

BERICHT UND ANTRAG DES STADTRATES AN DAS GEMEINDEPARLAMENT

Kirchgasse 8 und 10, Verpflichtungskredit für Projektierung/Genehmigung

Die Liegenschaften an der Kirchgasse 8 und 10, die sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Olten befinden, weisen einen dringenden Erneuerungsbedarf auf. Zudem benötigt das Kunstmuseum Olten zeitgemässe Flächen und Infrastruktur für Sammlung und Ausstellungen. Aus diesem Grund hat das Parlament am 24. September 2020 beschlossen, dass das Kunstmuseum in die Liegenschaft Kirchgasse 10 verlegt werden soll und beide Liegenschaften zweckmässig ergänzt und erneuert werden. Nach Abschluss des Architekturwettbewerbes und einer Projektüberarbeitung sind nun für die weitere Bearbeitung ein Verpflichtungskredit für die Projektierung des neuen Kunstmuseums und für die Entwicklung der Liegenschaft Kirchgasse 8 erforderlich.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Bericht und Antrag:

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Olten unterhält drei eigenständige, traditionsreiche Museen: das Historische Museum (1900), das Kunstmuseum (1902) und das Naturmuseum (1872). Sie sind aktiv in Planung, Konzeption und Realisierung von Dauer- und Sonderausstellungen, weiteren Bildungs- und Vermittlungstätigkeiten (Museumspädagogik, Kurse, Vorträge, Exkursionen, Führungen und Publikationen), Informationsdienstleistungen als Auskunftsstelle, Erhaltung und Ausbau der Sammlungen im Sinne des Kulturgüterschutzes, Fachdokumentation und Öffentlichkeitsarbeit. Der Wille zur Weiterführung der drei städtischen Museen, deren Ausrichtung und der Bedarf an räumlichen Verbesserungen wurden dokumentiert im Bericht «Kultur in Olten» (2004). Entsprechend wurden im Regierungsprogramm 2005-2009 die Bedarfsabklärung, die Standortklärung und ein Vorgehensplan für Ausbau und Sanierung der Museen als Zielsetzungen genannt. Die Bedarfsabklärung mit Raumbedarfsanalyse wurde anschliessend durchgeführt. Der Stadtrat entschied sich zudem für die Beibehaltung des Standortes Innenstadt für alle drei Museen.

Im November 2008 wurde auf Grund der Vorarbeiten vom Parlament ein Investitionskredit in der Höhe von CHF 100'000.- genehmigt, mit welchem Wettbewerbsgrundlagen erarbeitet werden sollten. Im Zuge der politischen Diskussion stellte sich dabei heraus, dass vor der Fortsetzung der Arbeiten ein Grundsatzentscheid zur Zukunft der drei städtischen Museen erforderlich war, nachdem der Bericht «Kultur in Olten» im Parlament zwar ausführlich diskutiert und gewürdigt, aber nur zur Kenntnis genommen worden war. Dies wurde im März 2009 nachgeholt: Mit 36:4 Stimmen befürwortete das Gemeindeparlament in einem Grundsatzentscheid die Weiterführung der drei städtischen Museen – Historisches Museum, Kunstmuseum und Naturmuseum – als eigenständige Institutionen.

Im Rahmen der Sparsbemühungen zur Gesundung der städtischen Finanzen wurde in den Jahren 2013/14 die Grundsatzfrage nochmals gestellt, indem auch die Konsequenzen bei

der Schliessung eines oder mehrerer Museen der Stadt Olten eingehend geprüft wurden. Dabei ergaben die Überprüfungen, dass die Museen einen wesentlichen Beitrag zur Standortattraktivität des Regionalzentrums Olten darstellen und Aufgaben wahrnehmen, welche zur Bewahrung des kulturellen Erbes erfüllt werden müssen. So hat das Kunstmuseum beispielsweise kürzlich den Nachlass des bekannten und geschätzten Oltnrer Künstlers Hans Kuchler übernehmen können, den es seit einiger Zeit bereits aufarbeitet. Festgestellt wurde zudem, dass auch bzw. gerade bei einer Aufhebung – soweit eine solche überhaupt möglich ist – hohe Kosten anfallen würden (vgl. Prüfungsbericht Kunstmuseum vom 31. März 2014, S. 24ff.). Nach einem breiten Konsens an für die Diskussion der Sparvorschläge einberufenen runden Tischen wurde beschlossen, mit den bestehenden Museen als Institutionen weiterzufahren. Der erste Erneuerungsschritt konnte dann auch im November 2019 mit der Eröffnung des Hauses der Museen mit zwei städtischen und einem kantonalen Museum erfolgreich abgeschlossen werden.

Die aktuelle Vorlage zum Verpflichtungskredit für die Projektierung basiert ihrerseits auf einem mit 37:0 Stimmen beschlossenen Auftrag des Gemeindeparlamentes vom 24. September 2020, welcher für das neue Kunstmuseum den Standort, das Raumprogramm und einen Kostenrahmen vorgab. In der Zwischenzeit wurde der Architekturwettbewerb, mit dem Ziel, den Generalplaner mit dem überzeugendsten Konzept für das Projekt zu finden, abgeschlossen und der Öffentlichkeit präsentiert. Auf der Basis des Juryberichts erfolgte nach Abschluss des Verfahrens eine Projektoptimierung. Für den nächsten Schritt ist nun der Beschluss des Parlamentes zum Investitionskredit für die Erarbeitung Vorprojekt, Bauprojekt und Bewilligung (SIA-Teilphasen 31, 32 und 33) erforderlich. Zudem gilt es über die Entwicklung der Liegenschaft Kirchgasse 8 zu entscheiden.

