Globalbudget "Hochbau" für die Jahre 2021 bis 2023

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 15. September 2020, RRB Nr. 2020/1326

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	7
3.1 Leistungserbringer	7
3.2 Produktegruppen	8
3.2.1 Produktegruppe 1: Neubauten / Umbauten / Sanierungen	8
3.2.2 Produktegruppe 2: Instandhaltung / Instandsetzung	9
3.2.3 Produktegruppe 3: Immobilienmanagement.....	10
3.3 Saldovorgabe und Verpflichtungskredit	13
3.3.1 Saldovorgabe.....	13
3.3.2 Verpflichtungskredit.....	13
3.4 Personal	13
3.5 Veränderungen von Leistungen und Finanzen zur laufenden Globalbudgetperiode ...	14
3.5.1 Veränderungen im Leistungsauftrag	14
3.5.2 Laufende Globalbudgetperiode	16
3.5.3 Neue Globalbudgetperiode.....	17
4. Finanzgrössen und Investitionen ausserhalb Globalbudget	18
5. Rechtliches	19
6. Antrag.....	19
7. Beschlussesentwurf.....	21

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.

Das Globalbudget 2021 bis 2023 ist um 6,2 Mio. Franken bzw. jährlich um 2,06 Mio. Franken höher als das voraussichtliche Ergebnis der Jahresrechnungen 2018 bis 2020. Einerseits handelt es sich um Mehraufwendungen, andererseits um Mindereinnahmen. Die Mehraufwendungen begründen sich in höheren Personalkosten, Energiekosten, Gebäudeunterhalt/Wartung und zusätzlichen Mietkosten. Die Mindereinnahmen begründen sich insbesondere in tieferen Mieteinnahmen aufgrund von Kündigungen bei kantonseigenen Liegenschaften im Finanzvermögen (Balsthal und Breitenbach).

Das HBA verfolgt die nachstehenden übergeordneten Ziele:

- Priorisierung des kantonalen Immobilienportefeuilles
- Optimierung der räumlichen Organisation der kantonalen Verwaltungsstellen
- Verbesserung der betrieblichen, architektonischen und ökologischen Qualität des kantonalen Gebäudebestandes
- CO₂-Reduktion durch die Optimierung aller Neubau-, Umbau- und Sanierungsprojekte
- Priorisierung aller baulichen Unterhaltsmassnahmen nach Wichtigkeit und 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 vorerst nicht verändert werden, hingegen wurden an den Zielen und Indikatoren bereits Veränderungen vorgenommen.

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 Erreichung 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 Produktegruppe 2: Instandhaltung / Instandsetzung

1.2.1 Priorisierung des baulichen Unterhaltes nach betrieblicher, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht

1.2.2 Erreichung einer hohen Kundenzufriedenheit der Produktequalität im baulichen Unterhalt

1.2.3 Sicherstellung des Substanzerhaltes bei Gebäuden im Verwaltungs- und Finanzvermögen

1.3 Produktegruppe 3: Immobilienmanagement

1.3.1 Optimierung des Flächenbedarfs und der Kosten pro Arbeitsplatz

1.3.2 Förderung des nachhaltigen ökologischen Betriebs in den kantonseigenen Verwaltungsgebäuden

1.3.3 Erreichung einer hohen Kundenzufriedenheit bezüglich des Gebäudebetriebes

b) Verpflichtungskredit 2021 bis 2023:

78'000'000 Franken

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf über das Globalbudget "Hochbau" für die Jahre 2021 bis 2023.

1. Einleitende Bemerkungen

Das Hochbauamt des Kantons Solothurn (HBA) vertritt den Kanton als Grundeigentümer in allen Immobiliengeschäften. Es zeichnet sich als Querschnittsamt für das ganze Immobilienportefeuille mit über 320 Gebäuden bzw. rund 800 Grundstücken im Verwaltungs-, Finanz- und Stiftungsvermögen verantwortlich. Ihm obliegen der Unterhalt der bestehenden Gebäude sowie die Planung und Realisierung aller Neubauten, Umbauten und Sanierungen.

Damit die Mittel auch längerfristig optimal eingesetzt werden, verfolgt das HBA die folgenden übergeordneten Ziele:

- Priorisierung des kantonalen Immobilienportefeuilles nach Betriebsnotwendigkeit, Entwicklungspotenzial und Verwertungsmöglichkeiten
- Optimierung der räumlichen Organisation der kantonalen Verwaltungsstellen durch eine effiziente Belegung der Immobilien (z. B. Open Space Strukturen) und Standardisierung der Arbeitsplätze mit dem Ziel, die wiederkehrenden Mietausgaben sowie die Bewirtschaftungskosten nachhaltig zu reduzieren
- 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 Energieeffizienz und CO₂-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.

Infolge der zunehmenden Digitalisierung sollen im Hochbauamt zeitgemässe Arbeitsformen (z. B. Open Space Strukturen, Desk Sharing) unterstützt durch technische Möglichkeiten (z. B. Arbeiten mit Tablets, Video- und Telefonkonferenzen) im Sinne der Effizienzsteigerung geprüft und eingesetzt werden.

Unsere Mitarbeitenden auf allen Stufen sollen wie bisher motiviert und engagiert ihre Aufgaben wahrnehmen können. Dazu gehört auch, sich ständig zu verbessern und an der eigenen Fach- und Sozialkompetenz arbeiten zu wollen. Eigenverantwortung, Reflexion, Transparenz, Flexibilität und Kollegialität sind gefragt.

Unsere Kunden wollen wir mit den uns zur Verfügung stehenden Ressourcen und Mitteln optimale Dienstleistungen anbieten können. Der direkte Austausch mit unseren Kunden ist uns wichtig. Klarheit, Offenheit, Verständnis, Kollegialität und manchmal etwas Geduld tragen zur Zielerreichung bei.

Damit die Ressourcen und Leistungen sinnvoll zugeordnet und optimiert werden können, sind die Produkte in drei Produktgruppen zusammengefasst:

Name Produktgruppe	SIA Phasen
1. Neubauten / Umbauten / Sanierungen	32 Bauprojekt 33 Bewilligungsverfahren 41 Ausschreibung 51 Ausführungsprojekt 52 Ausführung 53 Inbetriebnahme
2. Instandhaltung / Instandsetzung	32 Bauprojekt 33 Bewilligungsverfahren 41 Ausschreibung 51 Ausführungsprojekt 52 Ausführung 53 Inbetriebnahme
3. Immobilienmanagement	11 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien 21 Definition des Bauvorhabens/Machbarkeitsstudie 22 Auswahl- bzw. Qualitätsverfahren 31 Vorprojekt inkl. Kreditantrag 61 Betrieb 62 Überwachung, Überprüfung 63 Wartung

2. Bezug zu den Planungsgrundlagen des Regierungsrates

In der nachfolgenden Zusammenstellung sind die Schwerpunkte des Legislaturplanes des Regierungsrates ersichtlich, in welchen das Hochbauamt alleine oder in Zusammenarbeit mit anderen Amtsstellen mit der Umsetzung beauftragt wurde.

Legislaturplan 2017 – 2021 (LP)		Enthalten in Produktgruppen		
Nr.	Handlungsziel	1	2	3
B.1.2.3	Liegenschaften im Finanzvermögen zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes nutzen	X	X	X
B.2.3.1	Versorgung sichern; Energieeffizienz und erneuerbare Energien fördern	X		
B.3.3.6	Neues Zentralgefängnis planen und bauen	X		X
B.3.3.7	Erneuerung und Erweiterung der Infrastruktur der Motorfahrzeugkontrolle	X		X
B.3.5.3	Zweckmässige Infrastrukturen für die kantonalen Schulen sichern	X	X	X
B.3.6.2	Zentralbibliothek Solothurn (ZBS) infrastrukturell und konzeptionell stärken	X	X	X

Die Umsetzung der beiden Ziele aus dem Legislaturplan 2013 bis 2017 "Neubau Bürgerspital Solothurn termingemäss realisieren" und "Schwerverkehrszentrum Oensingen in Betrieb nehmen" werden weiterverfolgt.

