



STADT OLTEN

# WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS KIRCHGASSE 8, OLTEN

AUSSCHREIBUNG BAURECHT FÜR INVESTOREN UND INVESTORINNEN

Basel, 28.02.2022



Fuhr Buser Partner  
BauOekonomie AG



Quelle: <https://geo.so.ch/map/>

1244600

1244400

1244200

265500

265520

265000

265200



STADT OLTEN

# WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS KIRCHGASSE 8, OLTEN

## AUSSCHREIBUNG BAURECHT

### INHALT

1	AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG	4
1.1	Ausgangslage	
1.2	Zielsetzung	
2	ORGANISATION UND ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	6
2.1	Eigentümerin	
2.2	Verfahren	
2.3	Ausschreibungs- und Teilnahmebedingungen	
2.4	Entschädigung	
2.5	Beurteilungsgremium	
2.6	Teilnehmende	
2.7	Ablauf und Termine	
3	OBJEKT	8
3.1	Mikrolage	
3.2	Projekt und Projektgeschichte	
4	KONDITIONEN	12
4.1	Nutzungsanforderung	
4.2	Übernahme obsiegendes Projekt und Architekt	
4.3	Genehmigungsvorbehalte	
4.4	Vorgaben zur Planung und Umsetzung	
4.5	Dienstbarkeiten, Mietverhältnisse	
5	ANGEBOT	14
5.1	Beurteilungskriterien	
5.2	Einzureichende Angebotsunterlagen	
5.3	Angebotseingabe	
6	GRUNDLAGEN	15

# 1 AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

## 1.1 Ausgangslage

In der Liegenschaft Kirchgasse 8 befindet sich heute das Kunstmuseum Olten. Es soll im Rahmen der Neustrukturierung der Museen der Stadt Olten in die direkt angrenzende, unter denkmalschutzstehende Kirchgasse 10 verlegt werden. Beide öffentlich genutzten städtischen Liegenschaften befinden sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Olten. Mit der Verlegung wird die stark sanierungsbedürftige Liegenschaft Kirchgasse 8 frei für neue Nutzungen.

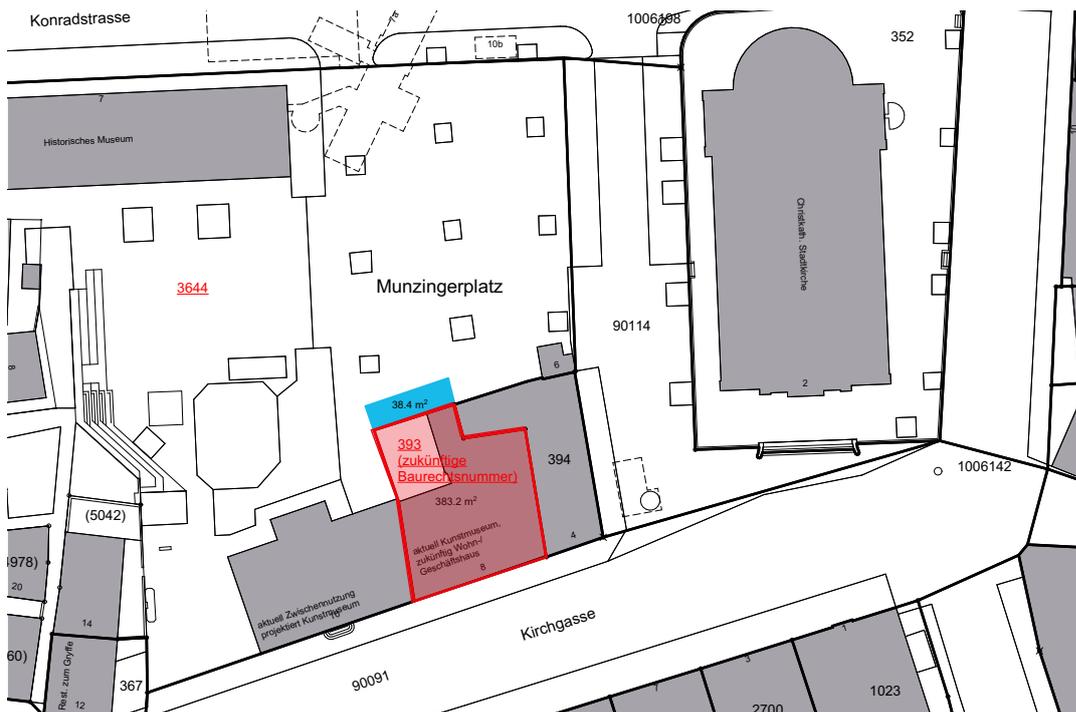
Im Rahmen des Projektwettbewerbs für Generalplanerteams wurden Vorschläge für die zwei Liegenschaften Kirchgasse 8 und 10 sowie den angrenzenden Munzingerplatz erarbeitet. Das Projekt des Teams Buchner Bründler Architekten AG aus Basel obsiegte und wurde von der Jury zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Projekt erhält die Liegenschaft Kirchgasse 8 weitestgehend und ergänzt diese in Richtung Munzingerplatz durch einen Anbau. Im Erdgeschoss sind eine Gastronomienutzung sowie eine kleine Ladenfläche angedacht. Im ersten Obergeschoss werden zwei Dienstleistungsflächen angeboten 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.