2. Projektentwicklung

2.1. Architekturwettbewerb und Überarbeitung

Im Beschluss vom 24. September 2020 hat das Gemeindeparlament entschieden, das Kunstmuseum mit einem Raumbedarf von 1'600 m² Nutzfläche neu an der Kirchgasse 10 mit rückwärtigem Anbau zu installieren. Im Weiteren wurde im Bericht aufgezeigt, wie es mit den Liegenschaften an der Kirchgasse 8 und 10 weitergehen soll.

Das Submissionsgesetz des Kantons Solothurn fordert für die Vergabe eines Projektauftrages, welcher über dem Schwellenwert von Fr. 250'000.- liegt, ein offenes Vergabeverfahren, wie dies z. B. der Projektwettbewerb darstellt. Im Rahmen eines solchen Qualitätsverfahrens können auch die Anforderungen an den Städtebau (Altstadtzone) an dieser wichtigen Lage und den denkmalpflegerischen Anforderungen (Liegenschaft Kirchgasse 10 steht seit dem 14. März 1939 unter kantonalem Einzelschutz) sichergestellt werden.

Anfang 2021 wurde in der Folge ein einstufiger Projektwettbewerb nach SIA 142 in einem selektiven Verfahren öffentlich ausgeschrieben. In der ersten Phase konnten sich Teams im Rahmen einer Präqualifikation bewerben, in der sie ihre Eignung für die Bewältigung der Aufgabe nachweisen mussten. Dabei ging es insbesondere um ihre Qualifikation in den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Baumanagement, Gebäudetechnik und Nachhaltigkeit sowie ihre personelle und organisatorische Leistungsfähigkeit. Im März 2021 hat die eingesetzte Jury 14 Teams ausgelesen, welche bis Mitte Juni 2021 einen Wettbewerbsbeitrag eingeben konnten. In einem ersten Rundgang wurden nach eingehenden Diskussionen zu breitgefächerten Kriterien – unter anderem Städtebau und Architektur, Denkmalpflege, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit sowie «Betriebstauglichkeit» – sechs Eingaben bestimmt, aus denen in einem zweiten Rundgang das Projekt ausgewählt wurde, das zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde.

2.2. Siegerprojekt «Vedo dove devo»

Die Planergemeinschaft Buchner Bründler Architekten AG, Basel/Proplaning AG, Basel, und Robin Winogrand Landschaftsarchitekten, Zürich, haben den Architekturwettbewerb «Kunstmuseum Olten und Wohn- und Geschäftshaus» gewonnen. Ihr Projekt mit dem Namen «Vedo dove devo» zeugt laut Jury von einem respektvollen Umgang mit der historischen Substanz und schafft zugleich einen atmosphärisch stimmigen Ort, der den Besuch des Kunstmuseums Olten auch architektonisch zu einem unvergesslichen Erlebnis werden lässt. Das Siegerprojekt zeichnet sich unter anderem dadurch aus, dass es der ehemaligen Hinterseite zum Munzingerplatz mit einer im Raum und in der Höhe abgestuften Platzfassade einen städtebaulich klaren und attraktiven Rahmen verleiht. Die bestehenden Bauten an der Kirchgasse werden weitgehend erhalten und damit deren Substanz nicht nur in denkmalpflegerischer, sondern auch punkto Nachhaltigkeit geschont. Wie das Kunstmuseum erhält auch die Liegenschaft Kirchgasse 8 einen Anbau, der die Enge des heutigen Gebäudes auflöst und vielfältige Nutzungen erlaubt, wie es auch den politischen Forderungen entspricht.

Der Architekturwettbewerb zeigt, dass mit den Erweiterungsbauten und der Umgebungsgestaltung auch mehr als die Schaffung auf die Zukunft ausgerichteter Bedingungen für das Kunstmuseum erreicht wird. Nämlich die Erneuerung wichtiger Zeitzeugen in der Innenstadt und die Aufwertung der unmittelbaren Umgebung, die in Zusammenhang mit den Bauten steht. Die Liegenschaften an der Kirchgasse 8 und 10 haben unabhängig von der Nutzung als Kunstmuseum einen dringenden Erneuerungsbedarf, für welchen die Stadt als Eigentümerin aufkommen muss. Nach der Aufwertung der Kirchgasse im Jahr 2013 leistet die Stadt damit – gewissermassen unter dem Motto «Neue Kirchgasse 2.0» – einen weiteren Beitrag an die Attraktivierung der Innenstadt. Gerade das im Wettbewerb ausgewählte Siegerprojekt dient aufgrund der grosszügigen geplanten Fläche an der Kirchgasse 8 der Schaffung eines attraktiven Angebots für Gewerbe, Detailhandel oder Gastronomie und von hochwertigem Wohnraum in der Innenstadt. Im Rahmen des Wettbewerbes wurde auch das Potential einer Aufwertung des Platzes der Begegnung ermittelt. Zudem wurde am 23. September 2021 im Gemeindeparlament der Auftrag Florian Eberhard und Luc Nünlist (SP/JSP) betr. «Belebter Munzingerplatz für alle» für erheblich erklärt.

