

# **Globalbudget «Hochbau» für die Jahre 2024 bis 2026**

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates  
an den Kantonsrat von Solothurn  
vom 26. September 2023, RRB Nr. 2023/1563

## **Zuständiges Departement**

Bau- und Justizdepartement

## **Vorberatende Kommissionen**

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission  
Finanzkommission

## Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung .....	3
1. Einleitende Bemerkungen .....	5
2. Bezug zu Planungsgrundlagen des Regierungsrates .....	6
3. Leistungsauftrag und Saldovorgabe .....	7
3.1 Leistungserbringer .....	7
3.2 Produktgruppen .....	9
3.2.1 Produktgruppe 1: Planen.....	9
3.2.2 Produktgruppe 2: Bauen .....	12
3.2.3 Produktgruppe 3: Bewirtschaften .....	14
3.3 Saldovorgabe und Verpflichtungskredit .....	16
3.3.1 Saldovorgabe.....	16
3.3.2 Verpflichtungskredit.....	16
3.4 Personal .....	16
3.5 Veränderungen von Leistungen und Finanzen zur laufenden Globalbudgetperiode ...	17
3.5.1 Veränderungen im Leistungsauftrag .....	17
3.5.2 Laufende Globalbudgetperiode .....	20
3.5.3 Neue Globalbudgetperiode.....	22
4. Finanzgrößen und Investitionen ausserhalb Globalbudget .....	23
5. Rechtliches .....	23
6. Antrag.....	24
7. Beschlussesentwurf.....	25

## Kurzfassung

Das Hochbauamt des Kantons Solothurn (HBA) ist als Querschnittsamt für das Immobilienmanagement der kantonalen Liegenschaften, für die Planung und Realisierung von Neubauten, Umbauten und Sanierungen, für den Gebäudeunterhalt (Instandhaltung und Instandsetzung) sowie für den gesamten Gebäudebetrieb (Hauswartung, Reinigung, Umzüge, Service und Wartung) verantwortlich.

Das Globalbudget 2024 bis 2026 ist mit 75,6 Mio. Franken um 2,4 Mio. Franken tiefer als der Verpflichtungskredit 2021 bis 2023 (-3,1 %). Es handelt sich dabei insbesondere um Minderaufwendungen beim Gebäudeunterhalt sowie bei den Anschaffungen von Mobilien. Aufgrund strategischer Projekte bzw. Bauvorhaben (z.B. Kantonspolizei [KAPO] Stützpunkt Oensingen, Erweiterungsbau Rötihof Solothurn, Bildungscampus Kantonsschule Solothurn, Staatsarchiv Solothurn sowie 2. Etappe Fachhochschule Olten, optiSO+), welche voraussichtlich verschiedene Gebäude tangieren werden, sollen diese Kosten bis zum definitiven Entscheid auf ein Minimum reduziert werden.

Das HBA verfolgt die nachstehenden übergeordneten Ziele:

- Erfüllung der staatlichen Aufgaben;
- Erhalt des hohen Kulturguts;
- Sicherung der Wertanlagen;
- Berücksichtigung der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und umweltrelevanten Aspekte mit einem nachhaltigen Immobilienmanagement.

Dazu werden die nachfolgenden übergeordneten Aufgaben vom HBA durch eine vernetzte und vorausschauende Denkweise wahrgenommen:

- Vertretung des Kantons als Grundeigentümer in allen Immobiliengeschäften;
- Periodische Überprüfung und Priorisierung des kantonalen Immobilienportefeuilles sowie laufende Optimierung der räumlichen und betrieblichen Organisation der kantonalen Verwaltungsstellen;
- Übernahme der Bauherrenvertretung für alle kantonalen Bauvorhaben;
- Planen und Durchführen von Qualitätsverfahren im Zusammenhang mit Neu- und Umbauvorhaben unter Berücksichtigung der städtebaulichen, architektonischen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekte;
- Entwickeln, Projektieren und Realisieren von Neu- und Umbauten mit dem Zweck der Erfüllung der öffentlichen Kernaufgaben des Kantons;
- Verantwortlich für die Instandhaltung und Instandsetzung der kantonalen Gebäude über den gesamten Lebenszyklus.

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

Die bisherige Budgetstruktur entspricht nicht mehr den heutigen organisatorischen und prozessualen Abläufen des HBA sowie den branchenüblichen Prozessen in den Bereichen Planung, Bau und Bewirtschaftung. Diese Prozesse richten sich weitgehend nach dem Normenwerk des

SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) sowie im Bereich der Bewirtschaftung den ProLeMo-Empfehlungen (Prozess- und Leistungsmodell im Facility Management). Aus diesen aber auch aus organisatorischen, fachlichen und Effizienzgründen wird die Budgetstruktur für die Globalbudgetperiode ab 2024 angepasst.

a) Globalbudget «Hochbau»

1.1 Produktegruppe 1: Planen

1.1.1 Optimierung qualitativer und quantitativer Aspekte unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und des Kontextes (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) bei Grossprojekten

1.1.2 Optimierung des Flächenbedarfs und der Kosten pro Arbeitsplatz

1.1.3 Laufende Überprüfung des Projektstands der Grossprojekte in Planung gemäss Mehrjahresplanung des Regierungsrates

1.2 Produktegruppe 2: Bauen

1.2.1 Einhaltung der Kostenvorgaben (teuerungsbereinigter Verpflichtungskredit)

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

1.2.3 Sicherstellung des Substanzerhaltes bei Gebäuden im Verwaltungs- und Finanzvermögen

1.2.4 Laufende Überprüfung des Projektstands der Grossprojekte in Realisierung gemäss Mehrjahresplanung des Regierungsrates

1.3 Produktegruppe 3: Bewirtschaften

1.3.1 Laufende Überwachung, Auswertung, Optimierung und Senkung des Energieverbrauchs (Strom/Wärme)

1.3.2 Optimierung des Gebäudebetriebs (Hauswartung, Reinigung etc.) pro m<sup>2</sup> Reinigungsfläche

1.3.3 Sicherstellung der Kundenzufriedenheit

b) Verpflichtungskredit 2024 bis 2026:

**75'597'000 Franken**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf zum Globalbudget «Hochbau» für die Jahre 2024 bis 2026.

## **1. Einleitende Bemerkungen**

Das HBA vertritt den Kanton als Grundeigentümer in allen Immobiliengeschäften. Es zeichnet sich als Querschnittsamt für das ganze Immobilienportefeuille mit über 330 Gebäuden bzw. rund 800 Grundstücken im Verwaltungs-, Finanz- und Stiftungsvermögen verantwortlich und verfolgt die nachstehenden übergeordneten Ziele:

- Erfüllung der staatlichen Aufgaben;
- Erhalt des hohen Kulturguts;
- Sicherung der Wertanlagen;
- Berücksichtigung der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und umweltrelevanten Aspekte mit einem nachhaltigen Immobilienmanagement.

Dazu werden die nachfolgenden übergeordneten Aufgaben vom HBA durch eine vernetzte und vorausschauende Denkweise wahrgenommen:

- Vertretung des Kantons als Grundeigentümer in allen Immobiliengeschäften;
- Periodische Überprüfung und Priorisierung des kantonalen Immobilienportefeuilles sowie laufende Optimierung der räumlichen und betrieblichen Organisation der kantonalen Verwaltungsstellen;
- Übernahme der Bauherrenvertretung für alle kantonalen Bauvorhaben;
- Planen und Durchführen von Qualitätsverfahren im Zusammenhang mit Neu- und Umbauvorhaben unter Berücksichtigung der städtebaulichen, architektonischen, ökologischen und wirtschaftlichen Aspekte;
- Entwickeln, Projektieren und Realisieren von Neu- und Umbauten mit dem Zweck der Erfüllung der öffentlichen Kernaufgaben des Kantons;
- Verantwortlich für die Instandhaltung und Instandsetzung der kantonalen Gebäude über den gesamten Lebenszyklus.

Infolge der zunehmenden Digitalisierung sollen im HBA zeitgemässe Arbeitsformen (z.B. Open Space-Strukturen, Desksharing, Homeoffice etc.), unterstützt durch technische Möglichkeiten (z.B. Arbeiten mit Tablets, Video- und Telefonkonferenzen etc.), im Sinne der Effizienzsteigerung eingesetzt werden. Trotz den laufenden und künftigen Veränderungen sollen alle unsere Mitarbeitenden, auf allen Stufen, ihre Aufgaben wie bisher motiviert und engagiert wahrnehmen können. Dazu gehört auch, sich ständig zu verbessern und an der eigenen Fach- und Sozialkompetenz arbeiten zu wollen. Eigenverantwortung, Transparenz, Flexibilität, laufende Weiterbildung und Kollegialität aber auch die eigene Reflexion und Pflege einer konstruktiven Fehlerkultur sind gefragt.

Unseren 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 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:

<b>Name Produktgruppe</b>	<b>SIA Teilphasen</b>	<b>Meilensteine</b>
1. Planen (Strategische Planung und Lösungsfindung)	10 Portfoliomanagement (Gesamt-, Teil- oder Objektstrategie) 11 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategie 21 Definition des Bauvorhabens/Machbarkeitsstudie 22 Auswahl- bzw. Qualitätsverfahren 31 Vorprojekt inkl. Kreditantrag	RRB Antrag RRB (Auftrag) RRB (Abschluss) RRB, KRB, Volk
2. Bauen (Projektierung, Ausschreibung, Realisierung und Inbetriebnahme)	32 Bauprojekt 33 Bewilligungsverfahren 41 Ausschreibung 51 Ausführungsprojekt 52 Ausführung 53 Inbetriebnahme	Baugesuch Baubewilligung RRB (Vergaben)  Spatenstich Übergabe RRB Schlussrechnung
3. Bewirtschaften (Bewirtschaften, Betreiben und Instand halten)	61 Betrieb 62 Überwachung, Überprüfung, Wartung 63 Instandhaltung (ohne bauliche Massnahmen) 64 Kaufmännisches Gebäudemanagement (Miete, Pacht, Bau-recht etc.)	