Der Stadtrat hat am 8. November 2021 beschlossen, das Gebäude Kirchgasse 8 nach dem Umzug des Kunstmuseums Olten ins Nachbargebäude aus dem Verwaltungsvermögen zu entlassen. Die Liegenschaft an der Kirchgasse 8 soll ins Finanzvermögen überführt und im Baurecht an eine Investorin abgegeben werden.

Das Projekt Kirchgasse 8 soll so entwickelt werden, dass die Realisierung parallel mit dem Kunstmuseum Olten Kirchgasse 10 erfolgt. Für die Umsetzung des Kunstmuseums Olten sollen im Sommer 2022 die Genehmigung des Planungskredites durch das Gemeindeparlament und im Jahr 2023 die Gutheissung des Baukredites durch das Stimmvolk abgeholt werden.

### Legende

- projektierte Baurechtsparzelle
- Parzelle 393
- Überbaurecht auf Parzelle 3644



Plan projektierte Baurechtsparzelle Quelle: Fuhr Buser Partner 25.01.2022



## 1.2 Zielsetzung

Die Einwohnergemeinde Olten beabsichtigt das Baurecht der Liegenschaft Kirchgasse 8 an einen Investor oder eine Investorin abzugeben. Die Vergabe des Baurechts soll gemeinsam mit dem Planungskredit des Kunstmuseums Olten im Juni 2022 dem Gemeindeparlament zur Genehmigung vorgelegt werden. Folgende Zielsetzungen sollen im Einzelnen erfüllt werden:

- wirtschaftliches Baurechtsangebot, mit marktfähigen und nachhaltigen Nutzungsangeboten
- Umsetzung des Wettbewerbsprojektes unter Einbindung des obsiegenden Planerteams und in Abstimmung mit dem Projekt Kunstmuseum Olten
- Belebung 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.)

Von den aus diesen Zielsetzungen allfällig hervorgehenden Synergien sollen sowohl das Projekt der Einwohnergemeinde Olten, wie auch jenes des Investors oder der Investorin profitieren und zur Attraktivität der modernen Kleinstadt Olten beitragen.

## **2 ORGANISATION UND ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

### **2.1 Eigentümerin**

Einwohnergemeinde Olten wird durch den Oltner Stadtrat vertreten.

### **2.2 Verfahren**

Das Grundstück mit Bestandesgebäuden wird in einem öffentlichen Verfahren zur Baurechtsvergabe ausgeschrieben.

Nach der Prüfung der Vollständigkeit der Angebote werden diese durch das Beurteilungsgremium nach den Kriterien gemäss Ziffer 5.1 beurteilt.

Die Einwohnergemeinde Olten beabsichtigt, nach Abschluss des Verfahrens die Vergabe an die evaluierte Baurechtsnehmerin dem Gemeindeparlament zur Genehmigung vorzulegen.

### **2.3 Ausschreibungs- und Teilnahmebedingungen**

Mit der Abgabe des Angebots anerkennen die Teilnehmenden die Konditionen, die vorliegenden Ausschreibungsunterlagen inklusive Beilagen und die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen. Die Einwohnergemeinde Olten behält sich vor, bei einer ungenügenden Anzahl und/oder Qualität der Angebote das Verfahren abubrechen.

Alle eingereichten Unterlagen werden vertraulich behandelt und verbleiben bei der Einwohnergemeinde Olten. Mit der Akzeptanz des Baurechtsvertrages soll sichergestellt werden, dass in der Weiterbearbeitung des Wettbewerbsprojektes die Interessen der Einwohnergemeinde Olten umgesetzt werden. Mit dem Einreichen des Angebots akzeptieren die Teilnehmenden die Bedingungen des Baurechtsvertrags und verpflichten sich mit dem Vorvertrag den Baurechtsvertrag abzuschliessen.

Es ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Für Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Ausschreibung gilt der Gerichtsstand Olten. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

### **2.4 Entschädigung**

Die Erarbeitung des Angebotes wird nicht entschädigt.