In der nachfolgenden Zusammenstellung sind alle Projekte (Planungsperiode 2020 bis 2023) des HBA aufgeführt, welche im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan IAFP (zentrales mittelfristiges Planungsinstrument des Regierungsrates) enthalten sind.

Integrierter Aufgaben- und Finanzplan 2020 – 2023 (IAFP)		Enthalten in Produktegruppen		
		1	2	3
Nr.	Massnahme			
5613	Breitenbach, MFK, Ersatzstandort Laufen, Neubau	X		X
5238	Flumenthal, Zentralgefängnis, Neubau	X		X
5508	Oensingen, SVKZ (Anteil Kanton), Neubau	X		X
5633	Olten, BBZ, Turnhallen, Neubau	X		X
1133	Olten, Kantonsschule, Umbau/San.	X		X
5462	Solothurn, BBZ, Turnhallen, Neubau	X		X
1149	Solothurn, Bürgerspital, Neubau	X		X
5709	Solothurn, Rechenzentrum VESO, Umbau/San.	X		X
5395	Solothurn, Rosengarten, Umbau/San.	X		X
5450	Wangen b/O, MFK, Ersatzstandort Olten, Neubau	X		X
5462	Wangen b/O, Werkhof, Neubau	X		X

Die Gross- und Kleinprojekte werden in der "Mehrjahresplanung Hochbau 2021" detailliert dargestellt.

3. Leistungsauftrag und Saldovorgabe

In den nachfolgenden Kapiteln 3.1 bis 3.4 werden die Produktegruppen des HBA, die jeweiligen Ziele und Indikatoren, die statistischen Messgrössen, die benötigten Mittel für die Globalbudgetperiode 2021 bis 2023 sowie die erforderlichen Pensen erläutert.

3.1 Leistungserbringer

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

Die bisherigen drei Produktegruppen "Neubauten / Umbauten / Sanierungen", "Instandhaltung / Instandsetzung" und "Immobilienmanagement" werden gegenüber der Globalbudgetperiode 2018 bis 2020 unverändert weitergeführt. Innerhalb des Hochbauamtes sind wenige organisatorische Veränderungen vorgenommen worden. Insbesondere wurde per 1. Januar 2020 eine neue Kostenstelle "Spezialprojekte- und Gebäudetechnik" zugunsten der Führungsressourcen sowie der weiteren Prozessoptimierungen geschaffen. Dort, wo eigene personelle Ressourcen fehlen, können Aufträge an Dritte erteilt und unter den jeweiligen Produktegruppen verbucht werden.

Die bisherigen Indikatoren und statistischen Messgrössen werden leicht verändert in die neue Globalbudgetperiode übernommen. Die Veränderungen werden nachfolgend bei der entsprechenden Produktegruppe erläutert und begründet.

3.2 Produktegruppen

3.2.1 Produktegruppe 1: Neubauten / Umbauten / Sanierungen

In dieser Produktegruppe wurde folgender Indikator (Nr. 1410) ersetzt:

- Solothurn, Bürgerspital, Neubau

Die beiden alten Indikatoren Solothurn, Bürgerspital Haus 1, Neubau, und Solothurn, Bürgerspital, Haus 2, Neubau, werden aufgehoben.

XX	Ziele		Standard	Ist18	Ist19	Soll20	Soll21	Soll22	Soll23
xxx	Indikatoren								
11	Optimierung des Verhältnisses von betrieblicher, architektonischer und ökologischer Qualität zu Bau-, Betriebs- und Unterhaltungskosten von Grossprojekten								
111	Für Um- und Neubauten über 5 Mio. Fr. werden Qualitätsverfahren durchgeführt	(-) %		80	100	100	100	100	100
	Bemerkungen: Projekte mit Qualitätsverfahren:								
	2021:								
	- Breitenbach, MFK Ersatzstandort Laufen (Planerwahlverfahren)								
	- Oensingen, Stützpunkt KAPO (Projektwettbewerb)								
	- Olten, Berufsbildungszentrum (BBZ), Turnhallen								
	- Solothurn, Berufsbildungszentrum (BBZ), Turnhallen								
	- Solothurn, Kantonsschule								
	- Solothurn, Staatsarchiv								
	- Solothurn, Zentralbibliothek								
	2022:								
	- Voraussichtlich keine Verfahren geplant								
	2023:								
	- Voraussichtlich keine Verfahren geplant								
12	Erreichung einer hohen Kundenzufriedenheit bei Neubauten, Umbauten und Sanierungen								
121	Jährliche Kundenbefragung zur Produktequalität "Neubau/Umbau" (Anteil Bewertungen gut - sehr gut)	(-) %		92	87	90	90	90	90
13	Einhaltung der Kostenvorgaben (teuerungsbereinigt) bei abgerechneten Verpflichtungskrediten								
131	Kosteneinhaltung bei abgerechneten Verpflichtungskrediten	(-) %		100	100	100	100	100	100
14	Projektstand der Grossprojekte gemäss Mehrjahresplanung des RR								
141	b) Breitenbach, MFK, Ersatzstandort Laufen, Neubau	(-) %				0	5	95	100
142	a) Flumenthal, Zentralgefängnis Solothurn, Neubau	(-) %					50	100	
143	a) Oensingen, Stützpunkt Kantonspolizei, Neubau	(-) %					0	80	100
144	b) Oensingen, SVKZ, Anteil Kanton, Neubau	(-) %		0	0	0	0	50	100
145	a) Olten, BBZ, Turnhallen, Neubau	(-) %					55	100	
146	b) Olten, BBZ, Turnhallen, Neubau	(-) %					0	0	10
147	b) Olten, Kantonsschule, Umbau/San.	(-) %	50	60	75	95	100		
148	a) Solothurn, BBZ, Turnhallen, Neubau	(-) %					30	100	
149	b) Solothurn, BBZ, Turnhallen, Neubau	(-) %					0	0	10
1410	b) Solothurn, Bürgerspital, Neubau	(-) %					80	85	90
1411	a) Solothurn, Hallenbad, Neubau	(-) %		100			0	50	100
1412	a) Solothurn, Kantonsschule, Umbau/San.	(-) %					0	35	100
1413	b) Solothurn, Rechenzentrum VESO, Umbau/San.	(-) %				80	90	100	
1414	b) Solothurn, Rosengarten, Umbau/San.	(-) %	0	0	15	50	100		
1415	a) Solothurn, Staatsarchiv, Neubau	(-) %					0	40	100
1416	a) Solothurn, Zentralbibliothek, Neubau	(-) %					0	35	100
1417	b) Wangen b/O, MFK, Ersatzstandort Olten, Neubau	(-) %	0	0	0	45	100		
1418	b) Wangen b/O, Werkhof KBA II, Neubau	(-) %	0	5	50	100			
	Bemerkungen: Der Fortschritt der Grossprojekte wird in zwei Phasen dargestellt:								
	a) Bauprojekt (SIA Phasen 11-31, strategische Planung, Vorstudien, Vorprojekt, Kreditbewilligung)								
	b) Realisierung (SIA Phase 32-53, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, Ausschreibung, Ausführung, Inbetriebnahme)								

