

# Regierungsratsbeschluss

vom 6. April 2021

Nr. 2021/502

## Immobilienentwicklung: Machbarkeitsstudie "Zentraler Verwaltungsbau" in Solothurn

---

### 1. Ausgangslage

#### 1.1 Ist-Situation

Bei der kantonalen Verwaltung arbeiten rund 2'500 Mitarbeitende. Rund 70% resp. 1'800 Mitarbeitende haben ihren Arbeitsplatz in der Stadt Solothurn. Die übrigen 30% sind auf die Verwaltungsstandorte Grenchen, Oensingen, Balsthal, Olten, Breitenbach und Dornach verteilt.

Gemäss Globalbudget "Hochbau" für die Jahre 2021 bis 2023 ist die Verwaltung in 56 Verwaltungsgebäuden untergebracht. Davon stehen 26 im Eigentum des Kantons. Von diesen wiederum stehen 13 unter Denkmalschutz. In 30 Gebäuden ist die Kantonsverwaltung eingemietet.

In der Stadt Solothurn stehen 13 der Verwaltungsgebäude im Eigentum des Kantons (acht von diesen Gebäuden sind denkmalgeschützt). 14 Verwaltungsgebäude werden angemietet. Die jährlichen Mietausgaben für die 14 Mietobjekte betragen inkl. Nebenkosten rund 6 Mio. Franken. Ein Verwaltungsarbeitsplatz in denkmalgeschützten Gebäuden beansprucht durchschnittlich 23 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF), in nicht denkmalgeschützten Gebäuden des Kantons 20 m<sup>2</sup> und in gemieteten Gebäuden 17,5 m<sup>2</sup>. Die durchschnittlichen jährlichen Kosten pro Arbeitsplatz (ohne IT) betragen in den denkmalgeschützten Gebäuden Fr. 9'100.--, in den übrigen Gebäuden Fr. 7'200.-- und in den Mietobjekten Fr. 11'100.--.

Für Gebäude des Kantons, welche vor 1998 (vor der Einführung des Minergie-Standards) erstellt wurden, wird ein Wärmeverbrauch von ca. 68 kWh/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (EBF) und ein Stromverbrauch von ca. 23 kWh/m<sup>2</sup> EBF ausgewiesen. Demgegenüber haben Gebäude, welche nach 1998 erstellt wurden, einen Wärmeverbrauch von ca. 20 kWh/m<sup>2</sup> EBF und einen Stromverbrauch von ca. 50 kWh/m<sup>2</sup> EBF. D.h. bei älteren Gebäuden ist der Wärmeverbrauch etwa dreimal so hoch wie bei neueren Gebäuden; hingegen beträgt der Stromverbrauch bei älteren Gebäuden etwa die Hälfte gegenüber den neueren Gebäuden.

Mit dem Wachstum der Verwaltung wächst der Raumbedarf. Es gelingt gegenwärtig nicht mehr, diesem mit der Optimierung der Bürobelegung zu begegnen. Die Kantonsratsbeschlüsse u.a. über die Raumbedürfnisse der Jugendanwaltschaft sowie des Heilpädagogischen Schulzentrums (KRB Nr. SGB 0231/2020 vom 2. März 2021 bzw. KRB Nr. SGB 0118/2020 vom 11. November 2020) belegen aktuell diese Entwicklung. Anlässlich der Beratung dieser Geschäfte im Kantonsrat wurde - im Sinne der Strategie "Eigentum vor Miete" - der Bau eines zentralen Verwaltungsneubaus in Solothurn erörtert.

Mit dem Massnahmenplan 2014 wurde die Massnahme "BJD\_R10: Optimierung der Mietkosten" (RRB Nr. 2013/2281 vom 9. Dezember 2013) beschlossen. Im Sinne dieser strategischen Vorgabe wurden im Amthaus in Olten zwei Attika-Geschosse für ca. 50 Arbeitsplätze ausgebaut. In Gren-

chen wurde der Massnahme mit dem Erwerb des Gebäudes am Marktplatz 22 für 65 Arbeitsplätze und in Solothurn mit dem Erwerb des Rosengartens für ca. 180 Arbeitsplätze entsprochen.