### **2.5 Beurteilungsgremium**

Thomas Marbet, Stadtpräsident (Vorsitz)  
Marion Rauber, Stadträtin Direktion Bau / Baudirektorin  
Kurt Schneider, Stadtbaumeister / Leiter Direktion Bau  
Markus Dietler, Stadtschreiber / Leiter Präsidium  
Simone Sager, Immobilienbewirtschafterin  
Myriam Frey Schär, Architektin  
Thomas Schwab, Architekt

### **Ausschreibung, Begleitung und Kontaktstelle**

Fuhr Buser Partner BauOekonomie AG  
Kontakt: Gabriele Gaiser, Guy Keller  
Aeschenvorstadt 36, 4051 Basel  
Tel.: 061 205 18 00  
Email: [gabriele.gaiser@bau-oek.ch](mailto:gabriele.gaiser@bau-oek.ch), [guy.keller@bau-oek.ch](mailto:guy.keller@bau-oek.ch)

## 2.6 Teilnehmende

Die Ausschreibung richtet sich an private und institutionelle Investoren und Investorinnen.

## 2.7 Ablauf und Termine

Die folgenden Termine sind vorgesehen:

Anfang März 2022	<b>Publikation Ausschreibung</b> Bezug Ausschreibungsunterlagen Anfrage an <a href="mailto:guy.keller@bau-oek.ch">guy.keller@bau-oek.ch</a>
21. März 2022	<b>Anmeldung zur Begehung</b> Anmeldung von max. 2 Personen pro Investor oder Investorin mit Angabe Name, Vorname, Telefonnummer an <a href="mailto:guy.keller@bau-oek.ch">guy.keller@bau-oek.ch</a>
23. März 2022	<b>Begehung</b> Das Zeitfenster der Begehung wird nach der Anmeldung bekannt gegeben.
Mo 28. März 2022 12.00 Uhr	<b>Frageneingang</b> an <a href="mailto:guy.keller@bau-oek.ch">guy.keller@bau-oek.ch</a> Antworten ca. innert 2-Wochenfrist per Email
Di 26. April 2022 12.00 Uhr	<b>Angeboteingabe</b> Fuhr Buser Partner BauOekonomie AG, Aeschenvorstadt 36, 4051 Basel
Mai 2022	<b>Beurteilung</b> Beurteilungsgremium

## Approximative Termine

	Kunstmuseum Olten, Kirchgasse 10	Wohn- und Geschäftshaus, Kirchgasse 8
2022	Genehmigung Planungskredit Kunstmuseum Olten durch das Gemeindeparlament	Genehmigung Baurechtsvergabe an Investor oder Investorin, Beurkundung Vorvertrag zum Baurechtsvertrag, Erstellung Überbaurecht, Umwidmung ins Finanzvermögen
2022-2023	Projektierung, Einreichung Baubewilligung	Projektierung, Einreichung Baubewilligung
2023	Genehmigung Baukredit Kunstmuseum Olten durch das Stimmvolk	Erteilung Baubewilligung
	Erteilung Baubewilligung	
	Auslagerung Kunstmuseum Olten aus Kirchgasse 8	
2024-2025	Realisierung Kunstmuseum	Realisierung Wohn- und Geschäftshaus

Der Grobterminplan zur Umsetzung des geplanten Kunstmuseums Olten findet sich in den Grundlagen und wird in Absprache mit der Investorin oder dem Investor präzisiert.

### 3 OBJEKT

#### 3.1 Mikrolage

Die Liegenschaft an der Kirchgasse 8 in Olten liegt an zentraler Lage inmitten der Innenstadt und in 8 Minuten Gehdistanz zum Bahnhof Olten- dem Verkehrsknotenpunkt der Schweiz. Die Liegenschaft wird mit dem motorisierten Individualverkehr über den Munzinerplatz erschlossen, der auch als öffentlicher Parkplatz dient.

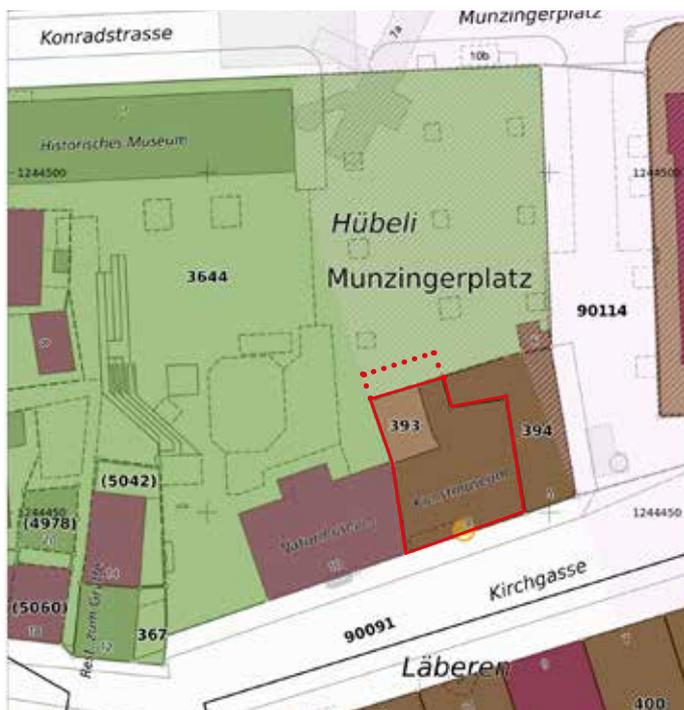
Seit 2013 ist die Kirchgasse eine Fussgängerinnen- und Fussgängerzone. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Restaurants und Verkehrsdienste (Bus).