Statistische Messgrößen	Einheit	Ist18	Ist19	Plan20	Plan21	Plan22	Plan23
Freihändige Vergaben > 100 TCHF	Anzahl	19	9				
Totalbetrag freihändige Vergaben > 100 TCHF	MCHF	2.67	1.07				
Vergaben im Einladungsverfahren	Anzahl	31	19				
Totalbetrag Vergaben im Einladungsverfahren	MCHF	4.26	4.05				
Vergaben im offenen Verfahren	Anzahl	49	29				
Totalbetrag Vergaben im offenen Verfahren	MCHF	45.57	10.51				
Vergaben im selektiven Verfahren	Anzahl	1	0				
Totalbetrag Vergaben im selektiven Verfahren	MCHF	0.08	0.00				
Vergaben, die nicht entsprechend dem Grenzbetrag vergeben wurden (§15 Abs. 2 Submissionsgesetz)	Anzahl	18	16				
Totalbetrag Vergaben, die nicht entsprechend dem Grenzbetrag vergeben wurden (§15 Abs. 2 Submissionsgesetz)	MCHF	9.82	4.75				

Produktgruppenergebnis	Einheit	RE18	RE19	VA20	Vergangene GB-Periode	Plan21	Plan22	Plan23	Aktuelle GB-Periode
Kosten	TCHF	835	780	727	2'343	1'206	1'303	1'295	3'804
Erlös	TCHF				0	0	0	0	0
Saldo	TCHF	835	780	727	2'343	1'206	1'303	1'295	3'804

Die in der Immobilien- und Projektentwicklung sowie in der Projektrealisierung anstehenden Gross- und Kleinprojekte erfordern zusätzliche Ressourcen sowie Stellenprofile mit höheren fachlichen Anforderungen (Master-, Ingenieur-, TS-, FH-, ETH-Abschlüsse).

Insgesamt werden in der Produktgruppe Neubauten / Umbauten / Sanierungen Mehrkosten von 1,5 Mio. Franken beansprucht.

3.2.2 Produktgruppe 2: Instandhaltung / Instandsetzung

In dieser Produktgruppe wurden folgende Ziele bzw. Indikatoren verändert:

- Priorisierung des baulichen Unterhaltes nach betrieblicher, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht

Der bisherige Indikator "Umwelt-Zertifizierung nach ISO 14001 mit jährlicher Erneuerung" (Nr. 211) wird ersetzt. Aufgrund des hohen personellen Aufwandes und der ohnehin für das HBA verbindlichen gesetzlichen Vorgaben (SIA-Normen, Merkblätter, KBOB-Empfehlungen) soll das bisherige Umweltmanagement / Qualitätsmanagement UM/QM (externe Firma SQS) durch ein internes, personell und finanziell weniger aufwändiges QM abgelöst werden.

- Sicherstellung des Substanzerhaltes bei Gebäuden im Verwaltungs- und Finanzvermögen

Der bisherige Indikator wird aufgeteilt in "Gebäude im Verwaltungsvermögen / Stiftungsvermögen VV/SV" (Nr. 231) sowie "Gebäude im Finanzvermögen FV" (Nr. 232). Die Finanzierung des Gebäudeunterhaltes der Gebäude im Verwaltungs- und Finanzvermögen ist unterschiedlich geregelt. So wird der Unterhalt der Gebäude im Verwaltungsvermögen sowohl über das Globalbudget als auch über die Investitionsrechnung abgewickelt, der Unterhalt der Gebäude im Finanzvermögen hingegen nur über das Globalbudget.

XX	Ziele		Standard	Ist18	Ist19	Soll20	Soll21	Soll22	Soll23
xxx	Indikatoren								
21	Priorisierung des baulichen Unterhaltes nach betrieblicher, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht								
211	Anteil des jährlichen Unterhaltes nach kantonseigenen Gebäuden mit Baujahr ab 1998 (HNF)		CHF/m2 HNF				35.00	35.00	35.00
212	Anteil des jährlichen Unterhaltes nach kantonseigenen Gebäuden mit Baujahr vor 1998 (HNF)		(-) CHF/m2				83.00	83.00	83.00
	Bemerkungen: Die Auswertung enthält das gesamte Portfolio des Kantons (Verwaltungs, Stiftungs- und Finanzvermögen VV/SV/FV). In den Unterhaltskosten sind Massnahmen der Instandhaltung (Sofortmassnahmen, Service, Wartung) sowie der Instandsetzung (Planbarer Unterhalt) enthalten. - 1998 = Einführung Minergie-Standard in der Schweiz - Gebäude mit Baujahr ab 1998 = 25 - Gebäude mit Baujahr vor 1998 = 300 - HNF = Hauptnutzfläche								
22	Erreichung einer hohen Kundenzufriedenheit der Produktequalität im baulichen Unterhalt								
221	Jährliche Kundenbefragung zur Produktequalität des "Unterhaltes" (Anteil Bewertungen gut - sehr gut)		(-) %	91	93	90	90	90	90
23	Sicherstellung des Substanzerhaltes bei Gebäuden im Verwaltungs- und Finanzvermögen								
231	Anteil des jährlichen Unterhaltes am Gebäudeversicherungs-Wert (SGV) bei Gebäuden im Verwaltungsvermögen/Stiftungsvermögen VV/SV		(-) %				1.6	1.6	1.6
232	Anteil des jährlichen Unterhaltes am Gebäudeversicherungs-Wert (SGV) bei Gebäuden im Finanzvermögen FV		(-) %				0.7	0.8	0.9
	Bemerkungen: Die Auswertung enthält das gesamte Portfolio des Kantons (Verwaltungs, Stiftungs- und Finanzvermögen VV/SV/FV). In den Unterhaltskosten sind Massnahmen der Instandhaltung (Sofortmassnahmen, Service, Wartung) sowie der Instandsetzung (Planbarer Unterhalt) enthalten. Der Richtwert liegt bei ca. 1.6% des SGV-Wertes pro Jahr.								

Produktgruppenergebnis	Einheit	RE18	RE19	VA20	Vergangene GB-Periode	Plan21	Plan22	Plan23	Aktuelle GB-Periode
Kosten	TCHF	8'095	8'086	7'808	23'988	8'324	7'988	8'058	24'370
Erlös	TCHF	-18	-64	-40	-122	-60	-60	-60	-180
Saldo	TCHF	8'077	8'022	7'768	23'867	8'264	7'928	7'998	24'190

Der Gebäudezustand der Liegenschaften im Finanzvermögen (Bisongebäude Balsthal, Grien Breitenbach und Allerheiligenberg Hägendorf) bedingt in den nächsten Jahren zusätzliche Mittel für den baulichen Unterhalt.

Insgesamt werden in der Produktgruppe Instandhaltung / Instandsetzung Mehrkosten von 0,3 Mio. Franken beansprucht.

3.2.3 Produktgruppe 3: Immobilienmanagement

In dieser Produktgruppe wurden folgende Ziele, Indikatoren und statistischen Messgrössen verändert:

Ziele und Indikatoren

- Optimierung des Flächenbedarfs und der Kosten pro Arbeitsplatz

Das bisherige Ziel "Optimierung der städtebaulichen und nachhaltigen Qualität bei der Entwicklung von nichtbetriebsnotwendigen Immobilien" (Nr. 31) wird ersetzt, da es nicht zu den eigentlichen Kernaufgaben des Hochbauamtes gehört, selten zur Anwendung kommt und daher schwer messbar ist.

Mit den acht neuen Indikatoren (Nrn. 311 bis 318) sollen Flächenbedarf und Kosten pro Arbeitsplatz aufgezeigt und optimiert werden.

- Förderung des nachhaltigen ökologischen Betriebs in den kantonseigenen Verwaltungsgebäuden

Der Indikator "Umwelt-Zertifizierung nach ISO 14001 mit jährlicher Erneuerung" (Nr. 321) wird ersetzt (Begründung siehe Punkt 3.2.2) durch den Indikator "Einsetzen von 100 % ökologischen und biologisch abbaubaren Produkten für die Gebäudereinigung sowie Verbrauchsmaterialien (100 % = Umsatz sämtlicher Produkte mit IGÖB-Label oder vergleichbaren Zertifikaten)".

Statistische Messgrößen

Die Energiekennzahl wird neu aufgeteilt in die Kategorien "Strom" und "Wärme" sowie "Gebäude mit Baujahr ab 1998" und "Gebäude mit Baujahr vor 1998" (Einführung Minergie Standard in der Schweiz).

