

Raumbedürfnisse des Heilpädagogischen Schulzentrums Olten; Bewilligung der jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages im Usego-Areal Olten

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 28. April 2026, RRB Nr. 2026/806

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/Gösgen.....	6
2. Erwägungen	7
2.1 Strategische Planung HPSZ	7
2.2 Usego-Areal, Solothurnerstrasse 235, in 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 mit INHOLD European Properties S.à.r.l.

Kurzfassung

Im Zusammenhang mit dem stetig wachsenden Raumbedarf des Heilpädagogischen Schulzentrums (HPSZ) in Olten hat der Kantonsrat bereits folgende Kantonsratsbeschlüsse gefasst:

- Nr. SGB 0021/2024 Abschluss Mietvertrag Schulhaus Hübeli, Munzingerpl. 10, Olten
- Nr. SGB 0164/2024 Abschluss Mietvertrag Arkadis, Von Rollstrasse 1, Olten.

Aufgrund der wachsenden Schüler/-innen-Zahlen müssen nun erneut Räumlichkeiten bereitgestellt werden. Zu diesem Zweck hat das Hochbauamt (HBA) i.A. des Departementes für Bildung, Kultur und Sport (DBKS) geeignete Standorte evaluiert. In Absprache mit dem Volksschulamt (VSA) wurde der Standort Usego-Areal, Solothurnerstrasse 235, Olten, als der geeignetste Standort festgelegt. Vorliegend geht es um einen neuen Mietvertrag mit der INHOLD European Properties S.à.r.l. am Standort Solothurnerstrasse 235 in Olten für den Raumbedarf des HPSZ Olten (Fr. 377'799.00/Jahr).

Langfristig arbeiten das VSA und das HBA an einer nachhaltigen Gesamtlösung für die Region 5 (Olten/Gösigen), damit die, laut Hochrechnungen der Abteilung «Individuelle Leistungen» des VSA, berechneten 36 Klassen an einem Standort zusammengelegt werden können.

Ab dem Schuljahr 2026/2027 benötigt die Region 5 (Olten/Gösigen) Platz für weitere fünf Klassen. Zu den zusätzlichen fünf Klassenräumen gehören auch Gruppen- und Spezialräume sowie ein Lehrerzimmer. In der Liegenschaft Solothurnerstrasse 235 in Olten stehen im Erdgeschoss sowie im 3. Obergeschoss passende Büro- und Gewerbeflächen zur Vermietung zur Verfügung. Der Mieterausbau wird von der Vermieterin finanziert und über den Mietzins während 15 Jahren amortisiert.

Für die optimale betriebliche Organisation des HPSZ Olten ist es unerlässlich, dass im Usego-Areal ab 1. Oktober 2026 ein befristeter Mietvertrag für die Dauer von vorerst 15 Jahren abgeschlossen werden kann. Der Vertrag kann vor Ablauf der Mietdauer um weitere fünf Jahre bis 30. September 2046 verlängert werden.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf über 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 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 (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, Kultur und Sport (DBKS) 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 sowie die ergänzenden Förder- und Therapiemassnahmen. Die Angebote für Schüler/-innen der Bedarfsstufe 1 (Angebote in der kantonalen Versorgungsstruktur) umfassen die 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. Seit dem 1. August 2022 werden die schulischen Angebote für Schüler/-innen der Bedarfsstufe 1 durch sieben regionale Zentren erbracht. Pro Region ist ein Anbieter bzw. eine Organisation mit der Umsetzung der schulischen Angebote beauftragt.

- Region 1: Grenchen/Lebern-West und Bucheggberg (ohne Lüsslingen-Nennigkofen)
- Region 2: Wasseramt (ohne Zuchwil)
- Region 3: Solothurn/Lebern-Ost (mit Zuchwil und Lüsslingen-Nennigkofen)
- Region 4: Thal/Gäu
- Region 5: Olten/Gösgen
- Region 6: Thierstein
- Region 7: Dorneck.

