Raumbedürfnisse des Heilpädagogischen Schulzentrums Olten; Bewilligung der jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages im Neubau der Arkadis

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 20. August 2024, RRB Nr. 2024/1281

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommissionen

Bildungs- und Kulturkommission
Finanzkommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
1. Ausgangslage.....	5
1.1 Einleitung.....	5
1.2 Entwicklung der Schüler/-innen-Zahlen und Auswirkungen auf Raumbedarf sowie Immobilien.....	6
1.3 Region 5: Olten.....	6
2. Erwägungen	7
2.1 Strategische Planung HPSZ	7
2.2 Neubau Arkadis, Von Rollstrasse 1, Olten - Neues Mietverhältnis.....	7
3. Auswirkungen.....	8
3.1 Finanzielle Auswirkungen	8
3.2 Dauer des Mietverhältnisses	8
3.3 Mobiliar und ICT-Kosten.....	8
3.4 Unterhalt	8
3.5 Budgetierung.....	8
4. Rechtliches	8
5. Antrag.....	9
6. Beschlussesentwurf.....	11

Beilage

Mietvertrag «Arkadis»

Kurzfassung

Im Zusammenhang mit den Raumbedürfnissen des Heilpädagogischen Schulzentrums (HPSZ) hat der Kantonsrat am 8. Mai 2024 bereits zwei Beschlüsse gefasst (SGB 0021/2024 und SGB 0022/2024). Es betrifft die Standorte Olten, Schulhaus Hübeli und Balsthal, Rainweg 8.

Aufgrund der wachsenden Schüler/-innen-Zahlen müssen in Olten erneut kurzfristig Räumlichkeiten bereitgestellt werden. Zu diesem Zweck hat das Hochbauamt (HBA) i.A. des Departementes für Bildung und Kultur (DBK) geeignete Standorte evaluiert. In Absprache mit dem Volksschulamt (VSA) wurde der Standort Von Rollstrasse 1, Olten, als der geeignetste Standort festgelegt. Vorliegend geht es um einen neuen Mietvertrag mit der Stiftung Arkadis am Standort Von Rollstrasse 1, Olten, für den Raumbedarf des HPSZ Olten (162'470 Franken/Jahr).

Je nach Entwicklung der Schüler/-innen-Zahlen kann es zu weiteren Mietverhältnissen ab dem Jahr 2025 führen. Langfristig arbeiten das VSA und das HBA an einer nachhaltigen Gesamtlösung für die Region 5 Olten, weil die Abteilung «Individuelle Leistungen» ab 2035 mit 36 Klassen rechnet.

Gemäss optiSO+ ist der Unterricht für Schüler/-innen der Bedarfsstufe 1 durch den Kanton zu gewährleisten. Mit dem Mietvertrag für das Schulhaus Hübeli, Munzingerplatz 10, Olten, konnte der Schulraumbedarf des HPSZ Olten für das Schuljahr 2024/2025 gedeckt werden. Ab dem Schuljahr 2025/2026 braucht es aber Platz für 31 Klassen (bisher 29 Klassen). Zu den zusätzlichen Klassenräumen für zwei weitere Klassen braucht das HPSZ Olten auch noch Büroflächen für die Bereichsleitung, das Sekretariat und die Standortleitung.

Die Stiftung Arkadis realisiert seit 2023 an der Von Rollstrasse 1, Olten, einen Neubau mit Wohnungen und Gewerbeflächen. Der Neubau grenzt direkt an das Gebäude Aarauerstrasse 10 (bisheriges Mietobjekt HPSZ). Weil ein vorgesehener Mieter sein Interesse zurückzog, hat die Stiftung Arkadis die freigewordene Fläche dem Kanton zur Miete angeboten. Diese Fläche eignet sich optimal für die Erweiterung des HPSZ Olten. Sie bietet Platz für die zwei fehlenden Klassenzimmer und die nötige Bürofläche.

Für die optimale betriebliche Organisation des HPSZ Olten ist es unerlässlich, dass im Neubau der Stiftung Arkadis ab 1. Juli 2025 ein befristeter Mietvertrag für die Dauer von vorerst 5 Jahren abgeschlossen werden kann. Der Vertrag kann vor Ablauf der Mietdauer um weitere 5 Jahre bis 31. Juli 2035 verlängert werden.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf für die Bewilligung der jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages betreffend Sicherstellung von Raumbedürfnissen des Heilpädagogischen Schulzentrums (HPSZ) Olten.