Beim Gebäudeversicherungswert wird neu unterschieden zwischen "Verwaltungsvermögen / Stiftungsvermögen VV/SV" sowie "Finanzvermögen FV".

Die im Soll 2021 geplanten Angaben basieren auf dem heutigen Erkenntnisstand. Diese Werte werden in den nächsten Jahren vom HBA sorgfältig analysiert und ausgewertet sowie geeignete Massnahmen zur Verbesserung definiert. Die neuen, realisierbaren Sollwerte für 2022 und 2023 werden im Voranschlag jeweils ersichtlich sein.

XX	Ziele							
xxx	Indikatoren	Standard	Ist18	Ist19	Soll20	Soll21	Soll22	Soll23
31	Optimierung des Flächenbedarfs und der Kosten pro Arbeitsplatz							
311	Durchschnittlicher Flächenbedarf pro Arbeitsplatz HNF2 in denkmalgeschützten eigenen Verwaltungsgebäuden	m2/AP				23.00	23.00	23.00
312	Durchschnittlicher Flächenbedarf pro Arbeitsplatz HNF2 in den übrigen eigenen Verwaltungsgebäuden	m2/AP				20.00	20.00	20.00
313	Durchschnittlicher Flächenbedarf pro Arbeitsplatz HNF2 in angemieteten Verwaltungsgebäuden	m2/AP				17.50	17.50	17.50
314	Durchschnittliche Kosten pro Arbeitsplatz in denkmalgeschützten eigenen Verwaltungsgebäuden	(-) CHF/AP				9'191	9'191	9'191
315	Durchschnittliche Kosten pro Arbeitsplatz in den übrigen eigenen Verwaltungsgebäuden	(-) CHF/AP				7'246	7'246	7'246
316	Durchschnittliche Kosten pro Arbeitsplatz in angemieteten Verwaltungsgebäuden	(-) CHF/AP				11'158	11'158	11'158
317	Verhältnis Geschossfläche zu Nutzfläche in denkmalgeschützten eigenen Verwaltungsgebäuden	(-) %				57	57	57
318	Verhältnis Geschossfläche zu Nutzfläche in den übrigen eigenen Verwaltungsgebäuden	(-) %				62	62	62
	Bemerkungen: Nicht zu den Verwaltungsgebäuden gezählt wurden: Schulen, Anstalten, Gebäude MFK, Bürogebäude Rosengarten (noch im Bau), Drucksachenverwaltung, Polizeiposten Schönenwerd (gemischte Nutzung intern/extern). - Anzahl denkmalgeschützte eigene Verwaltungsgebäude: 13 - Anzahl übrige eigene Verwaltungsgebäude: 13 - Anzahl angemietete Verwaltungsgebäude: 30							
	Arbeitsplätze in angemieteten Verwaltungsgebäuden: Darunter fallen z.B.: SGV-Gebäude Baselstrasse, PK-Gebäude Greibenhof und Schanzmühle							
	Indikator Durchschnittlicher Flächenbedarf pro Arbeitsplatz: - AP = Arbeitsplatz - HNF2 = Hauptnutzfläche Büroeinheit - Zahlen basieren auf dem Büroraumkonzept 2015							
	Indikator Kosten pro Arbeitsplatz: - Zur Ermittlung der Kosten pro Arbeitsplatz wurden folgende Aufwände berücksichtigt: Kapitalkosten vom Anlagenwert, Abschreibungen, Gebühren, Versicherungen, Unterhaltskosten, Nebenkosten, Verwaltungskosten. Die Kapitalkosten vom Anlagenwert sowie die Verwaltungskosten wurden bei den eigenen Verwaltungsgebäuden hypothetisch berechnet; der Anteil an den Gesamtkosten beträgt 18%. Damit kann die Vergleichbarkeit mit angemieteten Objekten sichergestellt werden. - Ohne IT und Umzüge							
32	Förderung des nachhaltigen ökologischen Betriebs in den kantonseigenen Verwaltungsgebäuden							
321	Einsetzen von 100% ökologischen und biologisch abbaubaren Produkten für die Gebäudereinigung sowie Verbrauchsmaterialien (100% = Umsatz sämtlicher Produkte mit IGÖB-Label oder vergleichbaren Zertifikaten)	(-) %				90	90	90
33	Erreichung einer hohen Kundenzufriedenheit bezüglich des Gebäudebetriebes							
331	Jährliche Kundenbefragung zur Produktequalität des "Gebäudebetriebes" (Anteil Bewertungen "gut" - "sehr gut")	(-) %	77	80	80	80	80	80

Statistische Messgrößen	Einheit	Ist18	Ist19	Plan20	Plan21	Plan22	Plan23
Arbeitsplätze in denkmalgeschützten eigenen Verwaltungsgebäuden	Anzahl				623	623	623
Arbeitsplätze in den übrigen eigenen Verwaltungsgebäuden	Anzahl				604	604	604
Arbeitsplätze in angemieteten Verwaltungsgebäuden	Anzahl				934	934	934
Energiekennzahl Strom Gebäude mit Baujahr ab 1998	kWh/m ² EBF				50.70	50.70	50.70
Energiekennzahl Strom Gebäude mit Baujahr vor 1998	kWh/m ² EBF				22.90	22.90	22.90
Energiekennzahl Wärme Gebäude mit Baujahr ab 1998	kWh/m ² EBF				20.20	20.20	20.20
Energiekennzahl Wärme Gebäude mit Baujahr vor 1998	kWh/m ² EBF				68.00	68.00	68.00
Gebäudeversicherungswert (SGV) aller kantonalen Liegenschaften (VV, SV, FV)	MCHF	1'336	1'344	1'344	1'251	1'251	1'251
Gebäudeversicherungswert (SGV) Verwaltungsvermögen/Stiftungsvermögen (VV, SV)	MCHF				1'135	1'135	1'135
Gebäudeversicherungswert (SGV) Finanzvermögen (FV)	MCHF				116	116	116

Bemerkungen: Nicht zu den Verwaltungsgebäuden gezählt wurden: Schulen, Anstalten, Gebäude MFK, Bürogebäude Rosengarten (noch im Bau), Drucksachenverwaltung, Polizeiposten Schönenwerd (gemischte Nutzung intern/extern).

- Anzahl denkmalgeschützte eigene Verwaltungsgebäude: 13
- Anzahl übrige eigene Verwaltungsgebäude: 13
- Anzahl angemietete Verwaltungsgebäude: 30

Arbeitsplätze in angemieteten Verwaltungsgebäuden:
Darunter fallen z.B.: SGV-Gebäude Baselstrasse, PK-Gebäude Greibenhof und Schanzmühle

Energiekennzahl:

Die Auswertung beinhaltet alle kantonseigenen, am Energiedatenmanagement angeschlossenen Verwaltungs- und Bildungsbauten.

- 1998 = Einführung Minergie-Standard in der Schweiz
- Gebäude mit Baujahr ab 1998 = 3
- Gebäude mit Baujahr vor 1998 = 51
- EBF = Energiebezugsfläche
- Basis SIA Merkblatt 2031 Energieausweis für Verwaltungsgebäude (kWh pro m² Energiebezugsfläche EBF):
- Strom: Zielwert = 31 kWh/m² / Grenzwert = 78 kWh/m²
- Wärme: Zielwert = 39 kWh/m² / Grenzwert = 98 kWh/m²

Gebäudeversicherungswert:

- Ab 2021 ohne Bettenhaus, Bürgerspital Solothurn, wegen Abbruch (minus 99 Mio. Franken)

Produktgruppenergebnis	Einheit	RE18	RE19	VA20	Vergangene GB-Periode	Plan21	Plan22	Plan23	Aktuelle GB-Periode
Kosten	TCHF	-18'333	-18'715	-18'309	-55'357	-18'523	-17'689	-18'264	-54'476
Erlös	TCHF	-7'242	-6'839	-6'616	-20'697	-6'488	-6'513	-6'513	-19'514
Saldo	TCHF	-25'575	-25'554	-24'925	-76'053	-25'011	-24'202	-24'777	-73'990

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.

