

Kantonsschule Solothurn; Standort- und Variantenentscheid

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 17. Dezember 2024, RRB Nr. 2024/2071

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommissionen

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission
Finanzkommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
1. Ausgangslage.....	5
1.1 Einleitung.....	5
1.2 Politische Vorstösse.....	6
1.2.1 Interpellation Fraktion SP/junge SP «Erweiterung Kantonsschule Solothurn» vom 28. Juni 2023 (I 0156/2023)	6
1.2.2 Auftrag fraktionsübergreifend «Standortentscheid Kantonsschule Solothurn» vom 28. Juni 2023 (A 0152/2023).....	6
1.2.3 Auftrag Matthias Borner, SVP, Olten «Standortentscheid Kanti Solothurn offener gestalten» vom 31. Januar 2024 (A 0013/2024)	6
1.3 Fachhochschule Nordwestschweiz.....	6
1.3.1 Verlegung PH FHNW-Standort von Solothurn nach Olten.....	7
1.3.2 FHNW-Etappe II in Olten	7
2. Erwägungen	7
2.1 Projektauftrag	7
2.2 Projektbeurteilungen Metron AG	8
2.2.1 Variante 1 «Zentral KSSO»	8
2.2.2 Variante 2 «Zentral Weitblick».....	9
2.2.3 Variante 3 «Dezentral KSSO + PH».....	9
2.3 Wirtschaftlichkeit.....	10
2.4 Empfehlung Metron AG	10
3. Antrag.....	11
4. Beschlussesentwurf	13

Beilagen

- Zusammenfassung Standortevaluation, Metron AG vom 4. Oktober 2024
- Bericht Variantenvergleich, Metron AG vom 4. Oktober 2024
- Bericht Plausibilisierung Machbarkeitsstudien, Metron AG vom 4. Oktober 2024
- Beurteilung der Wirtschaftlichkeitsrechnung, BDO vom 20. September 2024
- Machbarkeitsstudie Variante 1 «Zentral KSSO», baderpartner AG vom 15. Juli 2021
- Machbarkeitsstudie Variante 2 «Zentral Weitblick», baderpartner AG vom 15. Juli 2021
- Machbarkeitsstudie Variante 3 «Dezentral KSSO + PH», baderpartner AG vom 9. April 2024

Kurzfassung

Vorliegend geht es um den Standortentscheid für die baulichen und räumlichen Bedürfnisse der Kantonsschule Solothurn (KSSO). Die Anlagen sind in baulicher, technischer und insbesondere aus räumlicher sowie pädagogischer Hinsicht nicht mehr zeitgemäss.

Das Hauptgebäude der Kantonsschule Solothurn wurde in den Jahren 1938 bis 1940 errichtet, 1941 bis 1957 westseitig erweitert und mit einer Aula komplettiert. Ursprünglich wurden diese Anlagen für 800 bis 1'000 Schülerinnen und Schüler konzipiert. Nach Angaben der Schulleitung der KSSO wurden im Schuljahr 2023/24 die Anlagen inkl. Teile der pädagogischen Hochschule der Fachhochschule Nordwestschweiz (PH FHNW) von rund 1'964 Schülerinnen und Schülern, 220 Lehrpersonen sowie weiteren 45 Mitarbeitenden genutzt.

Mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2019/1662 vom 29. Oktober 2019 «Kantonsschule Solothurn, weiteres Vorgehen Gesamterneuerung» hat der Regierungsrat das Hochbauamt (HBA) u.a. mit der Bedarfsanalyse (IST/SOLL) aufgrund des baulichen/technischen Zustandes der KSSO beauftragt. In der Folge hat das HBA umfangreiche Zustandsberichte und Expertisen (baulich/technisch) erstellen lassen.

Die KSSO prognostiziert bis 2040 rund 2'000 Schülerinnen und Schüler und ca. 300 Lehrpersonen und Verwaltungsangestellte; Tendenz steigend. Aus diesem Grund hat die Schulleitung ihre künftigen Bedürfnisse erhoben und im Bericht «Sanierung Kantonsschule, Raumprogramm-SOLL, Grundlagen und Rahmenbedingungen» vom 2. November 2020 festgehalten. Die anschliessende Analyse vom Architekturbüro baderpartner AG, Solothurn (baderpartner), hat ergeben, dass die KSSO aktuell rund 14'200 m² Hauptnutzfläche (HNF), (ca. 30'000 m² Geschossfläche [GF]), beansprucht und das aktuelle Raumprogramm-SOLL noch zusätzlich rund 7'600 m² HNF (ca. 18'000 m² GF), bzw. insgesamt rund 21'800 m² HNF (ca. 48'000 m² GF) erfordert.