Der Strategie im Massnahmenplan 2014 folgend, wurde im vergangenen Jahr geprüft, ob sich im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Gleis- und Publikumsanlagen des Regionalverkehrs Bern-Solothurn (RBS) in Solothurn eine Überbauung der Gleisanlagen mit einem dreigeschossigen Gebäude für die Kantonsverwaltung realisieren liesse (RRB Nr. 2019/1783 vom 19. November 2019). Die Idee erwies sich schlussendlich - aufgrund des bahnseitig vorgegebenen Zeitplans, der auf den Ausbau des Bahnhofs Bern ausgerichtet werden muss - als nicht als realisierbar.

## 1.2 Entwicklungen und Trends

Bezüglich der räumlichen Strukturen haben sich Teile der Industrie bzw. Privatwirtschaft bereits in den 1960er bzw. 1970er Jahren für grössere Arbeitsplatzkomplexe entschieden. Die Unterbringung der öffentlichen Verwaltung ist jedoch, zumindest am Standort Solothurn, nach wie vor sehr heterogen. Die Anzahl und Heterogenität der Gebäude sind äusserst unterhalts-, energie- und somit kostenintensiv.

Erste Erfahrungen aus der Pandemie und die zunehmende Digitalisierung lassen vermuten, dass sich der Büroalltag verändern wird. Diese Entwicklung ist bei der Konzeption neuer Bürorauminfrastruktur zu berücksichtigen.

## 2. Erwägungen

Gestützt auf die übergeordnete Strategie "Eigentum vor Miete" und das "Büroraumkonzept 2015" soll vom Hochbauamt eine Machbarkeitsstudie zur Realisierung eines zentralen Verwaltungsneubaus in Solothurn erstellt werden. Diese soll mögliche Grundstücke und allfällig dafür geeignete sowie verfügbare Gebäude ausweisen. Die Machbarkeitsstudie soll sich an der neuen Arbeitsplatzrealität - gestützt auf die Erfahrungen während der Pandemie - ausrichten.

Die Resultate der Machbarkeitsstudie richten sich nach der SIA-Ordnung 102 und betreffen die Planungsphasen 1 und 2 (strategische Planung und Vorstudien). Die Machbarkeitsstudie soll Auskunft über die Möglichkeiten, die Nutzungs- und Belegungsanordnung, den Mittel- und Zeitbedarf sowie die zu erwartenden Chancen und Risiken, insbesondere die möglichen Kosteneinsparungen, geben.

### 3. **Beschluss**

- 3.1 Der Regierungsrat beauftragt das Hochbauamt, gestützt auf die übergeordnete Strategie "Eigentum vor Miete", mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für einen "Zentralen Verwaltungsbau" am Standort Solothurn, welche die beschriebenen Inhalte und Trends berücksichtigt.
- 3.2 Die Machbarkeitsstudie ist dem Regierungsrat zusammen mit einem Vorschlag für das weitere Vorgehen bis Ende 2022 zur Kenntnis bzw. zum Beschluss zu unterbreiten.
- 3.3 Die Kosten für die Machbarkeitsstudie werden über das Globalbudget "Hochbauamt" für die Jahre 2021-2023, Konto 3131000 / 80505 (Entwicklungskosten Immobilien), finanziert.



Andreas Eng  
Staatsschreiber

### **Verteiler**

Bau- und Justizdepartement (2)  
Hochbauamt (ke/bs) (2)  
Gerichtsverwaltung  
Departement für Bildung und Kultur (2)  
Finanzdepartement (2)  
Departement des Innern (2)  
Volkswirtschaftsdepartement (2)  
Staatskanzlei (2)