RE 18: A = 23'844 und IM = -42'177

RE 19: A = 23'626 und IM = -42'341

VA 20: A = 23'863 und IM = -42'171

Plan 21: A = 24'620 und IM = -43'143

Plan 22: A = 25'454 und IM = -43'143

Plan 23: A = 24'879 und IM = -43'143

- IM 2018: Die interne Verrechnung der Mieten wurde im 2018 dem aktuellen Marktpreis angepasst und die Bemessungsmethode wurde grundsätzlich vereinfacht.

- IM 2021: Neu dazu kommen das Archäologische Museum Olten, zusätzliche Räume HPSZ Olten sowie das Rechenzentrum im VESO Solothurn.

Die Übernahme neuer Liegenschaften (ehemaliges Militärspital Obergösgen, Archive) sowie die Anmiete neuer Räumlichkeiten (MFK Breitenbach, KAPO Derendingen, HPSZ Olten, Berufsschulsport Solothurn sowie MFK Wangen b/O) beanspruchen zusätzliche Betriebs- und Mietkosten sowie höhere Reinigungsdienstleistungen.

Auf der Erlösseite entfallen Mietzinseinnahmen durch die Rücknahme der Objekte Grien Breitenbach (KTW) und Bisonareal Balsthal sowie einmalige Erlöse aus der letzten Globalbudgetperiode wie die Aktivierung des Heizöl-Lagerbestandes sowie die Marktwertanpassung der Liegenschaften im Finanzvermögen.

Insgesamt werden in der Produktgruppe Immobilienmanagement Mehrkosten von 2 Mio. Franken beansprucht.

3.3 Saldovorgabe und Verpflichtungskredit

3.3.1 Saldovorgabe

	Einheit	RE18	RE19	VA20	Vergangene GB-Periode	VA21	Plan22	Plan23	Aktuelle GB-Periode
Aufwand	TCHF	31'150	30'797	30'635	92'582	32'339	32'934	32'421	97'694
Ertrag	TCHF	-7'260	-6'903	-6'656	-20'818	-6'548	-6'573	-6'573	-19'694
Globalbudgetsaldo	TCHF	23'891	23'894	23'979	71'764	25'791	26'361	25'848	78'000
Saldo der internen Verrechnungen	TCHF	-40'553	-40'646	-40'409	-121'608	-41'332	-41'332	-41'332	-123'996
Produktgruppenenergebnis Total									
Kosten	TCHF	-9'403	-9'850	-9'774	-29'026	-8'993	-8'398	-8'911	-26'302
Erlös	TCHF	-7'260	-6'903	-6'656	-20'818	-6'548	-6'573	-6'573	-19'694
Saldo	TCHF	-16'662	-16'752	-16'430	-49'844	-15'541	-14'971	-15'484	-45'996
1 Neubauten / Umbauten / Sanierung									
Kosten	TCHF	835	780	727	2'343	1'206	1'303	1'295	3'804
Erlös	TCHF				0	0	0	0	0
Saldo	TCHF	835	780	727	2'343	1'206	1'303	1'295	3'804
2 Instandhaltung / Instandsetzung									
Kosten	TCHF	8'095	8'086	7'808	23'988	8'324	7'988	8'058	24'370
Erlös	TCHF	-18	-64	-40	-122	-60	-60	-60	-180
Saldo	TCHF	8'077	8'022	7'768	23'867	8'264	7'928	7'998	24'190
3 Immobilienmanagement									
Kosten	TCHF	-18'333	-18'715	-18'309	-55'357	-18'523	-17'689	-18'264	-54'476
Erlös	TCHF	-7'242	-6'839	-6'616	-20'697	-6'488	-6'513	-6'513	-19'514
Saldo	TCHF	-25'575	-25'554	-24'925	-76'053	-25'011	-24'202	-24'777	-73'990

3.3.2 Verpflichtungskredit

		Schweizer Franken	2021	2022	2023	Total
Globalbudget	Verpflichtungskredit		25'791'000	26'361'000	25'848'000	78'000'000
	Zusatzkredit					
	Total		25'791'000	26'361'000	25'848'000	78'000'000
Voranschlag	Ausgabenbewilligung					
	Nachtragskredit					
	Total					
Rechnung	Total					
Reserven	Stand 1. Januar		557'000			
	Veränderung +Zuweisung, -Bezug					
Nicht zweckgebunden	Stand 31. Dezember		557'000			
Zweckgebunden	Stand 1. Januar					
	Veränderung +Zuweisung, -Bezug					
	Stand 31. Dezember					

3.4 Personal

Anzahl Pensen / Stellenprozente	Stand per 31. Dez.	IST18	IST19	Plan20	Vergangene GB-Periode	Plan21	Plan22	Plan23	Aktuelle GB-Periode
Pensen Mitarbeitende		63.8	61.9	64.5	190.2	64.0	64.0	64.0	192.0
Anzahl Mitarbeitende		129	122	124	375	125	125	125	375
Anzahl Lernende		3	3	3	9	3	3	3	9

Bemerkungen: Kernteam: 31 Mitarbeitende mit 27,6 Pensen
Hauswarte und Raumpflegepersonal: 94 Mitarbeitende mit 36,4 Pensen

Die Abnahme des Personalbestandes im Jahr 2019 um 1,9 Stellen gegenüber 2018 begründet sich darin, dass im Kernteam des Hochbauamtes einerseits 1 Stelle (Projektrealisierung) nicht sofort wiederbesetzt und andererseits 0,3 Stellen (Immobilienentwicklung) reduziert wurden. Im Weiteren wurden 0,6 Stellen (Raumpfleger) aufgrund von Neuorganisationen vorerst nicht ersetzt. Die Wiederbesetzung von 1,8 Stellen soll in den Jahren 2020 und 2021 erfolgen.

3.5 Veränderungen von Leistungen und Finanzen zur laufenden Globalbudgetperiode

3.5.1 Veränderungen im Leistungsauftrag

In der nachfolgenden Zusammenstellung wird erläutert, welche Leistungen in welchen Produktgruppen während der laufenden GB-Periode und der neuen GB-Periode erbracht werden sollen (Schwerpunkte).

