mieteinnahmen Geschäftsfläche EG 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 Firma 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.

7. Verhältnis zur Planung

Das Projekt ist in der aktuellen Mehrjahresplanung ab 2018 „Hochbau“ (KRB Nr. SGB 0145/2017 vom 12. Dezember 2017, Ziffer 3.1) enthalten und mit Investitionskosten von 14,9 Mio. Franken eingeplant.

8. Rechtliches

Ein Verpflichtungskredit in der Höhe von 14,9 Mio. Franken für dieses Geschäft wurde bereits am 8. November 2016 beschlossen (KRB Nr. SGB 0131/2016). Der damalige Beschluss unterlag nicht dem Referendum, da der gesamte Betrag des Verpflichtungskredites als gebunden qualifiziert wurde.

Gegen den Beschluss des Kantonsrates wurde innert Frist am 27. Dezember 2016 Stimmrechtsbeschwerde an das Bundesgericht erhoben. Mit der Beschwerde wurde beantragt, den Beschluss betreffend „Sanierung und Umnutzung Liegenschaft Rosengarten; Bewilligung eines Verpflichtungskredites“ dem obligatorischen Referendum zu unterstellen.

Mit Urteil vom 8. März 2018 (BGE 1C_609/2016) wies das Bundesgericht die Beschwerde ab. Das Bundesgericht erkannte, dass der Beschluss vom 8. November 2016 zu recht nicht dem obligatorischen Referendum unterstellt worden ist. Mit dem Urteil des Bundesgerichts erwuchs dieser in Rechtskraft.

Entsprechende Ausführungen im Urteil des Bundesgerichts führten aber zu einer vorerst öffentlich, dann im Kantonsrat geführten Diskussion, ob der Beschluss allenfalls dem fakultativen Referendum hätte unterstellt werden sollen. In der Folge stimmte am 27. Juni 2018 der Kantonsrat dem dringlichen Auftrag Rémy Wyssmann (SVP, Kriegstetten): „Unterstellung des Verpflichtungskredites Rosengarten unter das fakultative Referendum“ mit verändertem Wortlaut zu (KRB Nr. AD 0051/2018). Mit diesem wird der Regierungsrat beauftragt, dem Kantonsrat Botenschaft und Entwurf zur Aufhebung des Kantonsratsbeschlusses vom 16. November 2016 (recte 8. November 2016) (KRB Nr. SGB 0131/2016) zu unterbreiten. Zudem wird der Regierungsrat aufgefordert, das Geschäft mit einer Differenzierung des Beschlussantrages in Bezug auf neue und gebundene Ausgaben neu zum Beschluss zu unterbreiten.

Die Kosten für die Sanierung der Liegenschaft in der Höhe von 10,3 Mio. Franken stellen nach § 55 Absatz 1 Buchstabe d des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung (WoV-G; BGS 115.1) eine gebundene Ausgabe dar. Die Kosten für die Umnutzung des Rosengartens als Bürogebäude im Betrag von 4,6 Mio. Franken sind gestützt auf § 55 Absatz 2 WoV-G als neue Ausgabe zu qualifizieren. Der Beschluss über diese neue Ausgabe unterliegt nach Artikel 36 Absatz 1 Buchstabe a der Kantonsverfassung (KV; BGS 111.1) dem fakultativen Referendum. Als nicht gebundene Ausgabe unterliegt dieser Ausgabenbeschluss über 4,6 Mio. Franken überdies § 40^{bis} des Kantonsratsgesetzes (BGS 121.1), weshalb ihm die Mehrheit der Mitglieder des Kantonsrates zustimmen muss.

9. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates

Roland Heim
Landammann

Andreas Eng
Staatsschreiber

10. **Beschlussesentwurf**

Sanierung und Umnutzung Liegenschaft Rosengarten Solothurn; Bewilligung eines Verpflichtungskredites; Aufhebung des Kantonsratsbeschlusses vom 8. November 2016 (Nr. SGB 0131/2016)

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf Artikel 36 Absatz 1 Buchstabe a der Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986¹⁾, § 55 Absatz 1 Buchstabe d und Absatz 2 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003²⁾ und § 40^{bis} des Kantonsratsgesetzes vom 24. September 1989³⁾, nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 25. September 2018 (RRB Nr. 2018/1519), beschliesst:

1. Der Kantonsratsbeschluss vom 8. November 2016 (Nr. SGB 0131/2016) wird aufgehoben.
2. Für die Sanierung und Umnutzung des Gebäudes Rosengarten in Solothurn wird ein Verpflichtungskredit von insgesamt 14,9 Mio. Franken (inkl. MwSt.) bewilligt. Davon gelten
 - a. 10,3 Mio. Franken als gebundene Ausgaben und
 - b. 4,6 Mio. Franken als neue Ausgaben.
3. Der Verpflichtungskredit nach Ziffer 2 verändert sich um die teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten.
4. Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Im Namen des Kantonsrates

Präsident

Ratssekretär

Ziffer 2 Buchstabe b unterliegt dem fakultativen Referendum.

¹⁾ BGS 111.1.
²⁾ BGS 115.1.
³⁾ BGS 121.1.

Verteiler KRB

Bau- und Justizdepartement
Departement für Bildung und Kultur
Hochbauamt (2)
Finanzdepartement
Amt für Finanzen
Kantonale Finanzkontrolle
Parlamentscontroller
Parlamentsdienste