KANTON solothurn

SBG 0248/2026

Globalbudget «Hochbau» für die Jahre 2027 bis 2029

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 22. September 2026, RRB Nr. 2026/1656

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommissionen

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission
Finanzkommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung 3
1. Einleitende Bemerkungen 5
2. Bezug zu den Planungsgrundlagen des Regierungsrates 7
3. Leistungsauftrag und Saldovorgabe 8
3.1 Leistungserbringer 8
3.2 Produktegruppen 8
3.3.1 Produktegruppe 1: Planen 8
3.3.2 Produktegruppe 2: Bauen 10
3.3.3 Produktegruppe 3: Bewirtschaften 12
3.3 Saldovorgabe und Verpflichtungskredit 13
3.4 Personal 14
3.5 Veränderungen von Leistungen und Finanzen 14
3.5.1 Veränderungen im Leistungsauftrag 14
3.5.2 Einfluss Massnahmenplan 2024 18
3.5.3 Laufende Globalbudgetperiode 19
3.5.4 Neue Globalbudgetperiode 21
4. Finanzgrössen ausserhalb Globalbudget und Investitionen 23
5. Rechtliches 23
6. Antrag 23
7. Beschlussesentwurf 25

Kurzfassung

Das Hochbauamt (HBA) des Kantons Solothurn ist als Querschnittsamt für das Immobilienmanagement der kantonalen Liegenschaften, für die Planung und Realisierung von Neubauten, Umbauten und Sanierungen, für den Gebäudeunterhalt (Instandhaltung und Instandsetzung) sowie für den gesamten Gebäudebetrieb (Hauswartung, Reinigung, Umzüge, Service und Wartung) verantwortlich.

Das Globalbudget 2027 bis 2029 ist mit 77,8 Mio. Franken um 1,7 Mio. Franken höher als der bereinigte Verpflichtungskredit 2024 bis 2026 (+2,2 %). Der Grund dafür sind hauptsächlich folgende Faktoren: die zusätzliche Miete für die Heilpädagogischen Sonderschulen (HPSZ, Mehraufwand von 2,3 Mio. Franken), höhere Energiekosten (Stromtarif und Verbrauch, Mehraufwand von 2,2 Mio. Franken) sowie Mehreinnahmen aus Baurechtsgeschäften (Mehrertrag von 2,6 Mio. Franken).

Das HBA verfolgt die nachstehenden übergeordneten Ziele:

- Erfüllung der staatlichen Aufgaben;
- Erhalt des hohen Kulturguts;
- Sicherung der Wertanlagen;
- Berücksichtigung der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und umweltrelevanten Aspekte mit einem nachhaltigen Immobilienmanagement.

Gestützt auf den Legislaturplan 2025 bis 2029 des Regierungsrates und den Leistungsauftrag im Globalbudget erbringt das HBA die Kernleistungen Planen, Bauen und Bewirtschaften. Es berät die kantonalen Stellen in Infrastrukturfragen, entwickelt und bewirtschaftet das Immobilienportfolio, vertritt den Kanton als Bauherr, realisiert Neu- und Umbauten, sorgt für den Werterhalt der Gebäude, führt die Immobiliengeschäfte und stellt den Gebäudebetrieb sicher.

Die Aufgaben und Ressourcen des HBA sind im Globalbudget «Hochbau» (Erfolgsrechnung) sowie in der Mehrjahresplanung «Hochbau» (Investitionsrechnung) enthalten.

Die Budgetstruktur wurde für die letzte Globalbudgetperiode 2024 bis 2026 an die organisatorischen und prozessualen Abläufe des HBA angepasst. Die Struktur hat sich bewährt und wird für die Globalbudgetperiode 2027 bis 2029 beibehalten.

a) Globalbudget «Hochbau»

1. Produktegruppe 1: Planen

   1.1 Optimierung qualitativer und quantitativer Aspekte unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und des Kontextes (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) bei Grossprojekten

   1.2 Optimierung des Flächenbedarfs und der Kosten pro Arbeitsplatz

   1.3 Laufende Überprüfung des Projektstands der Grossprojekte in Planung gemäss Mehrjahresplanung des Regierungsrates

2. Produktegruppe 2: Bauen

   2.1 Einhaltung der Kostenvorgaben (teuerungsbereinigter Verpflichtungskredit)

   2.2 Priorisierung des baulichen Unterhaltes aus betrieblicher, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht

   2.3 Sicherstellung des Substanzerhaltes bei Gebäuden im Verwaltungs- und Finanzvermögen

   2.4 Laufende Überprüfung des Projektstands der Grossprojekte in Realisierung gemäss Mehrjahresplanung des Regierungsrates

3. Produktegruppe 3: Bewirtschaften

   3.1 Laufende Überwachung, Auswertung, Optimierung und Senkung des Energieverbrauchs (Strom/Wärme)

   3.2 Optimierung des Gebäudebetriebs (Hauswartung, Reinigung etc.) pro m2 Reinigungsfläche

   3.3 Sicherstellung der Kundenzufriedenheit

b) Verpflichtungskredit 2027 bis 2029 77'800'000 Franken

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf zum Globalbudget «Hochbau» für die Jahre 2027 bis 2029.

1. Einleitende Bemerkungen

Das vorliegende Globalbudget stellt die Ablösung des dreijährigen Globalbudgets «Hochbau» für das Hochbauamt (HBA), Verpflichtungskredit für die Jahre 2027 bis 2029 dar.

Das HBA vertritt den Kanton als Grundeigentümer in allen Immobiliengeschäften. Es zeichnet sich als Querschnittsamt für das ganze Immobilienportefeuille mit über 350 Gebäuden bzw. rund 800 Grundstücken im Verwaltungs-, Finanz- und Stiftungsvermögen verantwortlich und verfolgt die nachstehenden übergeordneten Ziele:

- Erfüllung der staatlichen Aufgaben;
- Erhalt des hohen Kulturguts;
- Sicherung der Wertanlagen;
- Berücksichtigung der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und umweltrelevanten Aspekte mit einem nachhaltigen Immobilienmanagement.

Das HBA erhält aufgrund von Schwerpunkten im Legislaturplan 2025 bis 2029 des Regierungsrates, bei welchen das HBA allein oder in Zusammenarbeit mit anderen Amtsstellen mit der Umsetzung beauftragt wurde und aufgrund des durch den Kantonsrat zu bewilligenden Globalbudgets seinen mehrjährigen Leistungsauftrag. Dieser umfasst die nachfolgenden Leistungen:

- Planen;
- Bauen;
- Bewirtschaften.

Das HBA mit seinen Mitarbeitenden ist zuständig für:

- die Beratungen aller Departemente und Amtsstellen in planerischen, baulichen und betrieblichen Aspekten im Zusammenhang mit infrastrukturellen Anliegen;
- die periodische Analyse, Überprüfung, Bewertung, Entwicklung und Bewirtschaftung des Immobilienportefeuilles (Verwaltungs-, Finanz- und Stiftungsvermögen);
- die Bauherrenvertretung für alle kantonalen Bauvorhaben;
- die Entwicklung, Projektierung und Realisierung aller Neu- und Umbauten mit dem Zweck der Erfüllung der öffentlichen Kernaufgaben des Kantons;
- die Instandhaltung und Instandsetzung der kantonalen Gebäude über den gesamten Lebenszyklus
- die Verhandlungen und den Abschluss von An- und Vermietungsgeschäften, Kauf-, Pacht-, Baurechts-, Dienstleistungs- und Dienstbarkeitsverträgen;

- den Gebäudebetrieb in infrastruktureller, technischer und kaufmännischer Hinsicht.

Infolge der zunehmenden Digitalisierung werden im HBA zeitgemässe Arbeitsformen (z. B. Open Space-Strukturen, Desksharing, Homeoffice etc.) gelebt. Zudem arbeitet das HBA an der Einführung von zwei neuen IT-Tools (Nutzerantrag und Geschäftsliste). Beide Tools sind datenbankbasiert und haben einen grossen Einfluss auf die QM-Prozesse, die Dokumentation und die Effizienz.

Trotz laufender und künftiger Veränderungen sollen die Mitarbeitenden des Hochbauamtes, auf allen Stufen, ihre Aufgaben wie bisher motiviert und engagiert wahrnehmen können. Dazu gehört auch, sich ständig zu verbessern und an der eigenen Fach- und Sozialkompetenz arbeiten zu wollen. Eigenverantwortung, Transparenz, Flexibilität, laufende Weiterbildung und Kollegialität aber auch die eigene Reflexion und Pflege einer konstruktiven Fehlerkultur sind gefragt.

Während der letzten Globalbudgetperiode 2024 bis 2026 konnte ein neues HBA-internes Qualitätsmanagement-Handbuch (QM-Handbuch) erarbeitet und der Kantonalen Finanzkontrolle präsentiert werden. Mit Schlussbericht vom Dezember 2024 hat die Finanzkontrolle das QM-Handbuch positiv aufgenommen. Inhalte des QM-Handbuches sind Leistungsauftrag, Verhaltenskodex, Organisation und Schnittstellen, prozessorientierte Arbeitsweise, Risikomanagement, IKS und Glossar. Das QM-Handbuch wurde von allen Mitarbeitenden des HBA (Kernteam) unterzeichnet. Es spiegelt die aktuelle Arbeitsweise des Hochbauamtes, der Abteilungen und der einzelnen Mitarbeitenden wider.

Die verfügbaren Ressourcen und Mittel des Hochbauamtes sollen gezielt eingesetzt werden, um unseren Kunden optimale Dienstleistungen anbieten zu können. Der direkte Austausch mit unseren Kunden ist uns wichtig. Klarheit, Offenheit, Verständnis und manchmal etwas Geduld tragen zur Zielerreichung bei.

Damit die Ressourcen und Leistungen sinnvoll zugeordnet und optimiert werden können, sind die Produkte in drei Produktegruppen zusammengefasst:

Name Produktegruppe	**SIA[1]) -Phasen/Teilphasen**	**Meilensteine**
1. Planen (Initialisierung, Strategische Planung, Vorstudien, Projektierung bis Vorprojekt)	01 Objekt und Portfoliobetrachtungen 11 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien 21 Definition des Bauvorhabens, Machbarkeitsstudie 22 Auswahlverfahren bzw. Qualitätsverfahren 31 Vorprojekt inkl. Kreditantrag	Nutzerantrag RRB (Auftrag) RRB (Abschluss) RRB, KRB, Volksentscheid (Ausgabenbewilligung)
2. Bauen (Projektierung ab Bauprojekt, Ausschreibung, Realisierung)	32 Bauprojekt 33 Bewilligungsverfahren 41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag 51 Ausführungsprojekt 52 Ausführung 53 Inbetriebnahme, Abschluss	Baugesuch Baubewilligung RRB (Vergaben) Spatenstich Inbetriebnahme Übergabe RRB (Schlussabrechnung)
3. Bewirtschaften (Betrieb, Überwachung / Überprüfung / Wartung, Instandhaltung)	6 Bewirtschaftung nach dem Prozess- und Leistungsmodell im Facility Management (ProLeMo); Technisches Gebäudemanagement (TGM); Infrastrukturelles Gebäudemanagement (IGM); Kaufmännisches Gebäudemanagement (KGM).	

[1]) SIA = Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein.