Leistungen	PG	Rückblick 2018 - 2020 (laufende GB-Periode)	Ausblick 2021 - 2023 (neue GB-Periode)
Gebäudebetrieb (Hauswartung / Reinigung)	3	Für die Gebäudereinigung wurde ein einheitlicher Qualitätsstandard geschult und eingeführt. Weiter wurden zahlreiche Notfallkonzepte für die verschiedenen Amtsstellen erarbeitet.	Aufgrund der bevorstehenden Reorganisation des Gebäudebetriebs müssen neue Arbeitsprozesse und Pflichtenhefte erarbeitet werden. Weiter müssen verschiedene Ausschreibungen zur Evaluation externer Reinigungsdienstleistungen erarbeitet werden.
Gebäudetechnik	1	Die Fernwärmeanschlüsse bei den Gebäuden Rötihof Solothurn und PH Solothurn wurden umgesetzt. Zudem wurden in zahlreichen Liegenschaften mangelnde oder fehlende Brandschutzmassnahmen vorgenommen.	Bei der Erneuerung von Wärmeerzeugungen soll, wo technisch und wirtschaftlich vertretbar, auf nichtfossile Energieträger umgestellt werden (u. a. JVA Deitingen: Erneuerung Schnitzelheizung; Wallierhof Riedholz: Projekt Erneuerung Pelletheizung).
Interne Verrechnung	3	Aufgrund der vorgenommenen Standardisierung der Berechnungsmethode ist die Summe (42 Mio. Franken) in etwa konstant. Hingegen gab es Veränderungen in einzelnen Amtsstellen aufgrund betrieblicher Umstellungen.	Es ist mit weiteren Veränderungen zu rechnen im Zusammenhang mit dem geplanten Gerichtszentrum, was u. a. die Verlegung der Jugendanwaltschaft zur Folge haben wird. Weitere Veränderungen sind mit dem Bezug des Rosengartens zu erwarten (z. B. Platzbedarf Staatsanwaltschaft).
IT und Digitalisierung	3	Im Bereich Digitalisierung wurden verschiedene Projekte angegangen, u. a. erfolgte im Vergabeprozess eine Umstellung auf PBroker und im Datenmanagement (DMS) die Grundlagenbereitstellung.	Die Umstellung und Einführung des DMS haben Priorität. Weiter sollen bestehende Tools aktualisiert (CAFM Software speedikon) sowie der Nutzen weiterer Tools u. a. Building Information Modeling (BIM) geprüft werden.
Miet- / Pacht- und Baurechts-Verträge (kantons-eigene Gebäude und Grundstücke)	3	Die Anzahl der Verträge (526) und die damit verbundenen Einnahmen (15,8 Mio. Franken/Jahr) waren in etwa konstant.	Mögliche Auswirkungen von Covid 19 auf die Mieteinnahmen (v. a. bei Gewerbeliegenschaften) sollen analysiert bzw. beziffert werden können.
Mietverträge Anmiete (nicht kantons-eigene Gebäude)	3	Die Anzahl der Mietobjekte (65) und die damit verbundenen Mietausgaben (9,2 Mio. Franken/Jahr) waren in etwa konstant.	Mögliche Auswirkungen von Covid 19 auf die Mietobjekte sollen analysiert werden (neue Arbeitsweisen, Homeoffice, Desksharing etc.). Mit dem Ausbau des Rosengartens sollen die Mietkosten geringfügig gesenkt werden können. Hingegen ist eine Zunahme im Bereich der heilpädagogischen Sonderschulen zu erwarten. Nach wie vor gilt die strategische Ausrichtung "Eigentum vor Miete", d. h. die Idee eines zentralen Verwaltungsbaus soll weiterverfolgt werden.
Mobiliar	3	Optimierungs- und Verdichtungsmassnahmen in Verwaltungsgebäuden haben zu Neuanschaffungen von Mobiliar, unter Berücksichtigung der bestehenden Raumverhältnisse, geführt. Zudem war vereinzelt eine Umstellung auf Stehpulte festzustellen.	Tendenziell sind - auch aufgrund von Covid 19 - neue Arbeitsweisen und -formen bei der kantonalen Verwaltung erkennbar. Diese neuen Arbeitsweisen (Desksharing, Homeoffice, Open Space-Strukturen etc.) werden vermutlich weiterhin auf die Möblierung Einfluss haben.

Leistungen	PG	Rückblick 2018 - 2020 (laufende GB-Periode)	Ausblick 2021 - 2023 (neue GB-Periode)
Planbarer Unterhalt	2	Jährlich wurden ca. 30 neue, teils mehrjährige Instandhaltungsmassnahmen (durchschnittlich rund 9,6 Mio. Franken pro Jahr) umgesetzt, um die kantonalen Gebäude in einem gebrauchstauglichen, guten Zustand zu halten.	Weiterhin sollen die kantonalen betriebsnotwendigen Gebäude (VV) optimal unterhalten und somit in einem gebrauchstauglichen, guten Zustand gehalten werden. Weiterhin liegt der Schwerpunkt bei der Gebäude- und Haustechnik sowie bei den energetischen Massnahmen.
SIA 11-31, Immobilien- und Projektentwicklungen FV mit anschliessender Verwertung	3	Im Zusammenhang mit der ERO wurde ein nicht mehr betriebsnotwendiges Grundstück an die Einwohnergemeinde Wangen b/O verkauft. Der Kanton hat sich ein Vor- und Rückkaufrecht inkl. Gewinnbeteiligungsrecht ausbedungen. Von der Armasuisse hat er aus strategischen Überlegungen ein unterirdisches Militärspital in Obergösgen (2-geschossig, rund 7'000 m ² HNF) äusserst kostengünstig erworben. In Solothurn wurde aufgrund auslaufender Baurechte mit der Arealentwicklung "Solothurn Nord" begonnen (rund 13'500 m ² Grundstück, ca. 75 Wohneinheiten, Verwertungspotenzial ca. 10 Mio. Franken).	Die Arealentwicklungen, u. a. "Solothurn Nord", sollen bis zur Verwertungsreife weiterbearbeitet werden. Für das Kapuzinerkloster Solothurn liegen wiederum interessante Ideen vor, welche sofern die entsprechenden Finanzierungsnachweise vorliegen, weiterverfolgt werden sollen. Zwischenzeitlich wird das Kloster durch Dritte betrieben. Aufgrund des Bauentscheides der Baubehörden kann das Nutzungsangebot erweitert werden. Weitere mögliche Arealentwicklungen (Gibelin, PH Solothurn) sind von strategischen und politischen Entscheidungen abhängig (u. a. Verlegung Pädagogische Hochschule nach Olten, Bündelung kantonalen oder kantonsnaher Nutzungen an einem Standort).
SIA 11-31, Immobilien- und Projektentwicklungen VV	1	Aufgrund von Covid 19 wurde die Volksabstimmung für das Projekt MFK, Wangen b/O, von Juni auf September 2020 verschoben.	Planungsschwerpunkte bilden das SVKZ, Oensingen (Neubau Anteil KAPO), die MFK Breitenbach, Ersatzlösung für Laufen (Umbau und Sanierung), die Turnhallen Lehrlingsturnen BBZ-Solothurn, Ersatzlösung für CIS (Miete, Neubau oder Stowe), Staatsarchiv Solothurn, Zentralbibliothek Solothurn, Rathaus Solothurn, Zentralgefängnis Flumenthal (Neubau), KAPO-Stützpunkt Oensingen (Neubau) sowie Optiso+ kantonale Immobilienstrategie Sonderpädagogik.
SIA 32-61, Realisierung Gross- und Kleinprojekte	1	Der Neubau des Berufsbildungszentrums (BBZ) Solothurn und des Ökonomiegebäudes Bildungszentrum Wallierhof Riedholz sowie der Umbau Marktplatz 22 Grenchen wurden termin- und kostengerecht abgeschlossen. Die Sanierung der Kantonsschule Olten ist auf Kurs. Der Neubau Werkhof Kreisbauamt II Wangen b/O ist erfolgreich gestartet.	Die Sanierung der Kantonsschule Olten, der Neubau Werkhof Wangen b/O und der Einbau des Rechenzentrums im Verwaltungsschutzbau (VESO) werden abgeschlossen sein. Realisierungsschwerpunkte bilden die MFK Wangen b/O (Umbau und Sanierung, Ersatzstandort für Olten), die MFK Breitenbach (Umbau und Sanierung, Ersatzlösung für Laufen), das SVKZ Oensingen (Neubau Anteil KAPO) sowie das Zentralgefängnis Flumenthal (Neubau).
SIA 32-61, Realisierung Spezialprojekte	1	Der Neubau Bürgerspital Haus 1 Solothurn konnte frist- und kostengerecht abgeschlossen und am 1. April 2020 an die Solothurner Spitäler AG (soH) zur Nutzung übergeben werden. Für das Verwaltungsgebäude Rosengarten Solothurn konnten das Bauprojekt erarbeitet und die Baubewilligung eingeholt werden.	Die Planungs- und Realisierungsarbeiten für den Neubau Bürgerspital Haus 2 Solothurn sollen bis ca. Ende 2024 abgeschlossen sein. Beim Verwaltungsgebäude Rosengarten Solothurn erfolgen die Sanierungs- und Umbauarbeiten. Die Inbetriebnahme ist für Ende 2022 vorgesehen.