## 2. Bezug zu Planungsgrundlagen des Regierungsrates

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

<b>Legislaturplan 2021-2025</b>		Enthalten in Produktgruppen		
<b>Nr.</b>	<b>Handlungsziel</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
B.1.1.2	Lebens- und Investitionsstandort weiterentwickeln	X		
B.1.2.1	Umsetzungsprogramm der Digitalisierungsstrategie realisieren	X	X	X
B.1.2.5	Staatsarchiv infrastrukturell und konzeptionell stärken	X		
B.2.1.1	Energieeffizienz und erneuerbare Energien fördern	X	X	X
B.2.1.3	Vermehrten Einsatz von Bauholz unter dem Aspekt einer optimalen Senkenwirkung fördern	X	X	
B.2.1.4	Elektromobilität fördern	X	X	X
B.2.1.5	Klimaneutrale Verwaltung	X	X	X
B.2.2.5	Nutzung des Solarenergiepotentials fördern	X	X	X
B.3.3.3	In moderne Sicherheitsinfrastruktur investieren	X		
B.3.5.2	Zusammenarbeit im Bildungsraum Nordwestschweiz weiterentwickeln - Fachhochschulstandort Olten stärken	X		

Die Umsetzung der Ziele aus dem Legislaturplan 2013 bis 2017 «Neubau Bürgerspital Solothurn termingemäss realisieren», «Schwerverkehrszentrum Oensingen in Betrieb nehmen» sowie aus

dem Legislaturplan 2017 bis 2021 «Erneuerung und Erweiterung der Infrastruktur der Motorfahrzeugkontrolle» und «Zentralbibliothek Solothurn (ZBS) infrastrukturell und konzeptionell stärken» wird weiterverfolgt.

In der nachfolgenden Zusammenstellung sind alle Projekte (Planungsperiode 2024 bis 2027) des HBA aufgeführt, welche im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan IAFP (zentrales mittelfristiges Planungsinstrument des Regierungsrates) enthalten sind.

<b>Integrierter Aufgaben- und Finanzplan 2024-2027</b>		Enthalten in Produktgruppen		
		1	2	3
<b>Nr.</b>	<b>Massnahme</b>			
5238	Flumenthal, Zentralgefängnis, Neubau	X		
5652	Oensingen, Stützpunkt Kantonspolizei, Neubau	X		
5508	Oensingen, Schwerverkehrszentrum (SVKZ) (Anteil Kanton), Neubau		X	
1149	Solothurn, Bürgerspital, Neubau		X	
5848	Solothurn, Erweiterung Rötihof, Neubau	X		
5782	optiSO+, Umbau/San.	X		

Die Gross- und Kleinprojekte werden in der «Mehrjahresplanung Hochbau 2024» detailliert dargestellt.

### 3. Leistungsauftrag und Saldovorgabe

In den nachfolgenden Kapiteln 3.1 bis 3.4 werden die Produktgruppen des HBA, die jeweiligen Ziele und Indikatoren, die statistischen Messgrössen, die benötigten Mittel für die Globalbudgetperiode 2024 bis 2026 sowie die erforderlichen Pensen erläutert.

#### 3.1 Leistungserbringer

<b>Name Produktgruppe</b>	<b>Leistungserbringende Dienststelle/Abteilung</b>
1. Planen	Hochbauamt, Abteilung Planen
2. Bauen	Hochbauamt, Abteilung Bauen
3. Bewirtschaften	Hochbauamt, Abteilung Bewirtschaften

Die bisherige Budgetstruktur entspricht nicht mehr den heutigen organisatorischen und prozessualen Abläufen des HBA sowie den branchenüblichen Prozessen in den Bereichen Planung, Bau und Bewirtschaftung. Diese Prozesse richten sich weitgehend nach dem Normenwerk des SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) sowie im Bereich der Bewirtschaftung den ProLeMo-Empfehlungen (Prozess- und Leistungsmodell im Facility Management). Aus diesen aber auch aus organisatorischen, fachlichen und Effizienzgründen wird die Budgetstruktur für die Globalbudgetperiode ab 2024 neu eingerichtet.

Der Kanton Solothurn verfügt über zahlreiche Immobilien, welche er zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben benötigt. Diese Immobilien gilt es, hinsichtlich der variablen Leistung, Zeit und Kosten periodisch zu analysieren. Gestützt auf die Ergebnisse werden zweckmässige Massnahmen mit optimiertem Kosten-Nutzen-Verhältnis definiert, geplant und realisiert. Mit einer lang- und weitsichtigen Immobilien- und Objektstrategie sollen, wenn immer möglich, Fehlinvestitionen vermieden und damit langfristig Kosten und Ressourcen eingespart werden können. Das HBA mit seinen Mitarbeitenden ist zuständig für:

- die Beratungen aller Departemente und Amtsstellen in planerischen, baulichen und betrieblichen Aspekten im Zusammenhang mit infrastrukturellen Anliegen;
- die periodische Analyse, Überprüfung, Bewertung, Entwicklung und Bewirtschaftung des Immobilienportefeuilles (Verwaltungs-, Finanz- und Stiftungsvermögen);
- die Bauherrenvertretung für alle kantonalen Bauvorhaben;
- die Entwicklung, Projektierung und Realisierung aller Neu- und Umbauten mit dem Zweck der Erfüllung der öffentlichen Kernaufgaben des Kantons;
- die Instandhaltung und Instandsetzung der kantonalen Gebäude über den gesamten Lebenszyklus;
- die Verhandlungen und den Abschluss von An- und Vermietungsgeschäften, Kauf-, Pacht-, Baurechts-, Dienstleistungs- und Dienstbarkeitsverträgen;
- den Gebäudebetrieb in infrastruktureller, technischer und kaufmännischer Hinsicht.

Die neue Budgetstruktur hat auch eine Spezialisierung der Abteilungen und der Mitarbeitenden zur Folge, d.h. die Zuständigkeiten, Verantwortlichkeiten inkl. Schnittstellen sollen geschärft und noch klarer auf die einzelnen Abteilungen bzw. verantwortlichen Personen verteilt werden. Dies gilt auch für die übergeordneten und spezifischen Zielsetzungen und Erwartungen. Diese Veränderungen sollen zur Erhöhung der persönlichen Fachkompetenz, zur Steigerung der Effizienz, zur Übernahme von mehr Eigenverantwortung und letztendlich zu einer besseren Dienstleistung für unsere Kunden führen.

Die persönliche Identifikation mit der Aufgabe bzw. deren Lösungsweg sind letztendlich der Antrieb und die Motivation jedes Einzelnen, die an ihn übertragene Aufgabe bestmöglich umsetzen zu wollen.

Aufgrund dieser Spezialisierung werden die Abteilungen «Projektrealisierung» und «Spezialprojekte und Gebäudetechnik» per 1. Januar 2024 zusammengelegt und in die neue Abteilung «Bauen» überführt. Die Kostenstelle «Spezialprojekte und Gebäudetechnik» wird aufgehoben.

Die bisherigen Indikatoren und statistischen Messgrössen werden vereinzelt produktgruppen-spezifisch neu verteilt. Die Veränderungen werden nachfolgend bei der entsprechenden Produktgruppe erläutert und begründet.

Bereits mit der Erarbeitung der Globalbudgetperiode 2021 bis 2023 wurden neue mess- und beeinflussbare Indikatoren erarbeitet, welche das HBA im Arbeitsalltag bei der Analyse und Identifikation von zweckmässigen Massnahmen unterstützen. Aufgrund knapper Ressourcen wurden zum damaligen Zeitpunkt die Werteflüsse im SAP-System noch nicht überarbeitet mit dem Entschluss, erforderliche Anpassungen in einem separaten Projekt für die Globalbudgetperiode 2024 bis 2026 zu realisieren. Gemäss Projektauftrag ist das Projekt «ReDesign SAP für Globalbudget 2024» in drei Etappen aufgeteilt mit dem Ziel, bis Ende Dezember 2023 das SAP vollständig den HBA-spezifischen Bedürfnissen anzupassen. Im Zusammenhang mit diesem Projekt erfolgt zudem eine Datenbereinigung in den Systemen SAP und Speedikon, mit welcher eine laufende Verbesserung der Datenqualität (Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Nachvollziehbarkeit sowie Vermeidung von Doppelspurigkeiten) erreicht werden soll.

Infolge dieser Datenbereinigung können bei den Indikatoren und statistischen Messgrössen während der Globalbudgetperiode 2024 bis 2026 grössere Abweichungen im Plan/Ist-Vergleich erfolgen. Mit dem Abschluss der Globalbudgetperiode, Ende 2026, soll die Datenbereinigung weitgehend abgeschlossen sein.

Durch die Veränderung der Budgetstruktur ist zudem die Vergleichbarkeit der einzelnen Produktgruppenergebnisse gegenüber der Globalbudgetperiode 2021 bis 2023 nicht mehr möglich. Die in den Produktgruppenergebnissen enthaltenen Leistungen werden deshalb nachfolgend kurz erläutert (Punkt 3.2).

## 3.2 Produktgruppen

### 3.2.1 Produktgruppe 1: Planen

In dieser Produktgruppe wurden folgende Ziele, Indikatoren und statistischen Messgrößen ersetzt, verändert oder aufgehoben:

#### **Ziele und Indikatoren**

- a. Optimierung qualitativer und quantitativer Aspekte unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und des Kontextes (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) bei Grossprojekten

Das bisherige Ziel wurde neu formuliert.

- b. Erreichung einer hohen Kundenzufriedenheit bei Neubauten, Umbauten und Sanierungen

Dieses Ziel wird aufgehoben, da die Planung und Realisierung dieser Bauten immer in enger Zusammenarbeit und im Austausch mit den Beteiligten sowie Betroffenen erfolgt (Baukommission). Der gegenseitige Informationsaustausch erfolgt laufend unter Berücksichtigung der Einhaltung übergeordneter Rahmenbedingungen. Das Erreichen einer grösstmöglichen Kundenzufriedenheit ist nicht ein einmaliger, sondern ein laufender Prozess. Somit können die administrativen Aufwendungen reduziert werden.

- c. Optimierung des Flächenbedarfs und der Kosten pro Arbeitsplatz

Dieses Ziel wird neu der Produktgruppe 1 zugeordnet (bisher Produktgruppe 3).

- d. Einhaltung der Kostenvorgaben (teuerungsbereinigter Verpflichtungskredit)

Dieses Ziel wird neu der Produktgruppe 2 zugeordnet (bisher Produktgruppe 1) und die Formulierung wurde angepasst.

- e. Laufende Überprüfung des Projektstands der Grossprojekte in Planung gemäss Mehrjahresplanung des Regierungsrates

Dieses Ziel wird neu aufgeteilt in die Produktgruppe 1, Projekte in Planung (a Planen) sowie in die Produktgruppe 2, Projekte in Realisierung (b Bauen).

#### **Statistische Messgrößen**

- a. Die Vergabeverfahren werden neu der Produktgruppe 2 zugeordnet (bisher Produktgruppe 1).
- b. Die Anzahl Arbeitsplätze wird neu der Produktgruppe 1 zugeordnet (bisher Produktgruppe 3).
- c. Die Anzahl Verwaltungsgebäude wird neu der Produktgruppe 1 zugeordnet (bisher Produktgruppe 3) und tabellarisch dargestellt.