2. Bezug zu den Planungsgrundlagen des Regierungsrates

In der nachfolgenden Zusammenstellung sind die Schwerpunkte des Legislaturplanes des Regierungsrates ersichtlich, in welchen das HBA allein oder in Zusammenarbeit mit anderen Amtsstellen mit der Umsetzung beauftragt wurde.

Legislaturplan 2025 – 2029		Enthalten in Produktegruppen		
Nr.	**Handlungsziel**	**1**	**2**	**3**
B.1.1.1	Lebens- und Investitionsstandort weiterentwickeln	x		
B.1.3.6	Das Staatsarchiv modernisieren	x		
B.2.1.1	Energieeffizienz und erneuerbare Energien fördern	x	x	x
B.2.1.2	Vermehrten Einsatz von Bauholz unter dem Aspekt einer optimalen Senkenwirkung fördern	x	x	
B.2.2.6	Nutzung des Solarpotenzials fördern	x	x	x
B.2.3.3	Biodiversität umfassend fördern	x	x	x
B.3.3.2	Betrieblich optimierte und den künftigen Anforderungen entsprechende Sicherheitsinfrastruktur gewährleisten	x	x	x
B.3.3.4	Verantwortlichkeiten und Kompetenzen im Falle einer besonderen oder ausserordentlichen Lage (Katastrophe, Not- und Mangellage) neu regeln	x	x	x
B.3.5.1	Zusammenarbeit im Bildungsraum Nordwestschweiz weiterentwickeln - Fachhochschulstandort Olten stärken	x		
B.3.5.2	Zweckmässige Infrastrukturen für die kantonalen Schulen sichern	x	x	x
B.3.8.1	Gezielte Förderung und Weiterentwicklung der Schlösser und Burgen	x		
B.3.8.2	Planung eines kantonalen Kulturgüterdepots	x		

Die Umsetzung des Ziels aus dem Legislaturplan 2013 bis 2017 «Neubau Bürgerspital Solothurn termingemäss realisieren» wird weiterverfolgt.

In der nachfolgenden Zusammenstellung sind alle Grossprojekte (Planungsperiode 2027 bis 2030) des HBA aufgeführt, welche im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan (IAFP, zentrales mittelfristiges Planungsinstrument des Regierungsrates) enthalten sind.

Integrierter Aufgaben- und Finanzplan 2027 – 2030		Enthalten in Produktegruppen		
Nr.	**Massnahme**	**1**	**2**	**3**
5238	Flumenthal, Zentralgefängnis, Neubau		x	
5652	Oensingen, Stützpunkt Kantonspolizei, Neubau		x	
1149	Solothurn, Bürgerspital, Neubau		x	
5848	Solothurn, Erweiterung Rötihof, Neubau	x		
5653	Solothurn, Kantonsschule/PH, Umbau/San.	x	x	

Die Gross- und Kleinprojekte werden in der Mehrjahresplanung ab 2027 «Hochbau» detailliert dargestellt.

Das Projekt «Solothurn, Erweiterung Rötihof, Neubau» wird aufgrund möglicher Alternativen, insbesondere der Überprüfung des Potenzials kantonseigener Liegenschaften, der Arbeitsplatzbelegung und des Beschäftigungsgrads sowie der Festlegung der Homeoffice- und Desksharing-Quote in der Mehrjahresplanung ab 2027 «Hochbau» als neues Grossprojekt «Solothurn, Optimierung Verwaltungsgebäude, Umbau/San.» geführt.

3. Leistungsauftrag und Saldovorgabe

In den nachfolgenden Kapiteln 3.1 bis 3.4 werden die Produktegruppen des HBA, die jeweiligen Ziele und Indikatoren, die statistischen Messgrössen, die benötigten Mittel für die Globalbudgetperiode 2027 bis 2029 sowie die erforderlichen Pensen erläutert.

3.1 Leistungserbringer

Name Produktegruppe	Leistungserbringende Dienststelle/Abteilung
1. Planen	Hochbauamt, Abteilung Planen
2. Bauen	Hochbauamt, Abteilung Bauen
3. Bewirtschaften	Hochbauamt, Abteilung Bewirtschaften

Der Kanton Solothurn verfügt über zahlreiche Immobilien, welche er zur Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben benötigt. Diese Immobilien gilt es, hinsichtlich der variablen Leistung, Zeit und Kosten periodisch zu analysieren. Gestützt auf die Ergebnisse werden zweckmässige Massnahmen mit optimiertem Kosten-Nutzen-Verhältnis definiert, geplant und realisiert. Mit einer lang- und weitsichtigen Immobilien- und Objektstrategie sollen, wenn immer möglich, Fehlinvestitionen vermieden und damit langfristig Kosten und Ressourcen eingespart werden können.

Die Budgetstruktur wurde für die letzte Globalbudgetperiode 2024 bis 2026 den organisatorischen und prozessualen Abläufen des HBA sowie den branchenüblichen Prozessen in den Bereichen Planung, Bau und Bewirtschaftung angepasst. Die Struktur hat sich bewährt und wird für die Globalbudgetperiode 2027 bis 2029 beibehalten.

Die präzisierte Budgetstruktur hatte eine Spezialisierung der Abteilungen und der Mitarbeitenden zur Folge, d. h. die Zuständigkeiten, Verantwortlichkeiten inkl. Schnittstellen wurden geschärft und noch klarer auf die einzelnen Abteilungen bzw. verantwortlichen Personen verteilt. Dies gilt auch für die übergeordneten und spezifischen Zielsetzungen und Erwartungen. Diese Veränderungen führten zur Erhöhung der persönlichen Fachkompetenz, zur Steigerung der Effizienz, zur Übernahme von mehr Eigenverantwortung und letztendlich zu einer besseren Dienstleistung für unsere Kunden.

Die Identifikation mit der Aufgabe bzw. deren Lösungsweg sind letztendlich der Antrieb und die Motivation jedes Einzelnen, die an ihn übertragene Aufgabe bestmöglich umsetzen zu wollen.

3.2 Produktegruppen

3.3.1 Produktegruppe 1: Planen

Die Produktegruppe beinhaltet die strategische Planung und Entwicklung aller Projekte im Finanz- und Verwaltungsvermögen sowie die Bewirtschaftung aller Miet-, Baurechts-, Pacht- und Dienstbarkeitsverträge. Die Projektleitenden verantworten bauherrenseitig die Initialisierung, die strategische Planung, die Vorstudien sowie die Projektierung bis zum Vorprojekt und zur Kreditfreigabe durch die entsprechenden Gremien. Sie sind zudem, unter Einhaltung der spezifischen Prozesse, für das Bereitstellen aller erforderlichen Entscheidungsgrundlagen verantwortlich. Als Bauherrenvertretung führen sie Verhandlungen, leiten Planungsteams, entwickeln Konzepte und Massnahmen, koordinieren die unterschiedlichen Ansprüche und stellen den Informationsfluss sicher.

Produkte: Planen

XX	Ziele							
xxx	Indikatoren	Standard	Ist24	Ist25	Soll26	**Soll27**	**Soll28**	**Soll29**
11	**Optimierung qualitativer und quantitativer Aspekte unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und des Kontextes (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) bei Grossprojekten**							
111	Anzahl Qualitätsverfahren bei Grossprojekten (Neubauten/Umbauten/Sanierungen über 5 Mio. Fr.)	(>) %	0	100	100	**100**	**100**	**100**

Bemerkungen: .

Projekte mit Qualitätsverfahren:

2027:
Solothurn, Optimierung Verwaltungsgebäude (Verfahren offen)

2028:
Zurzeit keine vorgesehen

2029:
Zurzeit keine vorgesehen

12	**Optimierung des Flächenbedarfs und der Kosten pro Arbeitsplatz**							
121	Durchschnittlicher Flächenbedarf pro Arbeitsplatz HNF2 in denkmalgeschützten eigenen Verwaltungsgebäuden	(<) m2/AP	15.96	16.09	15.96	**16.09**	**15.00**	**14.00**
122	Durchschnittlicher Flächenbedarf pro Arbeitsplatz HNF2 in den übrigen eigenen Verwaltungsgebäuden	(<) m2/AP	16.52	16.76	16.52	**16.76**	**14.00**	**13.00**
123	Durchschnittlicher Flächenbedarf pro Arbeitsplatz HNF2 in angemieteten Verwaltungsgebäuden	(<) m2/AP	17.21	17.35	17.21	**17.35**	**17.35**	**17.35**
124	Durchschnittliche Kosten pro Arbeitsplatz in denkmalgeschützten eigenen Verwaltungsgebäuden	(<) CHF/AP	8'378	8'450	8'378	**8'450**	**7'900**	**7'400**
125	Durchschnittliche Kosten pro Arbeitsplatz in den übrigen eigenen Verwaltungsgebäuden	(<) CHF/AP	6'921	7'015	6'921	**7'015**	**5'900**	**5'500**
126	Durchschnittliche Kosten pro Arbeitsplatz in angemieteten Verwaltungsgebäuden	(<) CHF/AP	9'061	9'304	9'061	**9'304**	**9'304**	**9'304**
127	Verhältnis Nutzfläche zu Geschossfläche in denkmalgeschützten eigenen Verwaltungsgebäuden	(>) %	57	57	57	**57**	**57**	**57**
128	Verhältnis Nutzfläche zu Geschossfläche in den übrigen eigenen Verwaltungsgebäuden	(>) %	62	61	62	**62**	**63**	**64**

Bemerkungen: .

- Die Methode für die Kosten- und Kennzahlenplanung basiert grundsätzlich auf den Ist-Angaben des Vor-Vorjahres. Diese Methode hat sich aufgrund der Erfahrungswerte bewährt. Als Basis für die Soll-Zahlen 2027-2029 werden die Ist-Zahlen 2025 verwendet, inklusive anzustrebende Zielvorgaben für die nächsten Jahre.
- Die Anzahl ausgewerteter Verwaltungsgebäude wird in den statistischen Messgrössen aufgezeigt.
- Zur Ermittlung der Kosten pro Arbeitsplatz wurden folgende Aufwände berücksichtigt: Kapitalkosten des Anlagewerts, Abschreibungen, Gebühren, Versicherungen, Unterhaltskosten, Nebenkosten und Verwaltungskosten. Die Kapitalkosten des Anlagewerts sowie die Verwaltungskosten wurden bei den eigenen Verwaltungsgebäuden kalkulatorisch berechnet. Damit kann die Vergleichbarkeit mit angemieteten Objekten sichergestellt werden. Ohne IT und Umzüge.

Legende:
- AP = Arbeitsplatz
- HNF2 = Hauptnutzfläche Büroarbeit (Büro, Schalter, Sitzungszimmer, Cafeteria, Kopierräume etc.)

13	**Laufende Überprüfung des Projektstands der Grossprojekte in Planung gemäss Mehrjahresplanung des Regierungsrates**							
131	a) Oensingen, HPSZ (optiSO+), Region 4, Umbau/San.	(>) %				**15**	**15**	**40**
132	a) Solothurn, Kantonsschule, Umbau/San.	(>) %	25	10	35	**75**	**100**	
133	a) Solothurn, Optimierung Verwaltungsgebäude, Umbau/San.	(>) %				**80**	**100**	**0**
134	a) Solothurn, Staatsarchiv, Umbau/San.	(>) %				**5**	**30**	**100**

Bemerkungen: .