Leistungen	PG	Rückblick 2018 - 2020 (laufende GB-Periode)	Ausblick 2021 - 2023 (neue GB-Periode)
Sofortmassnahmen/ Wartung	2	Jährlich wurden durchschnittlich rund 8,7 Mio. Franken für Instandhaltungsmassnahmen und Wartung verwendet, um die kantonalen Gebäude in einem gebrauchstauglichen, guten Zustand zu halten.	Weiterhin sollen die kantonalen betriebsnotwendigen Gebäude (VV) optimal unterhalten und wo nötig Sofortmassnahmen bei nicht voraussehbaren Ereignissen umgesetzt werden.
Umwelt- und Qualitätsmanagement	3	Das Hochbauamt wurde wiederum erfolgreich rezertifiziert (ISO 9001 und 14001)	Aufgrund des hohen personellen Aufwandes und der ohnehin für das HBA verbindlichen gesetzlichen Vorgaben (SIA-Normen/Merkblätter, KBOB-Empfehlungen) soll das bisherige UM/QM (externe Firma SQS) durch ein internes, personell und finanziell weniger aufwändiges QM abgelöst werden.
Umzüge	3	Im Zusammenhang mit der Reorganisation der kantonalen Verwaltung wurden verschiedene Umzüge durchgeführt, u. a. Marktplatz 22 Grenchen (Kantonspolizei) und Kapuzinerstrasse 9 Solothurn (Scanning Center und Teile des AGEM). Im Zusammenhang mit Covid 19 und den Vorgaben des Bundes mussten zahlreiche punktuelle Massnahmen geplant und sofort umgesetzt werden.	Im Zusammenhang mit dem Verwaltungsgebäude Rosengarten Solothurn werden weitere Rochaden bzw. Umzüge geplant und durchgeführt. Im Zusammenhang mit Covid 19 muss voraussichtlich mit weiteren Massnahmen gerechnet werden.

3.5.2 Laufende Globalbudgetperiode

In der nachfolgenden Zusammenstellung werden die wesentlichen Abweichungen, gegliedert nach Budgetpositionen, zwischen dem genehmigten Verpflichtungskredit und dem voraussichtlichen Ergebnis der laufenden Globalbudgetperiode aufgezeichnet:

Verpflichtungskredit GB-Periode 2018 - 2020	In Mio. CHF
Genehmigter Verpflichtungskredit gemäss KRB Nr. SGB 0141/2017 vom 12. Dezember 2017	72.9
+ 1 % Lohnerhöhung infolge Teuerungsausgleich per 1. Januar 2019 gemäss RRB Nr. 2018/1305 vom 21. August 2018	0.1
Bereinigter Verpflichtungskredit	73.0
Voraussichtliches Ergebnis des Verpflichtungskredits (RE18 + RE19 + VA20)	71.8
Zu begründende Differenz	-1.2

Begründung	Detail	Total
Total Personalaufwand		-0.6
Personal	-0.6	
Total Sach- und übriger Betriebsaufwand		-0.9
Wasser, Energie, Heizöl, Gas	-0.4	
Gebäudeunterhalt/Wartung	-0.5	
Total Erträge		0.3
Rückerstattung Nebenkosten Spitäler und FHNW	0.2	
Verschiedene Erträge (Einführung Heizölbestand)	-0.2	
Pacht- und Mietzinse	0.4	
Marktwertanpassung Liegenschaften FV	-0.1	
Total		-1.2

Budgetposition	Begründung
Personal	Der Minderaufwand resultiert dadurch, dass im Kernteam des Hochbauamtes einerseits 1 Stelle (Projektrealisierung) nicht sofort wiederbesetzt wurde. Im Weiteren wurden bei Personalwechseln jüngere Mitarbeitende mit weniger Erfahrung (in tieferen Erfahrungstufen) eingestellt oder die Stellen konnten nicht ohne Unterbruch wiederbesetzt werden.
Wasser, Energie, Heizöl, Gas	Es zeichnet sich tendenziell eine Senkung des Energieverbrauchs und der Energiekosten ab, was voraussichtlich eine Senkung der Energiekosten zur Folge haben wird.
Gebäudeunterhalt/Wartung	Aufgrund von Sparvorgaben durch den Kantonsrat im 2018 musste der Gebäudeunterhalt reduziert werden.
Rückerstattung Nebenkosten Spitäler und FHNW	Bei der Budgetierung wurde mit höheren Wartungskosten sowie Kosten für Kleinmaterial gerechnet.
Verschiedene Erträge	Aufgrund einer Systematikänderung bei der Heizkostenabrechnung wurde im 2018 eine einmalige Aktivierung des Heizöl-Lagerbestandes vorgenommen.
Pacht- und Mietzinse	Durch die Rücknahme der Objekte Grien Breitenbach (KTV), Kapuzinerstrasse Solothurn (soH) und Zürichhaus Solothurn (BVG Stiftungsaufsicht) entfallen bis auf weiteres Mietzinseinnahmen.
Marktwertanpassung Liegenschaften FV	Im Jahr 2018 erfolgte eine Marktwertanpassung der Liegenschaften im FV durch ein anerkanntes Immobilienschätzungs-Unternehmen.

3.5.3 Neue Globalbudgetperiode

In der nachfolgenden Zusammenstellung werden die wesentlichen Abweichungen, gegliedert nach Budgetpositionen, zwischen der laufenden und der neuen Globalbudgetperiode aufgezeichnet:

Vergleich der laufenden und neuen GB-Periode	In Mio. CHF
Voraussichtliches Ergebnis des Verpflichtungskredits (RE18 + RE19 + VA20)	71.8
Beantragter Verpflichtungskredit 2021 – 2023	78.0
Zu begründende Differenz	6.2

Begründung	Detail	Total
Total Personalaufwand		1.2
Personal	1.2	
Total Sach- und übriger Betriebsaufwand		3.9
Reinigungsmaterial	0.1	
Wasser, Energie, Heizöl, Gas	0.6	
Sachversicherungsprämien	0.1	
Dienstleistungen und Honorare	0.1	
Umzugskosten	0.2	
Entwicklungskosten Immobilien	0.1	
Gebäudeunterhalt/Wartung	0.7	
Mieten, Pachten	1.3	
Reinigung durch Dritte	0.7	
Total Erträge		1.1
Rückerstattung Heiz- und Nebenkosten	0.2	
Rückerstattung Besoldungen	0.1	
Rückerstattung Nebenkosten Spitäler und FHNW	0.1	
Verschiedene Erträge (Einführung Heizölbestand)	0.2	
Pacht- und Mietzinse	0.4	
Marktwertanpassung Liegenschaften FV	0.1	
Total		6.2