#### Objektkennndaten

Die Parzelle 393 wird im Baurecht vergeben. Um zu gewährleisten, dass das geplante Projekt umgesetzt werden kann, wird auf einem Teil der Parzelle 3644 ein Überbaurecht gewährt.

Grundstück-Nr.	393
Eigentümerin	Einwohnergemeinde Olten, Verwaltungsvermögen
Adresse	Kirchgasse 8, 2581 Olten
Fläche	383 m <sup>2</sup>
Zone	Altstadtzone, siehe Zonenplan
Dienstbarkeiten	siehe Beilage

Grundstück-Nr.	3644
Eigentümerin	Einwohnergemeinde Olten, Verwaltungsvermögen
Adresse	Kirchgasse 10, 2581 Olten
Fläche	38 m <sup>2</sup> von 6'102 m <sup>2</sup>
Zone	Schutzzone, siehe Zonenplan
Dienstbarkeiten	siehe Beilage



- Legende
- Geschützte Archäologische Fundstellen
  - Altstadtzone
  - Perimeter kommunaler Gestaltungsplan
  - Schutzzone
  - Verkehrszonen innerhalb Baugebiet
  - kantonally geschütztes Kulturobjekt
  - projektierte Baurechtsparzelle
  - Überbaurecht auf Parzelle 3644

# AUSSCHREIBUNG BAURECHT FÜR INVESTOREN UND INVESTORINNEN

## Bestandesgebäude

Typ	Wohn- und Geschäftshaus
Gebäudeteile	Hauptbau, Anbau Nord
Geschosse	1 unterirdisches Geschoss, 4 oberirdische Geschosse, Dachgeschoss, Estrich
Baujahr, Renovationen	ca. 1830, im klassizistischen Stil Ende 19. Jahrhundert: Einbau Ladengeschäfte ca. 1920-30: Fassadenmodernisierung, Attikaaufstockung 1974-76: Umbau, Renovation, Anbau Nord, Fassadenrenovation
Kubatur	4'921 m <sup>3</sup>
Gebäudeversicherungswert	CHF 3'641'431.-
Verkehrswertschätzung	CHF 3'750'000.-
Nutzung	Kunstmuseum Olten
Zustand	statisch beschränkt brauchbar
Nutzlast	100kg/m <sup>2</sup> Hauptbau, 250kg/m <sup>2</sup> Anbau Nord

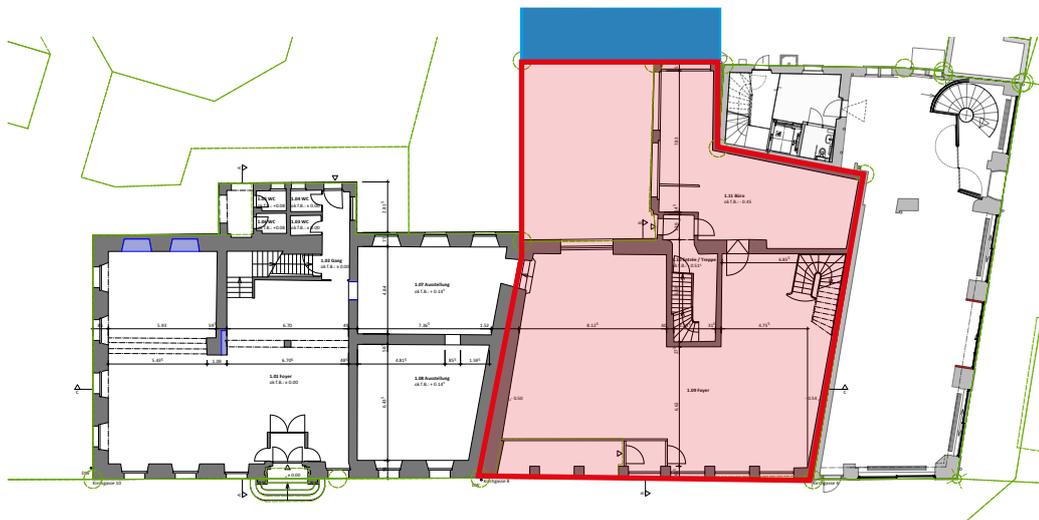
## Bestehender Aussenraum

Mietverträge	4 Parkplätze, vermietet
--------------	-------------------------

Quelle: Gebäudeversicherungsausweis vom 01.01.2021, Verkehrswertschätzung vom 06.09.2018