2.3. Projektoptimierung

Der von der Jury festgestellte und im Jurybericht deklarierte Anpassungsbedarf musste infolge der Relevanz (Grundriss, Kosten, Terminplan) zuhanden der Vorlage an das Gemeindeparlament aufgearbeitet werden. In der Projektoptimierungsphase wurden die Erkenntnisse aus dem Projektwettbewerb bezüglich Betrieb und Funktionalität sowie Flächeneffizienz und Kostenvorgabe verbessert. Das Kostenziel konnte insbesondere durch den Verzicht auf das zweite Untergeschoss und der ursprünglich vorgesehenen, vollständigen Unterkellerung der Liegenschaft Kirchgasse 10 erreicht werden. Mit der Projektoptimierung ist es insbesondere gelungen die betrieblichen Anforderungen besser abzubilden. Der vorliegende Projektstand dient als Grundlage für die Projektierungsphase bezüglich Projekthalt, Kosten und Terminprogramm.

Die Pläne im Anhang resp. im Auflagedossier dokumentieren den aktuellen Projektstand.

3. Kirchgasse 10: mehr Potenzial für das Kunstmuseum

3.1. Aufgabenerfüllung mit kantonaler und privater Unterstützung

Die Erhaltung und Weiterentwicklung des Kunstmuseums ist eine städtische Aufgabe, was auch die Politik mehrfach bestätigt hat. Neben dem Vermittlungsauftrag werden die Mittel auch dafür verwendet, um die eigene Sammlung als Teil des kulturellen Gedächtnisses der Stadt Olten sicherzustellen und sinnvoll zu ergänzen. Ein Raum- und Betreuungsaufwand besteht also auch ohne Ausstellungsräume, der unmittelbare Nutzen für die Bevölkerung wäre damit aber massiv eingeschränkt.

In seinem Schreiben vom 24. März 2022 hat Landammann Remo Ankli die auch im Museumskonzept des Kunstmuseums Olten definierten Aufgaben wie folgt zusammengefasst: «Das Kunstmuseum Olten verbindet die Pflege des zeitgenössischen Kulturschaffens mit derjenigen des Kulturerbes beispielhaft: Mit seinem reichhaltigen Ausstellungsprogramm bietet das Kunstmuseum Olten Solothurner Künstlerinnen und Künstlern eine zentrale Plattform zur Präsentation ihres Schaffens. Als Gedächtnisinstitution nimmt das Kunstmuseum Olten zentrale Aufgaben des Sammelns und Bewahrens des kulturellen Erbes im Bereich der Bildenden Kunst für den unteren Kantonsteil wahr. Eine besondere Stärke zeigt das Kunstmuseum dabei in seiner fundierten und facettenreichen Vermittlungsarbeit für die breite Bevölkerung. Für Schulklassen aller Altersstufen bietet das Kunstmuseum ausserdem als ausserschulischer Lernort in kurzer Gehdistanz zum Bahnhof ein breites Bildungsangebot».

Aus diesem Grund unterstützt und fördert der Kanton Solothurn, der bekanntlich kein eigenes Kunstmuseum führt, das Kunstmuseum Olten seit Jahrzehnten mit substanziellen Beiträgen in sechsstelliger Höhe und überreicht ihm auch Werke Solothurner Kunstschafter als Schenkungen. Wie der Stadt Olten zudem Ende März mitgeteilt wurde, verstärkt der Kanton sein Bekenntnis zu den Museen der drei Städte und damit auch zum Kunstmuseum Olten in den kommenden Jahren, indem es Gesamtkonzepte in den Sparten Bildende Kunst, Geschichte und Natur, die das Profil der einzelnen Museen im kantonalen und nationalen Kontext schärfen, formulieren und mit den Museen in deren Rahmen mehrjährige Leistungsvereinbarungen abschliessen will.

Der Stellenwert des Kunstmuseums Olten wird zudem unterstrichen durch bereits erfolgte, aber auch geplante Schenkungen (u.a. Otto Morach), wobei auch Schenkungen, welche die bestehende Sammlung ergänzen und aufwerten würden, bisher aus räumlichen und klimatischen Gründen nicht angenommen werden konnten.

Auch Sponsoren unterstützen das Kunstmuseum Olten massgeblich; so leisten Private seit den Sparjahren 2013/14 einen sehr beachtlichen jährlichen Beitrag von CHF 250'000.- an die Betriebskosten; andere werfen regelmässige Beiträge an Personalkosten oder finanzieren Projekte wie zum Beispiel Publikationen zu Ausstellungen auf. Private haben zudem bereits angekündigt, dass sie auch die bauliche Erneuerung des Kunstmuseums Olten finanziell unterstützen werden.