Budgetposition	Begründung
Personal	Die Stellenprofile, Erwartungen und Lohngefüge haben sich aufgrund der wesentlich höheren fachlichen Anforderungen bzw. der zunehmenden Spezialisierungen im FM-, IT- und Immobilienbereich sowie insgesamt in der Planungs- und Baubranche verändert (Master-, Ingenieur-, TS-, FH-, ETH-Abschlüsse).
Reinigungsmaterial sowie Wasser, Energie, Heizöl, Gas und Sachversicherungsprämien	Durch die Übernahme neuer Liegenschaften (ehemaliges Militärspital Obergösgen, Archive) sowie neuer Budgetpositionen (VESO Solothurn) zeichnen sich zusätzliche Betriebskosten ab.
Dienstleistungen und Honorare	Im Weiteren werden vermehrt Mittel für die Bearbeitung von Rechts- und IT-Beratungen beansprucht (Einsprachen, Drittforderungen, BIM, DMS etc.).
Umzugskosten	Die Inbetriebnahme der Liegenschaften Rosengarten Solothurn sowie ehemaliges Militärspital Obergösgen (Archive) verursachen zusätzliche Kosten.
Entwicklungskosten Immobilien	Im Zusammenhang vermehrter Leerstände (Fridau Egerkingen, Allerheiligenberg Hägendorf, Kapuzinerkloster Solothurn, Bisonareal Balsthal) zeichnen sich zusätzliche planerische Aufwendungen ab.
Gebäudeunterhalt/Wartung	Aufgrund des Gebäudezustandes der Liegenschaften im Finanzvermögen (Bisongebäude Balsthal, Grien Breitenbach, Allerheiligenberg Hägendorf) werden in den nächsten Jahren vermehrt Kosten für den baulichen Unterhalt anfallen.
Mieten, Pachten sowie Reinigung durch Dritte	Durch die Anmiete neuer Räumlichkeiten (MFK Breitenbach, KAPO Derendingen, HPSZ Olten, Berufsschulsport Solothurn sowie MFK Wangen b/O) erhöhen sich die Mietkosten sowie die Reinigungsdienstleistungen.
Rückerstattung Heiz- und Nebenkosten	Aufgrund tieferer Energiekosten muss mit verminderten Nebenkosten-Rückerstattungen bei vermieteten Liegenschaften gerechnet werden.
Rückerstattung Besoldungen	Durch die Rückgabe des Mietobjektes Grien Breitenbach durch die Kreisschule Thierstein-West (KTW) entfallen dem HBA Rückerstattungen im Bereich von Reinigungsdienstleistungen.
Rückerstattung Nebenkosten Spitäler und FHNW	In den nächsten Jahren muss mit tieferen Wartungskosten sowie Kosten für Kleinmaterial gerechnet werden, insbesondere im Hinblick auf den Rückbau Bürgerspital Solothurn, Gebäude A + B.
Verschiedene Erträge	Aufgrund einer Systematikänderung bei der Heizkostenabrechnung wurde im 2018 eine einmalige Aktivierung des Heizöl-Lagerbestandes vorgenommen.
Pacht- und Mietzinse	Durch die Rücknahme der Objekte Grien Breitenbach (KTW) und Bisonareal Balsthal entfallen bis auf weiteres Mietzinseinnahmen.
Marktwertanpassung Liegenschaften FV	Im Jahr 2018 erfolgte eine Marktwertanpassung der Liegenschaften im FV.

4. Finanzgrössen und Investitionen ausserhalb Globalbudget

Die Finanzgrössen ausserhalb des Globalbudgets setzen sich vor allem aus dem Buchgewinn aus veräussertem Grundeigentum, den Mieterträgen der Solothurner Spitäler AG (soH), dem Mietertrag Fachhochschulen, dem Mietertrag Museum Altes Zeughaus, den Baurechtszinsen soH sowie den Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss Anlagebuchhaltung nach HRM2 zusammen.

	Tausend Schweizer Franken	RE18	RE19	VA20	Plan21	Plan22	Plan23
Finanzgrössen ausserhalb Globalbudget							
Perimeterbeiträge		0	0	50	50	50	50
Grenzbereinigung + Vermarchung		3	5	10	10	10	10
Behindertengerechtes Bauen		60	60	60	60	60	60
Buchgewinn aus veräussertem Grundeigentum		-173	0	-5'000	-5'000	0	0
Mieterträge Spitäler		-2'955	-2'908	-2'486	-2'160	-2'160	-2'160
Mietertrag Fachhochschulen		-5'444	-5'163	-5'142	-4'982	-4'842	-4'717
Mieterträge MAZ		-578	-581	-578	-580	-580	-580
Baurechtszinsen		-1'614	-1'566	-1'662	-1'765	-1'765	-1'765
Abschreibungen		17'576	17'800	18'836	19'215	22'116	24'920
Ausserplanmässige Abschreibungen		1'222	2'786				
Beiträge an Bund / Gemeinde		-8	-18	-10	-10	-10	-10

Bemerkungen: Buchgewinn aus veräussertem Grundeigentum: Im Zusammenhang mit der Immobilienentwicklung Attisholz Süd ist generell mit einem Gewinn zu rechnen. Gestützt auf den Baufortschritt und die bereits verkauften Grundstücke (insbesondere Biogen) wird im 2020 ein erster Teil und im 2021 der Rest der Rückstellung von ca. 10 Mio. Franken aufgelöst.

Budgetposition	Begründung
Buchgewinn aus veräußertem Grundeigentum	Der prognostizierte Gewinn aus dem Verkauf des Grundstücks Attisholz Süd Luterbach an die Biogen von rund 10 Mio. Franken soll in zwei Tranchen in den Jahren 2020 und 2021 verbucht werden.
Mieterträge Spitäler	Nach der Übergabe des Neubaus Bürgerspital Solothurn an die Solothurner Spitäler AG (soH) Mitte 2020 werden die Gebäude A + B aus dem Mietverhältnis aufgelöst und rückgebaut.
Mietertrag Fachhochschulen	Der Mietzins der Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW in Olten wird jahrluch nach einem Gleitzinsmodell angepasst (Tendenz sinkend).
Baurechtszinsen	Die Übertragung des Neubaus Bürgerspital Solothurn (Haus 1) an die soH und die Abgabe der Parzelle im Baurecht erfolgen per 1. Januar 2021.
Abschreibungen	Durch die Aktivierung der Investitionskosten aus den Projekten Kantonsschule Olten, Rosengarten Solothurn, MFK Wangen b/O (BOGG) und Werkhof Wangen b/O erhöhen sich in den nächsten Jahren auch die Liegenschaftsabschreibungen.

5. Rechtliches

Der nachfolgende Beschluss untersteht als gebundene Ausgabe (Verpflichtungskredit) nicht dem fakultativen Referendum nach Artikel 36 der Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986 (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

Brigit Wyss
Frau Landammann

Andreas Eng
Staatschreiber

7. **Beschlussesentwurf**

Globalbudget "Hochbau" für die Jahre 2021 bis 2023

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf Artikel 74 Absatz 1 Buchstabe b und Absatz 2 der Kantonsverfassung vom 8. Juni 1986 (KV)¹⁾, § 19 Absatz 1 und § 20 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003 (WoV-G)²⁾, nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 15. September 2020 (RRB Nr. 2020/1326), beschliesst:

1. Für das Globalbudget "Hochbau" werden für die Jahre 2021 bis 2023 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 Erreichung 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 Unterhaltes nach betrieblicher, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht
 - 1.2.2 Erreichung einer hohen Kundenzufriedenheit der Produktequalität im baulichen Unterhalt
 - 1.2.3 Sicherstellung des Substanzerhaltes bei Gebäuden im Verwaltungs- und Finanzvermögen
 - 1.3 Produktgruppe 3: Immobilienmanagement
 - 1.3.1 Optimierung des Flächenbedarfs und der Kosten pro Arbeitsplatz
 - 1.3.2 Förderung des nachhaltigen ökologischen Betriebs in den kantonseigenen Verwaltungsgebäuden
 - 1.3.3 Erreichen einer hohen Kundenzufriedenheit bezüglich des Gebäudebetriebes

¹⁾ BGS 111.1.

²⁾ BGS 115.1.

2. Für das Globalbudget "Hochbau" der Erfolgsrechnung inkl. Leistungsziele der Investitionsrechnung wird als Saldovorgabe für die Jahre 2021 bis 2023 ein Verpflichtungskredit von 78 Mio. Franken beschlossen.
3. Der Verpflichtungskredit für das Globalbudget "Hochbau" wird bei einer vom Regierungsrat beschlossenen Lohnanpassung gemäss § 17 des Gesamtarbeitsvertrages vom 25. Oktober 2004 (GAV)¹⁾ 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
Bau- und Justizdepartement/Departementscontroller
Hochbauamt (KE, cw)
Finanzdepartement
Amt für Finanzen
Kantonale Finanzkontrolle
Parlamentscontroller
Parlamentsdienste

¹⁾ BGS 126.3.