In den Regionen 3, 4, 5 und 6 werden die schulischen Angebote durch die kantonalen Heilpädagogischen Schulzentren (HPSZ) erbracht. Nach dem heutigen Wissensstand ist der Schulraumbedarf für die Regionen 1, 2, 3, 4, 6 und 7 langfristig gelöst. Aus betrieblicher und wirtschaftlicher Überlegung arbeiten das VSA und das HBA für die Regionen 4 und 5 an einer langfristigen zentralen Lösung.

Mit RRB Nr. 2022/1257 vom 23. August 2022 wurden im Rahmen der optiSO+ die Liegenschaftsentwicklung und Massnahmen in den Versorgungsregionen der Bedarfsstufe 1 genehmigt. Basierend auf den Prognosen zur Entwicklung der Schüler/-innen-Zahlen 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 steht.

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

Durch die Umstellung auf sämtliche Angebote der Bedarfsstufe 1 (optiSO+) können die Planzahlen nicht an allen HPSZ-Standorten umgesetzt werden. Ab dem Schuljahr 2026/2027 müssen in den Regionen 4 und 5 zusätzliche Klassen eröffnet werden.

Die Angebotsplanung der Abteilung «Individuelle Leistungen» des VSA wird jährlich aufgrund der Aufnahmesitzungen pro Versorgungsregion vor dem neuen Schuljahr angepasst. In der Region 6 (Thierstein) werden nach wie vor keine grossen Veränderungen erwartet. Die Region 3 (Solothurn/Lebern-Ost) und die Region 4 (Thal/Gäu) verfügen mit dem Schulhaus an der Heidenhubelstrasse 10 in Solothurn und VEBO Staadackerstrasse 15 in Oensingen über genügend Raumreserven.

In der Region 5 (Olten/Gösgen) fehlen ab dem Schuljahr 2026/2027 Räumlichkeiten, sodass ein weiterer Mietvertrag abgeschlossen werden muss. Unter Berücksichtigung der langfristigen Planung werden bis 2035 Räumlichkeiten für fünf weitere Klassen benötigt - mit der gemieteten Fläche und der Bereitstellung der Infrastruktur ist der erforderliche Raumbedarf gedeckt.

1.3 Region 5: Olten/Gösgen

Mit Kantonsratsbeschluss (KRB) Nr. SGB 123c/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 (Olten/Gösgen) zusätzliche Flächen in der Arkadis (Aarauerstrasse 10) sowie im Sälipark (Louis-Giroud-Strasse 25), im Schulhaus Hübeli (Munzingerplatz 10) und im Neubau der Stiftung Arkadis (Von Rollstrasse 1) in Olten, gemietet werden. Ab dem Schuljahr 2026/2027 muss nun Schulraum für fünf weitere Klassen gemietet werden.

Die 36 Klassen sollen 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	Mietobjekt	2 Klassen und Büroräumlichkeiten für Bereichsleitung, Sekretariat und Standortleitung
Usego-Areal Solothurnerstrasse 235	neues Mietobjekt	5 Klassen ab dem Schuljahr 2026/2027
Total		36 Klassen

2. Erwägungen

2.1 Strategische Planung HPSZ

Mit dem aktuell vorhandenen Schulraum können in der Region 5 (Olten/Gösigen) 31 Klassen unterrichtet werden. Mit der Fläche des Usego-Areals ist der Raumbedarf bis 2035 gedeckt.

Langfristig arbeiten das VSA und das HBA an einer nachhaltigen Gesamtlösung für die Region 5 (Olten/Gösigen), damit die, laut Hochrechnungen der Abteilung «Individuelle Leistungen» des VSA, berechneten 36 Klassen an einem Standort zusammengelegt werden können.