## Legende

 projektierte Baurechtsparzelle	 Parzelle 393	 Überbaurecht auf Parzelle 3644
--	--	--



Erdgeschoss Quelle: Bestandespläne aufgenommen von IGB Olten erstellt am 11.03.2021

### 3.2 Projekt und Projektgeschichte

Im Rahmen der Neustrukturierung des Museumsangebots der Stadt Olten, hat die Einwohnergemeinde im September 2021 einen Architekturwettbewerb ausgelobt. Diesem zugrunde liegt eine Rochade der Ausstellungsräumlichkeiten. Aus dem ehemaligen Naturmuseum soll zukünftig das Kunstmuseum werden. Das daraufhin freiwerdende Kunstmuseum an der Kirchgasse 8 soll zu einem Wohn- und Geschäftshaus umgebaut werden. Das vorliegende Projekt Kirchgasse 8 ist Teil des obsiegenden Wettbewerbsbeitrags VEDO DOVE DEVO des Generalplanerteams von Buchner Bründler Architekten. Das Preisgericht, bestehend aus Sach- und Fachpreisrichtern und -richterinnen sowie nicht stimmberechtigte Expertinnen und Experten mit Vertreterinnen und Vertretern der Altstadtkommission Olten und der kantonalen Denkmalpflege empfahlen dieses Projekt einstimmig.

Mengen- und Nutzungsangaben obsiegender Wettbewerbsbeitrag Kirchgasse 8

Geschossflächen 1'386 m<sup>2</sup> Umbau Bestandesgebäude  
 508 m<sup>2</sup> Anbau  
 1'894 m<sup>2</sup> Total Um- und Anbau

Gebäudevolumen 4'678 m<sup>3</sup> Umbau Bestandesgebäude  
 1'698 m<sup>3</sup> Anbau  
 6'376 m<sup>3</sup> Total Um- und Anbau

Geschosse/Nutzungen Untergeschoss: Lagerräume  
 Erdgeschoss: repräsentative Gastronomie- und Verkaufsfläche  
 1. Obergeschoss: Dienstleistungsflächen  
 2.-4. Obergeschoss: Wohnen

Quelle: Obsiegender Wettbewerbsbeitrag Kunstmuseum Olten & Wohn-/Geschäftshaus, Sept. 2021

#### Legende

— projizierte Baurechtsparzelle    ■ Parzelle 393    ■ Überbaurecht auf Parzelle 3644



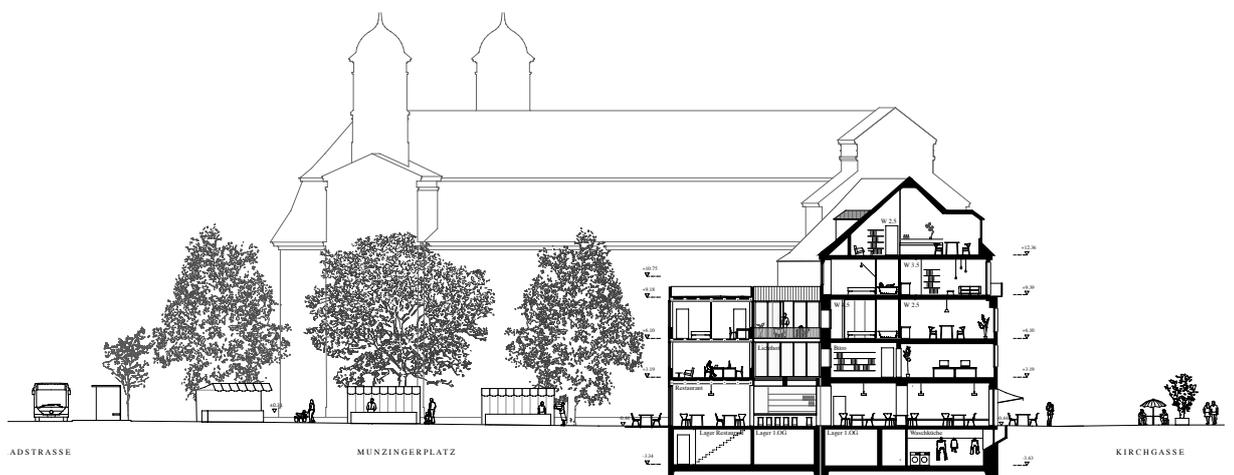
Erdgeschoss Quelle: Obsiegender Beitrag Kunstmuseum Olten & Wohn-/Geschäftshaus, Sept. 2021

### Kosten Siegerprojekt Kirchgasse 8

Zum Wettbewerb Kunstmuseum Olten wurde während der Vorprüfung ein bauökonomischer Grobvergleich und zu den Projekten der engeren Wahl eine vergleichende Kostengrobschätzung gegliedert nach Teilprojekten erstellt. Dabei wurde von einer parallelen Realisierung der Kirchgasse 8 und 10 ausgegangen.