- Die Prozentangabe zeigt den zum Zeitpunkt zu erreichenden Gesamtfortschritt der Projekte und bezieht sich auf die bereits geleisteten Zahlungen (jeweils Stand 31.12. des Jahres).
- Der Fortschritt der Grossprojekte wird in zwei Kennzahlen dargestellt: a) Planen, Kennzahlen Nr. 13 und b) Bauen, Kennzahlen Nr. 24.

Legende:
a) Planen (SIA Phasen 11-31, strategische Planung, Vorstudien, Vorprojekt, Kreditbewilligung), Produktegruppe 1
b) Bauen (SIA Phasen 32-53, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, Ausschreibung, Ausführung, Inbetriebnahme), Produktegruppe 2

Statistische Messgrössen	Einheit	Ist24	Ist25	Plan26	**Plan27**	**Plan28**	**Plan29**
Anzahl denkmalgeschützte eigene Verwaltungsgebäude	Anzahl	12	12	12	**12**	**12**	**12**
Anzahl übrige eigene Verwaltungsgebäude	Anzahl	16	16	16	**16**	**16**	**16**
Anzahl angemietete Verwaltungsgebäude	Anzahl	30	30	30	**30**	**30**	**30**
Total ausgewertete Verwaltungsgebäude	Anzahl	58	58	58	**58**	**58**	**58**
Arbeitsplätze in denkmalgeschützten eigenen Verwaltungsgebäuden	Anzahl	648	643	648	**643**	**643**	**643**
Arbeitsplätze in den übrigen eigenen Verwaltungsgebäuden	Anzahl	842	833	842	**833**	**833**	**833**
Arbeitsplätze in angemieteten Verwaltungsgebäuden	Anzahl	1'151	1'131	1'151	**1'131**	**1'131**	**1'131**

Bemerkungen: .

- Die Methode für die Kosten- und Kennzahlenplanung basiert grundsätzlich auf den Ist-Angaben des Vor-Vorjahres. Diese Methode hat sich aufgrund der Erfahrungswerte bewährt.

Anzahl denkmalgeschützte/übrige eigene Gebäude (Kennzahlen Nr. 12 und Nr. 32):
Nicht ausgewertet wurden: Schulen, Anstalten, Gebäude MFK, Pikett-Dienstwohnungen KAPO, Polizeiposten mit gemischter Nutzung intern/extern (z.B. in Schönenwerd), Drucksachenverwaltung, Schulungsraum Perron 1 und Staatsarchiv.

Anzahl angemietete Verwaltungsgebäude (Kennzahlen Nr. 12):
Darunter fallen z.B.: SGV-Gebäude «Baselstrasse», PK-Gebäude «Greibenhof» und «Schanzmühle» sowie «Zürichhaus», Solothurn.

Produktgruppenergebnis	Einheit	RE24	RE25	VA26	Vergangene GB-Periode	**Plan27**	**Plan28**	**Plan29**	**Aktuelle GB-Periode**
Kosten	TCHF	1'223	1'014	1'151	3'388	1'088	1'255	1'064	3'407
Erlös	TCHF				0	0	0	0	0
Saldo	TCHF	1'223	1'014	1'151	3'388	1'088	1'255	1'064	3'407

Bemerkungen: Im Bereich Planen betragen die Mehrkosten gegenüber der vergangenen Globalbudget-Periode weniger als 1 % .

In den Kosten sind interne und externe Leistungen für die Bewirtschaftung des Gesamt-/Teilportfolios sowie für Projekt- und Objektentwicklungen enthalten.

3.3.2 Produktegruppe 2: Bauen

Die Produktegruppe beinhaltet die operative Planung und Realisierung von Neubau-, Umbau- und Sanierungsprojekten sowie das bauliche und technische Instandhalten und Instandsetzen des Gebäudebestandes. Die Projektleitenden verantworten bauherrenseitig die Projektierung ab Bauprojekt bis zur Inbetriebnahme von Gebäuden und Anlagen im Hochbau. Sie sind zudem verantwortlich für das Erreichen der definierten Projektziele, insbesondere das Einhalten von Kosten, Terminen und Leistungen. Als Bauherrenvertretung sind sie für das Einhalten der spezifischen Prozesse verantwortlich, leiten die Planungsteams, koordinieren die unterschiedlichen Ansprüche und stellen den Informationsfluss sicher.

Produkte: Bauen

XX	**Ziele**							
xxx	Indikatoren	Standard	Ist24	Ist25	Soll26	**Soll27**	**Soll28**	**Soll29**
21	**Einhaltung der Kostenvorgaben (teuerungsbereinigter Verpflichtungskredit)**							
211	Kosteneinhaltung bei abgerechneten Verpflichtungskrediten	(>) %	100	100	100	**100**	**100**	**100**
22	**Priorisierung des baulichen Unterhaltes aus betrieblicher, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht**							
221	Anteil des jährlichen Unterhaltes nach kantonseigenen Gebäuden mit Baujahr ab 1998 (HNF)	(<) CHF/m2	33.94	54.63	37.43	**49.90**	**49.90**	**49.90**
	Bem.: Teile der technischen Anlagen müssen zunehmend auch in jüngeren Liegenschaften (ab 1998) ersetzt werden (Bsp. FHNW I). Gleichzeitig erfordern neue regulatorische Vorgaben – insbesondere geltende EU-Verbote in Bau und Technik (Bsp. ineffiziente Leuchtmittel) – Modernisierungen. Diese notwendigen Investitionen in Technik und Energieeffizienz werden gemäss der Portfolio-Strategie schrittweise und prioritätsgerecht umgesetzt.							
222	Anteil des jährlichen Unterhaltes nach kantonseigenen Gebäuden mit Baujahr vor 1998 (HNF)	(<) CHF/m2	73.51	56.14	67.14	**69.43**	**69.43**	**69.43**

Bemerkungen: .

- Die Auswertung enthält das gesamte Portfolio des Kantons (Verwaltungs-, Stiftungs- und Finanzvermögen VV/SV/FV).
- Die Anzahl ausgewerteter Gebäude wird in den statistischen Messgrössen aufgezeigt.
- In den Unterhaltskosten sind Massnahmen der Instandhaltung (Sofortmassnahmen/Service/Wartung) sowie der Instandsetzung (Planbarer Unterhalt) enthalten.
- Das Budget für den Planbaren Unterhalt wird kalkulatorisch auf beide Gebäudekategorien aufgeteilt (VA 2027, 9,7 Mio. Franken: Baujahr ab 1998 = 6 %, Baujahr vor 1998 = 94 %).

Legende:
- 1998 = Einführung Minergie-Standard in der Schweiz
- HNF = Hauptnutzflächen (alle Flächen exklusive Nebennutz-, Verkehrs- , Funktions- und Konstruktionsflächen; gemäss SIA 416 und DIN 277)

23	**Sicherstellung des Substanzerhaltes bei Gebäuden im Verwaltungs- und Finanzvermögen**							
231	Anteil des jährlichen Unterhaltes am Gebäudeversicherungs-Wert (SGV) bei Gebäuden im Verwaltungsvermögen/Stiftungsvermögen VV/SV	(>) %	1.2	1.0	1.2	**1.2**	**1.2**	**1.2**
232	Anteil des jährlichen Unterhaltes am Gebäudeversicherungs-Wert (SGV) bei Gebäuden im Finanzvermögen FV	(>) %	0.5	0.4	0.5	**0.5**	**0.5**	**0.5**

Bemerkungen: .

- Die Auswertung enthält das gesamte Portfolio des Kantons (Verwaltungs, Stiftungs- und Finanzvermögen VV/SV/FV).
- Die SGV-Werte werden in den statistischen Messgrössen der Produktegruppe 3 aufgezeigt.
- In den Unterhaltskosten sind Massnahmen der Instandhaltung (Sofortmassnahmen, Service, Wartung) sowie der Instandsetzung (Planbarer Unterhalt) enthalten.
- Der Richtwert liegt zwischen ca. 1,0 bis 2,5 % des SGV-Wertes pro Jahr.

24	**Laufende Überprüfung des Projektstands der Grossprojekte in Realisierung gemäss Mehrjahresplanung des Regierungsrates**							
241	b) Flumenthal, Zentralgefängnis, Neubau	(>) %	5	5	30	**40**	**80**	**100**
242	b) Oensingen, Stützpunkt Kantonspolizei, Neubau	(>) %			5	**10**	**20**	**50**
243	b) Solothurn, Bürgerspital Haus 1 und 2, Neubau	(>) %	85	85	85	**85**	**85**	**90**

Bemerkungen: .

- Die Prozentangabe zeigt den zum Zeitpunkt zu erreichenden Gesamtfortschritt der Projekte und bezieht sich auf die bereits geleisteten Zahlungen (jeweils Stand 31.12. des Jahres).
- Der Fortschritt der Grossprojekte wird in zwei Kennzahlen dargestellt: a) Planen, Kennzahlen Nr. 13 und b) Bauen, Kennzahlen Nr. 24.

Legende:
a) Planen (SIA Phasen 11-31, strategische Planung, Vorstudien, Vorprojekt, Kreditbewilligung), Produktegruppe 1
b) Bauen (SIA Phasen 32-53, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren, Ausschreibung, Ausführung, Inbetriebnahme), Produktegruppe 2

Statistische Messgrössen	Einheit	Ist24	Ist25	Plan26	**Plan27**	**Plan28**	**Plan29**
Freihändige Vergaben > 100 TCHF	Anzahl	15	6				
Totalbetrag freihändige Vergaben > 100 TCHF	MCHF	3.19	0.85				
Vergaben im Einladungsverfahren	Anzahl	13	15				
Totalbetrag Vergaben im Einladungsverfahren	MCHF	1.61	3.28				
Vergaben im offenen Verfahren	Anzahl	4	2				
Totalbetrag Vergaben im offenen Verfahren	MCHF	0.61	3.20				
Vergaben im selektiven Verfahren	Anzahl	0	0				
Totalbetrag Vergaben im selektiven Verfahren	MCHF	0.00	0.00				
Vergaben, die nicht entsprechend dem Grenzbetrag vergeben wurden (Art. 21 Abs. 2 IVöB)	Anzahl	4	2				
Totalbetrag Vergaben, die nicht entsprechend dem Grenzbetrag vergeben wurden (Art. 21 Abs. 2 IVöB)	MCHF	0.58	0.37				
Anzahl ausgewertete Gebäude mit Baujahr ab 1998	Anzahl	29	29	29	**29**	**29**	**29**
Anzahl ausgewertete Gebäude mit Baujahr vor 1998	Anzahl	212	212	212	**212**	**212**	**212**
Total ausgewertete Gebäude	Anzahl	241	241	241	**241**	**241**	**241**

Bemerkungen: .

Anzahl Vergaben:
- Bei den Vergaben sind Anzahl und Kosten der Planjahre nicht abschätzbar; daher wird auf Planungswerte verzichtet.