XX	Ziele							
xxx	Indikatoren	Standard	Ist21	Ist22	Soll23	Soll24	Soll25	Soll26
<b>11</b>	<b>Optimierung qualitativer und quantitativer Aspekte unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und des Kontextes (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) bei Grossprojekten</b>							
111	Anzahl Qualitätsverfahren bei Grossprojekten (Neubauten/Umbauten/Sanierungen über 5 Mio. Fr.)	(-) %	0	100	100	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
	<b>Bemerkungen:</b> Projekte mit Qualitätsverfahren:							
	2024: Solothurn, Bildungscampus, Kantonsschule (Projektwettbewerb)							
	2025: Solothurn, Staatsarchiv (Projektwettbewerb)							
	2026: Keine							
<b>12</b>	<b>Optimierung des Flächenbedarfs und der Kosten pro Arbeitsplatz</b>							
121	Durchschnittlicher Flächenbedarf pro Arbeitsplatz HNF2 in denkmalgeschützten eigenen Verwaltungsgebäuden	m2/AP	23.00	23.00	23.00	<b>23.00</b>	<b>23.00</b>	<b>23.00</b>
122	Durchschnittlicher Flächenbedarf pro Arbeitsplatz HNF2 in den übrigen eigenen Verwaltungsgebäuden	m2/AP	20.00	20.00	20.00	<b>20.00</b>	<b>20.00</b>	<b>20.00</b>
123	Durchschnittlicher Flächenbedarf pro Arbeitsplatz HNF2 in angemieteten Verwaltungsgebäuden	m2/AP	17.50	17.50	17.50	<b>17.50</b>	<b>17.50</b>	<b>17.50</b>
124	Durchschnittliche Kosten pro Arbeitsplatz in denkmalgeschützten eigenen Verwaltungsgebäuden	(-) CHF/AP	8'920	8'541	8'920	<b>8'541</b>	<b>8'541</b>	<b>8'541</b>
125	Durchschnittliche Kosten pro Arbeitsplatz in den übrigen eigenen Verwaltungsgebäuden	(-) CHF/AP	7'836	8'034	7'836	<b>8'034</b>	<b>8'034</b>	<b>8'034</b>
126	Durchschnittliche Kosten pro Arbeitsplatz in angemieteten Verwaltungsgebäuden	(-) CHF/AP	10'109	10'183	10'109	<b>10'183</b>	<b>10'183</b>	<b>10'183</b>
127	Verhältnis Geschossfläche zu Nutzfläche in denkmalgeschützten eigenen Verwaltungsgebäuden	(-) %	57	57	57	<b>57</b>	<b>57</b>	<b>57</b>
128	Verhältnis Geschossfläche zu Nutzfläche in den übrigen eigenen Verwaltungsgebäuden	(-) %	62	63	62	<b>63</b>	<b>63</b>	<b>63</b>

**Bemerkungen:** Generell:

- Die Anzahl ausgewerteter Verwaltungsgebäude wird in den statistischen Messgrößen aufgezeigt.
- Als Basis für die Soll-Werte 2024 werden die Ist-Werte 2022 verwendet.

## Bemerkungen zu einzelnen Indikatoren:

121-123 Indikator Durchschnittlicher Flächenbedarf pro Arbeitsplatz:

- AP = Arbeitsplatz
- HNF2 = Hauptnutzfläche Büroarbeit (Büro, Schalter, Sitzungszimmer, Cafeteria, Kopierräume etc.)
- Zahlen basieren auf dem Büroraumkonzept 2015; Zahlen werden bis zur neuen Globalbudgetperiode nicht angepasst. Begründung: Datenbereinigung in Systemen erst 2023 abgeschlossen.

124-126 Indikatoren Durchschnittliche Kosten pro Arbeitsplatz:

Generell: Zur Ermittlung der Kosten pro Arbeitsplatz wurden folgende Aufwände berücksichtigt: Kapitalkosten des Anlagewerts, Abschreibungen, Gebühren, Versicherungen, Unterhaltskosten, Nebenkosten und Verwaltungskosten. Die Kapitalkosten des Anlagewerts sowie die Verwaltungskosten wurden bei den eigenen Verwaltungsgebäuden kalkulatorisch berechnet. Damit kann die Vergleichbarkeit mit angemieteten Objekten sichergestellt werden. Ohne IT und Umzüge.

Die Abweichung Soll24 (Basis = Ist22) gegenüber Soll23 (Basis = Ist21) liegt grundsätzlich im Normalbereich der jährlichen Schwankungen bei den Neben- und Unterhaltskosten, zudem schlagen diese verzögert zu Buche.

Konkret:

- Kapitalkosten werden zu einem höheren Zinssatz verzinst als im Vorjahr.
- Gesamtkosten können erneut, aufgrund der zunehmend besseren Datenlage und -Auswertung, auf eine gestiegene Anzahl Arbeitsplätze verteilt werden.
- Nebenkosten (Energiekosten) sind generell höher ausgefallen.
- Bei den denkmalgeschützten Verwaltungsgebäuden wurde weniger Gebäudeunterhalt, bei den übrigen eigenen Verwaltungsgebäuden dafür etwas mehr ausgeführt.
- Lohnkosten Gebäudebetrieb: Werden einmalig pro Globalbudgetperiode festgelegt.

127-128 Indikatoren Verhältnis Geschossfläche zu Nutzfläche:

Das leicht bessere Verhältnis bei den übrigen eigenen Verwaltungsgebäuden ist auf die Inbetriebnahme des Verwaltungsgebäudes "Rosengarten" zurückzuführen (Mischung Multispace und Einzelbüros).

XX	Ziele							
xxx	Indikatoren	Standard	Ist21	Ist22	Soll23	Soll24	Soll25	Soll26
<b>13</b>	<b>Laufende Überprüfung des Projektstands der Grossprojekte in Planung gemäss Mehrjahresplanung des Regierungsrates</b>							
131	a) Feldbrunnen, Schloss Waldegg, Umbau/San.	(-) %				<b>100</b>		
132	a) Flumenthal, Zentralgefängnis Solothurn, Neubau	(-) %	25	100	100			
133	a) Oensingen, Stützpunkt Kantonspolizei, Neubau	(-) %	0	45	30	<b>100</b>		
134	a) Solothurn, Kantonsschule, Umbau/San.	(-) %	35	5	50	<b>50</b>	<b>60</b>	<b>75</b>
135	a) Solothurn, Staatsarchiv, Neubau	(-) %	0	5	5	<b>25</b>	<b>55</b>	<b>75</b>
136	a) Solothurn, Erweiterung Rötihof, Neubau	(-) %		5	25	<b>30</b>	<b>100</b>	<b>5</b>
137	a) Solothurn, Zentralbibliothek, Neubau	(-) %	0	5	5	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>30</b>

**Bemerkungen:** Generell:

Der Fortschritt der Grossprojekte wird in zwei Phasen dargestellt und die Prozentangabe bezieht sich auf die bereits geleisteten Zahlungen (jeweils Stand 31.12. des Jahres):

a) Planen (SIA Phasen 11-31, strategische Planung, Vorstudien, Vorprojekt, Kreditbewilligung), Produktgruppe 1

b) Bauen (SIA Phasen 32-53, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, Ausschreibung, Ausführung, Inbetriebnahme), Produktgruppe 2

Statistische Messgrössen	Einheit	Ist21	Ist22	Plan23	Plan24	Plan25	Plan26
Anzahl denkmalgeschützte eigene Verwaltungsgebäude	Anzahl				<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
Anzahl übrige eigene Verwaltungsgebäude	Anzahl				<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>
Anzahl angemietete Verwaltungsgebäude	Anzahl				<b>32</b>	<b>32</b>	<b>32</b>
Total ausgewertete Verwaltungsgebäude	Anzahl				<b>61</b>	<b>61</b>	<b>61</b>
Arbeitsplätze in denkmalgeschützten eigenen Verwaltungsgebäuden	Anzahl	642	657	642	<b>657</b>	<b>657</b>	<b>657</b>
Arbeitsplätze in den übrigen eigenen Verwaltungsgebäuden	Anzahl	620	695	620	<b>695</b>	<b>695</b>	<b>695</b>
Arbeitsplätze in angemieteten Verwaltungsgebäuden	Anzahl	1'046	1'057	1'046	<b>1'057</b>	<b>1'057</b>	<b>1'057</b>

**Bemerkungen:** Generell:

- Als Basis für die Planzahlen 2024 werden die Istzahlen 2022 verwendet.

Zu einzelnen statistischen Messgrössen:

Anzahl denkmalgeschützte/übrige eigene Gebäude (Kennzahlen Optimierung Flächenbedarf Arbeitsplatz und Optimierung Gebäudebetrieb):  
Nicht ausgewertet wurden: Schulen, Anstalten, Gebäude MFK, Pikett-Dienstwohnungen KAPO, Polizeiposten mit gemischter Nutzung intern/extern (z.B. in Schönenwerd), Drucksachenverwaltung, Schulungsraum Perron 1 und Staatsarchiv.  
Neu dazugekommen ist: Solothurn, Bürogebäude "Rosengarten".

Anzahl Anmietobjekte (Kennzahl Optimierung Flächenbedarf Arbeitsplatz):  
Darunter fallen z.B.: Solothurn, SGV-Gebäude "Baselstrasse", PK-Gebäude "Greibenhof" und "Schanzmühle", "Zürichhaus".  
Besonderheit nach Bezug Bürogebäude "Rosengarten": Das Mietobjekt "Martihaus" in Solothurn wird per 31.12.2022 zurückgegeben.  
Neu dazugekommen ist: Biberist, Provisorium KAPO.

Anzahl Arbeitsplätze Verwaltung:

Die genaue Erfassung sowie Bewirtschaftung der Anzahl Arbeitsplätze wird bis zum Geschäftsbericht 2024 laufend verbessert und vervollständigt. Aktuell wird ein Mittelwert basierend auf Daten des Personalamtes und Daten des Flächenmanagements angewendet und mittels durchschnittlichem Personalanstieg bereinigt.

Abweichungsbegründungen Arbeitsplätze Verwaltung:

- Anzahl Mitarbeitende 2022 (nach Angaben Personalamt) = plus 2% im Vergleich zu 2021 (Plan 2023), über gesamten Personalkörper gerechnet.

Produktgruppenergebnis	Einheit	RE21	RE22	VA23	Vergangene GB-Periode	Plan24	Plan25	Plan26	Aktuelle GB-Periode
Kosten	TCHF				0	1'487	1'456	1'457	4'400
Erlös	TCHF				0	0	0	0	0
Saldo	TCHF				0	1'487	1'456	1'457	4'400

**Bemerkungen:** Infolge Anpassung der Budgetstruktur können die einzelnen Produktgruppenergebnisse nicht mehr mit den Vorjahren verglichen werden.