2.2 Usego-Areal, Solothurnerstrasse 235, in Olten - Neues Mietverhältnis

Weil auf dem Markt äusserst selten passende Schulräume resp. Schulhäuser zu finden sind, haben sich das VSA und das HBA entschieden, Mietflächen zu suchen, die mit einem entsprechenden Mieterausbau den Bedürfnissen der Schule angepasst werden können.

Die Eigentümerschaft, INHOLD European Properties S.à.r.l., bietet uns im westlichen Teil des Usego-Areals geeignete und anpassbare Büro- und Gewerbeflächen zur Vermietung an. Im 3. Obergeschoss sollen fünf Klassenzimmer mit den dazu gehörenden Gruppen- und Werkräumen sowie einem Lehrerzimmer erstellt werden. Im Erdgeschoss sollen eine Schulküche mit Essraum sowie Therapiezimmer erstellt werden. Das in enger Zusammenarbeit erstellte Pflichtenheft vom Januar 2026 ist integrierter Bestandteil des Mietvertrages. Der Mieterausbau von 1,82 Mio. Franken (Kostendach) wird von der Vermieterin finanziert und offen nach effektiven Baukosten über die Laufzeit von 15 Jahren amortisiert und verzinst.

Im Aussenbereich kann ein abgegrenzter Bereich als Pausenplatz genutzt werden.

3. Auswirkungen

3.1 Finanzielle Auswirkungen

Die Bruttomiete inkl. Annuität für die Räumlichkeiten im Usego-Areal, Solothurnerstrasse 235, in Olten, beträgt Fr. 377'799.00 jährlich. Die Nebenkosten betragen jährlich Akonto Fr. 33'090.00. Der Nettomietzins inkl. Annuität beträgt jährlich Fr. 344'709.00. Für die Schulräume ergibt sich ein Ansatz von Fr. 304.36/m² pro Jahr und für den Pausenplatz Fr. 30.00/m² pro Jahr.

3.2 Dauer des Mietverhältnisses

Der Mietvertrag wird vom 1. Oktober 2026 bis 30. September 2041 befristet auf 15 Jahre abgeschlossen. Der Vertrag kann vor Ablauf der Mietdauer um weitere fünf Jahre bis 30. September 2046 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. Die Betriebs- und Nebenkosten werden Akonto verrechnet.

3.5 Budgetierung

Die Kosten für die Nettomiete 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 gehen zu Lasten HPSZ Volksschulamt. Sie sind im Globalbudget Volksschule 2025 bis 2027 nicht berücksichtigt und müssen zu gegebener Zeit mittels Zusatz- sowie Nachtragskredit bewilligt werden.

4. Rechtliches

Die Mietausgaben von Fr. 377'799.00 jährlich 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

Susanne Schaffner
Frau Landammann

Yves Derendinger
Staatschreiber

6. **Beschlussesentwurf**

Raumbedürfnisse des Heilpädagogischen Schulzentrums Olten; Bewilligung der jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages im Usego-Areal Olten

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 28. April 2026 (RRB Nr. 2026/806), beschliesst:

1. Der Mietlösung für das HPSZ Olten in den Räumlichkeiten des Usego-Areals, Solothurnerstrasse 233, in Olten, wird zugestimmt.
2. Den jährlich wiederkehrenden Ausgaben zum Abschluss eines Mietvertrages zwischen der INHOLD European Properties S.à.r.l. und dem Staat Solothurn, vertreten durch das Hochbauamt, Abteilung Planen, von Fr. 94'450.00 im Jahr 2026 (für 3 Monate) und von Fr. 377'799.00 ab dem Jahr 2027 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

Präsidentin

Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt nicht dem Referendum.

Verteiler KRB

Bau- und Justizdepartement
 Bau- und Justizdepartement/Departementscontroller
 Hochbauamt (MaB)
 Departement für Bildung, Kultur und Sport
 Volksschulamt
 Finanzdepartement
 Amt für Finanzen
 Kantonale Finanzkontrolle
 Parlamentscontroller
 Parlamentsdienste

¹⁾ BGS 115.1.

²⁾ BGS 126.1.