Der ermittelte Gesamtbetrag für das Teilprojekt Kirchgasse 8 des obsiegenden Wettbewerbsbeitrags VEDO DOVE DEVO beträgt CHF 7.73 Mio. inklusive 5% Reserve und inklusive MwSt. Der ermittelte Betrag für den BKP 2 beträgt CHF 5.56 Mio. inklusive Honoraren zum BKP 2 und exklusive MwSt. Der Preistand der Berechnungen basiert auf dem Kostenindex vom April 2021, die Kostengenauigkeit beträgt +/- 20%.

Wesentliche nicht enthaltene Positionen sind: Grundstückskosten, Ersatzabgabe für nicht erstellte Autoabstellplätze (CHF 3'000 pro nicht erstelltem Parkplatz), Altlasten / Belastungen, Etappierungen, Betriebseinrichtungen wie Gastküche etc., Ausstattungen, Finanzierung, Entschädigungen, Provisorien, Vermietung- und Vermarktung, Leerstand, Risiko- und Gewinn. Als Basis für die Berechnungen wurden die Mengen- und Nutzungsangaben des obsiegenden Wettbewerbsbeitrags VEDO DOVE DEVO von Buchner Bründler Architekten verwendet.



Schnitt Quelle: Obsiegender Wettbewerbsbeitrag Kunstmuseum Olten & Wohn-/Geschäftshaus, Sept. 2021

## 4 KONDITIONEN

### 4.1 Nutzungsanforderung

Die folgenden Themen sind von der Investorin oder dem Investor in ihrem Angebot zu berücksichtigen:

- **Belebung Kirchgasse**
  - Anziehungskraft für zusätzliches und neues Publikum
  - Frequenzen auch ausserhalb üblicher Geschäftszeiten (abends, sonntags)
  - Attraktivität im öffentlich zugänglichen Bereich für eine breite Bevölkerung
- **Abstimmung mit bestehenden Angeboten**
  - Einmaligkeit, das heisst möglichst keine Repetition des bereits bestehenden Angebotes
  - Ergänzung zu den bestehenden Angeboten der Kirchgasse respektive der Altstadt
  - wenn möglich/allenfalls Synergien mit Kunstmuseum im Nachbarhaus wünschenswert
- **Nutzung und Image**
  - Nutzung, die zu einer modernen Kleinstadt passt
  - Erdgeschoss (publikumsorientierte Nutzung)
  - Obergeschosse (Dienstleistungen, Praxen und Wohnungen)
- **Emissionen**
  - nicht stark lärmempfindlich
  - nicht übermässiger zusätzlicher Lärm oder andere Emissionen respektive nicht störende Gewerbenutzung oder Dienstleistung
- **Weitgehende Vereinbarkeit mit folgenden und weiteren übergeordneten Konzepten der Einwohnergemeinde Olten**
  - Energiestadt, Mobilitätsplan
  - Klimastrategie 2040
  - Konzept Innenstadt Olten
- **Wirtschaftlichkeit**
  - Nutzung, die eine gewisse Konstanz erwarten lässt

### 4.2 Übernahme obsiegendes Projekt und Architekt

Die Einwohnergemeinde Olten hat im Herbst 2021 einen umfassenden Projektwettbewerb für die Liegenschaften an der Kirchgasse 8 und 10 ausgeschrieben. Das obsiegende Projekt wurde von allen Jurymitgliedern, beratenden Expertinnen und Experten und insbesondere auch der Denkmalpflege und den Delegierten der Altstadtkommission gutgeheissen. Die Investorin oder der Investor muss daher zwingend das obsiegende Projekt des Wettbewerbs Kunstmuseum Olten und Wohn- und Geschäftshaus mit Buchner Bründler Architekten weiterentwickeln und realisieren. Die weiteren Mitglieder des obsiegenden Generalplanerteams können, müssen aber nicht übernommen werden. Die Umsetzung des Projektes soll in Abstimmung mit dem Parallelprojekt Kunstmuseum Olten während allen Projektierungs- und Bauphasen (Termine, Baustelleninstallation etc.) erfolgen. Der Leistungsanteil der Architektinnen und Architekten soll mindestens 57.5% Teilleistungen nach SIA Teilphasen 102 betragen und ist mit den folgenden Phasen und Leistungsanteilen zu beauftragen:

- **3 Projektierung (25.5% Leistungsanteil)**
  - 31 Vorprojekt ohne Kosten
  - 32 Bauprojekt und Detailstudien ohne Kosten
  - 33 Bewilligungsverfahren
- **4 Ausschreibung (10% Leistungsanteil)**
  - 41 Ausschreibungspläne
- **5 Realisierung (22% Leistungsanteil)**
  - 51 Ausführungspläne
  - 52 gestalterischen Leitung
  - 53 Dokumentation Bauwerk

#### 4.3 Genehmigungsvorbehalte

Die Vergabe des Baurechts erfolgt unter den Vorbehalten der Genehmigung des Planungs- und Baukredites für das Kunstmuseum Olten, der Zustimmung zur Umwidmung der Liegenschaft vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen.