In den Kosten sind Aufwände im Bereich der Projektentwicklung (interne und externe Leistungen) sowie des Portfoliomanagements (interne Leistungen, Prozesskosten etc.) enthalten.

### 3.2.2 Produktegruppe 2: Bauen

In dieser Produktegruppe wurden folgende Ziele, Indikatoren und statistischen Messgrössen ersetzt, verändert oder aufgehoben:

#### **Ziele und Indikatoren**

- a. Einhaltung der Kostenvorgaben (teuerungsbereinigter Verpflichtungskredit)

Dieses Ziel wird neu der Produktegruppe 2 zugeordnet (bisher Produktegruppe 1) und die Formulierung wurde angepasst.

- b. Erreichung einer hohen Kundenzufriedenheit der Produktequalität im baulichen Unterhalt

Dieses Ziel wird aufgehoben, da der bauliche Unterhalt immer in enger Zusammenarbeit und im Austausch mit den Betroffenen (Nutzern) erfolgt. Der gegenseitige Informationsaustausch erfolgt laufend unter Berücksichtigung der Einhaltung übergeordneter Rahmenbedingungen. Das Erreichen einer grösstmöglichen Kundenzufriedenheit ist nicht ein einmaliger, sondern ein laufender Prozess. Somit können die administrativen Aufwendungen reduziert werden.

- c. Laufende Überprüfung des Projektstands der Grossprojekte in Realisierung gemäss Mehrjahresplanung des Regierungsrates

Dieses Ziel wird neu aufgeteilt in die Produktegruppe 1, Projekte in Planung (a Planen) sowie in die Produktegruppe 2, Projekte in Realisierung (b Bauen).

#### **Statistische Messgrössen**

- a. Die Vergabeverfahren werden neu der Produktegruppe 2 zugeordnet (bisher Produktegruppe 1).

- b. Die Anzahl Gebäude, welche zur Berechnung der Indikatoren «Anteil des jährlichen Unterhaltes nach kantonseigenen Gebäuden mit Baujahr ab/vor 1998» ausgewertet werden, werden neu tabellarisch dargestellt. Der Verein «Minergie» wurde 1998 gegründet. An der Schnittstelle zwischen Politik, Wirtschaft und Öffentlichkeit hat sich «Minergie» als wichtiger Faktor für die nachhaltige Energiezukunft in der Schweiz etabliert.

XX	Ziele		Ist21	Ist22	Soll23	Soll24	Soll25	Soll26
xxx	Indikatoren	Standard						
<b>21</b>	<b>Einhaltung der Kostenvorgaben (teuerungsbereinigter Verpflichtungskredit)</b>							
211	Kosteneinhaltung bei abgerechneten Verpflichtungskrediten	(=) %	100	100	100	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>22</b>	<b>Priorisierung des baulichen Unterhaltes nach betrieblicher, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht</b>							
221	Anteil des jährlichen Unterhaltes nach kantonseigenen Gebäuden mit Baujahr ab 1998 (HNF)	CHF/m2 HNF	29.44	28.81	30.17	<b>36.70</b>	<b>39.69</b>	<b>42.69</b>
222	Anteil des jährlichen Unterhaltes nach kantonseigenen Gebäuden mit Baujahr vor 1998 (HNF)	(-) CHF/m2	56.02	63.47	83.08	<b>80.57</b>	<b>80.05</b>	<b>79.53</b>

#### **Bemerkungen:** Generell:

- Die Anzahl ausgewerteter Verwaltungsgebäude wird in den statistischen Messgrössen aufgezeigt.
- Als Basis für die Soll-Werte 2024 werden die Ist-Werte 2022 verwendet.
- 1998 = Einführung Minergie-Standard in der Schweiz
- HNF = Hauptnutzfläche (alle Flächen, exklusive Verkehrs- und Konstruktionsflächen)
- In den Unterhaltskosten sind Massnahmen der Instandhaltung (Sofortmassnahmen/Service/Wartung) sowie der Instandsetzung (Planbarer Unterhalt) enthalten.
- Bisher wurde das Budget für den Planbaren Unterhalt (rund 11 Mio. Franken) nur beim Indikator 222 Gebäude mit Baujahr vor 1998 einkalkuliert. Da jedoch auch bei den Gebäuden mit Baujahr ab 1998 altersbedingt mit zunehmendem Unterhalt zu rechnen ist, wird das Budget für den Planbaren Unterhalt ab 2024 kalkulatorisch auf beide Gebäudekategorien aufgeteilt.

### 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	(-) %	1.0	1.1	1.5	<b>1.4</b>	<b>1.4</b>	<b>1.4</b>
232	Anteil des jährlichen Unterhaltes am Gebäudeversicherungs-Wert (SGV) bei Gebäuden im Finanzvermögen FV	(-) %	0.8	1.0	1.0	<b>0.9</b>	<b>0.9</b>	<b>0.9</b>

**Bemerkungen:** Generell:

- 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.

### 24 Laufende Überprüfung des Projektstands der Grossprojekte in Realisierung gemäss Mehrjahresplanung des Regierungsrates

241	b) Feldbrunnen, Schloss Waldegg, Umbau/San.	(-) %					<b>5</b>	<b>35</b>
242	b) Flumenthal, Zentralgefängnis, Neubau	(-) %				<b>5</b>	<b>15</b>	<b>40</b>
243	b) Oensingen, Stützpunkt Kantonspolizei, Neubau	(-) %						<b>5</b>
244	b) Oensingen, SVKZ, Anteil Kanton, Neubau	(-) %	0	0	65	<b>100</b>		
245	b) Solothurn, Bürgerspital Haus 1 und 2, Neubau	(-) %	80	85	85	<b>90</b>	<b>90</b>	<b>95</b>
246	b) Wangen b/O, MFK, Ersatzstandort Olten, Neubau	(-) %	5	30	100			

**Bemerkungen:** Generell:

Der Fortschritt der Grossprojekte wird in zwei Phasen dargestellt und die Prozentangabe bezieht sich auf die bereits geleisteten Zahlungen

(jeweils Stand 31.12. des Jahres):

a) Planen (SIA Phasen 11-31, strategische Planung, Vorstudien, Vorprojekt, Kreditbewilligung), Produktgruppe 1

b) Bauen (SIA Phasen 32-53, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, Ausschreibung, Ausführung, Inbetriebnahme), Produktgruppe 2

Statistische Messgrössen	Einheit	Ist21	Ist22	Plan23	Plan24	Plan25	Plan26
Freihändige Vergaben > 100 TCHF	Anzahl	6	14				
Totalbetrag freihändige Vergaben > 100 TCHF	MCHF	0.81	1.96				
Vergaben im Einladungsverfahren	Anzahl	11	26				
Totalbetrag Vergaben im Einladungsverfahren	MCHF	1.71	5.14				
Vergaben im offenen Verfahren	Anzahl	8	10				
Totalbetrag Vergaben im offenen Verfahren	MCHF	14.39	7.81				
Vergaben im selektiven Verfahren	Anzahl	2	1				
Totalbetrag Vergaben im selektiven Verfahren	MCHF	0.23	1.70				
Vergaben, die nicht entsprechend dem Grenzbetrag vergeben wurden (§15 Abs. 2 Submissionsgesetz)	Anzahl	13	11				
Totalbetrag Vergaben, die nicht entsprechend dem Grenzbetrag vergeben wurden (§15 Abs. 2 Submissionsgesetz)	MCHF	6.25	3.29				
Anzahl ausgewertete Gebäude mit Baujahr ab 1998	Anzahl				<b>43</b>	<b>43</b>	<b>43</b>
Anzahl ausgewertete Gebäude mit Baujahr vor 1998	Anzahl				<b>287</b>	<b>287</b>	<b>287</b>
Total ausgewertete Gebäude	Anzahl				<b>330</b>	<b>330</b>	<b>330</b>

**Bemerkungen:** Zu einzelnen statistischen Messgrössen:

- Als Basis für die Planzahlen 2024 werden die Istzahlen 2022 verwendet.

Anzahl Gebäude (Kennzahl Unterhalt):

Die Auswertung enthält das gesamte Portfolio des Kantons (Verwaltungs-, Stiftungs- und Finanzvermögen VV/SV/FV).

Nicht ausgewertet wurden: Historische Festungsbauten (HNF noch nicht erfasst), Gebäude im Bau/Umbau oder Sanierung.

Produktgruppenergebnis	Einheit	RE21	RE22	VA23	Vergangene GB-Periode	Plan24	Plan25	Plan26	Aktuelle GB-Periode
Kosten	TCHF				0	7'128	7'098	7'055	21'281
Erlös	TCHF				0	-90	-90	-90	-270
Saldo	TCHF				0	7'038	7'008	6'965	21'011

**Bemerkungen:** Infolge Anpassung der Budgetstruktur können die einzelnen Produktgruppenergebnisse nicht mehr mit den Vorjahren verglichen werden.

In den Kosten sind interne Leistungsstunden für Gross- und Kleinprojekte sowie für die Instandhaltung und Instandsetzung enthalten. Im Bereich der Instandsetzung sind zudem Kosten für Gebäudeunterhalt, Unterhalt Haustechnik sowie Unterhalt Grundstücke (ausserhalb Bauzone) enthalten.

In den Erträgen sind Rückerstattungen baulicher Unterhalt (Stiftungen Schloss Waldegg, Zentralbibliothek etc.) enthalten.

### 3.2.3 Produktegruppe 3: Bewirtschaften

In dieser Produktegruppe wurden folgende Ziele, Indikatoren und statistischen Messgrössen ersetzt, verändert oder aufgehoben:

#### **Ziele und Indikatoren**

- a. Optimierung des Flächenbedarfs und der Kosten pro Arbeitsplatz

Dieses Ziel wird neu der Produktegruppe 1 zugeordnet (bisher Produktegruppe 3).

- b. Förderung des nachhaltigen ökologischen Betriebs in den kantonseigenen Verwaltungsgebäuden

Dieses Ziel wird aufgehoben. Die Auswertungen der letzten drei Jahre haben aufgezeigt, dass im Gebäudebetrieb vorwiegend ökologische Produkte eingesetzt werden. Grössere Optimierungen haben stattgefunden und die Mitarbeitenden wurden geschult. Veränderungen bezüglich der Kennzahl können dementsprechend nur aus nicht beeinflussbaren Gründen (z.B. Pandemie) entstehen. Aus diesen Gründen wird auf eine künftige Auswertung verzichtet.

