

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

Vom 8. November 2021

Kunstmuseum Olten und Wohn- und Geschäftshaus Kirchgasse, weiteres Vorgehen/
Beschluss

1. Ausgangslage

Im Beschluss vom 24. September 2020 hat das Gemeindeparlament beschlossen, 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.

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.

Nach Abschluss des Architekturwettbewerbes gilt es nun den Antrag der Jury zu prüfen und die Aufträge für die nächste Phase bis zum Beschluss des Parlamentes über den Planungskredit freizugeben.

2. Resultat Architekturwettbewerb und nächster Schritt

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.

Dem Siegerteam soll nun der Auftrag erteilt werden, sein Projekt unter anderem bezüglich Materialisierung, Abläufe und Ökonomie hinsichtlich dem gesetzten Preisrahmen zu überarbeiten. Anschliessend soll dem Gemeindeparlament ein Projektierungskredit für die Erneuerung des Kunstmuseums vorgelegt werden, nach der Projektierung dann voraussichtlich im Jahr 2023 der eigentliche Baukredit.

3. Kunstmuseum

Die Erhaltung und Weiterentwicklung des Kunstmuseums ist eine städtische Aufgabe, wie auch die Politik mehrfach bestätigt hat (vgl. Beantwortung der Interpellation Ruf betr. Kunstmuseum vom 26. August 2021). Neben dem Vermittlungsauftrag werden die Mittel vor allem 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 Ausstellungsraum, der unmittelbare Nutzen für die Bevölkerung wäre damit aber massiv eingeschränkt.

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 auch ohne die Nutzung als Kunstmuseum einen dringenden Erneuerungsbedarf, für welchen die Stadt als Eigentümerin aufkommen muss. Und 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 der Auftrag Florian Eberhard und Luc Nünlist (SP/JSP) betr. «Belebter Munzingerplatz für alle» für erheblich erklärt. Diese Umgestaltungen sind weder konsolidiert noch Gegenstand des laufenden Projektes. Entsprechende Mittel sollen im Investitionsplan ab 2023 aufgenommen werden.

4. Wohn- und Gewerbehaus

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.

Festzuhalten ist, dass sich die Frage der öffentlichen Nutzung von derjenigen der Besitzverhältnisse unterscheidet: Es gibt keinen Anlass, das Gebäude nach dem Umzug des Kunstmuseums ins Nachbargebäude weiterhin für eine öffentliche Nutzung zu reservieren und damit im Verwaltungsvermögen zu behalten, da kein unmittelbarer Raumbedarf für öffentliche Angebote besteht. Daher ist unabhängig von den Besitzverhältnissen eine Überführung ins Finanzvermögen möglich und anzustreben.

Für die detaillierte Bestimmung der künftigen Nutzung an der Kirchgasse 8 stehen zwei Möglichkeiten zur Disposition: Entweder investiert die Einwohnergemeinde selber in eine solche Nutzung – zum Beispiel Detailhandel oder Gastronomie im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den Obergeschossen – und realisiert diese dann auch anschliessend auf eigene Rechnung mit entsprechenden Kostenfolgen. Dieses Vorgehen wirkt sich nicht auf die Investitionsrechnung und deren Kennzahlen aus.

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 die erforderliche Rendite unter den aktuellen Voraussetzungen gut 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 heutigen Liegenschaft an der Kirchgasse 8, abzüglich eines allfälligen Restbuchwerts. Die Entwicklung durch die Stadt selber bedingt aber die Begleitung der Investition durch eine erfahrene Projektentwicklerin, damit die Marktfähigkeit sichergestellt werden kann. Zudem weist die Einwohnergemeinde keine Erfahrung in der Realisierung eines Wohn- und Geschäftshauses aus.

Die andere Möglichkeit besteht darin, dass im Rahmen einer Ausschreibung eine Investorin evaluiert wird, welche die zu diesem Zweck zu definierenden Nutzungs- und sonstigen Vorgaben der Einwohnergemeinde am besten erfüllt und an welche die Liegenschaft im Baurecht abgegeben wird. Dies bedeutet, dass die Liegenschaft an wichtiger Lage im Stadtzentrum weiterhin in städtischem Besitz bleibt, gleichzeitig aber für eine für die Kirchgasse, die Innenstadt und die umliegenden Betreiber möglichst nutzbringende Nutzung geöffnet wird. In der Jury für einen solchen Investitionswettbewerb ist denn auch eine Vertretung aus verschiedenen Interessenträgern (u.a. Gewerbe, Tourismus) sicherzustellen. Die wichtige Koordination mit dem städtischen Vorhaben für das Kunstmuseum kann auch mit einer privaten Trägerschaft, welche die finanzielle Investition übernimmt, erreicht werden. Dem Stadtrat wird der Weg eines Investorenwettbewerbs empfohlen, da so die Kernkompetenzen einer professionellen Entwicklerin zielgerichtet eingebunden werden und sich die städtischen Anforderungen als Teil des Angebotes umgesetzt werden.