Aufgrund des ausgewiesenen Flächenbedarfs hat das HBA baderpartner mit der Erarbeitung von drei Machbarkeitsstudien bzw. Lösungsvarianten beauftragt. Es sind dies die Variante 1 (Standort KSSO-Areal, Sanierung/Umbau und Neubau), Variante 2 (Standort Weitblick-Areal, Neubau) und Variante 3 (Standorte KSSO + PH, Sanierung und Umbau). Die Machbarkeitsstudien sind umfassend und beinhalten Grundlagen, volumetrische Projektskizzen mit qualitativen und quantitativen Aussagen sowie Grobkostenschätzungen (Anlagekosten BKP 0-9). Die Investitionskosten für Variante 1 (V1) werden auf ca. 176 Mio. Franken, für Variante 2 (V2) auf ca. 280 Mio. Franken und für Variante 3 (V3) auf ca. 130 Mio. Franken geschätzt. Die jährlichen Lebenszykluskosten liegen zwischen ca. 15,5 Mio. Franken (V3) und ca. 26 Mio. Franken (V2). Die drei Machbarkeitsstudien wurden durch ein neutrales, qualifiziertes Büro analysiert, plausibilisiert und bewertet. Zu diesem Zweck haben die Einwohnergemeinde Solothurn (EGS) und der Kanton im Januar 2024 einen gemeinsamen Projektauftrag definiert und unterzeichnet und im Anschluss die Firma Metron AG mit den entsprechenden Arbeiten beauftragt. Für die Überprüfung der Kosten wurde die BDO mandatiert. Sie kommt zum Schluss, dass die Anlage- und Lebenszykluskosten nachvollziehbar und plausibel sind.

Weiter hat die FHNW bestätigt, dass sie unabhängig des Variantenentscheids des Kantonsrats den PH FHNW-Standort Solothurn per Ende Juni 2026 nach Olten verlegen wird.

Gestützt auf die umfangreichen Zustandsberichte, Expertisen, Raumprogramm-SOLL und Machbarkeitsstudien, BDO-Wirtschaftlichkeitsbeurteilung sowie des Entscheids der FHNW empfiehlt Metron AG die Variante 3 «Dezentral KSSO + PH» weiterzuverfolgen. Der Regierungsrat schliesst sich dieser Empfehlung an.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf über den Standort- und Variantenentscheid für die Kantonsschule Solothurn (KSSO).

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Das Hauptgebäude der KSSO wurde in den Jahren 1938 bis 1940 errichtet, 1941 bis 1957 westseitig erweitert und mit einer Aula komplettiert. Im heutigen Gebäudekomplex, welcher ursprünglich für 800 bis 1'000 Schülerinnen und Schüler konzipiert wurde, werden eine gymnasiale Maturitätsschule, die Sekundarschule P, eine Fachmittelschule mit Fachmaturität sowie ein Passerellen-Lehrgang geführt. Gemäss Angaben der KSSO-Schulleitung haben im Schuljahr 2023/24 1'964 Schülerinnen und Schüler an der KSSO angefangen. Dazu kommen rund 220 Lehrpersonen und 45 weitere Mitarbeitende. Die KSSO gehört somit zu den grössten Mittelschulen der Schweiz.

1961 wurde die Schule durch eine Zweifachturnhalle, 1972 durch zwei Pavillons und in den 1990er-Jahren durch den Naturwissenschaftstrakt sowie die Mensa erweitert. Die meisten Anlagen sind in baulicher, energetischer, technischer sowie räumlicher und pädagogischer Hinsicht nicht mehr zeitgemäss. Sie müssen grundlegend saniert und an die Anforderungen eines modernen Schulbetriebes (neue Unterrichtsformen) angepasst werden.

Mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2019/1662 vom 29. Oktober 2019 «Kantonsschule Solothurn, weiteres Vorgehen Gesamterneuerung» hat der Regierungsrat das Hochbauamt (HBA) u.a. mit der Bedarfsanalyse (IST/SOLL) aufgrund des baulichen/technischen Zustandes der KSSO beauftragt. In der Folge hat das HBA umfangreiche Zustandsberichte und Expertisen erstellen lassen. Die Instandsetzungs- und Erneuerungskosten wurden auf rund 53 Mio. Franken geschätzt (Bericht «Kosten-Zusammenfassung der detaillierten Untersuchungen» vom 30. Oktober 2020, baderpartner).

