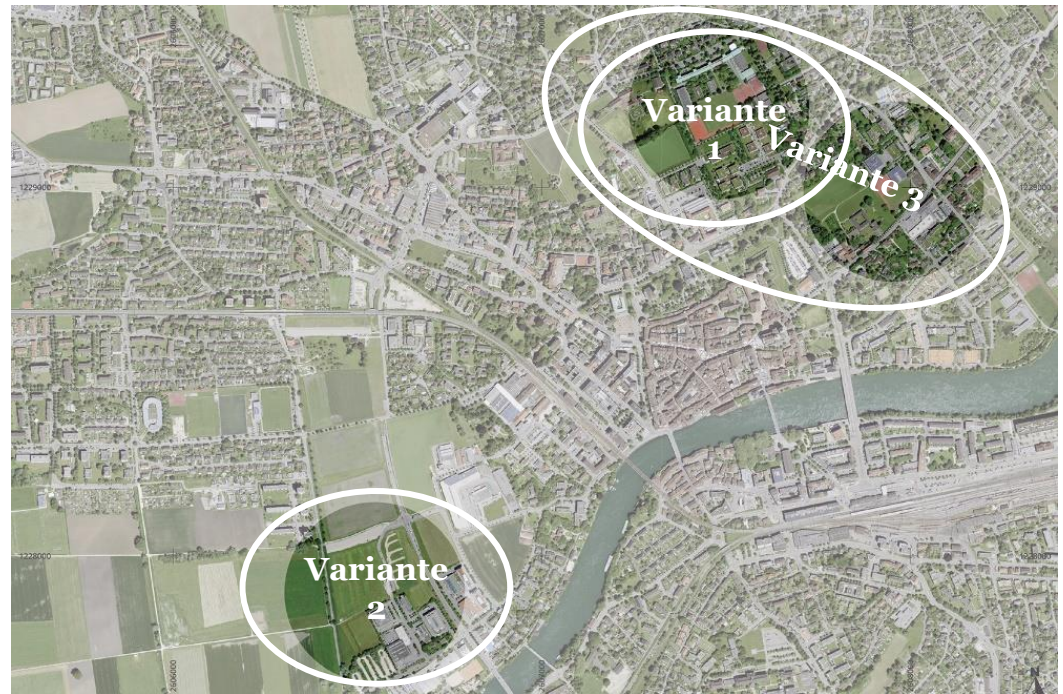


Standortevaluation Kantonsschule Solothurn

Zusammenfassung Metron AG
04. Oktober 2024



Agenda

– Ausgangslage	3
– Anforderungen KSSO, Raumprogramm	4
– Auftrag «Metron» (externes Gutachten)	5
– Varianten 1-3	
– 1 Zentral KSSO	6
– 2 Zentral Weitblick	7
– 3 Dezentral KSS + PH	8
– Schlussfolgerungen und Empfehlung «Metron»	9

Ausgangslage

- 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 die Anlagen im Schuljahr 2023/24, inkl. Teile der pädagogischen Hochschule (PH), 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 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 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, 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 der Diskussionen zwischen Stadt und Kanton wurden in der Folge mehrere politische Vorstösse eingereicht. Der Regierungsrat wurde u.a. beauftragt, die Standortwahl für die Erneuerung der Kantonsschule Solothurn dem Parlament zur Entscheidung vorzulegen, damit dieses auf Basis von Fakten einen Variantenentscheid zur weiteren Bearbeitung fällen kann. Mit Kantonsratsbeschluss vom 19. März 2024 Nr. A0152/2023 hat der Kantonsrat den Auftrag als erheblich erklärt. In der Folge haben der Kanton und die Stadt Solothurn beschlossen, ein neutrales und qualifizierten Planungsbüro mit der Analyse und Beurteilung der bisherigen Arbeiten bzw. der drei vorliegenden Machbarkeitsstudien von baderpartner ag zu beauftragen.
- Mit Schreiben vom 5. Juli und 13. September 2024 hat die FHNW ihre Anliegen dargelegt und eine gemeinsame Absichtserklärung vorgeschlagen. Der Regierungsrat hat die Anliegen der FHNW und die eigenen Prioritäten ausführlich erörtert. In der Folge wurde nebst einer Absichtserklärung auch eine Vereinbarung zwischen den Parteien erarbeitet.
- Weiter hat die FHNW bestätigt, dass sie unabhängig des Variantenentscheids des Kantonsrats den PH-Standort Solothurn per Ende Juni 2026 nach Olten verlegen wird.