5 Projektrisiken

Aufgrund der Lage in der Innenstadt sind Einsprachen im Baubewilligungsverfahren denkbar. Insbesondere vom direkt angrenzenden Liegenschaftsbesitzer an der Kirchgasse 4. Die Denkmalpflege und Altstadtkommission wurden in den Prozess miteinbezogen. Der Austausch mit der Bewilligungsbehörde ist auch in den nächsten Projektphasen gefordert.

Für eine bessere politische Akzeptanz sind Lösungen für die Kirchgasse 8 und die Umgestaltung der Freiräume zwingend aufzuzeigen. Selbstverständlich sind sämtliche Kreditanträge an das Parlament oder die Bevölkerung mit entsprechenden Risiken einer mehrheitlichen Ablehnung verbunden.

Wird das Kunstmuseum abgelehnt, muss die Stadt trotzdem in den nächsten Jahren in die Gebäude an der Kirchgasse investieren, da die Substanz keine Nutzung mehr zulässt und ein Leerstand an dieser Lage keine Option darstellt.

Es besteht das Risiko, dass sich aufgrund der hohen Anforderungen der Projektentwicklung, dem Baurecht und den vielen öffentlichen Ansprüchen keine geeignete Investorin finden lässt.

6. Ziel und Kosten der Überarbeitungsphase

Mit der Überarbeitung des Wettbewerbsprojektes ist das Ziel insbesondere in Bezug auf die Einhaltung der Anlagekosten Fr. 14 Mio. und die angestrebte Nutzungsoptimierung zu erreichen. Zudem sind der Perimeter der Bearbeitung und die Bestellerin von Kirchgasse 8 zu klären. Dazu soll der Planungskredit (Phasen 31 bis 33) ermittelt werden, damit ein Bericht und Antrag für das Gemeindeparlament in der ersten Hälfte 2022 eingereicht werden kann.

Für die derzeit laufende Phase mit den externen Aufträgen in Bezug auf die Bauherrenbegleitung und Durchführung Wettbewerbsverfahren fallen Kosten von rund Fr. 500'000.- an. Diese Kosten sind bereits am 4. Dezember 2014 durch einen Kredit von Fr. 500'000.- vom Parlament genehmigt worden. Im laufenden Budget 2021 sind denn auch Fr. 500'000.- Franken im Konto 3113.5040.001 vorgesehen.

Für den laufenden Aufwand sind bis heute Kosten von Fr. 96'000.- über dieses Konto bezahlt worden. Ausstehend sind noch die Rechnungen der Wettbewerbsteilnehmenden, der Jury, den Abschlussarbeiten und der Bauherrenbegleitung im Umfang von ca. Fr. 250'000.-. Es stehen also noch ca. Fr. 150'000.- für die Überarbeitung durch das Planungsteam, die Projektentwicklung für die Liegenschaft Kirchgasse 8 (Investorenwettbewerb) und die fachliche Begleitung zur Verfügung. Gemäss Richtofferten ist für den Investorenwettbewerb mit einem Aufwand von Fr. 70'000.- zu rechnen (Begleitung, Jury, Abklärungen) und für die Projektüberarbeitung KMO mit Fr. 50'000.- (Generalplaner, Begleitung). Die Finanzierung der Überarbeitung ist damit sichergestellt.

Beilagen

– Jurybericht

Beschluss:

1. Der Stadtrat erteilt der Planergemeinschaft Buchner Bründler Architekten AG, Basel/Proplaning AG, Basel, und Robin Winogrand Landschaftsarchitekten, Zürich den Auftrag zur Überarbeitung des Wettbewerbsprojektes an der Kirchgasse 10 im Sinne des Juryberichtes.
2. Die Umgestaltung des Platzes der Begegnung und des Munzingerplatzes, ausserhalb des Projektperimeters der Bauprojekte Kirchgasse 8 und 10, ist in einem eigenständigen Projekt zu lancieren. Für die Projektierung sind im Investitionsplan ab 2023 entsprechende Mittel vorzusehen.
3. Der Stadtrat erteilt der Direktion Bau für die Realisierung des neuen Wohn- und Geschäftshauses an der Liegenschaft Kirchgasse 8 den Auftrag, eine Investorin zu suchen, welche das Baurecht übernimmt und in Bezug auf die vom Stadtrat zu definierenden Anforderungen der Stadt den höchsten Erfüllungsgrad aufweist.
4. Die Direktion Bau wird mit dem Vollzug beauftragt.

Stadtkanzlei Olten
Der Stadtschreiber:

