

Regierungsratsbeschluss

vom 29. August 2023

Nr. 2023/1340

Abrechnung Verpflichtungskredit: Sanierung und Umnutzung Liegenschaft Rosengarten Solothurn

1. Ausgangslage

Für die Sanierung und Umnutzung der Liegenschaft Rosengarten Solothurn hat der Kantonsrat am 19. Dezember 2018 (KRB Nr. SGB 0125/2018) einen Verpflichtungskredit in der Höhe von 14,9 Mio. Franken inkl. MWST. (Kostenstand April 2016: Indexstand 99.4 Punkte, Basis Schweizerischer Baupreisindex, Teilindex Hochbau Schweiz, Oktober 2015 = 100 Punkte) beschlossen.

Anfang 2019 wurde ein Planerwahlverfahren zur Planung und Realisierung für die Sanierung und Umnutzung der Liegenschaft Rosengarten durchgeführt. Mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2019/827 vom 21. Mai 2019 wurde eine Baukommission eingesetzt. Nach rund 6-monatigen Planungsarbeiten konnte im Januar 2020 das Vorprojekt durch die Baukommission genehmigt werden. Im April 2020 wurde das Baugesuch eingereicht und per 9. Juni 2020 bewilligt.

Mit den Rückbauarbeiten (Demontagen, Schadstoffsanierung, Rückbau) konnte planmässig im Oktober 2020 begonnen werden. Die Rohbauarbeiten erfolgten von März 2021 bis Oktober 2021 und anschliessend konnten die Ausbauarbeiten bis Mai 2022 fertiggestellt werden. Die sanierte Liegenschaft konnte Ende Mai 2022 termingerecht dem Nutzer übergeben werden. Im Anschluss daran wurden in mehreren Etappen die Räumlichkeiten möbiliert und die Umzüge organisiert. Die offizielle Eröffnungsfeier fand am 24. August 2022 statt.

Durch die Baukommission wurden laufend Optimierungen vorgenommen. Der Verpflichtungskredit konnte trotz diversen Mehraufwendungen, wie bei der Schadstoffsanierung und dem Rückbau, durch günstigere Vergaben eingehalten werden. Die zusätzlichen Arbeiten (Einbau einer Lüftungsanlage im 2. Untergeschoss und diverse nutzerspezifische Ergänzungen) konnten per Juni 2023 abgeschlossen werden. Die Vorgaben des Verpflichtungskredites wie Termine, Raumprogramm und Nachhaltigkeit konnten trotz Realisierung bei laufendem Betrieb (Lebensmittelsupermarkt im Erdgeschoss), knappem Baustelleninstallationsplatz und diversen Mehraufwendungen eingehalten werden. Die Bauabrechnung liegt ordnungsgemäss vor. Die Objektrevision erfolgte am 26. Oktober 2021 und am 14. Juni 2023 ohne wesentliche Feststellungen.

2. Kosten

Die Kostensituation wird anhand der Gegenüberstellung Kostenvoranschlag (Verpflichtungskredit) / Bauabrechnung im Folgenden detailliert erläutert:

BKP	Positionen	Kostenvoranschlag Fr.	Bauabrechnung Fr.	Differenz Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	2'399'400.00	1'370'540.30	-1'028'859.70
2	Gebäude	10'834'300.00	11'497'396.55	663'096.55
4	Umgebung	29'500.00	12'365.15	-17'134.85
5	Baunebenkosten	406'000.00	320'265.96	-85'734.04
6	Unvorhergesehenes	745'000.00	0.00	-745'000.00
9	Ausstattung	485'800.00	1'105'827.29	620'027.29
1-9	Total	14'900'000.00	14'306'395.25	-593'604.75

Die Bauabrechnung weist gegenüber dem ursprünglichen Kostenvoranschlag Einsparungen von insgesamt Fr. 593'604.75 aus.

Für die künstlerische Gestaltung des BBZ-Campus / Rosengarten / Kreuzackerpark Solothurn wurden dem Verpflichtungskredit «Neubau Berufsbildungszentrum (BBZ), Solothurn» 230'000 Franken belastet und für die spätere Ausführung passiviert. Im Verpflichtungskredit «Sanierung und Umnutzung der Liegenschaft Rosengarten Solothurn» waren 130'000 Franken vorgesehen. Der Gesamtkredit betrug demnach 360'000 Franken, die Ausführung erfolgte mit Fr. 341'064.90. Durch die Auflösung der Passivierung von 230'000 Franken wurden dem Verpflichtungskredit für die «Sanierung und Umnutzung der Liegenschaft Rosengarten Solothurn» effektiv Fr. 111'064.90 belastet. Die Abrechnung bzw. der Schlussbericht wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2023/581 vom 4. April 2023 genehmigt.

Der Baukostenindex ist - seit der Bewilligung des Verpflichtungskredites bis zu den Verpflichtungen sämtlicher Bauleistungen - um 4.5 Indexpunkte gestiegen. Auf den Verpflichtungskredit bezogen, bedeutet dies eine Vorvertragsteuerung von 139'644 Franken.

Die Investitionskosten wurden auf die Anlagenummer 10000000775 aktiviert.

Die definitive Bauabrechnung wurde von der Baukommission behandelt und mittels Zirkularbeschluss vom 6. Juli 2023 zu Händen des Regierungsrates verabschiedet.

3. Bauabrechnung

3.1 Verpflichtungskredit (bewilligt)

Verpflichtungskredit (KRB Nr. SGB 0125/2018) Fr. 14'900'000.00

3.2 Verpflichtungskredit (teuerungsbereinigt)

Verpflichtungskredit total bewilligt Fr. 14'900'000.00

Vorvertragsteuerung

(Index bewilligt 99.4 Punkte, Projektabschluss 103.9 Punkte) Fr. 139'644.00

Total Verpflichtungskredit (teuerungsbereinigt) Fr. 15'039'644.00

3.3 Anlagekosten brutto

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	1'370'540.30
2	Gebäude	Fr.	11'497'396.55
4	Umgebung	Fr.	12'365.15
5	Baunebenkosten	Fr.	320'265.96
9	Ausstattung	Fr.	<u>1'105'827.29</u>

Total Anlagekosten brutto **Fr. 14'306'395.25**

Verpflichtungskredit (teuerungsbereinigt)	Fr.	15'039'644.00
Anlagekosten brutto	Fr.	<u>-14'306'395.25</u>

Kreditunterschreitung (teuerungsbereinigt) brutto **Fr. 733'248.75**

3.4 Anlagekosten netto

Anlagekosten brutto	Fr.	14'306'395.25
Beitrag PV-Anlage	Fr.	<u>-17'345.55</u>

Total Anlagekosten netto **Fr. 14'289'049.70**

4. **Beschluss**

- 4.1 Die Bauabrechnung über den Verpflichtungskredit für die Sanierung und Umnutzung der Liegenschaft Rosengarten Solothurn wird mit einem Gesamtaufwand von Fr. 14'306'395.25 brutto bzw. Fr. 14'289'049.70 netto genehmigt.
- 4.2 Die für dieses Vorhaben eingesetzte Baukommission wird - unter Verdankung der geleisteten Dienste - aufgelöst.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Hochbauamt (PeA)
Hochbauamt (z.Hd. Mitglieder der Baukommission Rosengarten)
Amt für Finanzen
Kantonale Finanzkontrolle
Departement für Bildung und Kultur