- c. Laufende Überwachung, Auswertung, Optimierung und Senkung des Energieverbrauchs (Strom/Wärme)

Die Energiekennzahl wird neu als Ziel in die Produktegruppe 3 aufgenommen (bisher statistische Messgrösse). Um die übergeordneten Klimaziele zu erfüllen, bedingt es quantifizierbarer Kennzahlen. Sämtliche Energiebezugsflächen wurden neu analysiert und ausgewertet, entsprechend werden aktualisierte Daten abgebildet und verglichen. Mit dieser Kennzahl soll eine Überwachung und Optimierung des kantonalen Immobilienbestandes in Richtung Energieeffizienz sowie CO<sub>2</sub>-Reduktion bewirkt werden. Erneuerungsprojekte bei kantonalen Liegenschaften sollen unter Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte und unter Einbezug der Kreislaufwirtschaft erfolgen (z.B. Erneuerung der haustechnischen Anlagen, Ausbau PV-Anlagen, wärmetechnische Sanierungen etc.).

- d. Optimierung des Gebäudebetriebs (Hauswartung, Reinigung etc.) pro m<sup>2</sup> Reinigungsfläche

Dieses Ziel wird neu in die Produktegruppe 3 aufgenommen. Einheitliche Arbeitstechniken und Reinigungsstandards sollen in allen Gebäuden der Verwaltung eingeführt, plausibilisiert und verglichen werden.

#### **Statistische Messgrössen**

- a. Die Energiekennzahl wird neu als Ziel in der Produktegruppe 3 aufgenommen (bisher statistische Messgrösse).

- b. Neu werden die Anzahl Gebäude statistisch aufgeführt, welche zur Berechnung der Indikatoren «Energiekennzahl Strom/Wärme in Gebäuden mit Baujahr ab/vor 1998» ausgewertet werden. Die Gebäude werden in den Kategorien «Gebäude mit Baujahr ab 1998» sowie «Gebäude mit Baujahr vor 1998» dargestellt. Der Verein «Minergie» wurde 1998 gegründet. An der Schnittstelle zwischen Politik, Wirtschaft und Öffentlichkeit hat sich «Minergie» als wichtiger Faktor für die nachhaltige Energiezukunft in der Schweiz etabliert.

Indikatoren	Standard	Ist21	Ist22	Soll23	Soll24	Soll25	Soll26
<b>31 Laufende Überwachung, Auswertung, Optimierung und Senkung des Energieverbrauchs (Strom/Wärme)</b>							
311 Energiekennzahl Strom Gebäude mit Baujahr ab 1998	kWh/m <sup>2</sup> EBF				<b>47.20</b>	<b>47.20</b>	<b>47.20</b>
312 Energiekennzahl Strom Gebäude mit Baujahr vor 1998	kWh/m <sup>2</sup> EBF				<b>27.20</b>	<b>27.20</b>	<b>27.20</b>
313 Energiekennzahl Wärme Gebäude mit Baujahr ab 1998	kWh/m <sup>2</sup> EBF				<b>21.00</b>	<b>21.00</b>	<b>21.00</b>
314 Energiekennzahl Wärme Gebäude mit Baujahr vor 1998	kWh/m <sup>2</sup> EBF				<b>83.20</b>	<b>83.20</b>	<b>83.20</b>

**Bemerkungen:** Generell:

- Die Anzahl ausgewerteter Gebäude wird in den statistischen Messgrößen aufgezeigt.
- 1998 = Einführung Minergie-Standard in der Schweiz
- EBF = Energiebezugsfläche
- Basis SIA Merkblatt 2031 Energieausweis für Verwaltungsgebäude (kWh pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche EBF):
- Strom: Zielwert = 31 kWh/m<sup>2</sup> / Grenzwert = 78 kWh/m<sup>2</sup>
- Wärme: Zielwert = 39 kWh/m<sup>2</sup> / Grenzwert = 98 kWh/m<sup>2</sup>

<b>32 Optimierung des Gebäudebetriebs (Hauswartung, Reinigung, etc.) pro m<sup>2</sup> Reinigungsfläche</b>							
321 Durchschnittliche Kosten pro m <sup>2</sup> Reinigungsfläche in denkmalgeschützten eigenen Verwaltungsgebäuden	(-) CHF/m <sup>2</sup>				<b>37.00</b>	<b>37.00</b>	<b>37.00</b>
322 Durchschnittliche Kosten pro m <sup>2</sup> Reinigungsfläche in den übrigen eigenen Verwaltungsgebäuden	(-) CHF/m <sup>2</sup>				<b>31.00</b>	<b>31.00</b>	<b>31.00</b>

**Bemerkungen:** Generell:

- Die Anzahl ausgewerteter Verwaltungsgebäude wird in den statistischen Messgrößen der Produktgruppe 1 aufgezeigt.
- Als Basis für die Soll-Werte 2024 werden die Ist-Werte 2022 verwendet.
- Zur Ermittlung der Kosten wurden folgende Aufwände berücksichtigt: Eigene Leistungen sowie Leistungen Dritter für Hauswartung und Raumpflege, Reinigungsmaterial.

<b>33 Sicherstellung der Kundenzufriedenheit</b>							
331 Jährliche Kundenbefragung zur Produktequalität des "Gebäudebetriebes" (Anteil Bewertungen "gut" - "sehr gut")	(>) %	81	79	80	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>80</b>

Statistische Messgrößen	Einheit	Ist21	Ist22	Plan23	Plan24	Plan25	Plan26
Anzahl ausgewertete Gebäude mit Baujahr ab 1998	Anzahl				<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Anzahl ausgewertete Gebäude mit Baujahr vor 1998	Anzahl				<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
Total ausgewertete Gebäude	Anzahl				<b>53</b>	<b>53</b>	<b>53</b>
Gebäudeversicherungswert (SGV) aller kantonalen Liegenschaften (VV, SV, FV)	MCHF	1'345	1'284	1'257	<b>1'284</b>	<b>1'284</b>	<b>1'284</b>
Gebäudeversicherungswert (SGV) Verwaltungsvermögen/Stiftungsvermögen (VV, SV)	MCHF	1'230	1'186	1'142	<b>1'186</b>	<b>1'186</b>	<b>1'186</b>
Gebäudeversicherungswert (SGV) Finanzvermögen (FV)	MCHF	115	98	115	<b>98</b>	<b>98</b>	<b>98</b>

**Bemerkungen:** Generell:

- Als Basis für die Planzahlen 2024 werden die Istzahlen 2022 verwendet.

Zu einzelnen statistischen Messgrößen:

Anzahl Gebäude (Kennzahl Energie):

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

Gebäudeversicherungswert (SGV), Abweichungsbegründungen:

- Veränderungen bei den Gebäuden im Verwaltungsvermögen (VV) ergaben sich durch
  - Investitionen in Gebäude
  - Neubeurteilungen des Versicherungswerts seitens der SGV
  - Systemkorrekturen (doppelte Werte korrigieren, fehlende Werte nachführen)
- Veränderungen bei den Gebäuden im Finanzvermögen (FV) ergaben sich durch
  - die Überführung vom FV ins VV (Breitenbach, Grien)
  - eine Korrektur (Solothurn, VESO: VV statt FV)

Produktgruppenergebnis	Einheit	RE21	RE22	VA23	Vergangene GB-Periode	Plan24	Plan25	Plan26	Aktuelle GB-Periode
Kosten	TCHF				0	-18'900	-18'889	-19'202	-56'991
Erlös	TCHF				0	-6'995	-6'910	-6'910	-20'815
Saldo	TCHF				0	-25'895	-25'799	-26'112	-77'806

**Bemerkungen:** Infolge Anpassung der Budgetstruktur können die einzelnen Produktgruppenergebnisse nicht mehr mit den Vorjahren verglichen werden.

Die intern verrechneten Mieten werden kalkulatorisch berechnet. Die Berechnungsmethode wurde im 2018 festgelegt und bisher nicht verändert.

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

- Plan 24: A = 25'793 und IM = -44'693
- Plan 25: A = 25'804 und IM = -44'693
- Plan 26: A = 25'491 und IM = -44'693

In den Kosten sind Aufwände im Bereich Technisches Gebäudemanagement (interne und externe Leistungen Gebäudebetrieb, Reinigungsmaterial, Energiekosten, Gebäudeversicherung, Service/Wartung etc.), Aufwände im Bereich Infrastrukturelles Gebäudemanagement (interne

Leistungen, Anschaffungen Mobilien, Umzugskosten, Gartenunterhalt, Winterdienst etc.), Aufwände im Bereich Digitales Gebäudemanagement (interne Leistungen, Anschaffungen ICT für Sitzungszimmer etc.) sowie Aufwände im Bereich Kaufmännisches Gebäudemanagement (Bewirtschaftungskosten sowie Miet- und Nebenkosten für Anmietobjekte etc.) enthalten.

In den Erträgen sind Einnahmen im Bereich Kaufmännisches Gebäudemanagement (interne und externe Mieterträge, Pacht-/Baurechtszinserträge, Rückerstattungen Nebenkosten etc.) enthalten.

### 3.3 Saldovorgabe und Verpflichtungskredit

#### 3.3.1 Saldovorgabe

	Einheit	RE21	RE22	VA23	Vergangene GB-Periode	VA24	Plan25	Plan26	Aktuelle GB-Periode
Aufwand	TCHF	32'486	32'866	33'109	98'461	32'379	32'329	31'974	96'682
Ertrag	TCHF	-7'065	-6'978	-6'669	-20'712	-7'085	-7'000	-7'000	-21'085
<b>Globalbudgetsaldo</b>	<b>TCHF</b>	<b>25'421</b>	<b>25'888</b>	<b>26'440</b>	<b>77'749</b>	<b>25'294</b>	<b>25'329</b>	<b>24'974</b>	<b>75'597</b>
Saldo der internen Verrechnungen	TCHF	-41'411	-41'780	-41'992	-125'183	-42'664	-42'664	-42'664	-127'992
<b>Produktgruppenergebnis Total</b>									
Kosten	TCHF	-8'925	-8'914	-8'883	-26'722	-10'285	-10'335	-10'690	-31'310
Erlös	TCHF	-7'065	-6'978	-6'669	-20'712	-7'085	-7'000	-7'000	-21'085
Saldo	TCHF	-15'990	-15'892	-15'552	-47'434	-17'370	-17'335	-17'690	-52'395
<b>1 Planen</b>									
Kosten	TCHF				0	1'487	1'456	1'457	4'400
Erlös	TCHF				0	0	0	0	0
Saldo	TCHF				0	1'487	1'456	1'457	4'400
<b>2 Bauen</b>									
Kosten	TCHF				0	7'128	7'098	7'055	21'281
Erlös	TCHF				0	-90	-90	-90	-270
Saldo	TCHF				0	7'038	7'008	6'965	21'011
<b>3 Bewirtschaften</b>									
Kosten	TCHF				0	-18'900	-18'889	-19'202	-56'991
Erlös	TCHF				0	-6'995	-6'910	-6'910	-20'815
Saldo	TCHF				0	-25'895	-25'799	-26'112	-77'806

#### 3.3.2 Verpflichtungskredit

		Schweizer Franken	2024	2025	2026	Total
Globalbudget	Verpflichtungskredit		25'294'000	25'329'000	24'974'000	75'597'000
	Zusatzkredit					
	<b>Total</b>		<b>25'294'000</b>	<b>25'329'000</b>	<b>24'974'000</b>	<b>75'597'000</b>
Voranschlag	Ausgabenbewilligung					
	Nachtragskredit					
	<b>Total</b>					
Rechnung	<b>Total</b>					
Reserven	Stand 1. Januar		785'000			
	Veränderung	+Zuweisung, -Bezug				
Nicht zweckgebunden	<b>Stand 31. Dezember</b>		<b>785'000</b>			
Zweckgebunden	Stand 1. Januar					
	Veränderung	+Zuweisung, -Bezug				
	<b>Stand 31. Dezember</b>					

### 3.4 Personal

Anzahl Pensen / Stellenprozente	Stand per 31. Dez.	IST21	IST22	Plan23	Vergangene GB-Periode	Plan24	Plan25	Plan26	Aktuelle GB-Periode
Pensen Mitarbeitende		61.2	64.8	65.3	191.3	64.8	64.8	64.8	194.4
Anzahl Mitarbeitende		118	120	122	360	123	123	123	369
Anzahl Lernende		2	2	3	7	2	2	2	6

**Bemerkungen:** Soll-Personalbestand:  
Kernteam: 31 Mitarbeitende mit 27,8 Stellen  
Hauswartung/Raumpflege: 92 Mitarbeitende mit 37,0 Stellen

Im Hochbauamt sind aktuell 3,6 Stellen vakant (Immobilienentwicklung 1,6 Stellen, Projektrealisierung 1 Stelle, Objektbewirtschaftung 1 Stelle). Die vakanten Stellen sollen wiederbesetzt werden. Da zurzeit ein ausserordentlicher Mangel an Fachpersonal besteht, werden für fehlende Ressourcen - bis ein geeigneter Ersatz gefunden werden kann - externe Leistungen bezogen.

In der Projektrealisierung wurde der Mitarbeiterbestand um 1 Stelle reduziert.

In der Objektbewirtschaftung wurde eine interne Reorganisation mit einem Stellentransfer aus dem Gebäudebetrieb (Facility Management) vorgenommen.

Insgesamt nimmt der Personalbestand 2024 im Vergleich zum Voranschlag 2023 um 0,5 Stellen ab.

### 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 2021-2023 (laufende GB-Periode)	Ausblick 2024-2026 (neue GB-Periode)
<b>Umwelt- und Qualitätsmanagement</b>	1-3	Aufgrund des hohen personellen Aufwandes und der ohnehin für das HBA verbindlichen gesetzlichen Vorgaben (SIA-Normen/Merkblätter und KBOB-Empfehlungen) soll das bisherige UM/QM (externe Firma SQS) durch ein internes, personell und finanziell weniger aufwändiges QM abgelöst werden. Erste Ergebnisse liegen vor. Gestützt auf die neuen Produktgruppen wurden die Organisation, die Verantwortlichkeiten und die Zuständigkeiten neu definiert. An der fachlichen Spezialisierung der einzelnen Abteilungen und Mitarbeitenden wird weiterhin festgehalten.	Das HBA erarbeitet mit externer Unterstützung ein aufgaben- und auftragsbezogenes, optimiertes QM, welches sich hinsichtlich dem künftigen Datenmanagement sowie der zunehmenden Digitalisierung vereinbaren lässt.
<b>SIA Phasen 11-31, Immobilien- und Projektentwicklungen FV mit anschließender Verwertung</b>	1	Die Arealentwicklung «Solothurn Nord» ist aufgrund der laufenden Ortsplanungsrevision sistiert. Für das Kapuzinerkloster Solothurn wird Eigenbedarf geprüft (Unterbringung Staatsarchiv Solothurn und Zentralbibliothek Solothurn). Die Grundstücke «Regionale Arbeitszone (RAZ) Balsthal» (20'770 m <sup>2</sup> ) wurden unter ganz bestimmten Rahmenbedingungen (z.B. Investitionsverpflichtung, Rück- und Vorkaufsrecht zu Gunsten Kanton) an die Firma PWF Kunststofftechnik AG verkauft. Weitere Immobilienentwicklungen stehen zurzeit in Abhängigkeit mit geplanten Grossprojekten und Entscheidungen Dritter. Erwerb der Liegenschaften Bielstrasse 3, Solothurn sowie Palais Besenval Solothurn (Ausübung gesetzliches Vorkaufsrecht).	Weitere Immobilienentwicklungen (Solothurn, Rickenbach, Olten, Dornach) stehen zurzeit in Abhängigkeit mit geplanten Grossprojekten und Entscheidungen Dritter.

Leistungen	PG	Rückblick 2021-2023 (laufende GB-Periode)	Ausblick 2024-2026 (neue GB-Periode)
<b>SIA Phasen 11-31, Immobilien- und Projektentwicklungen VV</b>	1	Das Schwerverkehrszentrum (SVKZ), Oensingen (Neubau Anteil Kantonspolizei [KAPO]), die Motorfahrzeugkontrollen (MFK) Laufen und Wangen b/Olten sind in Realisierung. Für das Lehrlingsturnen im CIS wurde eine Ersatzlösung (Miete) im Sportzentrum Zuchwil gefunden. Für das Projekt Zentralgefängnis Solothurn liegt der positive KR-Entscheid vor (Volksabstimmung 2023). Für das Projekt KAPO-Stützpunkt Oensingen wurde ein Qualitätsverfahren durchgeführt (Schlussbericht und RRB September 2023).	Vorbereiten und Durchführen von Qualitätsverfahren für die Projekte: Erweiterungsbau Rötihof Solothurn, Kantonsschule Solothurn und Staatsarchiv/Zentralbibliothek Solothurn. Allenfalls weitere Kleinprojekte (z.B. Verdichtung Rötihof Solothurn, Amthäuser 1 und 2 Solothurn, Rathaus Solothurn) sowie Ausarbeitung eines Lagerkonzepts für verschiedene Amtsstellen.
<b>Gebäudetechnik</b>	2	Der Fokus bei der Gebäudetechnik lag bei der Wärme- und Stromerzeugung. Die Wärmeerzeugung wird laufend von fossilen auf erneuerbare Energieträger umgestellt bzw. wenn möglich einem Wärmeverbund angeschlossen. Die Stromerzeugung soll weiterhin durch zusätzliche Photovoltaikanlagen ergänzt werden.	Der Fokus bei der Erneuerung oder beim Ersatz von Gebäudetechnik liegt weiterhin auf einem grossen Wirkungsgrad bei minimalem Energieverbrauch (Planung und Realisierung von energieeffizienten Anlagen).  Die Grundvoraussetzung dafür bildet eine klare, stringente und nachhaltige Immobilien- und Gebäudestrategie (z.B. Zusammenlegung von zahlreichen Amtsstellen unter einem Dach).
<b>Planbarer Unterhalt</b>	2	Jährlich werden ca. 50 Instandhaltungsmassnahmen, davon je 25 neue, umgesetzt, um die kantonalen Gebäude in einem gebrauchstauglichen, guten Zustand zu halten.	Der Planbare Unterhalt ist eine gebundene Ausgabe und umfasst die baulichen Massnahmen zur Erhaltung und zeitgemässen Ausstattung der vorhandenen Bausubstanz. Die kantonalen Gebäude im Verwaltungs- und Stiftungsvermögen sollen weiterhin, insbesondere durch energetische Sanierungen und Sicherheitsmassnahmen, nach den Vorgaben des Leitbildes zur Nachhaltigkeit des HBA, in einem gebrauchstauglichen, guten Stand gehalten werden.  Bei Gebäuden, welche eine voraussichtliche Verwendungsdauer unter 10 Jahren haben, sollen nur Massnahmen umgesetzt werden, welche der Sicherheit und der Gebrauchstauglichkeit dienen.
<b>SIA Phasen 32-61, Realisierung Gross- und Kleinprojekte</b>	2	Die Sanierung der Kantonsschule Olten, der Neubau Werkhof Wangen b/O, der Einbau des Rechenzentrums im Verwaltungsschutzbau (VESO) in Solothurn und der Umbau Rosengarten wurden kosten- und termingerecht abgeschlossen.  In Planung und/oder Realisierung sind die Projekte Bürgerspital Haus 2, Neubau SVKZ, Oensingen (Neubau Anteil KAPO), die MFK Wangen b/O (Umbau und Sanierung, Ersatzstandort für Olten), Verwaltungsgebäude St. Urban-gasse Solothurn (Umbau), Schloss Wartenfels, Lostorf (Sanierung) sowie verschiedene Photovoltaikanlagen.	Weiterhin in Planung und/oder Realisierung sind die Projekte Bürgerspital Haus 2, Solothurn (Neubau), SVKZ Oensingen (Neubau Anteil KAPO), Verwaltungsgebäude St. Urban-gasse, Solothurn (Umbau), Verdichtung Verwaltungsgebäude Rötihof, Solothurn (Umbau 3./4. OG), Schloss Waldegg Feldbrunnen (Sanierung), Lagerhalle Buchrain, Biberist (Umbau) sowie insbesondere Zentralgefängnis Kanton Solothurn (Neubau) und KAPO Stützpunkt, Oensingen (Neubau).

Leistungen	PG	Rückblick 2021-2023 (laufende GB-Periode)	Ausblick 2024-2026 (neue GB-Periode)
<b>Sofortmassnahmen</b>	2	Die Instandhaltung der Bauten und Anlagen wurde anhand periodischer und systematischer Beurteilung umgesetzt.	Die Instandhaltung der Bauten und Anlagen soll weiterhin periodisch, unter Berücksichtigung vorbehaltender strategischer Entscheide sowie der Immobilienpriorisierung nach A, B, C (betriebs- und nicht betriebsnotwendig), weitergeführt werden.  Bei kantonseigenen und Mietgebäuden, welche eine voraussichtliche Verwendungsdauer von weniger als 10 Jahren haben, sollen nur Massnahmen umgesetzt werden, welche der Sicherheit und der Gebrauchstauglichkeit dienen.
<b>Gebäudebetrieb (Hauswartung/Reinigung)</b>	3	Aktuell wird in der Abteilung Bewirtschaftung im Bereich Gebäudebetrieb eine Reorganisation durchgeführt. Dabei werden neue Leistungsverzeichnisse erstellt (Einsatzpläne, Anpassung Stellenbeschriebe etc.).  Gestützt auf die jeweilige Spezialisierung der Abteilungen (Planung, Bau und Bewirtschaftung) wird das Vertragsmanagement (Service- und Wartungsverträge) mit der neuen Globalbudgetperiode 2024 bis 2026 von der Abteilung Bewirtschaften übernommen werden. Dazu wurde eine elektronische Datenbasis geschaffen.	Die CAFM Software «Speedikon» (Computer Aided Facility Management) wird mit erweiterten Funktionalitäten ausgestattet, u.a. mit der Möglichkeit technische Anlagen und Geräte (z.B. Lifte, Wärmeerzeugungsanlagen und Kleingeräte) zu erfassen, auszuwerten und Aufträge generieren zu können. Davon betroffen sind rund 600 Service- und Wartungsverträge.  Zudem soll der Prozess für die Wartung und den Unterhalt von Kleinstmassnahmen (z.B. Ersatz Leuchtmittel, defektes Mobiliar, Instandhaltungen und Instandsetzungen) neu geregelt werden. Das bisherige Meldungsverfahren via E-Mail wird ebenfalls mit Speedikon (Ticketing System) abgelöst. Der entsprechende Link dazu wird auf der Homepage der kantonalen Verwaltung freigeschaltet. Dieser Service wird im Verlauf des Jahres 2024 verfügbar sein.
<b>Interne Verrechnung</b>	3	Die gängige Berechnungs- und Verrechnungspraxis der internen Mietkosten ist teilweise nicht kompatibel mit den marktüblichen Kosten und daher können diese nicht miteinander verglichen werden. Abgeleitet von den Erstellungskosten (Basis bilden Richtlinien des Bundes) wurden die Mietkosten berechnet. Unabhängig des Baujahrs und des Energieverbrauchs wurde allen internen Nutzern derselbe Mietpreis pro m <sup>2</sup> /Hauptnutzfläche (HNF) verrechnet.	Mit der neuen Globalbudgetperiode 2024 bis 2026 soll eine Vollkostenrechnung die Grundlage für die Mietkosten bilden. Die Vollkosten werden gebäudespezifisch erhoben und berücksichtigen u.a. Abschreibungen, Kapitalverzinsungen sowie Betriebs- und Bewirtschaftungskosten
<b>IT und Digitalisierung</b>	3	Im HBA sind drei Hauptapplikationen im Einsatz. Es sind dies SAP, Speedikon (Facility Management) und Ennovatis (Energiedatenmanagement). In der vergangenen GB-Periode wurden alle drei Applikationen auf die neusten Versionen migriert. Mit der Migration können genauere und erweiterte Analysen und transparente Auswertungen gemacht werden, welche künftig zu Optimierungen der Anlagen bzw. Kostenersparnissen führen sollen.	Die übergeordnete Digitalisierungsstrategie des Kantons gilt auch für das HBA. Die umfangreichen digitalen Dokumente sollen, gestützt auf die neuen Produktgruppen (Planen, Bauen und Bewirtschaften), auf ihre Aktualität, Gültigkeit und Wichtigkeit analysiert und anschliessend in eine neu zu definierende Struktur migriert werden. Ein neues Dokumentenmanagementsystem (DMS) muss evaluiert und eingeführt werden, um die Auffindbarkeit der Dokumente sicher zu stellen. Mit der vom Kanton geplanten Einführung von Office 365 (Cloud-Lösung) erhofft sich auch das HBA neue Möglichkeiten.

Leistungen	PG	Rückblick 2021-2023 (laufende GB-Periode)	Ausblick 2024-2026 (neue GB-Periode)
<b>Miet-/Pacht- und Bau-rechts-Verträge (kantons-eigene Gebäude und Grundstücke)</b>	3	Die Anzahl der Verträge (514) und die damit verbundenen Einnahmen (16,1 Mio. Franken/Jahr) waren in etwa konstant.	Laufende Überprüfung der vertraglichen Abmachungen hinsichtlich der Marktkonformität. Wenn vertraglich möglich, sollen die Einnahmen entsprechend gesteigert werden.
<b>Mietverträge Anmiete (nicht kantoneigene Gebäude)</b>	3	Die Anzahl der Mietobjekte (65) und die damit verbundenen Mietausgaben (9,4 Mio. Franken/Jahr) waren in etwa konstant.	Nach wie vor gilt die strategische Ausrichtung «Eigentum vor Miete». Geplant ist die Durchführung eines Qualitätsverfahrens für die Unterbringung von ca. 800 Arbeitsplätzen unter einem Dach. Mit dieser Investition sollen langfristig Kosten eingespart werden.
<b>Mobiliar</b>	3	Bei der bisherigen Praxis galt, dass Amtsstellen Mobiliar über ihre eigenen Globalbudgets beschaffen konnten. Mit der Aktualisierung des WoV-Handbuchs 2022 wurde bestimmt, dass Mobiliar nur zentral vom HBA beschafft werden soll. Alle neu entstandenen Arbeitsplätze wurden weitgehend ohne Berücksichtigung neuer Arbeitsweisen (Multispace, Desksharing, Homeoffice etc.) und Arbeitstechniken (Anwendung von technischen Hilfsmitteln) mit Mobiliar ausgestattet.	Bei der Beschaffung von neuem Mobiliar wird nebst den zeitgemässen Arbeitsweisen und Arbeitstechniken auch der strategische Entscheid des Regierungsrates (Bündelung von zahlreichen Amts- und Fachstellen an einem Ort, d.h. ca. 800 Arbeitsplätze unter einem Dach) bzw. «das Projekt Erweiterung Rötihof, Solothurn» berücksichtigt.
<b>Umzüge</b>	3	Der Bezug des Rosengartens (Verlegung von acht Standorten und über 100 Arbeitsplätzen) hatte umfangreiche planerische, organisatorische und betriebliche Massnahmen zur Folge.	Weitere bisher geplante Umzüge und Flächenoptimierungen (Aufhebung von Einzelbüros z.G. Multispace-Flächen) sind u.a. Verwaltungsgebäude St. Urbangasse, Solothurn; Rötihof (3. und 4. Obergeschoss), Solothurn; MFK Laufen und Wangen b/O sowie Staatsanwaltschaft (STAWA), Solothurn.

### 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:

<b>Verpflichtungskredit GB-Periode 2021 - 2023</b>	in Mio. CHF
Genehmigter Verpflichtungskredit gemäss Kantonsratsbeschluss (KRB) Nr. SGB 0170/2020	<b>78.0</b>
+1,5 % Lohnerhöhung infolge Teuerungsausgleich per 1. Januar 2023 gemäss RRB Nr. 2022/1659 vom 7. November 2022	0.1
<b>Bereinigter Verpflichtungskredit</b>	<b>78.1</b>
Voraussichtliches Ergebnis des Verpflichtungskredits (RE21 + RE22 + VA23)	77.8
<b>Zu begründende Differenz</b>	<b>-0.3</b>

Begründung	Detail	Total
<b>Total Personalaufwand</b>		<b>-1.1</b>
- Personal	-1.1	
<b>Total Sach- und übriger Betriebsaufwand</b>		<b>+1.9</b>
- Abschreibungen Debitoren	+0.1	
- Anschaffungen Mobiliar, ICT Sitzungszimmer, Umzugskosten	+0.6	
- Dienstleistungen und Honorare	+0.1	
- Entwicklungskosten Immobilien	-0.2	
- Gebäudeunterhalt/Wartung	-0.7	
- Nebenkosten in Mietgebäuden	+0.8	
- Reinigungsmaterial/-maschinen, Reinigung durch Dritte	+0.9	
- Wasser, Energie, Heizöl, Gas	+0.3	
<b>Total Erträge</b>		<b>-1.1</b>
- Miet-, Pacht- und Baurechtszinse	-0.6	
- Rückerstattungen Nebenkosten, Gebäudeunterhalt	-0.5	
<b>Total</b>		<b>-0.3</b>

Budgetposition	Begründung
<b>Personal</b>	Der Minderaufwand resultiert daraus, dass im Kernteam des HBA Stellen in der Immobilienentwicklung sowie in der Objektbewirtschaftung nicht oder nicht unmittelbar wiederbesetzt werden konnten. Zurzeit besteht ein Mangel an Fachpersonal und die Ansprüche von geeigneten Kandidatinnen und Kandidaten an den Arbeitgeber sind hoch. Für die fehlenden Ressourcen werden, bis ein geeigneter Ersatz gefunden werden kann, externe Leistungen bezogen. Weitere Gründe sind, dass bei Personalwechseln jüngere Mitarbeitende mit weniger Erfahrung (in tieferen Erfahrungsstufen) eingestellt wurden oder Stellen nicht ohne Unterbruch wiederbesetzt werden konnten.
<b>Abschreibungen Debitoren</b>	Infolge der Covid-19-Pandemie erfolgten Abschreibungen durch Mietzinserlasse.
<b>Anschaffungen Mobiliar/ICT-Sitzungszimmer/Umzugskosten</b>	Infolge der Covid-19-Pandemie sowie der zunehmenden Digitalisierung wurden zeitgemässe Arbeitsformen (z.B. Multispace Strukturen, Desksharing, Homeoffice) unterstützt durch technische Möglichkeiten (z.B. Arbeiten mit Tablets, Video- und Telefonkonferenzen etc.) im Sinne der Effizienzsteigerung eingesetzt.
<b>Dienstleistungen und Honorare</b>	Zurzeit besteht ein Mangel an Fachpersonal. Vakante Arbeitsstellen konnten nicht oder nicht unmittelbar wiederbesetzt werden. Für die fehlenden Ressourcen werden, bis ein geeigneter Ersatz gefunden werden kann, externe Leistungen bezogen.
<b>Entwicklungskosten Immobilien</b>	Im Zusammenhang mit Immobilien- und Projektentwicklungen im Verwaltungsvermögen wurde Eigenbedarf überprüft (Kapuzinerkloster Solothurn, Unterbringung Staatsarchiv und Zentralbibliothek). Diese Planungskosten wurden als Kleinprojekte über die Investitionsrechnung abgewickelt. Dementsprechend wurden weniger Entwicklungskosten im Globalbudget benötigt.
<b>Gebäudeunterhalt/Wartung</b>	Aufgrund strategischer Projekte bzw. Bauvorhaben (KAPO Stützpunkt, Oensingen; Erweiterungsbau Rötihof, Solothurn; Bildungscampus Kantonsschule, Solothurn; Staatsarchiv, Solothurn; 2. Etappe Fachhochschule, Olten sowie optiSO+), welche voraussichtlich verschiedene Gebäude tangieren werden, wurden die baulichen Unterhaltmassnahmen bis zum definitiven Entscheid auf ein Minimum reduziert.  Weiter erfolgten weniger unvorhergesehene Sofortmassnahmen durch äussere Einflüsse (Sturmschäden, Ausfall von Heizungen etc.) und dank regelmässigem Austausch mit Nutzern.
<b>Nebenkosten in Mietgebäuden</b>	Es entstanden Mehrkosten bei der Reinigung (Covid-19-Pandemie) sowie bei den Energiekosten (höhere Energiepreise).
<b>Reinigung</b>	Infolge der Covid-19-Pandemie resultierten Mehrausgaben im Bereich der Reinigung.
<b>Wasser, Energie, Heizöl, Gas</b>	Es entstanden Mehrkosten infolge höherer Energiepreise.
<b>Miet-, Pacht- und Baurechtszinse</b>	Infolge Neuvermietungen (Luterbach, Attisholz, Kantine 1881; Oensingen, Wohnhaus) oder Mietzinsanpassungen (Solothurn, Pädagogische Hochschule, Hallenbad) ergaben sich Mehreinnahmen.
<b>Rückerstattungen Nebenkosten, Gebäudeunterhalt</b>	Es erfolgten Mehreinnahmen aus Nebenkosten (höhere Energiepreise) sowie Rückerstattungen von Mieterausbauten.