Kanton wie auch Sponsoren bezeichnen im Gegenzug eine periodische Aktualisierung der baulichen Rahmenbedingungen bei der auf Dauerhaftigkeit angelegten Institution als unumgänglich, soll das kulturelle Erbe als Gedächtnis unserer Gesellschaft für gegenwärtige und kommende Generationen sachgerecht geschützt und gepflegt werden. Nur unter dieser Voraussetzung kann eine Institution wie das Kunstmuseum Olten ihr Potenzial auch ausschöpfen und damit die Erwartungen von Bevölkerung und Politik auch erfüllen. Stimmen hingegen wichtige Bedingungen wie zum Beispiel die klimatischen Erfordernisse für Ausstellungs-Leihgaben aus anderen Museen nicht, werden die Möglichkeiten, das eigenständige Profil weiter zu schärfen, stark eingeschränkt.

3.2. Künftige räumliche Anforderungen

Als Zielsetzungen für die künftige Ausrichtung wurden u.a. folgende Vorgaben definiert:

- Das neue Kunstmuseum soll klein, aber fein sein, das heisst, mit der Neukonzeption ist kein Anspruch an ein quantitatives Wachstum als Institution verbunden. Der Betrieb (Personal, Sammlungsbetreuung, Ausstellungsprogramm) soll sich nach dem Umbau nicht ändern.
- Die Ausstellungsräume sollen in Zukunft so angeordnet sein und bespielt werden, dass auch während Ausstellungsaufbauten ein durchgehender Ausstellungsbetrieb möglich ist.
- Es braucht sowohl mehrere kleinere Ausstellungsräume für thematische Einheiten wie auch einen grosszügigen Ausstellungsraum für grössere Werke.
- Der Eingangsbereich soll mit einer Kaffeebar und einem Museumsshop kombiniert werden, die von ein und derselben Person bedient werden können.
- Die Depoträumlichkeiten sollen mit Ausnahme des kleinen Depotraums für Skulpturen im Kulturgüterschutzraum aus betrieblichen Gründen weiterhin vor Ort bleiben, aber den aktuellen Anforderungen angepasst und mit einer Reserve für künftige Entwicklungen der Sammlung ausgestattet werden.
- Nach der vollständigen organisatorischen Abtrennung des Hauses der Museen ist auch das neue Kunstmuseum mit geeigneten Werkstatträumen auszustatten.
- Die öffentlich zugänglichen Räume müssen barrierefrei ausgestaltet sein.

3.3. Raumprogramm

Das auf der Basis dieser Vorgaben ausgearbeitete Raumprogramm umfasst rund 1600 m² Nutzfläche, aufgeteilt in

- Publikumsbereich (Empfang, Shop, Kaffeebar und Raum für Kunstvermittlung) 110 m²
- Ausstellungsbereich 700 m²
- Büro und Arbeitsräume 180 m²
- Werkstätten und Materiallager 190 m²
- Depot 420 m²

Die bisherige Nutzfläche betrug 1330 m². Neu hinzu kommen 50 m² für das Grafikkabinett (Disteli), 40 m² für Kaffeebar/Museumsshop, 50 m² für die Werkstatt sowie 35 m² Depotfläche für die heutige Überbelegung und 95 m² Depotflächenreserve für die künftige Sammlungstätigkeit.

4. Kirchgasse 8: Entwicklung eines Wohn- und Geschäftshauses

4.1. Ausgangslage

Im Rahmen des Projektwettbewerbs für Generalplanerteams (Architektenwettbewerb) hat der ausgewählte Vorschlag die Liegenschaft Kirchgasse 8 weitestgehend erhalten und diese in Richtung Munzingerplatz durch einen Anbau ergänzt. Im Erdgeschoss sind eine Gastronomienutzung sowie eine kleine Ladenfläche angedacht, die auch als Marktstände ausformuliert werden kann. Im ersten Obergeschoss sollen Dienstleistungsflächen angeboten werden und darüber total 7 Wohnungen (1 x 4.5 Zimmer, 3 x 3.5 Zimmer, 3 x 2.5 Zimmer), welche sich im 3. Obergeschoss eine Gemeinschaftsterrasse teilen.

Die Besitzverhältnisse und die Nutzung der Liegenschaft Kirchgasse 8 waren schon verschiedentlich Thema im Gemeindeparlament (Interpellation Fraktion SP/JSP betr. Kirchgasse im Mai 2019, Interpellation Fraktion SP/JSP betr. Kunstmuseum im Januar 2020, Vorschlag Kirchgasse für Alle statt für Wenige im Januar 2020, Vorlage Kunstmuseum, Erneuerung/Standort und Raumprogramm im September 2020). Der im Januar 2020 behandelte Vorschlag, beide Gebäude im städtischen Eigentum zu behalten und für öffentliche Angebote zu nutzen, wurde vom Parlament mit 18:16 Stimmen als nicht erheblich erklärt.

Das Besitzverhältnis und die Bauzone geben nicht zwingend eine öffentliche Nutzung vor. Daher ist unabhängig von den Besitzverhältnissen eine Überführung der Liegenschaft Kirchgasse 8 ins Finanzvermögen sinnvoll. Diese Umwandlung hat zur Folge, dass sich das Finanzvermögen vergrössert und die Verschuldung reduziert wird.