Die KSSO prognostiziert bis 2040 rund 2'000 Schülerinnen und Schüler und ca. 300 Lehrpersonen und Verwaltungsangestellte; Tendenz steigend. Aus diesem Grund hat die Schulleitung ihre künftigen Bedürfnisse erhoben und im Bericht «Sanierung Kantonsschule, Raumprogramm-SOLL, Grundlagen und Rahmenbedingungen» vom 2. November 2020 festgehalten. Die anschliessende Analyse von baderpartner hat ergeben, dass die KSSO aktuell rund 14'200 m² HNF (ca. 30'000 m² GF) beansprucht und das aktuelle Raumprogramm-SOLL noch zusätzlich rund 7'600 m² HNF (ca. 18'000 m² GF) bzw. insgesamt rund 21'800 m² HNF (ca. 48'000 m² GF) erfordert.

Zeitgleich zum KSSO-Projekt hat das HBA auch den Investitions- und Raumbedarf für das Staatsarchiv und die Zentralbibliothek bearbeitet. Dieser Sachverhalt hat den Regierungsrat dazu bewogen, das HBA mit der Machbarkeit und insbesondere mit der Überprüfung allfälliger Synergien bzw. einer «Bündelung» (Bildungscampus) aller drei Nutzungen auf dem KSSO-Areal zu beauftragen (RRB Nr. 2020/1662 vom 24. November 2020 «Immobilienentwicklung Standort Solothurn: Bündelung von kantonseigenen und kantonsnahestehenden Nutzungen»).

Die Machbarkeitsstudie (baderpartner, Juli 2021) hat gezeigt, dass diese Bündelung der Nutzungen grundsätzlich möglich wäre. Aus raumplanerischen und städtebaulichen Vorbehalten wurde dieser Lösungsansatz aber nicht weiterverfolgt. Als zusätzliche Alternative wurde hingegen der Weitblick in die weiteren Überlegungen miteinbezogen.

In der Folge hat das HBA baderpartner mit den Machbarkeitsstudien (ausschliesslich Bedürfnisse der KSSO) auf dem KSSO-Areal (V1) und Weitblick (V2) beauftragt. Mit Schreiben vom 8. Juli 2021 und 3. März 2022 haben die EGS und die Gemeinderatskommission die Verfügbarkeit des Weitblicks und ihr Interesse an dieser Lösung bekräftigt.

1.2 Politische Vorstösse

Aufgrund der Diskussionen zwischen EGS und Kanton wurden in der Folge mehrere politische Vorstösse eingereicht.

1.2.1 Interpellation Fraktion SP/junge SP «Erweiterung Kantonsschule Solothurn» vom 28. Juni 2023 (I 0156/2023)

Die Interpellation umfasste verschiedene Fragen wie insbesondere, ob der Regierungsrat den Miteinbezug der PH FHNW in Erwägung ziehe. Aufgrund des damaligen Wissensstandes wurde dies verneint, weil noch nicht feststand, wann genau die PH FHNW nach Olten verlegt werden soll.

Am 5. Februar 2024 fand auf Wunsch der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) ein Gespräch mit den Vertretenden der FHNW, des Regierungsrats, der KSSO, des Amtes für Berufsbildung, Mittel- und Hochschulen (ABMH) und des HBA statt. Anlässlich dieses Gesprächs haben die Vertreter der FHNW gegenüber dem Kanton ihre Absicht erläutert, die vorzeitige Auflösung des Mietverhältnisses (feste Mietdauer bis Ende 2028) am Standort Solothurn zu prüfen. Weiter hat die FHNW vom Kanton gefordert, die Realisierung der Etappe II der FHNW in Olten voranzutreiben.

Unmittelbar danach hat das HBA deshalb am 8. Februar 2024 baderpartner mit der Machbarkeit einer weiteren Variante, nämlich die Kombination der beiden Areale «KSSO + PH» (V3) beauftragt.

1.2.2 Auftrag fraktionsübergreifend «Standortentscheid Kantonsschule Solothurn» vom 28. Juni 2023 (A 0152/2023)

Der Regierungsrat wurde beauftragt, die Standortwahl für die Erneuerung der KSSO dem Parlament zur Entscheidung vorzulegen, damit dieses auf Basis von Fakten einen Variantenentscheid zur weiteren Bearbeitung fällen kann. Mit Kantonsratsbeschluss Nr. A 0152/2023 vom 19. März 2024 hat der Kantonsrat den Auftrag als erheblich erklärt.

1.2.3 Auftrag Matthias Borner, SVP, Olten «Standortentscheid Kanti Solothurn offener gestalten» vom 31. Januar 2024 (A 0013/2024)

Der Regierungsrat wurde beauftragt, bei der Entscheidung über den Standort der neuen KSSO auch alternative Standorte ausserhalb der Stadt Solothurn miteinzubeziehen und als Ersatz auch eine Variante mit zwei Standorten in Erwägung zu ziehen. Mit Kantonsratsbeschluss Nr. A 0013/2024 vom 3. September 2024 hat der Kantonsrat den Auftrag als nicht erheblich erklärt.

1.3 Fachhochschule Nordwestschweiz

Am 26. Januar 2017 haben der Kanton und die FHNW einen sechsjährigen Mietvertrag (bis Ende 2022) für die Räumlichkeiten der PH FHNW Solothurn unterzeichnet. In der Folge haben die Parteien am 8. Dezember 2021 mit dem Nachtrag 1 vom 16. Dezember 2021 den Mietvertrag um sechs Jahre verlängert (bis Ende Dezember 2028); der aktuelle Nettomietzins beträgt rund 1,533 Mio. Franken/Jahr.

1.3.1 Verlegung PH FHNW-Standort von Solothurn nach Olten

Mit Schreiben vom 13. September 2024 hat die FHNW dem Regierungsrat mitgeteilt, dass sie die PH FHNW Solothurn vorzeitig nach Olten verlegen möchte. In der Folge und nach weiteren Gesprächen haben die Parteien am 17. Dezember 2024 eine gemeinsame Absichtserklärung sowie eine Vereinbarung unterzeichnet, welche das weitere Vorgehen definiert.

Die Vereinbarung regelt die Aspekte im Zusammenhang mit der Auflösung des Mietvertrags Kanton und PH FHNW Solothurn per Juni 2026. Die Auflösung des Mietvertrags erfolgt unabhängig vom Standort- und Variantenentscheid KSSO durch den Kantonsrat.

Die Absichtserklärung regelt die Aspekte im Zusammenhang mit der Bereitstellung der Übergangslösung der PH FHNW in Olten bis zur Umsetzung der FHNW-Etappe II in Olten. Der Kanton unterstützt die FHNW einerseits bei der Suche nach geeigneten Räumlichkeiten (für Sport, Musik und Werken) und setzt sich andererseits für eine möglichst zeitnahe Umsetzung der FHNW-Etappe II ein.

Durch die Auflösung des Mietvertrags im gegenseitigen Einverständnis ergeben sich für den Kanton folgende finanzielle Konsequenzen: Die Nettomieteinnahmen in der Höhe von 1,533 Mio. Franken/Jahr werden ab dem 1. Juli 2026 entfallen. Im Gegenzug wird der KSSO in Zukunft ein Nettomietzins von mindestens 2,0 Mio. Franken/Jahr belastet (interne Verrechnung). Hinzu kommt, dass durch die Nutzung der kantonseigenen Räumlichkeiten für die KSSO auf eine temporäre Anmietung von externen Flächen verzichtet werden kann und somit erhebliche Bau- und/oder Mietkosten eingespart werden können.

Unabhängig des Variantenentscheides des Kantonsrats wird die FHNW den PH FHNW-Standort per Ende Juni 2026 von Solothurn nach Olten verlegen. Sollte der Entscheid des Kantonsrates nicht auf die V3 fallen, müsste für das PH-Areal Solothurn eine neue Nutzung bzw. Lösung erarbeitet werden.

1.3.2 FHNW-Etappe II in Olten

Für die FHNW ist und bleibt die Realisierung des Erweiterungsbaus in Olten (Etappe II) das zentrale strategische Anliegen. Auch diese ist Bestandteil der Absichtserklärung. Der Regierungsrat favorisiert für dieses Projekt eine Investorenlösung.

2. Erwägungen

Aufgrund der politischen Diskussionen haben der Kanton und die EGS beschlossen, ein neutrales und qualifiziertes Planungsbüro mit der Analyse sowie Beurteilung der bisherigen Arbeiten bzw. der drei vorliegenden Machbarkeitsstudien von baderpartner zu beauftragen.

2.1 Projektauftrag

Am 8. Januar 2024 haben Vertretende der EGS und des Kantons einen Projektauftrag unterzeichnet. In diesem wurden Auftraggeber, Projektleitung, Ausgangslage, Projektveranlassung, Zielsetzung, Vorgehen und Erwartung definiert. Grundlagen für den Projektauftrag waren die zwei Machbarkeitsstudien von baderpartner: 1) Areal «KSSO», Stand 15. Juli 2021 (zentrale Lösung) und 2) Areal «Weitblick», Solothurn, Stand 15. Juli 2021 (zentrale Lösung). Später wurde die Variante 3) Areale «KSSO + PH», Solothurn, Stand 9. April 2024 (dezentrale Lösung) nachgereicht.

Die EGS und der Kanton, vertreten durch das HBA, haben sich ergebnisoffen über die Prozesse und die nächsten Schritte wie folgt geeinigt: 1) Eine unabhängige, externe und qualifizierte Unternehmung soll die bisherigen Dokumente bzw. Machbarkeitsstudien von baderpartner sichten, verifizieren, plausibilisieren und beurteilen. Zu berücksichtigen sind dabei im Wesentlichen die wichtigsten Merkmale, Eigenschaften, Chancen und Risiken bzw. Stärken und Schwächen. 2) Ebenfalls soll, sofern vorhanden, eine Aussage über einen allfälligen volkswirtschaftlichen Nutzen (Immobilienentwicklung/Landwerte und Potenziale bezüglich den Parzellen Kanti-Areal und Areal Weitblick) gemacht werden. 3) Die Varianten sollen, unter Berücksichtigung gleicher Kriterien (Mikro- und Makro-Lage, Machbarkeit, Realisierbarkeit, Finanzierbarkeit, Wirtschaftlichkeit, Etappierbarkeit, Abhängigkeiten etc.), miteinander verglichen werden. Die daraus resultierenden Resultate sollen transparent und nachvollziehbar aufgezeigt werden.

Ziel ist es, die «Bestvariante» unter Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen zu bestimmen. Die Ergebnisse sollen in einem faktenbasierten, ausführlichen sowie nachvollziehbaren Bericht und einer empfängergerechten Zusammenfassung als Entscheidungsgrundlage für den Regierungsrat und den Kantonsrat erarbeitet werden. Am 5. Februar 2024 haben die EGS und der Kanton, vertreten durch das HBA, der Metron AG die Situation und den Projektauftrag erläutert und sie mit den notwendigen Arbeiten beauftragt.

2.2 Projektbeurteilungen Metron AG

2.2.1 Variante 1 «Zentral KSSO»

Die Machbarkeitsstudie zur V1 «Zentral KSSO» sieht vor, die KSSO am bestehenden Standort weiterzuentwickeln und umfassend zu modernisieren. Ein dreigeschossiger Neubau, der die künftigen Raumbedürfnisse deckt, wird im südwestlichen Arealbereich errichtet. Die Mensa und die Mediathek bleiben erhalten, während bestehende Schulräume rückgebaut werden. Die Sporteinrichtungen im Südostbereich werden erweitert. Es entstehen ein neues Hallenbad und eine Dreifachturnhalle. Auch der Bau einer Autoeinstellhalle ist zwischen den Bestandesbauten geplant. Das Hauptgebäude mit der Einfachturnhalle wird weiterhin genutzt, die Aussensportanlagen sollen aber neu angeordnet werden.

Eine Weiterentwicklung bietet die Chance, einen baukulturell wertvollen Ort zu erhalten und das Schulareal zeitgemäss anzupassen. Mit den Ersatzneubauten kann ein Teil des Schulraums gemäss den heutigen Anforderungen an Raumabmessungen, Nutzungsflexibilität und nach räumlich-pädagogischen Prinzipien gestaltet werden. Die Nutzungsflexibilität in den Bestandesbauten ist dagegen eingeschränkt. Die bestehenden Bauten können zwar baulich angepasst werden, es bleiben jedoch Einschränkungen in der Umsetzung der räumlich-pädagogischen Prinzipien des Betriebskonzepts. Für die Umgestaltung des bestehenden Areals mit Ersatzneubauten sind Anpassungen am Gestaltungsplan nötig. Der denkmalpflegerische Schutzstatus und der Stellenwert im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) bergen im Zusammenhang mit der deutlichen Verdichtung des Areals ein erhöhtes Risiko für Einsprachen. Für die Zustimmung zum Baukredit ist eine kantonale Volksabstimmung nötig. Das politische Risiko, dass die Erweiterung nicht realisiert werden kann, wird als gering eingeschätzt. Der Ressourcenverbrauch liegt sowohl kurzfristig bei der Erstellung wie auch langfristig im Betrieb im mittleren Bereich. Die Anlagekosten (BKP 0-9) liegen ebenfalls im mittleren Bereich und betragen ca. 176 Mio. Franken. Die Lebenszykluskosten betragen ca. 19,6 Mio. Franken/Jahr. Unter der Annahme, dass das Areal zum Wohnen genutzt werden könnte, kann mit einem Potenzial von ca. 300 Wohneinheiten gerechnet werden. Der Landwert wird auf ca. Fr. 1'175.00/m² bzw. rund 60 Mio. Franken geschätzt. Beim Landwert handelt es sich um einen Mittelwert für überdurchschnittlich gute Lagen in Solothurn; er basiert auf den Angaben des «Immo-Monitorings 2023/2» der Firma Wüest Partner.

2.2.2 Variante 2 «Zentral Weitblick»

Die V2 «Zentral Weitblick» konzentriert die gesamten Schulnutzungen neu im Entwicklungsgebiet Weitblick. Sie berücksichtigt dabei die aktuellen, rechtsgültigen Baufelder und Erschliessungsachsen der Gesamtplanung. Das gesamte Raumangebot für Bildung, Verwaltung, Mensa und Mediathek wird im nördlichen Bereich des Gebiets Weitblick organisiert und grenzt somit an das künftige Wohn- und Arbeitsgebiet. Der Sportbereich mit Turnhallen, Hallenbad und Aussenportanlagen wird im südlichen Arealteil untergebracht. Der bisherige Standort der KSSO kann in ein Wohngebiet transformiert werden.

Das Projekt bietet die Chance, ein Schulareal als Leuchtturmprojekt zu schaffen und dem neuen Stadtquartier «Weitblick» eine eigene Identität zu geben. Am Standort Weitblick lassen sich moderne und flexible Raumstrukturen realisieren, welche optimal auf die räumlich-pädagogischen Prinzipien des Betriebskonzepts ausgerichtet werden. Gleichzeitig bietet die Transformation des bisherigen KSSO-Standorts in ein Wohnareal die Chance für die Erweiterung des attraktiven Wohnquartiers nordöstlich der Altstadt.

Das Grundstück für die künftige Kantonsschule «Weitblick» ist nicht im Eigentum des Kantons und müsste von der EGS erworben werden. Um am bisherigen Standort der KSSO die Umwidmung von einer Bildungs- zu einer Wohnnutzung zu ermöglichen, wären planungsrechtliche Anpassungen erforderlich, das heisst Änderungen in der Nutzungsplanung und im Gestaltungsplan. Das Einspracherisiko bei diesen Planungsschritten wird aufgrund des Schutzstatus der Bauten und den Interessen der Öffentlichkeit als sehr hoch eingeschätzt. Das politische Risiko ist entsprechend hoch und die Abhängigkeiten zwischen den beiden Grossprojekten KSSO im Weitblick und Umnutzung Areal KSSO erschweren die Planung. Die Grösse des Areals «Weitblick» ist kritisch, es eignet sich für nicht mehr als 2'000 Schüler und Schülerinnen. Gemäss Wachstumsprognose dürfte die Schülerzahl mittelfristig höher steigen - zusätzliche Bauten auf dem Areal wären aber nur auf Kosten des bereits knappen Aussenraums möglich. Das Grundstück müsste also erweitert oder die Sondernutzungsplanung angepasst werden, was wiederum Planungsrisiken birgt. Die frühestmögliche Umsetzung könnte 2035 erfolgen, doch sind Verzögerungen wegen Einsprachen sehr wahrscheinlich und die Verfügbarkeit des benötigten Schulraums ist ungewiss. Für den bereits ab 2030 zu erwartenden Raumbedarf müsste zusätzlicher Schulraum in Provisorien bereitgestellt werden. Der Ressourcenverbrauch ist kurzfristig hoch, was im Sinne der Klimaziele 2050 zu vermeiden ist. Die langfristigen Einsparungen im Betrieb sind dabei weniger relevant. Die Anlagekosten (BKP 0-9) sind im Vergleich zu den beiden anderen Varianten am höchsten und betragen ca. 280 Mio. Franken; die Lebenszykluskosten belaufen sich auf ca. 26 Mio. Franken pro Jahr. Unter der Annahme, dass das Areal zum Wohnen genutzt werden könnte, kann mit einem Potenzial von ca. 330 Wohneinheiten gerechnet werden. Der Landwert wird auf ca. Fr. 530.00/m² bzw. rund 25 Mio. Franken geschätzt. Beim Landwert handelt es sich um einen Mittelwert für durchschnittlich gute Lagen in Solothurn; er basiert auf den Angaben des «Immo-Monitorings 2023/2» der Firma Wüest Partner. Diese Einschätzung deckt sich mit der Landwertermittlung von Fahrländerpartner für die Stadt Solothurn vom März 2023.

2.2.3 Variante 3 «Dezentral KSSO + PH»

Die V3 «Dezentral KSSO + PH» verteilt die Schulnutzungen auf die beiden bestehenden Standorte der KSSO und der PH.

Die V3 «Dezentral KSSO + PH» erfordert aus heutiger Sicht keine planungsrechtlichen Anpassungen und birgt kein politisches Risiko, da die Kreditvergabe durch den Kantonsrat erfolgt und keine Volksabstimmung nötig ist (gebundene Ausgabe; vgl. Ziffer 2.4). Die beiden Grundstücke sind bereits im Eigentum des Kantons. Nach dem Wegzug der PH wird das Areal für die Entwicklung verfügbar und kann nach der Sanierung bereits früh und etappiert durch die KSSO genutzt werden. Die Erweiterung der KSSO um ein zusätzliches Areal bietet die Chance, dass sich die

KSSO organisatorisch weiterentwickeln kann. Die Potenziale beider Areale sind noch nicht ausgeschöpft. Eine spätere Nachverdichtung durch Ergänzungsbauten oder die Erweiterung der Bestandesbauten ist möglich, soweit diese den denkmalpflegerischen Schutzstatus und den Stellenwert im ISOS berücksichtigen. Die für die Stadt Solothurn charakteristischen offenen Freiräume mit den grosszügigen Grünanlagen und der Anbindung an benachbarte Quartiere bleiben unverändert, wovon die Bevölkerung wie auch die Biodiversität und das Stadtklima profitieren. Der Ressourcenverbrauch ist im relevant kurzfristigen Zeitraum der niedrigste der drei Varianten, denn es werden bestehende Bauten weitergenutzt und keine ressourcenintensiven Neubauten erstellt. Die Anlagekosten (BKP 0-9) sind mit ca. 130 Mio. Franken im Variantenvergleich am niedrigsten, ebenso die Lebenszykluskosten, die pro Jahr ca. 15,5 Mio. Franken betragen. Gleichwohl ist zu beachten, dass die Nutzungsflexibilität in den Bestandesbauten eingeschränkt ist. Die Aufteilung der Nutzungen auf zwei Standorte ist möglich, bedarf aber eines entsprechenden Betriebskonzepts bzw. einer Schulstrategie. Das Betriebskonzept muss auch die Fusswegdistanz von 10 bis 15 Minuten berücksichtigen.

2.3 Wirtschaftlichkeit

Gestützt auf die Ergebnisse der erwähnten drei Machbarkeitsstudien der baderpartner hat das HBA die BDO, Solothurn, am 14. August 2024 mit der Analyse, Überprüfung und Plausibilisierung der Anlage- sowie der Betriebs- und Nutzungskosten beauftragt.

Der Schlussbericht der BDO vom 20. September 2024 liegt vor. Er kommt zu folgendem Schluss: «Die vom Hochbauamt erstellte Wirtschaftlichkeitsrechnung nach statischer Methode basiert auf dem derzeitigen Planungsstand sowie den vorgenannten Grundlagen. Den vorliegenden Berechnungen liegen zahlreiche Annahmen und Referenzwerte zu Grunde, das Resultat stellt folglich eine Schätzung aus heutiger Sicht dar. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen sowie des aktuellen Informationsstandes sind die abgeleiteten Schlussfolgerungen betreffend Wirtschaftlichkeit für uns nachvollziehbar. Es sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen würden, dass die Herleitungen nicht plausibel sind.»