Die folgenden wesentlichen Meilensteine zur Genehmigung sind:

23. Juni 2022	Abstimmung Gemeindeparlament über den Planungskredit für das Kunstmuseum Olten Kirchgasse 10 und die Baurechtsvergabe der Kirchgasse 8 an die evaluierte Investorin oder den evaluierten Investoren, mit anschliessender Beurkundung des Vorvertrags zum Baurechtsvertrag. Abstimmung Stadtrat über die Vermögensumwidmung von Verwaltungsvermögen zu Finanzvermögen der Kirchgasse 8.
2023	Volksabstimmung über den Baukredit zur Realisierung des Kunstmuseums Olten an der Kirchgasse 10.

#### 4.4 Vorgaben zur Planung und Umsetzung

Nach der Beurkundung des Vorvertrags ist ein baubewilligungsfähiges Projekt für das Wohn- und Geschäftshaus an der Kirchgasse 8 auszuarbeiten und das Baugesuch einzureichen, dies in Abstimmung mit dem Kunstmuseum Olten Kirchgasse 10. Parallel dazu erfolgen die gleichen Planungsarbeiten für das Kunstmuseum Olten. Nach der Genehmigung des Baukredites für das Kunstmuseum Olten durch das Stimmvolk und der Erteilung der Baubewilligungen beider Projekte soll die Umsetzung der Bauten erfolgen.

Sollte das Volk die Gutheissung des Baukredites für das Kunstmuseum Olten an der Kirchgasse 10 ablehnen oder keine zeitgerechte rechtsgültige Baubewilligung für das Kunstmuseum Olten vorliegen, kann das Baurecht nicht vollzogen werden. Für die Planungskosten bis und mit dem Bewilligungsverfahren erfordert dieses Vorgehen Vorinvestitionen der Investorin oder des Investors. Diese oder dieser soll im Angebot die kalkulierte Vorinvestitionen ausweisen und aufteilen in den durch die Stadt Olten zu übernehmenden Risikoanteil und den durch die Investorin oder den Investor zu übernehmenden Risikoanteil.

Für die Umsetzung der Bauvorhaben ist der Auszug des Kunstmuseums Olten aus der Kirchgasse 8 zwingend notwendig. Die genaue Terminierung und Umsetzung hierzu sind in Abklärung. Die Erkenntnisse werden mit der Fragenbeantwortung bekannt gegeben.

#### 4.5 Dienstbarkeiten, Mietverhältnisse

Die Liegenschaft ist mit Dienstbarkeitsverträgen belegt. Ergänzend wird die Dienstbarkeit zur Gewährleistung des Überbaurechts auf der Parzelle Nr. 3644 vorgesehen (siehe Grundlagen Dienstbarkeiten und Entwurf Baurechtsvertrag, Franco Widmer, Notariat Franco Widmer, 20.0.2022).

Die bestehenden Mietverhältnisse, der Parkplätze im Innenhof der Kirchgasse 8 und Verträge werden bis zur Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung aufgelöst (siehe Grundlagen Plan Parkplätze).

## 5 ANGEBOT

### 5.1 Beurteilungskriterien

Die Reihenfolge der untenstehenden Kriterien widerspiegelt nicht deren Gewichtung in der Beurteilung.

- Qualität der Nutzungsabsichten
- Wirtschaftlichkeit des Angebotes
- Plausibilität Vorgehenskonzept

### 5.2 Einzureichende Angebotsunterlagen

Die nachstehenden aufgeführten Unterlagen sind vollständig und mit allen gewünschten Angaben zweifach auf Papier und auf elektronischem Datenträger (USB-Stick) einzureichen. Die geforderten Unterlagen sind einzeln und nicht gebunden oder geheftet zuzustellen.