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Im Herbst 2018 wurde das Projekt optiSO+ lanciert (Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 2018/1390 vom 3. September 2018). Projektziel war es, den im Jahr 2008 von der Invalidenversicherung (IV) übernommenen Bereich der Sonderpädagogik auf Optimierungs- und verstärkte Steuerungsmöglichkeiten hin zu überprüfen. Gleichzeitig sollte auch aufgezeigt werden, wie die neuen Angebote, welche aus der im Jahr 2018 erfolgten Revision des Volksschulgesetzes vom 14. September 1969 (VSG; BGS 413.111) resultierten, in eine kantonale Versorgungsstruktur eingebaut werden können.

Mit RRB Nr. 2020/523 vom 31. März 2020 wurde der Schlussbericht optiSO+ zur Kenntnis genommen und das Departement für Bildung und Kultur (DBK) sowie das Volksschulamt (VSA) wurden mit der Umsetzung der darin beschriebenen Angebote und Massnahmen beauftragt.

Mit RRB Nr. 2020/1654 vom 24. November 2020 wurden die Versorgungsregionen neu eingeteilt und die Anzahl Abteilungen pro Region planerisch festgelegt. Ab Schuljahr 2022/2023 werden Kinder mit Bedarf nach kantonalen Spezialangeboten drei Bedarfsstufen zugeteilt. Je nach Bedarfsstufe unterscheiden sich die Schwerpunkte und Zielsetzungen des Unterrichts und der ergänzenden Förder- und Therapiemassnahmen. Die Angebote für Schüler/innen der Bedarfsstufe 1 (Angebote in der kantonalen Versorgungsstruktur) umfassen die zeitlich befristeten Spezialangebote (Vorbereitungsklasse SpezA VK und Klassen für Kinder mit massiven Verhaltensauffälligkeiten SpezA V), den Unterricht in Sonderschulen (Bereiche Kognition und Verhalten) und die integrativen sonderpädagogischen Massnahmen (ISM).

Mit RRB Nr. 2022/1257 vom 23. August 2022 wurden im Rahmen optiSO+ die Liegenschaftsentwicklung und Massnahmen in den Versorgungsregionen der Bedarfsstufe 1 genehmigt. Basierend auf den Prognosen zur Entwicklung der Schülerzahlen in der Bedarfsstufe 1 sind pro Versorgungsregion die betrieblichen, personellen und räumlichen Entwicklungen anzugehen. Ziel ist es, dass künftig für Schüler/innen der Bedarfsstufe 1 an allen Standorten ein vergleichbares Leistungsangebot und eine vergleichbare Infrastruktur zur Verfügung stehen.

Mit Kantonsratsbeschluss Nr. SGB 0021/2024 vom 8. Mai 2024 hat der Kantonsrat dem Mietvertrag für das Schulhaus Hübeli in Olten zugestimmt (360'000 Franken/Jahr). Dieser Mietvertrag ist befristet bis zum 31. Juli 2029 abgeschlossen.

Mit Kantonsratsbeschluss Nr. SGB 0022/2024 vom 8. Mai 2024 hat der Kantonsrat dem Mietvertrag für das Gewerbehause, Rainweg 8 in Balsthal zugestimmt (138'420 Franken/Jahr). Dieser Mietvertrag ist unbefristet abgeschlossen.

Je nach Entwicklung der Schüler/-innen-Zahlen kann es zu weiteren Mietverhältnissen ab dem Jahr 2025 führen.

1.2 Entwicklung der Schüler/-innen-Zahlen und Auswirkungen auf Raumbedarf sowie Immobilien

Die Umstellung auf sämtliche Angebote der Bedarfsstufe 1 (Bereiche Kognition, Verhalten, Integrative sonderpädagogische Massnahmen [ISM] und zeitlich befristete Spezialangebote) resp. des Grundangebotes (optiSO+) kann aktuell nicht an allen HPSZ-Standorten umgesetzt werden. Ab dem Schuljahr 2024/2025 müssen in Balsthal, Olten und Solothurn zusätzliche Klassen eröffnet werden, um den Bedarf abzudecken. Bisher werden Kinder, welche gemäss der neuen regionalen Verteilung dem HPSZ zugewiesen sind, an private Anbieter verteilt.

Die Hochrechnungen der Abteilung «Individuelle Leistungen» werden jährlich, kurz vor Start des neuen Schuljahres angepasst. In Breitenbach werden nach wie vor keine grossen Veränderungen erwartet. Die HPSZ Solothurn verfügt mit dem Schulhaus an der Heidenhubelstrasse 10, Inbetriebnahme ab dem Schuljahr 2024/2025, mittelfristig über genügend Raumreserven.

An den Standorten Balsthal und Olten ist die errechnete Zunahme (durchschnittliche Zuweisungen der letzten Jahre sowie Wachstum in den entsprechenden Gemeinden) der untenstehenden Tabelle zu entnehmen. Ab dem Schuljahr 2025/2026 fehlen an beiden Standorten die nötigen Flächen, sodass ab dem Jahr 2025 voraussichtlich weitere Mietverträge abgeschlossen werden.

Jahr	Standort Balsthal	Standort Olten
2024	14 Klassen	28 Klassen
2025	17 Klassen	31 Klassen
2035	18 Klassen	36 Klassen

1.3 Region 5: Olten

Mit Beschluss Nr. SGB 123/2013 vom 28. August 2013 hat der Kantonsrat dem Kauf der Liegenschaften GB Olten Nrn. 1096, 5803 und 681 (Aarauerstrasse 20) ins Verwaltungsvermögen zugestimmt. Um die wachsende Schülerzahl unterzubringen, mussten für die Region 5 zusätzliche Flächen in der Arkadis (Aarauerstrasse 10) sowie im Sälipark (Louis-Giroud-Strasse 25) und für das Schuljahr 2024/2025 im Schulhaus Hübeli gemietet werden. Ab dem Schuljahr 2025/2026 müssen zwei weitere Klassen eröffnet werden.

Die 31 Klassen sollen ab dem Schuljahr 2025/2026 wie folgt auf die verschiedenen Standorte in Olten verteilt werden:

Gebäude	Objekt	Kapazität
Aarauerstrasse 20	Objekt gehört dem Kanton	13 Klassen
Arkadis Aarauerstrasse 10	Mietobjekt	4 Klassen
Sälipark Louis-Giroud-Strasse 25	Mietobjekt	5 Klassen
Schulhaus Hübeli Munzingerplatz 10	Mietobjekt	7 Klassen
Arkadis Von Rollstrasse 1	neues Mietobjekt	2 Klassen ab dem Schuljahr 2025/2026, zusätzlich Büroräumlichkeiten für Bereichsleitung, Sekretariat und Standortleitung

2. Erwägungen

2.1 Strategische Planung HPSZ

Mit den stetig wachsenden Schülerzahlen steigt auch der Bedarf an Lehrpersonal. Für das HPSZ Olten muss kurzfristig zusätzliche Fläche angemietet werden, mit welcher der Raumbedarf für das Schuljahr 2025/2026 gedeckt werden kann.

Langfristig arbeiten das VSA und das HBA an einer nachhaltigen Gesamtlösung für die Region 5, Olten, weil die Abteilung «Individuelle Leistungen» ab 2035 mit 36 Klassen rechnet.

2.2 Neubau Arkadis, Von Rollstrasse 1, Olten - Neues Mietverhältnis

Die Stiftung Arkadis realisiert momentan einen Neubau an der Von Rollstrasse 1, Olten, welcher direkt an ihre bestehende Liegenschaft an der Aarauerstrasse 10 (bisheriges Mietobjekt HPSZ) grenzt. Die beiden Gebäude sind miteinander verbunden, d.h. die neuen Schulräume sind über die bereits gemietete Fläche erreichbar. Die neue Mietfläche an der Von Rollstrasse 1, die Mietfläche Aarauerstrasse 10 und das Hauptgebäude Aarauerstrasse 20 sind auf dem gleichen Areal. Dadurch profitieren die Schüler/innen von der vorhandenen Infrastruktur und für die Schulleitung sowie die Lehrpersonen verbessern sich die Arbeitsbedingungen.

Im Erdgeschoss entstehen Büro- und Besprechungsräume für die Standortleitung. Dadurch kann das Hauptgebäude an der Aarauerstrasse 20 entlastet werden und die dort vorhandenen Büroflächen können als Arbeitsplätze für die zusätzlichen Lehrpersonen bereitgestellt werden.

Zudem kann auch eine Lagerfläche von 82m² gemietet werden. Die Lagerfläche wird zwingend benötigt als Archiv für die Lagerung der Akten entsprechend der Datenschutzvorgaben.

3. Auswirkungen

3.1 Finanzielle Auswirkungen

Die Bruttomiete für die Räumlichkeiten im Neubau Arkadis, Von Rollstrasse 1, Olten, beträgt jährlich Fr. 162'470.00. Die Nebenkosten betragen jährlich Akonto Fr. 18'600.00. Der Nettomietzins beträgt Fr. 143'870.00 pro Jahr bzw. Fr. 290.00/m² pro Jahr für die Schulräume und Fr. 110.00/m² pro Jahr für den Lagerraum.

3.2 Dauer des Mietverhältnisses

Der Mietvertrag wird vom 1. Juli 2025 bis 31. Juli 2030 befristet auf 5 Jahre abgeschlossen. Der Vertrag kann vor Ablauf der Mietdauer um weitere 5 Jahre bis 31. Juli 2035 verlängert werden.

3.3 Mobiliar und ICT-Kosten

Die Kosten für die Informatikanbindung und -installationen sowie die nutzerspezifische Möblierung gehen zu Lasten des Globalbudgets HPSZ.

3.4 Unterhalt

Der Gebäudeunterhalt geht zu Lasten der Vermieterin. Betriebs- und Nebenkosten werden Akonto verrechnet.

3.5 Budgetierung

Die Kosten für die Nettomiete (2025 für 6 Monate: ca. Fr. 71'935.00 / ab 2026: Fr. 143'870.00 pro Jahr) gehen zu Lasten des Hochbauamtes. Sie sind im Globalbudget HBA 2024 bis 2026 nicht berücksichtigt und müssen zu gegebener Zeit mittels Zusatz- sowie Nachtragskredit bewilligt werden.

Die Nebenkosten (2025 für 6 Monate: ca. Fr. 9'300.00 / ab 2026: Fr. 18'600.00 pro Jahr) gehen zu Lasten HPSZ Volksschulamts. Sie sind im Globalbudget Volksschule 2025 bis 2027 berücksichtigt und im Voranschlag 2025 budgetiert.

4. Rechtliches

Die Mietausgaben von jährlich Fr. 162'470.00 stellen nach § 54 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003 (WoV-G; BGS 115.1) eine jährlich wiederkehrende Ausgabe dar, die ab einem Betrag von über Fr. 50'000.00 in der Finanzkompetenz des Kantonsrates liegt. Nach § 13 des Gesetzes über das Staatspersonal vom 27. September 1992 (BGS 126.1) ist die Kompetenz zur Bewilligung von Ausgaben für das Personal, die Räumlichkeiten und die Einrichtungen an den Kantonsrat delegiert. Der Kantonsrat beschliesst somit über die Miete von Schulräumlichkeiten abschliessend und ohne Referendum.

5. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates

Peter Hodel
Landammann

Andreas Eng
Staatschreiber

6. **Beschlussesentwurf**

Raumbedürfnisse des Heilpädagogischen Schulzentrums Olten; Bewilligung der jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages im Neubau der Arkadis

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf § 54 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003¹⁾ sowie § 13 des Gesetzes über das Staatspersonal vom 27. September 1992²⁾, nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 20. August 2024 (RRB Nr. 2024/1281), beschliesst:

1. Der Mietlösung für das HPSZ Olten in den Räumlichkeiten der Arkadis, Von Rollstrasse 1, Olten, wird zugestimmt.
2. Den jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages zwischen der Stiftung Arkadis und dem Staat Solothurn, vertreten durch das Hochbauamt, Abteilung Planen, von Fr. 81'235.00 im 2025 (für 6 Monate) und von Fr. 162'470.00 ab 2026 wird zugestimmt.
3. Die Kosten für die Nettomiete gehen zu Lasten des Globalbudgets HBA. Die Nebenkosten gehen zu Lasten des Globalbudgets Volksschule.
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 (GrJ)
 Departement für Bildung und Kultur
 Volksschulamt
 Finanzdepartement
 Amt für Finanzen
 Kantonale Finanzkontrolle
 Parlamentscontroller
 Parlamentsdienste

¹⁾ BGS 115.1.

²⁾ BGS 126.1.