

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

vom 9. Mai 2022

Kirchgasse 8, Abschluss Investorenwettbewerb/weiteres Vorgehen

Ausgangslage

Im Rahmen des Projektwettbewerbs für Generalplanerteams 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.

Für die Entwicklung der Liegenschaft an der Kirchgasse 8 auf Basis des Wettbewerbsprojektes stehen nach Auszug des Kunstmuseums drei Möglichkeiten zur Disposition: Die Vergabe an Dritte via Baurecht, ein Verkauf oder eine Eigeninvestition der Einwohnergemeinde.

Der Stadtrat hat an der Sitzung vom 28. Februar 2022 (Prot. Nr. 046; Wohn- und Geschäftshaus Kirchgasse 8, Ausschreibung Baurecht/Beschluss Verfahren) entschieden, die Variante «Abgabe im Baurecht» im Rahmen eines Investorenwettbewerbs weiterzuverfolgen. Ziel dabei war es, die Kernkompetenzen einer professionellen Entwicklerin zielgerichtet einzubinden und das Projektrisiko zu verteilen.

Das Verfahren hat zu keinem Resultat geführt. Das Dossier wurde zwar von 38 Interessenten angefordert, am Schluss hat jedoch niemand ein Angebot eingereicht. Gemäss Rückmeldungen führte die Kombination von Umfang der Investition, Vergabe im Baurecht, gemeinsame Entwicklung und Erstellung des Vorhabens mit dem Kunstmuseum auf Basis des Wettbewerbprojektes und die grosse Vorinvestition in Unsicherheit (der Baukredit für das Kunstmuseum wird erst im Nachgang beschlossen) dazu, dass keine Eingaben erfolgt sind. Der Stadtrat muss aufgrund dieser neuen Ausgangslage über das weitere Vorgehen entscheiden.

Bewertungsmatrix für Handlungsoptionen

Variante	A Verkauf Kirchgasse 8	B Eigenerstellung
Inhalt	Umsetzung Wettbewerbsresultat durch Dritte	Umsetzung Wettbewerbsresultat durch Einwohnergemeinde
Komplexität (vertragliche Lösungen)	- Hoher Koordinationsaufwand	+ einfach
Abstimmung bauliche Realisierung mit KG 10	- Kriterium bei Vergabe; Risiko Investor (finanziell, Willen, Terminplan)	++ gegeben
Umsetzung	0 Verkauf der Liegenschaft aufgrund Lagequalität realistisch aber aufgrund der Lage nicht sinnvoll	0 Risiko politische Akzeptanz einer Eigeninvestition, grosser Wunschbedarf
Auswirkung auf Verwaltungsvermögen (VV) bzw. Finanzvermögen (FV)	+ Liegenschaftswert VM ist nahe bei 0. Buchgewinn durch Übertragung ins FV.	+ Liegenschaftswert VM ist nahe bei 0. Buchgewinn durch Übertragung ins FV.
Laufender Ertrag	- Kein laufender Ertrag.	+ Laufender Mietertrag, Einbusse Rendite zugunsten Zielerreichung
Zielerreichung in Bezug auf positive Liegenschaftsentwicklung; positiver Einfluss auf die Innenstadtentwicklung	0 Abstimmung möglich, Vergabekriterium; Risiko Vertragspartner	++ Bestmögliche Abstimmung möglich
Architektur, Städtebau	+ Umsetzung qualifiziertes Projekt durch Dritte.	++ Eigenständige Umsetzung qualifiziertes Projekt.
Fazit	0 Einmaliger Ertrag und Risikoreduktion aber keine nachhaltige Lösung für diese zentrale Lage.	++ Beste Abstimmung mit den Zielen der Stadt auf lange Zeit möglich.

Wahl der Handlungsoption

Da trotz grossen Anstrengungen die erste Priorität des Stadtrates (Abgabe KG 8 im Bau-recht) keine zweckmässige Lösung ergab, ist die Variante «Eigenerstellung» die beste Alternative. Diese Variante ermöglicht es auch, mit den Mietzinsen die erforderliche Investition zu amortisieren. Zudem ist die Gestaltungsmöglichkeit in Bezug auf Nutzung und Gestaltung am grössten.

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

Diese Entwicklungsoption bei der Liegenschaft Kirchgasse 8 kann nur umgesetzt werden, wenn das Kunstmuseum in die Liegenschaft an der Kirchgasse 10 umziehen kann.

Kostenübersicht

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 Fr. 0.-)
- Altlastensanierung und Schadstoffe
- Kapitalkosten und Teuerung (Kostenstand Oktober 2021)
- Kosten für Umzug und Provisorien
- Ausstattungen

Umfang Projektierungskredit

Für die nun anstehenden Projektierungsphasen bei den Objekten Kirchgasse 8 und 10 ist für die Planerhonorare (Phasen Vorprojekt, Bauprojekt und Bewilligung) nachstehender Finanzbedarf notwendig:

Planerhonorare (Phasen 31, 32, 33)	CHF	2'005'000.-
Projektunterstützung Bauherrschaft *)	CHF	110'000.-
Nebenkosten (Modellbau, Kopierspesen)	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.

Beschluss:

1. Der Stadtrat stellt fest, dass keine Eingaben im Rahmen des Investorenwettbewerbes erfolgten.
2. Die Variante Eigenerstellung wird weiterverfolgt.
3. Die Direktion Bau wird mit dem Vollzug beauftragt.

Stadtkanzlei Olten
Der Stadtschreiber:

D. V.