Für die Entwicklung der Liegenschaft an der Kirchgasse 8 stehen drei Möglichkeiten zur Disposition: Entweder die Vergabe an Dritte via Baurecht oder Verkauf oder die Einwohnergemeinde investiert selber auf Basis des Wettbewerbprojektes mit dem Ziel eines Mehrwertes für die Stadtentwicklung. Für eine Entwicklung und Investition durch die Stadt selber spricht, dass es sich um einen zentralen Standort in Olten handelt, dieses Vorgehen eine optimale Koordination mit der städtischen Investition ins Kunstmuseum erlaubt und sich eine Rendite erwirtschaften lässt. Mit dem Übergang des Objektes vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen erfolgt im Übrigen trotz eigener Investition ein Schuldenabbau in der Höhe des Verkehrswertes der Liegenschaft an der Kirchgasse 8, da diese nur einen kleinen Restbuchwert aufweist. Die Entwicklung durch die Stadt selber bedingt aber eine professionelle Begleitung der Investition, damit die Marktfähigkeit sichergestellt werden kann.

Im Falle einer Ausschreibung wird eine Investorin evaluiert, welche die zu diesem Zweck zu definierenden Nutzungs- und sonstigen Vorgaben der Einwohnergemeinde am besten erfüllt. Wenn die Liegenschaft an wichtiger Lage im Stadtzentrum weiterhin in städtischem Besitz bleiben soll, ist dies nur mittels Baurecht und nicht Verkauf möglich.

Der Stadtrat hat die Variante «Abgabe im Baurecht» im Rahmen eines Investorenwettbewerbs geprüft. Ziel einer solchen Konstellation war es, die Kernkompetenzen einer professionellen Entwicklerin zielgerichtet einzubinden. Trotz einer sorgfältigen und professionell begleiteten Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen und aktiver Vermarktung ging kein Angebot für das Baurecht ein.

4.2. Kriterien für eine positive Liegenschaftsentwicklung

- Wirtschaftliches Baurechts- oder Verkaufsangebot, resp. Eigenentwicklung, mit marktfähigen und nachhaltigen Nutzungsangeboten.
- Umsetzung des Wettbewerbprojektes unter Einbindung des obsiegenden Planerteams und in Abstimmung mit dem Projekt Kunstmuseum Olten.

- Belegung der Kirchgasse und stimmige Imagebildung durch attraktive Publikumsnutzungen, abgestimmt mit bestehendem Nutzungsangebot, insbesondere im Erdgeschoss.
- Ökologische und gesellschaftlich nachhaltige Umsetzung, gemäss den übergeordneten Konzepten der Einwohnergemeinde Olten (Energistadt, Mobilitätsplan, Klimastrategie 2040, Konzept Innenstadt etc.).

4.3. Bewertungsmatrix für Entwicklungsoptionen

Variante	A Abgabe KG 8 im Baurecht	B Verkauf KG 8	C Eigenerstellung
Inhalt	Umsetzung Wettbewerbsresultat durch Dritte	Umsetzung Wettbewerbsresultat durch Dritte	Umsetzung Wettbewerbsresultat
Komplexität (vertragliche Lösungen)	- hoch	- hoch	+ einfach
Abstimmung bauliche Realisierung mit KG 10	o Kriterium bei Vergabe; Risiko Investor (finanziell, Willen, Terminplan)	o Kriterium bei Vergabe; Risiko Investor (finanziell, Willen, Terminplan)	++ gegeben
Umsetzung	-- Investorenwettbewerb hat gezeigt, dass dafür kein Interesse vorhanden ist	o Verkauf der Liegenschaft aufgrund Lagequalität realistisch aber aufgrund der Lage nicht sinnvoll	o Politische Akzeptanz einer Eigeninvestition
Auswirkung auf Verwaltungs- (VV) bzw. Finanzvermögen (FV)	+ Liegenschaftswert VM ist nahe bei 0. Buchgewinn durch Übertragung ins FV.	+ Liegenschaftswert VM ist nahe bei 0; Verkaufserlös = Gewinn.	+ Liegenschaftswert VM ist nahe bei 0. Buchgewinn durch Übertragung ins FV.
Laufender Ertrag	+ Kleiner laufender Ertrag durch Baurechtszins.	- Kein laufender Ertrag.	+ Laufender Mietertrag, Einbusse Rendite zugunsten Zielerreichung
Zielerreichung in Bezug auf positive Liegenschaftsentwicklung; positiver Einfluss auf die Innenstadtentwicklung	o Abstimmung möglich, Vergabekriterium; Risiko Vertragspartner	o Abstimmung möglich, Vergabekriterium; Risiko Vertragspartner	++ Bestmögliche Abstimmung möglich
Architektur, Städtebau	+ Umsetzung qualifiziertes Projekt durch Dritte.	+ Umsetzung qualifiziertes Projekt durch Dritte.	++ Eigenständige Umsetzung qualifiziertes Projekt.
Fazit	-- Umsetzung nicht möglich, da für dieses Angebot keine Nachfrage besteht.	o Einmaliger Ertrag und Risikoreduktion aber keine nachhaltige Lösung für diese zentrale Lage.	++ Beste Abstimmung mit den Zielen der Stadt auf lange Zeit möglich.