2.4 Empfehlung Metron AG

Die V3 «Dezentral KSSO + PH» wird als die nachhaltigste Lösung zur Weiterverfolgung empfohlen.

Ausschlaggebend für die Empfehlung ist die mit Abstand beste Wirtschaftlichkeit (Investitions- und Betriebskosten), die vorteilhaften Eigentümerverhältnisse (Kanton Solothurn), die Zonenkonformität, die Grundstücksgrössen und damit verbundenen Reserven, die ausreichenden bereits vorhandenen Nutzflächen im Bestand, die gute Erreichbarkeit, die rasche Verfügbarkeit der PH-Räumlichkeiten, die relativ kurze Planungs- und Realisierungszeit in Folge der nicht notwendigen Nutzungsplanung, geringe Prozessrisiken, die sinnvolle Nutzung bestehender Ressourcen, das geringe Einspracherisiko, der nachhaltige Lösungsansatz (Klimabeitrag in Folge CO₂-Einsparnisse) und vermutlich eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung und der Politik.

Aus heutiger Sicht handelt es bei dieser Variante um eine Gesamtanierung (Werterhaltung) der Immobilien. Es handelt sich gemäss § 55 Absatz 1 Buchstabe d Gesetz über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung (WoV-G; BGS 115.1) um eine gebundene Ausgabe, welche der Kantonsrat abschliessend bewilligen kann. Der Beschluss würde deshalb weder dem Referendum noch dem § 40^{bis} Kantonsratsgesetz (BGS 121.1) (Erfordernis der Zustimmung der Mehrheit der Mitglieder des Kantonsrates bei Beschlüssen über nicht gebundene Ausgaben) unterliegen.

Die Erweiterung der KSSO auf zwei Areale ermöglicht es, das Schülerwachstum aufzufangen und eine optimale Standortgrösse zu erreichen. Bestehende Schulbauten können mit Anpassungen weiter genutzt werden, was die Ökobilanz verbessert und die Lebenszykluskosten senkt.

Langwierige Planungsprozesse sind nicht erforderlich und die Areale können rasch an die schulischen Anforderungen angepasst werden. Bedingung dafür sind Kompromisse bei der Umsetzung des räumlich-pädagogischen Konzepts und die Auslegung des Betriebskonzepts auf zwei Areale. Da die Grundstücke bereits im Besitz des Kantons sind, bestehende Bauten genutzt werden und keine Provisorien gebaut werden müssen, bleibt die Umsetzung wirtschaftlich und sie kann unabhängig von weiteren Planungsprozessen erfolgen.

3. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates

Peter Hodel
Landammann

Andreas Eng
Staatsschreiber

4. **Beschlussesentwurf**

Kantonsschule Solothurn; Standort- und Variantenentscheid

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf § 35 des Kantonsratsgesetzes vom 24. September 1989¹⁾, nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 17. Dezember 2024 (RRB Nr. 2024/2071), beschliesst:

1. Die Berichte baderpartner, BDO und Metron AG werden zur Kenntnis genommen.
2. Dder Empfehlung des Regierungsrates (Variante 3 «Dezentral KSSO + PH») wird zugestimmt.
3. Der Regierungsrat wird mit der Umsetzung der Variante 3 «Dezentral KSSO + PH» beauftragt.

Im Namen des Kantonsrates

Präsident

Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt nicht dem Referendum.

Verteiler KRB

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement/Departementscontroller

Hochbauamt (KeG)

Departement für Bildung und Kultur

Amt für Berufsbildung, Mittel- und Hochschulen

Kantonsschule Solothurn, Christina Tardo-Styner, Rektorin, Herrenweg 18, 4502 Solothurn

Finanzdepartement

Amt für Finanzen

Kantonale Finanzkontrolle

Parlamentscontroller

Parlamentsdienste

Fachhochschule Nordwestschweiz, Prof. Dr. Ursula Renold, Präsidentin Fachhochschulrat und

Prof. Dr. Crispino Bergamaschi, Direktionspräsident, Bahnhofstrasse 6, 5210 Windisch (2)

Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn, Stefanie Ingold, Stadtpräsidentin, Baselstrasse 7, 4502 Solothurn

¹⁾ BGS 121.1.