Einzureichen sind:

- **Nutzungsabsicht**
  - geplante Nutzungen Erdgeschoss und Obergeschosse, gemäss Nutzungsanforderungen (siehe Ziffer 4.1), 1 A4 Blatt
- **Wirtschaftlichkeit**
  - Offerte für Erwerbspreis Gebäude Kirchgasse 8 (ohne Land)
  - geplante Investition inkl. MwSt., BKP 0 bis 9 (exkl. Bestandesliegenschaft) einstellig
  - Basislandwert (für jährlichen Baurechtszins = Basislandwert x Referenzzinssatz zuzüglich Risikozuschlag von 0.5%)
  - Vorinvestition: Risikoanteil Stadt Olten (zu entgelten) und Risikoanteil Investorin oder Investor (nicht zu entgelten durch die Stadt Olten), falls Baurecht nicht vollzogen werden kann, aus Gründen, die nicht die Investorin oder der Investor verursacht hat
- **Vorgehensvorschlag**
  - Umgang mit Siegerprojekt mit Umsetzungsvorschlag, 1 A4 Blatt
  - Einbindungsgrad Architekt und allfälliges Fachplanerteam nach SIA Phasen und Leistungsanteilen, 1 A4 Blatt
  - Abstimmung mit Projekt Kunstmuseum mit Aufzeigen Grobterminplan, 1 A3 Blatt quer
- **Formular**
  - Angaben, Unterlagen und Erklärung Investorin oder Investor

### 5.3 Angebotseingabe

Di 26. April 2022

In einem verschlossenen Couvert versehen mit dem Vermerk «Baurechtsvergabe Kirchgasse 8 in Olten» abzugeben bei:

Fuhr Buser Partner BauOekonomie AG  
Frau Gabriele Gaiser  
Aeschenvorstadt 36, CH-4051 Basel

Sämtliche Bewerbungsunterlagen gehen ins Eigentum der Einwohnergemeinde Olten über.

## 6 GRUNDLAGEN

Die Arbeitsgrundlagen werden nur digital zur Verfügung gestellt und können auf Anfrage an [guy.keller@bau-oeck.ch](mailto:guy.keller@bau-oeck.ch) bezogen werden.

### 1 Ausschreibung Baurechtsvergabe (pdf)

### 2 Informationen (pdf)

- Entwurf Baurechtsvertrag Franco Widmer, Notariat Franco Widmer, 20.02.2022
- Grundbuchauszug Parzelle 393, 08.12.2021
- Grundbuchauszug Parzelle 3644, 08.12.2021
- Dienstbarkeiten:
  - GB Nr. 393 und Nr. 3644 Grenzbaurecht, Bauverbot, 1913
  - GB Nr. 393 Dachwasserableitungsrecht, 1920
  - GB Nr. 393 Höherbauverbot, Immissionsverbot, 1929 (inkl. Plan)
  - GB Nr. 393 Gewerbebeschränkung, 1952
  - GB Nr. 393 Bauänderungsverbot, 1976
- Merkblatt des Bundesamts für Kultur «Verwaltungsverfahren für Objekte unter dem Schutz des Bundes», 01.01.2021
- ÖREB Auszug Parzelle 393, 24.11.2021
- ÖREB Auszug Parzelle 3644, 30.11.2021
- Zonenreglement Olten, Einwohnergemeinde Olten, 01.07.2008
- Baureglement, Einwohnergemeinde Olten, 09.09.1999
- Schutzverordnung (Altstadtzone und Schutzzone), Einwohnergemeinde Olten, 01.07.2008
- ISOS Ortsbild Olten, November 2011
- Zustandsanalyse Bauingenieur, Bertram Zehnder, Zehnder & Partner Ingenieure AG, 12.05.2020
- Ausstattungsbeschreibung der Denkmalpflege Olten, Urs Bertschinger, Kantonale Denkmalpflege Solothurn, 06.04.2020 (inkl. Plan)
- Verkehrswertschätzung Andreas Frey und Simone Kurz, Bussmann Frey AG, 06.09.2018
- Gebäudeversicherungsausweis, Solothurnische Gebäudeversicherung, 01.01.2021
- Pflichtenheft Wettbewerb Kunstmuseum Olten und Wohn- und Geschäftshaus, Stanislas Zimmermann, jomini & zimmermann architekten ag, 17.03.2021
- Jurybericht Kunstmuseum Olten und Wohn- und Geschäftshaus, Stanislas Zimmermann und Valérie Jomini, jomini & zimmermann architekten ag, September 2021
- Mengenliste Abgabe Wettbewerb, Flächen nicht plausibilisiert, Buchner Bründler Architekten, September 2021
- Grobterminplan Projekt Kunstmuseum Olten, Proplaning AG, 13.01.2022
- Quartierentwicklung Innenstadt, Stadtentwicklung, 24.02.2014

### 3 Pläne (pdf)

- Plan Projektierte Baurechtsparzelle und Überbaurecht, Fuhr Buser Partner Bauoekonomie AG, 25.01.2022
- Pläne Obsiegendes Wettbewerbsprojekt VEDO DOVE DEVO, Buchner Bründler Architekten, September 2021
- Projekt Kirchgasse 8, Buchner Bründler Architekten, September 2021
- Mengenschemata aus obigem Wettbewerbsprojekt, Flächen nicht plausibilisiert, Buchner Bründler Architekten, September 2021
- Plan Parkplätze auf der Parzelle 393

### 4 Formular (Word)

- Angaben Investorin oder Investor