## 3.5.3 Neue Globalbudgetperiode

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

<b>Vergleich der laufenden und neuen GB-Periode</b>	in Mio. CHF
Voraussichtliches Ergebnis des Verpflichtungskredits (RE21 + RE22 + VA23)	77.8
Beantragter Verpflichtungskredit 2024-2026	75.6
<b>Zu begründende Differenz</b>	<b>-2.2</b>

<b>Begründung</b>	Detail	Total
<b>Total Personalaufwand</b>		<b>+0.9</b>
- Personal	+0.9	
<b>Total Sach- und übriger Betriebsaufwand</b>		<b>-2.7</b>
- Anschaffungen Mobiliar	-0.5	
- Entwicklungskosten Immobilien	-0.1	
- Gebäudeunterhalt	-2.1	
- Mieten und Nebenkosten in Mietgebäuden	+0.1	
- Reinigung durch Dritte	-0.2	
- Sachversicherungsprämien	-0.4	
- Wasser, Energie, Heizöl, Gas	+0.5	
<b>Total Erträge</b>		<b>-0.4</b>
- Miet-, Pacht- und Baurechtszins	-0.7	
- Rückerstattungen Nebenkosten, Gebäudeunterhalt	+0.3	
<b>Total</b>		<b>-2.2</b>

Budgetposition	Begründung
<b>Personal</b>	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- und ETH-Abschlüsse).
<b>Anschaffungen Mobiliar</b>	Aufgrund strategischer Projekte bzw. Bauvorhaben (KAPO Stützpunkt Oensingen, Erweiterungsbau Rötihof Solothurn, Bildungscampus Kantonsschule Solothurn, Staatsarchiv Solothurn sowie 2. Etappe Fachhochschule Olten, optiSO+), welche voraussichtlich verschiedene Gebäude tangieren, werden die Anschaffungen von Mobiliar bis zum definitiven Entscheid auf ein Minimum reduziert.
<b>Entwicklungskosten Immobilien</b>	Im Zusammenhang mit Immobilien- und Projektentwicklungen im Verwaltungsvermögen wurde Eigenbedarf überprüft (Kapuzinerkloster Solothurn, Unterbringung Staatsarchiv Solothurn und Zentralbibliothek Solothurn). Diese Planungskosten werden auch in den nächsten Jahren als Kleinprojekte über die Investitionsrechnung abgewickelt. Dementsprechend werden weniger Entwicklungskosten im Globalbudget benötigt.
<b>Gebäudeunterhalt</b>	Aufgrund strategischer Projekte bzw. Bauvorhaben (KAPO Stützpunkt Oensingen, Erweiterungsbau Rötihof Solothurn, Bildungscampus Kantonsschule Solothurn, Staatsarchiv Solothurn sowie 2. Etappe Fachhochschule Olten, optiSO+), welche voraussichtlich verschiedene Gebäude tangieren, werden die baulichen Unterhaltmassnahmen - bis zum definitiven Entscheid - auf ein Minimum reduziert.
<b>Mieten und Nebenkosten in Mietgebäuden</b>	Es ist aus zwei Gründen mit höheren Ausgaben zu rechnen: Erhöhung der Energiepreise/unsichere Lage sowie durch die Anmiete neuer Räumlichkeiten (HPSZ Balsthal, SVKZ Oensingen).
<b>Reinigung durch Dritte</b>	Infolge einer Reorganisation im Gebäudebetrieb sollen vermehrt Leistungen, welche bisher von externen Dienstleistern erbracht wurden, durch eigenes Personal erfüllt werden (Liegenschaften Schanzmühle Solothurn und Rosengarten Solothurn sowie Stellvertretungen).

Budgetposition	Begründung
<b>Sachversicherungsprämien</b>	Die Gebäudeversicherungsprämien werden aus folgenden Gründen reduziert: durch den Rückbau von Gebäuden beim Bürgerspital Solothurn (Bettenhaus und Behandlungstrakt) sowie durch eine Praxisänderung bei der Verrechnung der Sach-/Haftpflichtversicherung.
<b>Wasser, Energie, Heizöl, Gas</b>	Es ist aus zwei Gründen mit höheren Ausgaben zu rechnen: Erhöhung der Energiepreise/unsichere Lage sowie Inbetriebnahme des Verwaltungsgebäudes Rosengarten Solothurn.
<b>Miet-, Pacht- und Baurechtszins</b>	Es ist mit zusätzlichen Einnahmen aus Neuvermietungen (Kantine 1881 Luterbach [Hotelzimmer]) oder Baurechtszinsen (Vigier Luterbach) zu rechnen.
<b>Rückerstattungen Nebenkosten, Gebäudeunterhalt</b>	Es ist mit weniger Rückerstattungen zu rechnen.

#### 4. Finanzgrössen und Investitionen ausserhalb Globalbudget

	Tausend Schweizer Franken	RE21	RE22	VA23	Plan24	Plan25	Plan26
<b>Finanzgrössen ausserhalb Globalbudget</b>							
Aufwertungen VV							
Perimeterbeiträge		0	20	50	50	50	50
Grenzbereinigung + Vermarchung		2	1	10	10	10	10
Übriger Sachaufwand							
Behindertengerechtes Bauen		60	60	60	60	60	60
Buchgewinn aus veräussertem Grundeigentum		-5'000	0	0	-2'500	0	0
Mieterträge Spitäler		-2'854	-2'209	-2'160	-2'300	-2'300	-2'300
Mietertrag Fachhochschulen		-4'532	-4'342	-3'880	-3'560	-3'240	-2'920
Mieterträge MAZ		-579	-581	-580	-580	-580	-580
Baurechtszinsen		-1'566	-1'813	-1'765	-1'800	-1'800	-1'800
Abschreibungen		17'896	18'808	22'318	22'445	23'031	23'005
Ausserplanmässige Abschreibungen		263	89				
Beiträge an Bund / Gemeinde		6	-2	-10	-5	-5	-5
Beiträge vom Bund			-155		-150	-150	-150
Marktwertanpassung Liegenschaften (FV)		-13	14				

**Bemerkungen:** Abweichungen:

a) Buchgewinn aus veräussertem Grundeigentum: Im Zusammenhang mit verschiedenen Immobilienentwicklungen ist aufgrund geplanter Verkäufe im Jahr 2024 mit einem Gewinn zu rechnen.

b) Mietertrag Fachhochschulen: Der Mietzins der Fachhochschule Nordwestschweiz FHNW in Olten wird jährlich nach einem Gleitziensmodell angepasst (Tendenz sinkend).

c) Abschreibungen: Folgende Projekte werden im 2023 fertiggestellt und in der Anlagenbuchhaltung des Hochbauamtes erfasst:

1. Laufen, MFK, Umbau/Sanierung
2. Lostorf, Schloss Wartenfels, Umbau/Sanierung
3. Solothurn, Zentralbibliothek
4. Wangen b/O, MFK, Neubau
5. Photovoltaikanlagen, 3. Etappe

d) Beiträge vom Bund: Beteiligung des Bundes an den Kosten für bauliche Sofortmassnahmen bei Gebäuden der beruflichen Grundbildung und der höheren Berufsbildung.

#### 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) (Artikel 37 Absatz 1 Buchstabe 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  
Staatsschreiber

## 7. **Beschlussesentwurf**

### **Globalbudget «Hochbau» für die Jahre 2024 bis 2026**

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 26. September 2023 (RRB Nr. 2023/1563), beschliesst:

1. Für das Globalbudget «Hochbau» werden für die Jahre 2024 bis 2026 folgende Produktgruppen und Ziele festgelegt:
  - 1.1 Produktgruppe 1: Planen
    - 1.1.1 Optimierung qualitativer und quantitativer Aspekte unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und des Kontextes (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) bei Grossprojekten
    - 1.1.2 Optimierung des Flächenbedarfs und der Kosten pro Arbeitsplatz
    - 1.1.3 Laufende Überprüfung des Projektstands der Grossprojekte in Planung gemäss Mehrjahresplanung des Regierungsrates
  - 1.2 Produktgruppe 2: Bauen
    - 1.2.1 Einhaltung der Kostenvorgaben (teuerungsbereinigter Verpflichtungskredit)
    - 1.2.2 Priorisierung des baulichen Unterhaltes nach betrieblicher, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht
    - 1.2.3 Sicherstellung des Substanzerhaltes bei Gebäuden im Verwaltungs- und Finanzvermögen
    - 1.2.4 Laufende Überprüfung des Projektstands der Grossprojekte in Realisierung gemäss Mehrjahresplanung des Regierungsrates
  - 1.3 Produktgruppe 3: Bewirtschaften
    - 1.3.1 Laufende Überwachung, Auswertung, Optimierung und Senkung des Energieverbrauchs (Strom/Wärme)
    - 1.3.2 Optimierung des Gebäudebetriebs (Hauswartung, Reinigung etc.) pro m<sup>2</sup> Reinigungsfläche
    - 1.3.3 Sicherstellung der Kundenzufriedenheit

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

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

2. Für das Globalbudget «Hochbau» der Erfolgsrechnung inkl. Leistungsziele der Investitionsrechnung wird als Saldovorgabe für die Jahre 2024 bis 2026 ein Verpflichtungskredit von 75'597'000 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)<sup>1)</sup> angepasst.
4. Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Im Namen des Kantonsrates

Präsidentin

Ratssekretär

---

Dieser Beschluss unterliegt nicht dem Referendum.

---

**Verteiler KRB**

Bau- und Justizdepartement  
Bau- und Justizdepartement/Departementscontroller  
Hochbauamt  
Finanzdepartement  
Amt für Finanzen  
Kantonale Finanzkontrolle  
Parlamentscontroller  
Parlamentsdienste

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