4.4. Wahl der Entwicklungsoption

Da trotz grossen Anstrengungen die erste Priorität des Stadtrates (Abgabe KG 8 im Baurecht) keine zweckmässige Lösung ergab, soll die Variante «Eigenerstellung» auf Basis des Wettbewerbsresultats umgesetzt werden.

Die Umsetzung des Wettbewerbsresultates ermöglicht es, ein Projekt umzusetzen, welches die funktionalen, architektonischen und städtebaulichen Anforderungen bestmöglich berücksichtigt. In diese Projektentwicklung sind auch die Anforderungen der Bewilligungsbehörde und der Denkmalpflege eingeflossen. Zudem wurde ein Team ausserkoren, welches in diesem komplexen Umfeld bestmöglich mit den Rahmenbedingungen umgehen kann. Nicht zuletzt sind bei diesem Vorgehen auch die Einhaltung des Submissionsgesetzes und die Abstimmung mit der Entwicklung der Liegenschaft Kirchgasse 10 sichergestellt.

Mit dem Projekt wird das Bauvolumen der bestehenden Baute vergrössert. Zum einen entspricht dies der geforderten qualitativen Siedlungsentwicklung nach innen, zum anderen erhöht es durch die Flächenvergrösserung auch insbesondere die Nutzungsmöglichkeiten im Erdgeschoss. Die Grundrisse für die Büros im 1. Obergeschoss und die Wohnungen in den weiteren Obergeschossen lassen eine zeitgemässe Nutzung zu. Mit den Mietzinsen können die erforderlichen Investitionen amortisiert werden. Es entsteht mit dem neuen Volumen ein sinnvoller Abschluss und eine repräsentative Ansicht gegenüber dem Munzingerplatz.

Der Planungs- und Bauablauf kann bei einer gemeinsamen Trägerschaft der beiden Liegenschaften bestmöglich abgestimmt und damit auch alle Synergien (gemeinsame Vergabe der Arbeiten, Koordination der Bauabläufe) genutzt werden. In den Prozess sollen spezialisierte Immobilienentwickler im Auftragsverhältnis eingebunden werden, um das Angebot bestmöglich auf die Nachfrage und Wirtschaftlichkeit abzustimmen.

Diese Entwicklungsoption kann nur umgesetzt werden, wenn das Kunstmuseum in die Liegenschaft an der Kirchgasse 10 umziehen kann.



*Ansicht
Kirchgasse
des
Wettbewerbs-
projekts „Vedo
dove devo“*

5. Projektkosten

5.1. Investitionsplanung

Im Budget 2021 resp. Finanzplan 2022-2029 sind für das Bauvorhaben folgende Mittel vorgesehen:

Jahr	Kirchgasse 10 (KMO)	Kirchgasse 8
	3113.5040.001	Liegenschaft FV
	[CHF]	[CHF]
2021 (Budget 2020/2021)	500'000	0
2022	500'000	0
2023	2'000'000	0
2024	7'000'000	0
2025	4'000'000	0
Total	14'000'000	0.-

Für das Kunstmuseum werden Beiträge Dritter erwartet. Die Leitung des Kunstmuseums hat mit Blick auf dessen Erneuerung mit verschiedenen Stiftungen Kontakt aufgenommen. Es haben bereits verschiedene Gespräche stattgefunden, bei denen eine wohlwollende Prüfung der Gesuche für eine finanzielle Unterstützung sowohl für die Investition wie auch für den Betrieb – insbesondere die Sammlungsbetreuung – des neuen Kunstmuseums in Aussicht gestellt wurde. Konkreter werden wollen die potenziellen Geldgeber, zu denen auch der Swisslos Fonds des Kantons Solothurn und die kantonale Denkmalpflege gehören, jedoch frühestens, wenn das Vorhaben weitere Konkretisierungsschritte erfahren hat, das heisst die Projektierung abgeschlossen ist und ein konkretes Bauprojekt vorliegt.

Für die Liegenschaft Kirchgasse 8 sind keine Mittel im Finanzplan 2022-2029 vorgesehen, da davon ausgegangen wurde, dass diese Investition durch Dritte erfolgt. Dies ist im Finanzplan 2023-2029 entsprechend anzupassen.

5.2. Kostengrobschätzung

Auf der Basis des optimierten Wettbewerbsprojekts wurde von der ARGE GP Kunstmuseum Olten (Buchner Bründler, Proplaning) eine Kostenschätzung erstellt (Kostengenauigkeit +/- 20%):

Bezeichnung	KG 10 (CHF)	KG 8 (CHF)	Total (CHF)
Anlagekosten (inkl. MWSt.)	13'673'000.-	9'084'000.-	22'757'000.-

In der Kostengrobschätzung sind folgende Kosten nicht enthalten:

- Grundstückskosten (in Kostenrechnung mit CHF 0.-)
- Altlastensanierung und Schadstoffe
- Kapitalkosten und Teuerung (Kostenstand Oktober 2021)
- Kosten für Umzug und Provisorien
- Ausstattungen Depots

Die Umgestaltung des Platzes der Begegnung über den Wettbewerbsperimeter hinaus und des Munzingerplatzes wird in einem eigenständigen Projekt gemäss erheblich erklärtem Auftrag des Gemeindeparlaments lanciert.