Anzahl Gebäude mit Baujahr ab/vor 1998 (Kennzahlen Nr. 22):
- Die Methode für die Kosten- und Kennzahlenplanung basiert grundsätzlich auf den Ist-Angaben des Vor-Vorjahres. Diese Methode hat sich aufgrund der Erfahrungswerte bewährt.
- Die Auswertung enthält sämtliche Gebäude des Kantons im Verwaltungs-, Stiftungs- und Finanzvermögen VV/SV/FV, welche eine Hauptnutzfläche ausweisen (HNF = alle Flächen exklusive Nebennutz-, Verkehrs-, Funktions- und Konstruktionsflächen; gemäss SIA 416 und DIN 277).
- Nicht ausgewertet werden: Gebäude, welche nur eine Nebennutzfläche (NNF) aufweisen (Garagen, Velounterstände, Zivilschutzanlagen etc.).

Produktgruppenergebnis	Einheit	RE24	RE25	VA26	Vergangene GB-Periode	**Plan27**	**Plan28**	**Plan29**	**Aktuelle GB-Periode**
Kosten	TCHF	6'101	6'851	7'122	20'074	7'509	7'399	7'406	22'314
Erlös	TCHF	-84	-95	-81	-260	-81	-81	-81	-243
Saldo	TCHF	6'017	6'756	7'041	19'814	7'428	7'318	7'325	22'071

Bemerkungen: Im Bereich Bauen betragen die Mehrkosten gegenüber der vergangenen Globalbudget-Periode 2,3 Mio. Franken (11 %). Auf der Aufwandseite ist mit einer Zunahme der Kosten beim Gebäudeunterhalt zu rechnen. Entscheidende Projekte bzw. Bauvorhaben (z.B. KAPO Stützpunkt, Oensingen; FHNW II, Olten, Erweiterung Rötihof, Solothurn; Kantonsschule, Solothurn; Staatsarchiv, Solothurn sowie HPSZ) bewirkten während der letzten GB-Periode tiefere Ausgaben im baulichen Unterhalt. Es wurden vorwiegend sicherheits- und gebrauchstauglichkeitsrelevante Massnahmen geplant und realisiert. Neue Kostentreiber entstehen vor allem dort, wo Anforderungen, Standards, Betrieb, Technik, etc. sowie Verfahren und behördliche/gesetzliche Auflagen komplexer werden.

In den Kosten sind im Bereich der Gross- und Kleinprojekte sowie der Instandsetzung (Planbarer Unterhalt) ausschliesslich interne Leistungsstunden enthalten. Im Bereich der Instandhaltung (Sofortmassnahmen) sind interne und externe Leistungen enthalten.

In den Erträgen sind Rückerstattungen baulichen Unterhalts (Stiftungen Schloss Waldegg, Zentralbibliothek etc.) enthalten.

3.3.3 Produktegruppe 3: Bewirtschaften

Die Produktegruppe beinhaltet das technische, infrastrukturelle und das kaufmännische Facility-Management sowie die digitale Bewirtschaftung aller Stammdaten inkl. Gebäudepläne. Die Projekt- und Sachbearbeitenden koordinieren die Hauswartung und Gebäudereinigung, planen Umzüge, erstellen nutzerspezifische Reports, beschaffen Mobiliar, erfassen und werten Energiedaten aus, erstellen Gebäudedokumentationen und erarbeiten Notfallkonzepte mit Flucht- und Evakuationsplänen.

Produkte: Bewirtschaften

XX	**Ziele**							
xxx	Indikatoren	Standard	Ist24	Ist25	Soll26	**Soll27**	**Soll28**	**Soll29**
31	**Laufende Überwachung, Auswertung, Optimierung und Senkung des Energieverbrauchs (Strom/Wärme)**							
311	Energiekennzahl Strom Gebäude mit Baujahr ab 1998	(<) kWh/m2	55.80	57.30	60.00	**55.00**	**55.00**	**55.00**
312	Energiekennzahl Strom Gebäude mit Baujahr vor 1998	(<) kWh/m2	33.00	33.70	35.00	**32.00**	**32.00**	**32.00**
313	Energiekennzahl Wärme Gebäude mit Baujahr ab 1998	(<) kWh/m2	21.10	21.00	21.00	**21.00**	**21.00**	**21.00**
314	Energiekennzahl Wärme Gebäude mit Baujahr vor 1998	(<) kWh/m2	70.60	67.60	75.00	**70.00**	**70.00**	**70.00**

Bemerkungen: .

- Die Auswertung beinhaltet alle kantonseigenen, am Energiedatenmanagement angeschlossenen Verwaltungs- und Bildungsbauten.
- Die Anzahl ausgewerteter Gebäude wird in den statistischen Messgrössen aufgezeigt.

Legende:
- 1998 = Einführung Minergie-Standard in der Schweiz
- EBF = Energiebezugsfläche
- Basis SIA Merkblatt 2031 Energieausweis für Verwaltungsgebäude (kWh pro m2 Energiebezugsfläche EBF):
a) Strom: Zielwert = 31 kWh/m2 / Grenzwert = 78 kWh/m2
b) Wärme: Zielwert = 39 kWh/m2 / Grenzwert = 98 kWh/m2

32	**Optimierung des Gebäudebetriebs (Hauswartung, Reinigung etc.) pro m2 Reinigungsfläche**							
321	Durchschnittliche Kosten pro m2 Reinigungsfläche in denkmalgeschützten eigenen Verwaltungsgebäuden	(<) CHF/m2	44.64	45.38	44.64	**45.38**	**45.38**	**45.38**
322	Durchschnittliche Kosten pro m2 Reinigungsfläche in den übrigen eigenen Verwaltungsgebäuden	(<) CHF/m2	63.14	62.05	63.14	**62.05**	**62.05**	**62.05**

Bemerkungen: .

- Die Anzahl ausgewerteter Verwaltungsgebäude wird in den statistischen Messgrössen der Produktegruppe 1 aufgezeigt.
- Die Methode für die Kosten- und Kennzahlenplanung basiert grundsätzlich auf den Ist-Angaben des Vor-Vorjahres. Diese Methode hat sich aufgrund der Erfahrungswerte bewährt.
- Zur Ermittlung der Kosten wurden folgende Aufwände berücksichtigt: Eigene Leistungen (Hauswartung inklusiv kleinere Umzüge sowie Räumungsarbeiten und Raumpflege), Leistungen Dritter für Hauswartung und Raumpflege sowie Reinigungsmaterial.

Legende:
- Reinigungsfläche = Nettogeschossfläche (NGF nach SIA 416)

Abweichungen generell:
Die Kennzahlen beinhalten auch besondere Hauswartungsleistungen wie Umzüge, Räumungen oder das Bereitstellen betriebsnotwendiger Infrastruktur, weshalb ein Vergleich mit externen Benchmarks nicht möglich ist. Die unterschiedlichen Reinigungskosten je Gebäudekategorie ergeben sich aus der jeweiligen Personenbelegung sowie den unterschiedlichen Kunden- und Besucherströmen (Dritte) in den einzelnen Gebäuden. Aus zunehmender Arbeitsplatzdichte und damit verbundenen Ansprüchen resultieren höhere Reinigungskosten.

33	**Sicherstellung der Kundenzufriedenheit**							
331	Jährliche Kundenbefragung zur Produktequalität des «Gebäudebetriebes» (Anteil Bewertungen «gut» - «sehr gut»)	(>) %	88	85	80	**85**	**85**	**85**

	Statistische Messgrössen	Einheit	Ist24	Ist25	Plan26	**Plan27**	**Plan28**	**Plan29**
	Anzahl ausgewertete Gebäude mit Baujahr ab 1998	Anzahl	5	7	5	**7**	**7**	**7**
	Anzahl ausgewertete Gebäude mit Baujahr vor 1998	Anzahl	53	56	56	**56**	**56**	**56**
	Total ausgewertete Gebäude	Anzahl	58	63	61	**63**	**63**	**63**
	Gebäudeversicherungswert (SGV) aller kantonalen Liegenschaften (VV, SV, FV)	MCHF	1'493	1'549	1'493	**1'544**	**1'544**	**1'544**
	Gebäudeversicherungswert (SGV) Verwaltungsvermögen/Stiftungsvermögen (VV, SV)	MCHF	1'340	1'361	1'340	**1'356**	**1'356**	**1'356**
	Bem.: Veränderungen ergaben sich durch: a) Investitionen (Bsp. Buchrainhalle Biberist, Provisorien Kantonsschule Solothurn, St. Urbangasse Solothurn) b) Überführung der Liegenschaften Bielstrasse 3, Solothurn und Frohburgstrasse 3, Olten vom FV ins VV c) Neubewertungen des Versicherungswerts seitens der SGV							
	Gebäudeversicherungswert (SGV) Finanzvermögen (FV)	MCHF	153	188	153	**188**	**188**	**188**
	Bem.: Veränderungen ergaben sich durch: a) Kauf der Liegenschaften GB Hochwald Nr. 3492, GB Gerlafingen Nr. 927 und GB Biberist Nr. 1486 b) Überführung der Liegenschaften Bielstrasse 3, Solothurn und Frohburgstrasse 3, Olten vom FV ins VV c) Neubewertungen des Versicherungswerts seitens der SGV							

Bemerkungen: .
Anzahl Gebäude mit Baujahr ab/vor 1998 (Kennzahlen Nr. 31):
Die Auswertung beinhaltet alle kantonseigenen am Energiedatenmanagement angeschlossenen Verwaltungs- und Bildungsbauten. Umbauten an der Gebäudeinfrastruktur oder der Gebäudetechnik können dazu führen, dass einzelne Liegenschaften für eine Betrachtungsperiode ausgeschlossen oder wieder eingeschlossen werden. Zudem werden laufend bestehende oder neu dazu gekommene Gebäude am Energiedatenmanagement angeschlossen.

Produktgruppenergebnis	Einheit	RE24	RE25	VA26	Vergangene GB-Periode	Plan27	Plan28	Plan29	Aktuelle GB-Periode
Kosten	TCHF	-16'655	-18'982	-18'994	-54'631	-22'665	-22'649	-22'603	-67'917
Erlös	TCHF	-7'302	-7'352	-9'119	-23'773	-9'259	-9'174	-9'109	-27'542
Saldo	TCHF	-23'958	-26'334	-28'113	-78'405	-31'924	-31'823	-31'712	-95'459

Bemerkungen: Im Bereich Bewirtschaften betragen die Mehreinnahmen gegenüber der vergangenen Globalbudget-Periode 17,0 Mio. Franken (22 %).
Auf der Aufwandseite fallen höhere Mietkosten an (neue Mietobjekte HPSZ, Kantonspolizei) und auf der Ertragsseite ergeben sich höhere Miet-, Pacht- und Baurechtszinse (Baurechtszins-Erhöhung infolge Anpassung an Landwert) sowie höhere Einnahmen bei der internen Verrechnung (Allerheiligenberg und Fridau, Asylzentren; Solothurn, Kanti, Provisorien und Bezug Räumlichkeiten der ehemaligen PH).

Die intern verrechneten Mieten werden kalkulatorisch berechnet. Die Berechnungsmethode wurde im 2018 festgelegt und bisher nicht verändert.

