Raumbedürfnisse des Heilpädagogischen Schulzentrums Balsthal; Bewilligung der jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 5. März 2024, RRB Nr. 2024/346

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 Schülerzahlen und Auswirkungen auf Raumbedarf sowie Immobilien	5
1.3 Region 4: Thal/Gäu	6
2. Erwägungen	6
2.1 Strategische Planung HPSZ	6
2.2 Geschäftsräume im Gewerbehau, Rainweg 8, Balsthal - Neues Mietverhältnis	7
3. Kosten.....	7
3.1 Finanzielle Auswirkungen	7
3.2 Dauer des Mietverhältnisses	7
3.3 Mieterausbau.....	7
3.4 Mobiliar und ICT-Kosten.....	7
3.5 Unterhalt	7
3.6 Budgetierung.....	7
4. Rechtliches	8
5. Antrag.....	8
6. Beschlussesentwurf.....	9

Beilage

Mietvertrag für das Heilpädagogische Schulzentrum (HPSZ)

Kurzfassung

Vorliegend geht es um einen neuen Mietvertrag für das Heilpädagogische Schulzentrum (HPSZ) Balsthal.

Gemäss optiSO+ ist der Unterricht für Schüler/innen der Bedarfsstufe 1 durch den Kanton zu gewährleisten. Um diesen Leistungsauftrag zu erfüllen, müssen ab dem Schuljahr 2024/2025 zusätzliche Klassen untergebracht werden. Die räumliche Situation des HPSZ Balsthal reicht dafür nicht mehr aus.

Das Gewerbehaus Rainweg 8, Balsthal, kann die Situation entschärfen. Durch das Anmieten von Flächen in dieser Liegenschaft wird das Angebot in Balsthal in einem ersten Schritt von aktuell 11 Klassen auf 15 Klassen ausgebaut. Das Gewerbehaus liegt in Gehdistanz zur Falkensteinerstrasse 20, der Mietfläche beim Rainweg 3 und den kommunalen Schulhäusern.

Die Räumlichkeiten im 1. Obergeschoss und dem Dachgeschoss konnten vom Hochbauamt im Sinne einer dringlichen Sofortmassnahme befristet für das Schuljahr 2023/2024 bereits angemietet werden.

Die Vermieterin des Gewerbehauses Rainweg 8, Balsthal, BKD Immobilien AG, offeriert diese dem Hochbauamt ab 1. Juli 2024 für Fr. 138'420.00 zur Miete (Bruttomiete pro Jahr). Der Mietvertrag soll per 1. Juli 2024 unbefristet mit 6 Monaten Kündigungsfrist abgeschlossen 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) Balsthal.

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 2008 von der Invalidenversicherung (IV) übernommenen Bereich der Sonderpädagogik auf Optimierungs- und verstärkte Steuerungsmöglichkeiten zu überprüfen. Gleichzeitig sollte auch aufgezeigt werden, wie die neuen Angebote, welche aus der im Jahr 2018 erfolgten Revision des Volksschulgesetzes (VSG; BGS 431.111) vom 14. September 1969 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) mit der Umsetzung der darin beschriebenen Angeboten 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 dem Schuljahr 2022/2023 werden Kinder mit Bedarf nach kantonalen Spezialangeboten drei Bedarfsstufen zugewiesen. 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 den 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.

1.2 Entwicklung der Schülerzahlen und Auswirkungen auf Raumbedarf sowie Immobilien

Die Umstellung auf sämtliche Angebote der Bedarfsstufe 1 (Bereiche Kognition, Verhalten, ISM sowie zeitlich befristete Spezialangebote) respektive des Grundangebotes (optiSO+) kann aktuell nicht an allen HPSZ Standorten angeboten 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 die privaten Anbieter verteilt.

Laut Hochrechnung der Abteilung «Individuelle Leistungen», VSA, werden in Breitenbach keine grossen Veränderungen bei den Schülerzahlen erwartet. Das HPSZ Region Breitenbach ist in der kantoneigenen Liegenschaft Schulhaus Grien untergebracht und verfügt über genügend Raumreserven.

An den anderen drei Standorten ist die errechnete Zunahme (durchschnittliche Zuweisungen der letzten Jahre sowie Wachstum in den entsprechenden Gemeinden) folgende:

Jahr	Standort Balsthal	Standort Olten	Standort Solothurn
2023	11 Klassen	22 Klassen	10 Klassen
2024	17 Klassen	30 Klassen	12 Klassen
2025	17 Klassen	30 Klassen	14 Klassen
2035	18 Klassen	36 Klassen	15 Klassen

1.3 Region 4: Thal/Gäu

Mit Beschluss Nr. SGB 123c/2013 vom 28. August 2013 hat der Kantonsrat dem Kauf der Liegenschaft GB Balsthal Nr. 1309 (Falkensteinerstrasse 20) ins Verwaltungsvermögen zugestimmt. Auf Beginn des Schuljahres 2015/2016 wurden mit einem Erweiterungsbau vier zusätzliche Unterrichtsräume gebaut. Um die wachsende Schülerzahl unterzubringen, mussten für die Region 4 zusätzliche Flächen beim Kindergarten am Rainweg 3 und beim Schulhaus Herbetswil gemietet werden. Für das Schuljahr 2024/2025 sollen nun sechs weitere Klassen untergebracht werden.

Gebäude	Objekt	Kapazität
Falkensteinerstrasse 20	Objekt gehört dem Kanton Verfügt aber nicht über genügend Raumreserven	5 Klassen
Rainweg 3	Mietobjekt Eigenbedarf der Gemeinde voraussichtlich ab Schuljahr 2024/2025	1 Klasse
Herbetswil	Mietobjekt Zum Teil Eigenbedarf der Gemeinde ab Schuljahr 2025/2026	3 Klassen
Rainweg 8	Mietobjekt 2 Klassen konnten bereits für das Schuljahr 2023/2024 untergebracht werden (befristeter Mietvertrag)	2 Klassen zusätzlich 3-4 Klassen ab dem Schuljahr 2024/2025

2. Erwägungen

2.1 Strategische Planung HPSZ

Durch die rechtzeitige Anmietung zusätzlicher Räume soll dem Volksschulamt und dem Hochbauamt genügend Zeit verschafft werden, um eine nachhaltige Gesamtlösung für die Versorgungsregion 4 zu finden.

2.2 Geschäftsräume im Gewerbehaus, Rainweg 8, Balsthal - Neues Mietverhältnis

Das Gewerbehaus, Rainweg 8, liegt in Gehdistanz zur Falkensteinerstrasse 20, der Mietfläche beim Rainweg 3 und den kommunalen Schulhäusern. Ab dem Schuljahr 2023/2024 konnten im 1. Obergeschoss bereits zwei Unterrichtsräume bezogen und im Dachgeschoss der Schulpsychologische Dienst integriert werden. In den Flächen im Erdgeschoss und der restlichen Fläche im 1. Obergeschoss sollen ab dem Schuljahr 2024/2025 zusätzlich vier Unterrichtsräume bereitgestellt werden.

3. Kosten

3.1 Finanzielle Auswirkungen

Die Bruttomiete für die Räumlichkeiten im Gewerbehaus, Rainweg 8, beträgt jährlich Fr. 138'420.00. Die Nebenkosten betragen jährlich Akonto Fr. 17'520.00. Der Nettomietzins beträgt Fr. 120'900.00 bzw. Fr. 160.00/m² Nutzfläche.

3.2 Dauer des Mietverhältnisses

Der Mietvertrag wird per Start Schuljahr 2024/2025 ab 1. Juli 2024 unbefristet abgeschlossen. Er kann unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist jeweils auf das Schuljahresende von beiden Parteien gekündigt werden.

3.3 Mieterausbau

Die Kosten für den Mieterausbau gehen zu Lasten des Hochbauamtes. Die Kosten für diesen Mieterausbau belaufen sich auf ca. Fr. 250'000.00 und werden über den genehmigten planbaren Unterhalt Hochbau 2024 - 2026 (RRB Nr. 2023/1897 vom 20. November 2023) abgerechnet. Die unterjährige Genehmigung dieser Massnahme erfolgt, unter Einhaltung des bewilligten Kredits, durch das Bau- und Justizdepartement.

3.4 Mobiliar und ICT-Kosten

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

3.5 Unterhalt

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

3.6 Budgetierung

Die Kosten für die Nettomiete (2024: ca. Fr. 60'450.00 / ab 2025: Fr. 120'900.00 pro Jahr) gehen zu Lasten Hochbauamt. Sie sind im Globalbudget Hochbau 2024 bis 2026 sowie im Voranschlag 2024 nicht berücksichtigt und müssen zu gegebener Zeit mittels Zusatz- sowie Nachtragskredit bewilligt werden.

Die Nebenkosten (2024: ca. Fr. 8'760.00 / ab 2025: Fr. 17'520.00 pro Jahr) gehen zu Lasten HPSZ. Sie sind im Globalbudget Volksschule 2022 bis 2024 sowie im Voranschlag 2024 nicht berücksichtigt und müssen zu gegebener Zeit mittels Zusatz- sowie Nachtragskredit bewilligt werden.

4. Rechtliches

Die Mietausgaben von jährlich Fr. 138'420.00 (brutto) 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
Staatsschreiber

6. **Beschlussesentwurf**

Raumbedürfnisse des Heilpädagogischen Schulzentrums Balsthal; Bewilligung der jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages

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 5. März 2024 (RRB Nr. 2024/346), beschliesst:

1. Der Mietlösung für das HPSZ Balsthal in den Räumlichkeiten des Gewerbehauses, Rainweg 8, Balsthal, wird zugestimmt.
2. Den jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages zwischen der BKD Immobilien AG, Balsthal und dem Staat Solothurn, vertreten durch das Hochbauamt, Abteilung Immobilienentwicklung, von Fr. 138'420.00 (brutto), wird zugestimmt.
3. Die Kosten für die Nettomiete gehen zu Lasten des Globalbudgets Hochbauamt. 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 (MaB)
Departement für Bildung und Kultur
Volksschulamt
Finanzdepartement
Amt für Finanzen
Kantonale Finanzkontrolle
Parlamentscontroller
Parlamentsdienste

¹⁾ BGS 115.1.

²⁾ BGS 126.1.