6. Kreditantrag

6.1. Kreditumfang

Mit dem beantragten Kredit wird das Projekt über die Liegenschaften Kirchgasse 8 und 10 bis zur Baureife entwickelt. Nach Abschluss der Projektierung mit der Phase 33 liegt ein bewilligungsfähiges Projekt mit einer genaueren Kostenkalkulation (+/- 10%) vor. Auf dieser Basis wird der Baukredit dem Parlament und im Anschluss den Stimmberechtigten (obligatorisches Referendum) vorgelegt.

6.2. Kostenzusammenstellung Projektierungskosten

Für die nun anstehende Projektierungsphase ist für die Planerhonorare (Projektierungsphasen Vorprojekt, Bauprojekt und Bewilligung) nachstehender Finanzbedarf notwendig:

Kirchgasse 10				
Phase	Phase 31 Vorprojekt	Phase 32 Bauprojekt	Phase 33 Bewilligung	Total
Planerhonorare	462'000	605'000	89'000	1'156'000.-
Projektunterstützung				
Bauherrschaft	23'200	30'500	4'500	60'000.-
Nebenkosten	24'000	31'000	5'000	60'000.-
Total (exkl. MwSt.)	509'200	666'500	98'500	1'276'000.-

Kirchgasse 8				
Phase	Phase 31 Vorprojekt	Phase 32 Bauprojekt	Phase 33 Bewilligung	Total
Planerhonorare	398'000	392'000	59'000	849'000.-
Projektunterstützung				
Bauherrschaft	25'000	20'000	5'000	50'000.-
Nebenkosten	20'000	20'000	3'000	43'000.-
Total (exkl. MwSt.)	443'000	432'000	67'000	942'000.-

Aus der oben aufgezeigten Honorarkalkulation ergibt sich folgende Zusammenstellung für den Projektierungskredit:

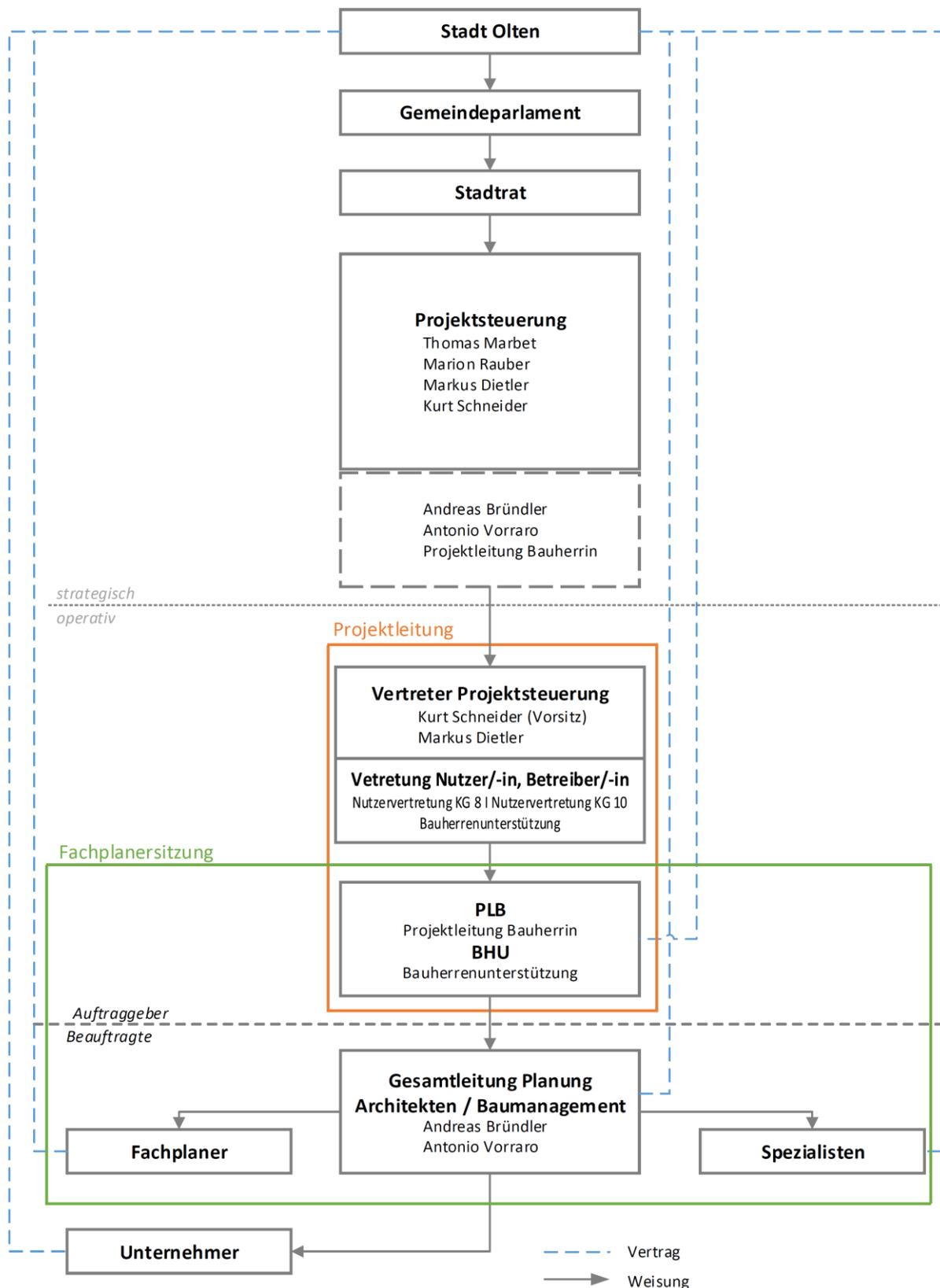
Kostenzusammenstellung

Planerhonorare (Phasen 31, 32, 33)	CHF	2'005'000.-
Projektunterstützung Bauherrschaft *)	CHF	110'000.-
Nebenkosten (Modellbau, Kopierspesen usw.)	CHF	103'000.-
Untersuchungen (Geologisches Gutachten usw.)	CHF	30'000.-
Sitzungsgelder und Spesen	CHF	10'000.-
Zwischentotal	CHF	2'258'000.-
MwSt., 7.7%	CHF	173'866.-
Reserve / Rundung (ca. 2.7%)	CHF	68'134.-
Total Projektierungskredit, inkl. MwSt.	CHF	2'500'000.-

*) Die Grösse und Komplexität des Projektes bedingt eine professionelle und dauernde Projektunterstützung.

7. Projektorganisation

Organigramm Sanierung und Erweiterung Kirchgasse 8 und 10, Projektphasen



8. Weiteres Vorgehen, Termine

Nach der Genehmigung des Projektierungskredits soll das Projekt innerhalb der nachstehenden Meilensteine abgewickelt werden, damit der Betrieb per Anfang 2026 aufgenommen werden kann:

Meilensteine (Inhalt)	Termin
Start Projektierungsphase Vorprojekt	August 2022
Start Projektierungsphase Bauprojekt	April 2023
Genehmigung Baukredit (Gemeindeparlament)	Juni 2023
Genehmigung Baukredit (Volksabstimmung)	Oktober 2023
Baubewilligungsverfahren	Dezember 2023
Ausschreibung	November 2023
Realisierung	Juni 2024
Bezug / Inbetriebsetzung	Dezember 2025

9. Fazit

Die Liegenschaften an der Kirchgasse 8 und 10 spielen aufgrund der Lage und der Nutzung eine wichtige Rolle in der Stadtentwicklung. Sie weisen einen grossen Sanierungsbedarf aus. Das Kunstmuseum ist eine städtische Institution mit kantonaler und nationaler Ausstrahlung, welche es zu erhalten gilt und für welche mit der Liegenschaft Kirchgasse 10 ein idealer Standort zur Verfügung steht. Das vorliegende Projekt setzt die Anforderungen vorbildlich um und leistet mit der Aufwertung der Innenstadt auch über den eigentlichen Auftrag hinaus einen wertvollen Beitrag für das zukünftige Stadtleben. Die Innenstadtentwicklung wird mit dem vorliegenden Projekt positiv unterstützt. Die Stadt hat die Chance, ein Projekt umzusetzen, das vorbildlich auf die Anliegen des städtischen Kunstmuseums zur verbesserten Nutzung seines Potenzials eingeht, sich hervorragend in die Innenstadt einfügt und sich in Bezug auf die Kosten moderat verhält. Und es ermöglicht auch, mit der neuen Nutzung für die durch den Umzug des Kunstmuseums freiwerdenden Liegenschaft, nach der Neugestaltung der Kirchgasse im Jahr 2013 einen weiteren Beitrag der öffentlichen Hand an das Vorhaben «Neue Kirchgasse 2.0» inklusive Attraktivierung der Aussenräume zu leisten. Bei einer Ablehnung der Vorlage verbessert sich die Situation hinsichtlich des dringenden Handlungsbedarfes nicht. Die zwei dringend sanierungsbedürftigen Liegenschaften mit hohem Investitionsbedarf und fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten bleiben bestehen und können damit das Potential für eine positive Entwicklung der Kirchgasse und damit der Innenstadt nicht ausschöpfen.

Der Stadtrat vertritt daher die Haltung, dass dieses Projekt unbedingt im vorliegenden Umfang und zeitnah weiterentwickelt werden soll.

10. Aktenverzeichnis

- A1_Planbeilagen, ...
- A2_Terminplan, ...

Beschlussesantrag:

I.

1. Der Kredit von CHF 2'500'000.- (inkl. MwSt.) zur Projektierung des Kunstmuseums Olten an der Kirchgasse 10 und der Liegenschaft an der Kirchgasse 8 wird bewilligt.
2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

II.

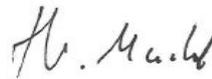
Die Ziffer I./1. dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.

Olten, 2. Juni 2022

NAMENS DES STADTRATES VON OLTEN

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber



Thomas Marbet



Markus Dietler