Systemtechnisch erscheinen die internen Verrechnungen immer in den Kosten. Die ausgewiesenen Produktegruppen-Kosten setzen sich deshalb aus dem effektiven Aufwand (A) und den intern verrechneten Mieterträgen (IM) zusammen.
- RE 24: A = 27'934 und IM = -44'589 (rund 180'000 m2 HNF)
- RE 25: A = 27'827 und IM = -46'809 (rund 190'000 m2 HNF)
- VA 26: A = 28'073 und IM = -47'067 (rund 190'000 m2 HNF)
- Plan 27: A = 28'877 und IM = -51'542 (rund 206'000 m2 HNF)
- Plan 28: A = 28'893 und IM = -51'542 (rund 206'000 m2 HNF)
- Plan 29: A = 28'939 und IM = -51'542 (rund 206'000 m2 HNF)

In den Kosten sind Aufwände im Bereich Technisches Gebäudemanagement (interne und externe Leistungen Gebäudebetrieb, Reinigungsmaterial, Energiekosten, Gebäudeversicherung, Service/Wartung etc.), Aufwände im Bereich Infrastrukturelles Gebäudemanagement (interne Leistungen, Anschaffungen Mobilien, Umzugskosten, Gartenunterhalt, Winterdienst etc.) sowie Aufwände im Bereich Kaufmännisches Gebäudemanagement (Bewirtschaftungskosten, Miet- und Nebenkosten für Anmietobjekte etc.) enthalten.

In den Erträgen sind Einnahmen im Bereich Kaufmännisches Gebäudemanagement (interne und externe Miet-, Pacht- und Baurechtszinserträge, Rückerstattungen Nebenkosten etc.) enthalten.

3.3 Saldovorgabe und Verpflichtungskredit

Saldovorgabe

	Einheit	RE24	RE25	VA26	Vergangene GB-Periode	VA27	Plan28	Plan29	Aktuelle GB-Periode
Aufwand	TCHF	33'280	33'519	34'088	100'887	35'201	35'262	35'123	105'585
Ertrag	TCHF	-7'386	-7'447	-9'200	-24'033	-9'340	-9'255	-9'190	-27'785
Globalbudgetsaldo	**TCHF**	**25'894**	**26'072**	**24'888**	**76'854**	**25'861**	**26'007**	**25'933**	**77'800**
Saldo der internen Verrechnungen	TCHF	-42'611	-44'636	-44'810	-132'057	-49'269	-49'256	-49'256	-147'781
Produktgruppenergebnis Total									
Kosten	TCHF	-9'331	-11'117	-10'722	-31'170	-14'068	-13'995	-14'133	-42'196
Erlös	TCHF	-7'386	-7'447	-9'200	-24'033	-9'340	-9'255	-9'190	-27'785
Saldo	TCHF	-16'717	-18'564	-19'922	-55'203	-23'408	-23'250	-23'323	-69'981
1 Planen									
Kosten	TCHF	1'223	1'014	1'151	3'388	1'088	1'255	1'064	3'407
Erlös	TCHF				0	0	0	0	0
Saldo	TCHF	1'223	1'014	1'151	3'388	1'088	1'255	1'064	3'407
2 Bauen									
Kosten	TCHF	6'101	6'851	7'122	20'074	7'509	7'399	7'406	22'314
Erlös	TCHF	-84	-95	-81	-260	-81	-81	-81	-243
Saldo	TCHF	6'017	6'756	7'041	19'814	7'428	7'318	7'325	22'071
3 Bewirtschaften									
Kosten	TCHF	-16'655	-18'982	-18'994	-54'631	-22'665	-22'649	-22'603	-67'917
Erlös	TCHF	-7'302	-7'352	-9'119	-23'773	-9'259	-9'174	-9'109	-27'542
Saldo	TCHF	-23'958	-26'334	-28'113	-78'405	-31'924	-31'823	-31'712	-95'459

Verpflichtungskredit

		CHF	2027	2028	2029	Total
Globalbudget	Verpflichtungskredit		25'861'000	26'006'500	25'932'500	77'800'000
	Teuerungsausgleich					
	Zusatzkredit					
	Total		**25'861'000**	**26'006'500**	**25'932'500**	**77'800'000**

3.4 Personal

Anzahl Pensen / Stellenprozente	Stand per 31. Dez.	IST24	IST25	Plan26	Vergangene GB-Periode	Plan27	Plan28	Plan29	Aktuelle GB-Periode
Pensen Mitarbeitende		62.1	64.9	67.1	194.1	67.1	67.1	67.1	201.3
Anzahl Mitarbeitende		118	117	126	361	124	124	124	372
Anzahl Lernende		0	0	0	0	0	0	0	0

Bemerkungen: .

Soll-Personalbestand:
Kernteam: 31 Mitarbeitende mit 26,8 Stellen
Gebäudebetrieb: 93 Mitarbeitende mit 40,3 Stellen

Insgesamt liegt der geplante Personalbestand im Globalbudget 2027 bis 2029 um 2,4 Vollzeitstellen pro Jahr über der vergangenen Globalbudget-Periode. Dieser Anstieg ist auf eine organisatorische Änderung im Gebäudebetrieb zurückzuführen: Ab 2025 musste das Hochbauamt auf Wunsch der Amtsstellen die organisatorische und finanzielle Zuständigkeit für die Hauswartung Rosengarten (bisher BBZ) sowie für mehrere Polizeiposten (bisher KAPO) übernehmen.

Aktuell sind im Hochbauamt 7,7 Vollzeitstellen vakant. Davon 3,3 Vollzeitstellen im Kernteam (Abteilungen Planen und Bauen) und 4,4 Vollzeitstellen im Gebäudebetrieb. Die vakanten Stellen sollen wiederbesetzt werden unter Berücksichtigung des veränderten Kontextes (Digitalisierung, Automation, interne und externe Erwartungshaltung/Ansprüche etc.).

3.5 Veränderungen von Leistungen und Finanzen

3.5.1 Veränderungen im Leistungsauftrag

In der nachfolgenden Zusammenstellung wird erläutert, welche Leistungen in welchen Produktegruppen während der laufenden GB-Periode und der neuen GB-Periode erbracht werden sollen (Schwerpunkte):

Leistungen	PG	Rückblick 2024-2026 (laufende GB-Periode)	Ausblick 2027-2029 (neue GB-Periode)
Umwelt- und Qualitätsmanagement	1-3	Das HBA hat mit externer Unterstützung ein neues, HBA-internes QM-Handbuch erarbeitet und dieses der Kantonalen Finanzkontrolle präsentiert. Mit Schlussbericht vom Dezember 2024 hat die Finanzkontrolle das QM-Handbuch positiv aufgenommen. Inhalte des QM-Handbuches sind Leistungsauftrag, Verhaltenskodex, Organisation und Schnittstellen, prozessorientierte Arbeitsweise, Risikomanagement, IKS und Glossar. Das QM-Handbuch wurde von allen Mitarbeitenden des HBA (Kernteam) unterzeichnet. Es widerspiegelt die aktuelle Arbeitsweise des Hochbauamtes, der Abteilungen und der einzelnen Mitarbeitenden.	Das interne QM wird als Führungs- und Arbeitsinstrument weitergeführt. Schwerpunkte sind die laufende Aktualisierung des QM-Handbuchs, die Pflege der Prozessdokumentation und des Dokumentenmanagements im inPoint sowie die Weiterentwicklung von Risikomanagement und IKS. Zudem wird das Hochbauamt ab 2027 eine datenbankbasierte Geschäftsliste (Projektmanagement-Tool, PM) führen, welche auch zu überprüfende QM-Schwerpunkte enthält. Weiter soll ab 2027 ein datenbankbasierter Nutzerantrag eingeführt werden, welcher einen Einfluss auf die QM-Prozesse hat (Transparenz und Dokumentation).

Leistungen	PG	Rückblick 2024-2026 (laufende GB-Periode)	Ausblick 2027-2029 (neue GB-Periode)
IT und Digitalisierung	1-3	Für die Erfassung und Auswertung von Stammdaten und Kennzahlen standen SAP (Finanzen), Speedikon (Flächen/Facility Management), Ennovatis (Energiedaten) und RT/Time / TimeTool (Leistungserfassung) zur Verfügung. Die Datenbereinigung und -erhebung haben die Datenlage verbessert und die Auswertungen präzisiert. Der Leitfaden für Nutzende wurde als digitales Hilfsmittel für die Zusammenarbeit und den Gebäudebetrieb bereitgestellt. In Zusammenarbeit mit dem Amt für Informatik wurden die beiden Tools Projektmanagement und Nutzerantrag initiiert.	Die digitale Datenbasis (Stammdaten) soll weiter optimiert werden. Schwerpunkte sind die Pflege der Stammdaten im SAP, Speedikon, Ennovatis und TimeTool sowie die Weiterentwicklung des Dokumentenmanagements. Die zwei neuen Tools Projektmanagement und Nutzerantrag werden geschult und eingeführt.
SIA-Phasen 0 sowie Teil-Phasen 11-31, Immobilien- und Projektentwicklungen FV mit anschliessender Verwertung	1	Im Finanzvermögen wurden mehrere Geschäfte weiterbearbeitet: Die Stimmberechtigten haben dem Kauf der Liegenschaft Bielstrasse 3 in Solothurn im November 2025 zugestimmt; die Liegenschaft wurde ins Verwaltungsvermögen überführt. Das Palais Besenval wurde im November 2025 eröffnet. Für das Hotel 1881 in Luterbach wurde im April 2025 ein Mietvertrag abgeschlossen; beim Kapuzinerkloster Olten ist der Abschluss des Baurechtsvertrags bis Ende 2026 vorgesehen. Zudem wurde der Landerwerb von zwei Grundstücken der Stahl Gerlafingen AG im Finanzvermögen abgeschlossen. Für die Fachhochschule (FHNW) Olten, 2. Etappe, konnte mit dem Investor eine Vereinbarung abgeschlossen, vom Regierungsrat genehmigt und anschliessend unterzeichnet werden. Die Parzelle soll im Baurecht abgegeben werden.	Immobilienentwicklungen im Finanzvermögen bleiben von strategischen Projekten, der Portfolio-Strategie und Entscheiden Dritter abhängig. Nicht betriebsnotwendige Liegenschaften sind periodisch zu überprüfen und je nach Strategie zu halten, zu entwickeln oder zu verwerten. Nicht mehr benötigte Liegenschaften sollen möglichst im Baurecht abgegeben werden. Dazu hat der Regierungsrat die neue Strategie «Immobilien im Finanzvermögen Abgabe im Baurecht» (RRB Nr. 2026/1095 vom 10. Juni 2026) beschlossen. Das Projekt für die FHNW Olten soll qualitativ weiterbegleitet werden.
SIA-Phasen 0 sowie Teil-Phasen 11-31, Immobilien- und Projektentwicklungen VV	1	Bei der Kantonsschule Solothurn hat der Kantonsrat im März 2025 den Standort- und Variantenentscheid zugunsten der Variante «Dezentral KSSO + PH» getroffen. Das Vorprojekt für den KAPO-Stützpunkt Oensingen wurde abgeschlossen und der Verpflichtungskredit im März 2026 vom Volk gutgeheissen. Für den Erweiterungsbau Rötihof wurde ein Qualitätsverfahren durchgeführt und im Mai 2025 abgeschlossen. Beim Neubau Bürgerspital «Haus 2» ist die SIA-Teilphase 31 für die Variante «integriert» abgeschlossen.	Neue Projekte sind in Vorbereitung: die Schalterhalle der Motorfahrzeugkontrolle Bellach, Planungsarbeiten für das Amthaus Dornach, die Kantonsschule Solothurn/freiwerdende Pädag. Hochschule Solothurn sowie die Optimierung der Verwaltungsgebäude in Solothurn zur Reduktion von Mietliegenschaften.