Anforderungen KSSO, Raumprogramm

Raumprogramm «IST»

- 14'200 m² Hauptnutzfläche

Raumprogramm «SOLL», Grundlagen und Rahmenbedingungen 2020 vom 2. November 2020

- 21'800 m² Hauptnutzfläche
- 7'600 m² Hauptnutzfläche Delta IST-SOLL

Bereitstellen einer zeitgemässen aus- und erweiterbaren Infrastruktur für

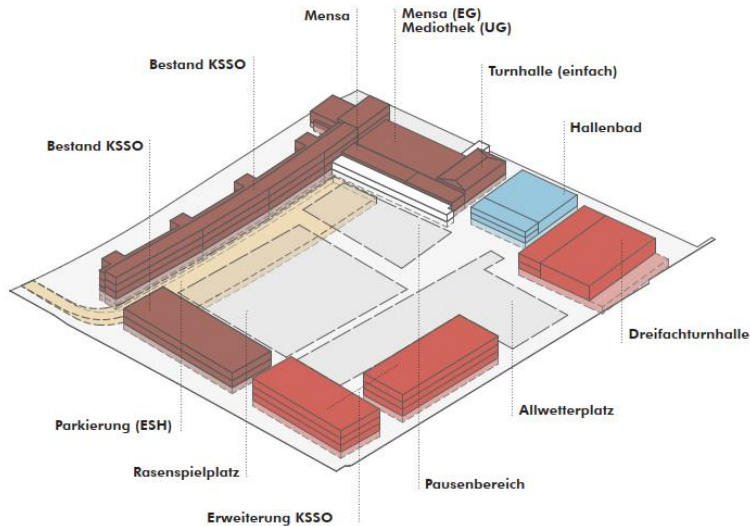
95 - 100 Klassen, 2'000 Schülerinnen und Schüler, 300 Lehrpersonen und Verwaltungsangestellte, 85 Schulzimmer, 40 Gruppenräume, 5 Turnhallen, 1 Hallenbad, 19 Räume Naturwissenschaft, 5 Musikzimmer, 22 Instrumentalzimmer, 5 Zimmer bildnerisches Gestalten, 5 Werkräume (davon 2 Hauswirtschaft), 4 Prüfungsräume, 4 Informatikzimmer, 1 - 2 Aulas, 1 Mensa mit Küche, Mediothek, Vorbereitungsräume, Verwaltung, Aufenthalt etc.

Auftrag «Metron»

- Am 8. Januar 2024 wurde der Projektauftrag von der Stadt Solothurn und dem Kanton, vertreten durch das Hochbauamt, unterzeichnet. In der Folge wurde dieser von den Parteien der Metron AG erläutert und diese mit der inhaltlichen Bearbeitung beauftragt.
- Der Projektauftrag umfasst Auftraggeber, Projektleitung, Ausgangslage, Projektveranlassung, Zielsetzung, Vorgehen und Erwartung. Grundlagen für den Projektauftrag sind die folgenden drei Machbarkeitsstudien von baderpartner AG, Solothurn:
 - Variante 1 - Areal «Kantonsschule Solothurn» vom 15. Juli 2021 (zentrale Lösung)
 - Variante 2 - Areal «Weitblick Solothurn» vom 15. Juli 2021 (zentrale Lösung)
 - Variante 3 - Areal «Kantonsschule Solothurn + PH Solothurn» vom 9. April 2024 (dezentrale Lösung)
- Die EGS und der Kanton, vertreten durch das HBA, haben sich 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 ag 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 und 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.

Variante 1

Zentral KSSO



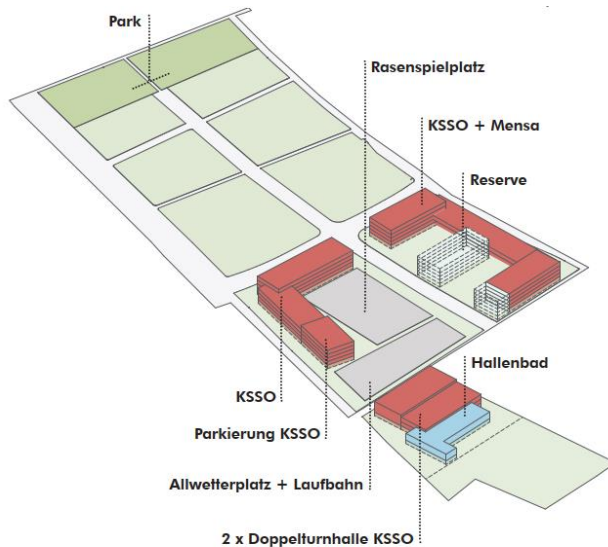
- Idee: Umbau und Neubau, ein Standort
- Parzellengrösse: 51'000 m²
- Zone: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Ca. CHF 176 Mio. Anlagekosten (BKP 0-9)
- Lebenszykluskosten: ca. CHF 19,5 Mio./Jahr
- Neue einmalige Ausgaben
- Bewilligungsinstanzen: RR, KR, Volksabstimmung
- Potenzial KSSO-Areal (wenn Wohnzone, bzw. erst nach erfolgter Umzonung): ca. 300 Wohneinheiten, Landwertschätzung ca. CHF 60 Mio. bzw. 1'175.--/m²

Kurz und bündig

- gute Entwicklungschance für ein etabliertes Areal
- gute politische Akzeptanz
- mittleres Planungsrisiko
- geringes bauliches Realisierungsrisiko
- beschränkte Erweiterbarkeit
- limitierte Nutzungsflexibilität für räumlich-pädagogische Konzepte
- mittelfristige Verfügbarkeit
- Mittlere Anlage- und Lebenszykluskosten
- Mittlerer Ressourcenverbrauch im relevanten kurzfristigen Zeitraum
- Mittlerer finanzpolitischer Nutzen für Kanton und Stadt

Variante 2

Zentral Weitblick



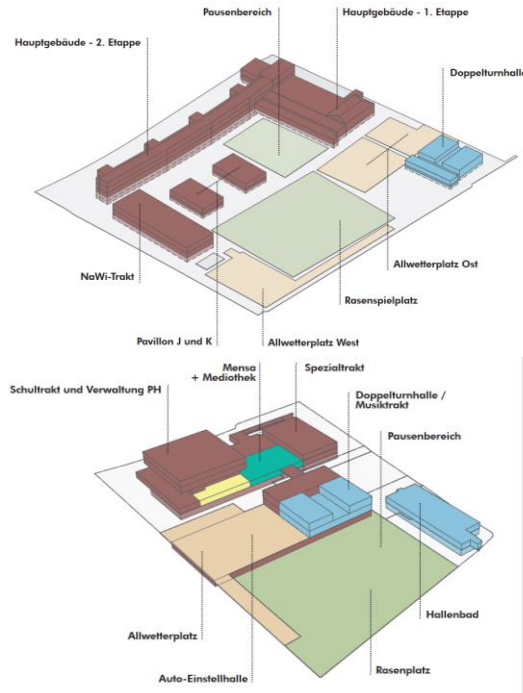
- Idee: Neubau, ein Standort
- Parzellengrösse: 47'000 m²
- Zone: Mischzone
- Ca. CHF 280 Mio. Anlagekosten (BKP 0-9)
- Lebenszykluskosten: ca. CHF 26 Mio./Jahr
- Neue einmalige Ausgaben
- Bewilligungsinstanzen: RR, KR, Volksabstimmung
- Potenzial (wenn Wohnzone, bzw. nach erfolgter Umzonung): ca. 330 Wohneinheiten, Landwertschätzung ca. CHF 25 Mio. bzw. 530.–/m²

Kurz und bündig

- Aufwertung des Gebiets Weitblick
- hohe Nutzungsflexibilität für räumlich-pädagogische Konzepte
- hohes Planungsrisiko
- mittlere politische Akzeptanz
- ungewisse Verfügbarkeit
- keine zusätzliche Erweiterbarkeit
- hoher Ressourcenaufwand im relevanten kurzfristigen Zeitraum
- hohe Anlage- und Lebenszykluskosten
- grosser finanzpolitischer Nutzen für Kanton und Stadt

Variante 3

Dezentral KSSO + PH



- Idee: KSSO wird mit PH ergänzt, zwei Standorte
- Parzellengrösse: 75'000 m², (KSSO 51'000 m², PH 24'000 m²)
- Zone: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Gesamtsanierung beider Standorte: ca. CHF 130 Mio. Anlagekosten (BKP 0-9)
- Lebenszykluskosten: ca. CHF 15,5 Mio./Jahr
- Gebundene Ausgabe (Werterhaltung)
- Bewilligungsinstanzen: RR, KR (abschliessend)

Kurz und bündig

- limitierte Nutzungsflexibilität für räumlich-pädagogische Konzepte
- Anpassung des Betriebskonzepts nötig (2 Standorte)
- geringes Planungsrisiko
- hohe politische Akzeptanz
- rasche Verfügbarkeit
- zusätzliche Erweiterbarkeit
- Entwicklungschancen für etablierte Areale
- hohes Arealpotenzial für Biodiversität und Stadtklima
- geringer Ressourcenverbrauch im relevanten kurzfristigen Zeitraum
- geringe Anlage -und Lebenszykluskosten

Schlussfolgerungen und Empfehlung

«Metron»

Die Variante 3, «Dezentral KSSO + PH» wird als die nachhaltigste Lösung zur Weiterverfolgung empfohlen.

- Ausschlaggebend für die Empfehlung sind 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 Politik.
- Aus heutiger Sicht handelt es sich bei dieser Variante um eine Gesamtsanierung (Werterhaltung) der Immobilien. Es handelt sich gemäss §55 Absatz 1 Buchstabe d WoV-G um eine gebundene Ausgabe, welche der Kantonsrat abschliessend bewilligen kann. Der Beschluss würde deshalb weder dem Referendum noch dem §40^{bis} Kantonsratsgesetz (Erfordernis der Zustimmung der Mehrheit der Mitglieder des Kantonsrates bei Beschlüssen über nicht gebundene Ausgaben) unterliegen.
- Die Erweiterung der Kantonsschule Solothurn 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, können bestehende Bauten genutzt und es müssen keine Provisorien gebaut werden. Somit bleibt die Umsetzung wirtschaftlich und sie kann unabhängig von weiteren Planungsprozessen erfolgen.