Leistungen	PG	Rückblick 2024-2026 (laufende GB-Periode)	Ausblick 2027-2029 (neue GB-Periode)
Gebäudetechnik	2	Der Fokus liegt auf der Gewährleistung und Sicherstellung einer reibungslosen Ver- und Entsorgung (Wärme, Strom und Wasser) aller Immobilien. Dazu kommen die laufende Überprüfung der bestehenden Anlagen und wo nötig Ersatz durch moderne, CO_2-neutrale Anlagen bzw. Umstellung von fossilen auf erneuerbare Energiequellen. Neue regulatorische Vorgaben, insbesondere Verbote ineffizienter Leuchtmittel, führten zu zusätzlichen Modernisierungen. (Siehe Nachhaltigkeitsbericht 2025, Homepage HBA)	Der Fokus bei Erneuerung und Ersatz der Gebäudetechnik liegt weiterhin auf hohem Wirkungsgrad und geringem Energieverbrauch und wenn immer möglich sollen primär Partizipationen mit Wärmeverbund-Einrichtungen eingegangen werden. (Siehe Nachhaltigkeitsbericht 2025, Homepage HBA, Kapitel 5, Schrittweise zur Klimaneutralität)
Planbarer Unterhalt	2	Der Planbare Unterhalt diente der Erhaltung und zeitgemässen Ausstattung der vorhandenen Bausubstanz. Es wurden vorwiegend sicherheits- und gebrauchstauglichkeitsrelevante Massnahmen geplant und realisiert. Bei Gebäuden, die im Kontext strategischer Grossprojekte stehen - Neubau Bürgerspital Solothurn (BSS), Zentralgefängnis Kanton Solothurn (ZGSO), KAPO-Stützpunkt, Erweiterung Rötihof (Optimierung Verwaltungsgebäude) und die Sanierung der Kantonsschule Solothurn wurden aus wirtschaftlichen Überlegungen ausschliesslich Instandsetzungsmassnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit umgesetzt.	Der Planbare Unterhalt ist eine gebundene Ausgabe und dient der Erhaltung sowie zeitgemässen Ausstattung der bestehenden kantonalen Gebäude. Im Fokus stehen energetische Sanierungen, Sicherheitsmassnahmen und der Erhalt der Gebrauchstauglichkeit. Die Priorisierung erfolgt nach Dringlichkeit, Betriebsnotwendigkeit, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit. Bei Gebäuden im Umfeld strategischer Grossprojekte oder mit geringer Restnutzungsdauer werden nur zwingende Massnahmen zur Sicherstellung von Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit umgesetzt. Zusätzliche Kostentreiber entstehen insbesondere durch steigende Anforderungen, technische Komplexität, höhere Standards sowie behördliche und gesetzliche Auflagen.
SIA-Phasen 32-53, Realisierung Gross- und Kleinprojekte	2	Mehrere Gross- und Kleinprojekte konnten erfolgreich abgeschlossen oder wesentlich vorangetrieben werden. Beispiele sind die Inbetriebnahme des Schwerverkehrskontrollzentrums (SVKZ) Oensingen, der Spatenstich für das Zentralgefängnis Solothurn (ZGSO) in Flumenthal sowie die Weiterbearbeitung des Neubaus des KAPO-Stützpunkts Oensingen. Beim Neubau Bürgerspital, 2. Etappe, Solothurn wurde die Teilphase 31 (Vorprojekt) abgeschlossen. Das Vorprojekt wurde aufgrund neuer Überlegungen der Solothurner Spitäler AG (soH) sistiert. Im Rahmen der Eigentümergespräche soll das weitere Vorgehen festgelegt werden. Zu den abgeschlossenen Kleinprojekten gehören der Umbau des Rötihofs mit einer Erhöhung der Arbeitsplatzkapazität von rund 30 auf 70 Arbeitsplätze, die provisorischen Haftplätze in Flumenthal sowie die Provisorien für die Kantonsschule Solothurn.	Weiterhin in Realisierung befinden sich die Grossprojekte Zentralgefängnis Kanton Solothurn (ZGSO), KAPO-Stützpunkt Oensingen sowie die 2. Etappe des Bürgerspitals Solothurn. Im Bereich der Kleinprojekte sind die Schutzräume an den Standorten Berufsbildungszentrum (BBZ) Olten und Kantonsschule Olten, die Umgebungssanierung beim Schloss Waldegg in Feldbrunnen, die Sanierung des Bürobereichs der Prüfhalle bei der Motorfahrzeugkontrolle (MFK) Bellach sowie die 5. Etappe der Photovoltaikanlagen in Bearbeitung.

Leistungen	PG	Rückblick 2024-2026 (laufende GB-Periode)	Ausblick 2027-2029 (neue GB-Periode)
Sofortmassnahmen	2	Die Instandhaltung der kantonalen Bauten erfolgte auf Grundlage systematischer Zustandsbeurteilungen. Die Priorisierung richtete sich nach Dringlichkeit (Sicherheit, Gebrauchstauglichkeit) und der Immobilienstrategie. Bei Gebäuden im Umfeld strategischer Grossprojekte (u.a. Bürgerspital Solothurn, ZGSO, KAPO-Stützpunkt, Rötihof und Kantonsschule Solothurn) wurden ausschliesslich notwendige Instandhaltungsmassnahmen umgesetzt. Die Sparmassnahmen im Gartenunterhalt konnten weitgehend realisiert werden.	Die Instandhaltung der Bauten und Anlagen soll weiterhin anhand periodischer und systematischer Zustandsbeurteilungen weitergeführt werden. Die Priorisierung der Massnahmen richtet sich nach der Dringlichkeit (Sicherheit, Gebrauchstauglichkeit) sowie der Immobilienpriorisierung. Bei Gebäuden, die im Kontext strategischer Grossprojekte stehen, sowie bei Gebäuden mit einer voraussichtlich geringen Verwendungsdauer werden ausschliesslich Instandhaltungsmassnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit umgesetzt.
Gebäudebetrieb (Hauswartung/Reinigung)	3	Im Gebäudebetrieb wurde die ab 2024 eingeführte Leistungserfassung weitergeführt. Die Kennzahlen fielen höher aus als kalkuliert, da in den Kosten auch besondere Hauswartungsleistungen wie Umzüge, Räumungen oder das Bereitstellen betriebsnotwendiger Infrastruktur enthalten sind. Der Leitfaden für Nutzende definiert wichtige Aspekte und Verhaltensregeln für den Gebäudebetrieb. Notfallkonzepte liegen für 20 von 28 Verwaltungsgebäuden vor.	Der Gebäudebetrieb soll durch weitere Standardisierungen optimiert werden. Hierzu werden Schwerpunkte für gezielte Optimierungsmassnahmen definiert, wie z. B. die Prüfung des Einsatzes von Reinigungsrobotern. Für die Hauswarte sind weiterhin regelmässige und kollektive Weiterbildungen geplant. Die Notfallkonzepte sollen vervollständigt und der Leitfaden für Nutzende laufend angepasst werden.
Interne Verrechnung	3	Die Kostenverrechnung für Büroflächen und Dienstfahrzeug-Parkplätze erfolgte jeweils über die Kosten-/Leistungsrechnung der entsprechenden Amtsstellen. Bei allfälligen Veränderungen wurden die notwendigen Anpassungen laufend vorgenommen und die neuen Werte wurden dem Amt für Finanzen mitgeteilt.	Die Kostenverrechnung erfolgt weiterhin wie in der vergangenen GB-Periode. Geplant ist, die bisher pauschalen, kalkulatorisch berechneten Nebenkosten durch die tatsächlich anfallenden, gebäudespezifischen Nebenkosten zu ersetzen und diese verursachergerecht intern zu verrechnen.
Miet-, Pacht- und Baurechtsverträge (kantonseigene Gebäude und Grundstücke)	3	Die vertraglichen Geschäfte im Finanz- und Verwaltungsvermögen wurden weiterbearbeitet (z. B. Mietvertrag Hotel 1881 in Luterbach, die ausstehende Baurechtsregelung Kapuzinerkloster Olten und die Überführung der Liegenschaft Bielstrasse 3 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen). Die Vertrags- und Liegenschaftsdaten wurden im Rahmen der Portfolio- und Bewirtschaftungsprozesse laufend überprüft.	Die vertraglichen Abmachungen bei Miet-, Pacht- und Baurechtsverträgen sind weiterhin periodisch auf Aktualität, Marktkonformität und strategische Vorgaben sowie deren Einhaltung zu überprüfen. Allfällige Anpassungen sollen, sofern rechtlich und wirtschaftlich möglich, zur Ertragsoptimierung und zur Portfolio-Strategie beitragen.
Mietverträge Anmiete (nicht kantonseigene Gebäude)	3	Von insgesamt 27 Verwaltungsstandorten/Infrastrukturen in der Stadt Solothurn sind 14 Standorte in Mietliegenschaften untergebracht. Dafür fallen jährlich rund 6,5 Mio. Franken exkl. Nebenkosten an. Die Strategie «Eigentum vor Miete» wurde weiterverfolgt. Aufgrund des Flächenbedarfs der Heilpädagogischen Sonderschulen (HPSZ) nehmen die Kosten dennoch laufend zu.	Die Strategie «Eigentum vor Miete» bleibt weiterhin massgebend. Mit der vom Regierungsrat geplanten Optimierung der Verwaltungsgebäude sollen Mietliegenschaften reduziert, wiederkehrende Kosten gesenkt und Verwaltungseinheiten räumlich konsolidiert werden.

Leistungen	PG	Rückblick 2024-2026 (laufende GB-Periode)	Ausblick 2027-2029 (neue GB-Periode)
Mobiliar	3	Im Leitfaden für Nutzende sind die Rahmenbedingungen für das Mobiliar weitgehend geregelt. (Siehe Leitfaden für Nutzende, Homepage HBA) In der vergangenen GB-Periode konnten die Ausgaben für Mobiliar gesenkt und somit die Vorgaben des Massnahmenplans 2024 (MP 2024) vollständig eingehalten werden.	Die Kosten für das Mobiliar sollen maximal auf dem Niveau der vorhergehenden GB-Periode gehalten werden. Mit der vom Regierungsrat geplanten Optimierung der Verwaltungsgebäude sollen diese mittelfristig gesenkt werden.
Umzüge	3	Im Leitfaden für Nutzende sind die Rahmenbedingungen für Umzüge geregelt. (Siehe Leitfaden für Nutzende, Homepage HBA) Im Zusammenhang mit baulichen Massnahmen im Rötihof (3. und 4. OG) konnten die Arbeitsplätze von 30 auf 70 erweitert und die notwendigen Umzüge durchgeführt werden. Weitere Umzüge haben im Verwaltungsgebäude Rosengarten und bei den Heilpädagogischen Sonderschulen (HPSZ) stattgefunden.	Mit der vom Regierungsrat geplanten Optimierung der Verwaltungsgebäude sind mittelfristig weitere Umzüge geplant.

3.5.2 Einfluss Massnahmenplan 2024

Das Hochbauamt verfolgt im Massnahmenplan 2024 fünf Ziele. Von den fünf Massnahmen befinden sich vier in Umsetzung, während eine erst ab 2027 realisiert wird.

D BJD 11 Reduktion Gartenunterhalt

Die Reduktion des Gartenunterhalts verläuft grundsätzlich nach Plan, auch wenn das Einsparziel aufgrund notwendiger Umstrukturierungen nicht vollständig erreicht wird. Die Reduktion externer Dienstleistungen trägt dennoch zu spürbaren Einsparungen bei.

D BJD 12 Abgabe von Grundstücken im Baurecht

Die Strategie, Grundstücke grundsätzlich im Baurecht abzugeben, wurde vom Regierungsrat beschlossen und befindet sich in der Umsetzung. Der Erfolg dieser Massnahme hängt jedoch weiterhin von strategischen Immobilienprojekten sowie externen Rahmenbedingungen ab.

D BJD 13 Gebäudereinigungsintervall senken durch Kündigung ext. Reinigungsdienstleister

Die Reduktion der Gebäudereinigung kann teilweise umgesetzt werden. Die Sparvorgaben können aufgrund zeitgemässer Bedürfnisse sowie des heterogenen Immobilienportfolios (Anzahl, Baujahr, Bautypologien etc.) nur teilweise eingehalten werden.

D BJD 14 Ausgaben Mobiliar senken

Die Vorgaben zur Senkung der Ausgaben für Mobiliar werden eingehalten und leisten den geplanten Beitrag zum Sparziel.

D BJD 23 Verdichtung Arbeitsplätze und Einführung Desksharing - Kündigung externer Mietvertrag

Die strategischen Entscheide «Umstellung auf Multispace» und «Einführung von Desksharing» sind noch ausstehend.

Insgesamt zeigt die Umsetzung des Massnahmenplans Fortschritte, wobei drei Massnahmen bereits Einsparungen erzielen oder auf Kurs sind, zwei Massnahmen jedoch durch zeitliche oder organisatorische Herausforderungen verzögert bzw. in ihrer Wirkung eingeschränkt werden.

3.5.3 Laufende Globalbudgetperiode

In der nachfolgenden Zusammenstellung werden die wesentlichen Abweichungen, gegliedert nach Budgetpositionen, zwischen dem genehmigten Verpflichtungskredit und dem voraussichtlichen Ergebnis der laufenden Globalbudgetperiode aufgezeichnet:

Verpflichtungskredit GB-Periode 2024–2026	in MCHF
Genehmigter Verpflichtungskredit gemäss KRB Nr. SGB 0206/2023	**75.6**
+2,0 % Lohnerhöhung infolge Teuerungsausgleich per 1. Januar 2024 gemäss RRB Nr. 2023/2016 vom 5. Dezember 2023	+0.4
+0,6 % Lohnerhöhung infolge Teuerungsausgleich per 1. Januar 2026 gemäss RRB Nr. 2025/1910 vom 17. November 2025	+0.1
Bereinigter Verpflichtungskredit	**76.1**
Voraussichtliches Ergebnis des Verpflichtungskredits (RE24 + RE25 + VA26)	76.9
Zu begründende Differenz	**+0.8**

Begründung	Detail	Total
Total Personalaufwand		**-0.5**
- Personal	-0.5	
Total Sach- und übriger Betriebsaufwand		**+4.3**
- Anschaffungen Maschinen	+0.1	
- Anschaffungen ICT Sitzungszimmer	-0.6	
- Gebäudeunterhalt/Service/Wartung	+0.5	
- Mieten und Nebenkosten in Mietgebäuden	+2.3	
- Hauswartung/Reinigung durch Dritte	-0.7	
- Sachversicherungsprämien	+0.6	
- Umzugskosten	-0.1	
- Wasser, Strom, Heizöl, Gas, übrige Heizenergie	+2.2	
Total Erträge		**-3.0**
- Miet-, Pacht- und Baurechtszinse	-2.6	
- Rückerstattungen Nebenkosten	-0.4	
Total		**+0.8**

Budgetposition	**Begründung**
Personal	Der Minderaufwand resultiert daraus, dass im Kernteam des HBA Stellen in den Abteilungen Planen und Bauen aufgrund sistierter Planungsprojekte (übergeordnete Abhängigkeiten infolge der verschiedenen Lösungsvarianten, Szenarien und Standorte) nicht unmittelbar wiederbesetzt wurden. Weitere Gründe sind, dass bei Personalwechseln jüngere Mitarbeitende mit weniger Erfahrung (in tieferen Erfahrungsstufen) eingestellt wurden oder Stellen nicht ohne Unterbruch wiederbesetzt werden konnten.
Anschaffungen Maschinen	Infolge der zunehmenden Digitalisierung und aufgrund der Datenschutz-Vorgaben mussten Papier-Shredder sowie Containerpressen beschafft werden. Zur Umsetzung der im Massnahmenplan vorgesehenen Reduktion des Gartenunterhalts musste die Hauswartung mit zusätzlichen Geräten ausgestattet werden.

Budgetposition	Begründung
Anschaffungen ICT Sitzungszimmer	In Absprache mit dem Amt für Informatik (AIO) erfolgte die Beschaffung der ICT-Ausstattung für Sitzungszimmer über das Globalbudget AIO (Budgettransfer zugunsten HBA und zulasten AIO).
Gebäudeunterhalt/ Service/Wartung	Strategische Projekte bzw. Bauvorhaben (z. B. KAPO Stützpunkt, Oensingen; FHNW II, Olten; Erweiterung Rötihof, Solothurn; Kantonsschule, Solothurn; Staatsarchiv, Solothurn sowie HPSZ) bewirkten tiefere Ausgaben im baulichen Unterhalt. Es wurden vorwiegend sicherheits- und gebrauchstauglichkeitsrelevante Massnahmen geplant und realisiert. Die Tendenz beim baulichen Unterhalt ist künftig wieder steigend (-0,6). Mehrausgaben erfolgten jedoch im Bereich Service/Wartung wegen Preissteigerungen bei den Wartungsverträgen über sämtliche Liegenschaften infolge modernerer Anlagen (teurere Wartungsverträge), Teuerung Baukostenindex sowie zusätzliche Wartungsverträge z. B. für Solothurn, Palais Besenval und Bielstrasse 3, Wangen bei Olten, MFK (+1,1).
Mieten und Nebenkosten in Mietgebäuden	Höhere Miet-/Nebenkosten entstanden durch den Abschluss neuer Anmietverträge für Balsthal, HPSZ, Rainweg 8 (KRB SGB 0022/2024), Oensingen, HPSZ, Staadackerstrasse 15 (KRB SGB 0104/2025), Oensingen, Polizeigarage (KRB SGB 0231/2024), Olten, HPSZ, Schulhaus Hübeli (KRB SGB 0021/2024), Olten, HPSZ, Von Rollstrasse 1 (KRB SGB 0164/2024), Olten, HPSZ, Solothurnerstrasse 233 (KRB SGB 0088/2026), Olten, Kantonspolizei, Stadthaus (RRB 2026/1034), Solothurn, Beratungsstelle Opferhilfe (RRB 2024/1436).
Hauswartung/Reinigung durch Dritte	Infolge einer Reorganisation im Gebäudebetrieb wurden vermehrt Leistungen, die zuvor durch externe Dienstleister erbracht worden waren, durch eigenes Personal (im stark reduzierten Umfang) übernommen. Zudem konnten erste Einsparungen gemäss Massnahmenplan 2024 (MP 2024) erzielt werden.
Sachversicherungsprämien	Höhere Versicherungsprämien ergaben sich durch Neubeurteilungen des Versicherungswertes seitens der Solothurner Gebäudeversicherung (SGV) sowie Liegenschaftskäufe (Solothurn, Bielstrasse 3 und Palais Besenval, GB Hochwald Nr. 3492, GB Gerlafingen Nr. 927 und GB Biberist Nr. 1486).
Umzugskosten	Umzüge, welche während der GB-Periode 2024 bis 2026 durchgeführt wurden, waren mehrheitlich in den Projekt-Verpflichtungskrediten budgetiert (Bsp. Solothurn, Verwaltungsgebäude St. Urbangasse und Rötihof; Wangen bei Olten, MFK etc.).
Wasser, Strom, Heizöl, Gas, übrige Heizenergie	Mehrausgaben bei der Energie entstanden durch einen generellen Anstieg (Stromtarif und Verbrauch) infolge erhöhter Erwartungshaltung sowie zunehmender und veränderter Bedürfnisse aller Nutzenden bzgl. Arbeitsweise, Digitalisierung, E-Mobilität, Gebäudeautomation etc.
Miet-, Pacht- und Baurechtszinse	Die laufende Überprüfung der Baurechtsverträge hat zu Mehreinnahmen geführt (Anpassung Baurechtszins an Landwert-Entwicklung). Zudem konnten Mehreinnahmen aus Mietobjekten generiert werden (Solothurn, Bielstrasse 3 und Palais Besenval).
Rückerstattungen Nebenkosten	Höhere Rückerstattungen von Heiz- und Nebenkosten aus vermieteten Objekten entstanden aufgrund von zusätzlichen Vermietungen und wegen generell gestiegener Energiekosten.

3.5.4 Neue Globalbudgetperiode

In der nachfolgenden Zusammenstellung werden die wesentlichen Abweichungen, gegliedert nach Budgetpositionen, zwischen der laufenden und der neuen Globalbudgetperiode aufgezeichnet:

Vergleich der laufenden und zukünftigen GB-Periode	in MCHF
Voraussichtliches Ergebnis des Verpflichtungskredits 2024–2026 (RE24 + RE25 + VA26)	76.9
Beantragter Verpflichtungskredit 2027–2029	77.8
Zu begründende Differenz	**+0.9**

Begründung	Detail	Total
Total Personalaufwand		**+1.3**
- Personal	+1.3	
Total Sach- und übriger Betriebsaufwand		**+3.4**
- Anschaffungen Mobilien	-0.2	
- Anschaffungen ICT Sitzungszimmer	-0.1	
- Dienstleistungen und Honorare	+0.1	
- Gebäudeunterhalt/Service/Wartung	+1.4	
- Mieten und Nebenkosten in Mietgebäuden	+2.1	
- Hauswartung/Reinigung durch Dritte	+0.3	
- Umzugskosten	-0.1	
- Wasser, Strom, Heizöl, Gas, übrige Heizenergie	-0.1	
Total Erträge		**-3.8**
- Miet-, Pacht- und Baurechtszinse	-4.0	
- Rückerstattungen Nebenkosten	+0.2	
Total		**+0.9**

Budgetposition	**Begründung**
Personal	Die Stellenprofile, Erwartungen und Lohngefüge haben sich aufgrund der wesentlich höheren fachlichen Anforderungen bzw. der zunehmenden Spezialisierungen (z. B. FM, IT, Immobilien etc.) sowie insgesamt in der Planungs- und Baubranche verändert (Master-, Ingenieur-, FH- und ETH-Abschlüsse). Zudem sind der Fachkräftemangel, die laufende Umstellung von der analogen auf die digitale Arbeitsweise sowie die Teuerung weiterhin Kostentreiber. Dazu kommt, dass der geplante Personalbestand im Globalbudget 2027 bis 2029 um 2,4 Stellen über demjenigen des letzten Globalbudgets liegt. Dieser Anstieg ist auf eine organisatorische Änderung im Gebäudebetrieb zurückzuführen: Ab 2025 musste das Hochbauamt auf Wunsch der Amtsstellen die organisatorische und finanzielle Zuständigkeit für die Hauswartung Rosengarten (bisher BBZ) sowie für mehrere Polizeiposten (bisher KAPO) übernehmen.
Anschaffungen Mobilien	Die gemäss Massnahmenplan 2024 (MP 2024) vorgegebenen jährlichen Einsparungen von 100'000 Franken können eingehalten werden.
Anschaffungen ICT Sitzungszimmer	In Absprache mit dem AIO erfolgt die Beschaffung der ICT-Ausstattung für Sitzungszimmer über das Globalbudget AIO (Budgettransfer zugunsten HBA und zulasten AIO).
Dienstleistungen und Honorare	Sowohl für Rechtsberatungen als auch für Digitalisierungsprojekte ist vermehrt der Beizug externer Fachanbieter erforderlich. Aufgrund der komplexen Anforderungen sowie dem erforderlichen, spezifischen Fachwissen sind diese Dienstleistungen unverzichtbar und weiterhin steigend. Das HBA prüft entsprechende eigene Anstellungen zur künftigen Reduktion der Ausgaben für externe Dienstleistungen und Honorare.

Budgetposition	Begründung
Gebäudeunterhalt/Service/Wartung	In der neuen GB-Periode wird mit einer Zunahme der Kosten gerechnet. Entscheidende Projekte bzw. Bauvorhaben (z. B. KAPO Stützpunkt, Oensingen; FHNW II, Olten, Erweiterung Rötihof, Solothurn; Kantonsschule, Solothurn; Staatsarchiv, Solothurn sowie HPSZ) bewirkten während der letzten GB-Periode tiefere Ausgaben im baulichen Unterhalt. Es wurden vorwiegend sicherheits- und gebrauchstauglichkeitsrelevante Massnahmen geplant und realisiert. Neue Kostentreiber entstehen vor allem dort, wo Anforderungen, Standards, Betrieb, Technik etc. sowie Verfahren und behördliche/gesetzliche Auflagen komplexer werden. Im Bereich Service/Wartung ist mit weiteren Preissteigerungen bei den Wartungsverträgen infolge modernerer Anlagen (teurere Wartungsverträge) sowie zusätzlichen Anlagen zu rechnen (z. B. Sicherheitsanlagen, PV-Anlagen). Die gemäss Massnahmenplan 2024 (MP 2024) vorgegebenen jährlichen Einsparungen beim Gartenunterhalt von 100'000 Franken können weitgehend eingehalten werden.
Mieten und Nebenkosten in Mietgebäuden	Durch den Abschluss neuer Anmietverträge müssen höhere Miet-/Nebenkosten budgetiert werden für die Objekte Balsthal, HPSZ, Rainweg 8 (KRB SGB 0022/2024), Oensingen, HPSZ, Staadackerstrasse 15 (KRB SGB 0104/2025), Oensingen, Polizeigarage (KRB SGB 0231/2024), Olten, HPSZ, Schulhaus Hübeli (KRB SGB 0021/2024), Olten, HPSZ, Von Rollstrasse 1 (KRB SGB 0164/2024), Olten, HPSZ, Solothurnerstrasse 233 (KRB SGB 0088/2026), Olten, Kantonspolizei, Stadthaus (RRB 2026/1034), Solothurn, Beratungsstelle Opferhilfe (RRB 2024/1436).
Hauswartung/Reinigung durch Dritte	Die Einhaltung der Sparvorgaben gemäss Massnahmenplan 2024 (MP 2024) wird weiterhin angestrebt, kann jedoch aufgrund zeitgemässer Bedürfnisse und des heterogenen Immobilienportfolios (Baujahr, Bautypologien, Anzahl etc.) nur bedingt erfüllt werden.
Umzugskosten	Während der GB-Periode 2027 bis 2029 vorgesehene Umzüge sind mehrheitlich in den Projektverpflichtungskrediten budgetiert.
Wasser, Energie, Heizöl, Gas	Aufgrund der Strategie «Immobilien im Finanzvermögen Abgabe im Baurecht» wird davon ausgegangen, dass die Kosten mittel bis langfristig gesenkt werden können. Eine generelle Kostensenkung bedingt zwingend eine Reduktion der vorhandenen Nutzflächen (Reduktion der Anzahl Verwaltungsgebäude und Standardisierung der Arbeitsplätze).
Miet-, Pacht- und Baurechtszinse	Die laufende Überprüfung der Baurechtsverträge hat zu Mehreinnahmen geführt (Anpassung Baurechtszins an Landwert-Entwicklung).
Rückerstattungen Nebenkosten	Durch die Kündigung FHNW (PH Solothurn) und aufgrund der Strategie «Immobilien im Finanzvermögen Abgabe im Baurecht» werden Rückerstattungen von Nebenkosten voraussichtlich tiefer ausfallen.

4. Finanzgrössen ausserhalb Globalbudget und Investitionen

TCHF	RE24	RE25	VA26	**Plan27**	**Plan28**	**Plan29**
Finanzgrössen ausserhalb Globalbudget						
Aufwertungen VV	-2	-2				
Perimeterbeiträge	2	76	50	**50**	**50**	**50**
Grenzbereinigung + Vermarchung	9	1	10	**10**	**10**	**10**
Übriger Sachaufwand						
Behindertengerechtes Bauen	63	63	60	**63**	**63**	**63**
Buchgewinn aus veräussertem Grundeigentum	-1'409	-56	0	**-1'500**	**0**	**0**
Mieterträge Spitäler	-2'480	-2'470	-2'400	**-2'400**	**-2'400**	**-2'400**
Mieterträge Fachhochschulen	-4'349	-4'448	-3'473	**-2'707**	**-2'707**	**-2'707**
Mieterträge MAZ	-589	-591	-580	**-590**	**-590**	**-590**
Baurechtszinsen	-1'813	-1'836	-1'823	**-1'840**	**-1'840**	**-1'840**
Abschreibungen	22'488	22'983	23'236	**23'935**	**23'510**	**23'550**
Ausserplanmässige Abschreibungen	483	1				
Beiträge an Bund / Gemeinde		-18	-5	**-5**	**-5**	**-5**
Beiträge vom Bund	-221	-216	-150			
Beiträge von privaten Unternehmen						
Marktwertanpassung Liegenschaften (FV)						

Bemerkungen: Abweichungen:
a) Buchgewinn aus veräussertem Grundeigentum: Erwartete Grundstücksverkäufe, bei welchen mit einem Gewinn zu rechnen ist.
b) Mietertrag Fachhochschulen: Infolge Kündigung FHNW (PH Solothurn) fallen ab Mitte 2026 Mieteinnahmen von rund 1,5 Mio. Franken pro Jahr weg. Stattdessen können mit der kantonseigenen Nutzung dieser Räumlichkeiten (Eigentum vor Miete) rund 0,5 Mio. Franken jährlich eingespart werden. Eine entsprechende Miete hätte zusätzliche Kosten von rund 2,0 Mio. Franken ergeben.
c) Abschreibungen:
1. Im Planbaren Unterhalt 2027 sind grössere Massnahmen geplant, welche aufgrund der Abschreibungssystematik im gleichen Jahr abgeschrieben werden (Bsp. Solothurn, BSS, Erneuerung Wasserleitung Betriebsküche sowie Teilerneuerung Sanitäranlagen Pavillon Süd).
2. Die Abschreibungsplanung basiert auf der SAP-Abschreibungssimulation. Sie berücksichtigt alle Investitionen, die in den Jahren 2026 und 2027 voraussichtlich aktiviert und dementsprechend abgeschrieben werden (Bsp. Flumenthal, JVA, Haftplätze; Biberist, Buchrainhalle; Bellach, MFK, Bürobereich Prüfhalle; Olten, BBZ, Schutzräume).
d) Beiträge vom Bund: Beteiligung an den Kosten für bauliche Sofortmassnahmen bei Gebäuden der beruflichen Grundbildung und der höheren Berufsbildung fallen ab 2027 weg, da gemäss der Finanzplanung 2025 des ABMH (basierend auf den Zahlen des SBFI) die Mittel aufgrund rückläufiger Bundesbeiträge künftig nicht mehr ausreichen, um die Investitionen abzudecken (Quelle: ABMH; Richtlinien für die Bemessung der Investitionsbeiträge des Kantons Solothurn).

5. Rechtliches

Der nachfolgende Beschluss untersteht als gebundene Ausgabe (Verpflichtungskredit) nicht dem fakultativen Referendum nach Artikel 36 der Verfassung des Kantons Solothurn vom 8. Juni 1986 (KV; BGS 111.1) (Artikel 37 Absatz 1 Buchstabe c KV).

6. Antrag

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

Im Namen des Regierungsrates

Susanne Schaffner
Frau Landammann

Yves Derendinger
Staatsschreiber

7. Beschlussesentwurf

Globalbudget «Hochbau» für die Jahre 2027 bis 2029

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf Artikel 74 Absatz 1 Buchstabe b und Absatz 2 der Kantonsverfassung vom 8. Juni 1986 (KV)[1]), gestützt auf § 19 Absatz 1 und § 20 des Gesetzes über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003 (WoV-G)[2]), nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 22. September 2026 (RRB Nr. 2026/1656), beschliesst:

1. Für das Globalbudget «Hochbau» werden für die Jahre 2027 bis 2029 folgende Produktegruppen und Ziele festgelegt:

   1.1 Produktegruppe 1: Planen

      1.1.1 Optimierung qualitativer und quantitativer Aspekte unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und des Kontextes (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) bei Grossprojekten

      1.1.2 Optimierung des Flächenbedarfs und der Kosten pro Arbeitsplatz

      1.1.3 Laufende Überprüfung des Projektstands der Grossprojekte in Planung gemäss Mehrjahresplanung des Regierungsrates

   1.2 Produktegruppe 2: Bauen

      1.2.1 Einhaltung der Kostenvorgaben (teuerungsbereinigter Verpflichtungskredit)

      1.2.2 Priorisierung des baulichen Unterhaltes aus betrieblicher, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht

      1.2.3 Sicherstellung des Substanzerhaltes bei Gebäuden im Verwaltungs- und Finanzvermögen

      1.2.4 Laufende Überprüfung des Projektstands der Grossprojekte in Realisierung gemäss Mehrjahresplanung des Regierungsrates.

   1.3 Produktegruppe 3: Bewirtschaften

      1.3.1 Laufende Überwachung, Auswertung, Optimierung und Senkung des Energieverbrauchs (Strom/Wärme)

      1.3.2 Optimierung des Gebäudebetriebs (Hauswartung, Reinigung etc.) pro m^2 Reinigungsfläche

      1.3.3 Sicherstellung der Kundenzufriedenheit.

2. Für das Globalbudget «Hochbau» der Erfolgsrechnung inkl. Leistungsziele der Investitionsrechnung wird als Saldovorgabe für die Jahre 2027 bis 2029 ein Verpflichtungskredit von 77'800'000 Franken beschlossen.

---

[1]) BGS 111.1.
[2]) BGS 115.1.

3. Der Verpflichtungskredit für das Globalbudget «Hochbau» wird bei einer vom Regierungsrat beschlossenen Lohnanpassung gemäss § 17 des Gesamtarbeitsvertrages vom 25. Oktober 2004 (GAV)[1]) angepasst.

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
Finanzdepartement
Amt für Finanzen
Kantonale Finanzkontrolle
Parlamentsdienste

[1]) BGS 126.3.