# AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

Vom 6. Mai 2024

Schulhaus Frohheim, Sanierung Erweiterungsbau/Vergabe Generalplaner

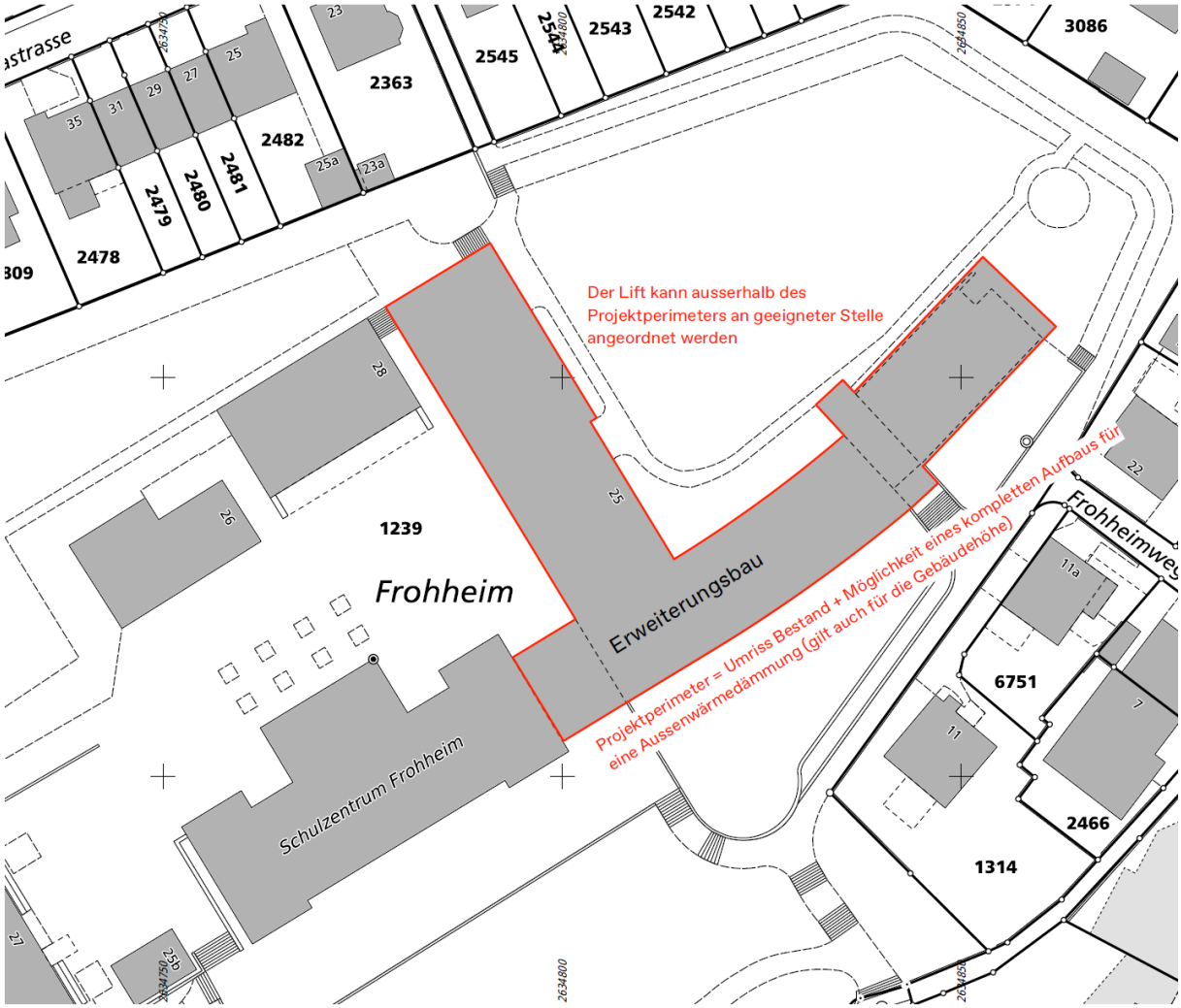
Ausgangslage

Die Schulanlage Frohheim besteht aus fünf Gebäuden, die gemeinsam eine architektonische Einheit bilden. Der Aussenraum ist unterteilt in einen Pausenplatz im Zentrum sowie südlich der Schulanlage, eine Spielwiese im Nordosten und einen Turnplatz im Nordwesten. Der erste Bau im Jugendstil, Gebäude Nr. 25, wurde im Jahr 1899 vom Architekten Robert Moser «Frohheim» getauft. Bereits im Jahr 1938 wurde der Erweiterungsbau von der kantonalen Lehranstalt bezogen. Der Erweiterungsbau wurde von den Architekten Hermann Frey & Ernst Schindler realisiert.

Im Jahr 2020 wurde eine Machbarkeitsstudie für die Instandsetzung und Aufstockung des Erweiterungsbaus durchgeführt. Die Aufstockung des im Jahr 1938 eingeweihten Gebäudes wurde im Zuge der weiterführenden Betrachtungen verworfen, da dies für den zusätzlichen Raumbedarf der Schule nicht ausreicht und die visuelle Veränderung eines Zeitzeugen erhebliche Bewilligungsrisiken birgt. Das vorliegende Projekt sieht nun die Instandsetzung vor, da die bauliche Substanz am Ende ihres Lebenszyklus angelangt ist.

Die Baute hat deutlichen Erneuerungsbedarf und weist betriebliche Defizite auf. Für diese Aufgabe wurde ein geeignetes Generalplanerteam mittels Planerwahlverfahren evaluiert.

Neben dem Sanierungsprojekt zum Erweiterungsbau wird der Planungsprozess für zusätzlichen Schulraum auf dem Areal ausgelöst, sobald das Raumprogramm konsolidiert ist.




*Situationsplan mit Projektperimeter*

## Auftragsdefinition

Der Erweiterungsbau von 1938 steht nicht unter kantonalem Denkmalschutz, muss jedoch in denkmalpflegerischer Betrachtung saniert werden. Die Grundrisse, brandschutz- und erdbebentechnische Ertüchtigungen sind zu prüfen und in ein Gesamtkonzept zu überführen. Die Zuordnung der Nutzung wird beibehalten und betrieblich optimiert.

Themen der Nachhaltigkeit bilden der Einbezug der Nutzerin, der Rücksicht auf den Bestand, die Auswahl der verwendeten Materialien, die Verwendung von erneuerbarer Energie für Komfortwärme und Warmwasser und Massnahmen zur Reduktion des Energiebedarfs.

Eine Kostenschätzung auf Basis der Machbarkeitsstudie gehen von Baukosten in der Höhe von 8.23 Mio. Franken (Kostenstand 2020) aus.

## Planerwahlverfahren

Da die Vergabesumme für diese Aufgabe über der Schwelle für eingeschränkte Submissionsverfahren liegt, muss die Vergabe im offenen Verfahren erfolgen. Aus diesem Grund wurde ein Planerwahlverfahren durchgeführt. Auf die öffentliche Ausschreibung (simap.ch) konnten geeignete Generalplanerteams eine Offerte einreichen. Die Eingabe erfolgte mit der «Zwei-Couvert» Methode, d. h. die Lösungskonzepte wurden anonym bewertet.

Projektinhalt

Der Grossteil des Gebäudes befindet sich noch im Originalzustand und entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Der schlechte Zustand der Aussenhülle generiert nicht nur Energieverluste, sondern daraus resultierend auch hohe Betriebskosten. Die pädagogischen Anforderungen lassen sich mit den Anforderungen vom Brandschutz nicht mehr vereinbaren. Ohne Lift sind viele Räume in der Anlage nicht barrierefrei erreichbar. Die Erdbebenuntersuchung hat gezeigt, dass Massnahmen notwendig sind.

Aus diesen Gründen soll die historische Substanz im Sinne einer energetischen Ertüchtigung und zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes instandgesetzt und im Bereich der Korridore zu zeitgemässen Lern- und Begegnungsorten umgenutzt werden.

Mit der baulichen Umsetzung werden folgende Ziele angestrebt:

Gesellschaft

- Hohe betriebliche und technische Funktionalität
- Hohe Qualität der Architektur
- Sorgfältiger Umgang mit der bestehenden Bausubstanz

Wirtschaft

- Tiefe Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Nutzungsdauer 30 Jahre

Umwelt

- Bauökologisch sinnvolle Konstruktionssysteme und Materialien
- Minimaler Energiebedarf und Treibhausgasemissionen für Erstellung und Betrieb
- Massnahmen zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes

Die Massnahmen verfolgen das Ziel, die gestalterischen Absichten des Objektes zu würdigen und sanft in einen zeitgemässen Ausdruck zu überführen:

- Für den **sommerlichen Wärmeschutz** ist die Beschattung der Fassade die effektivste Massnahme. Das grösste Potenzial für eine **energetische Optimierung** der Gebäudehülle und der Verbesserung der Behaglichkeit besteht beim Ersatz vom Dach und der Fenster. Dabei kann auch die Erscheinung der Fassade wieder die historische Teilung aufnehmen.

- Zentraler Ausgangspunkt für eine **Nutzung des Korridors als Lern- und Begegnungsort** ist der Brandschutz. Der Übergang zum Altbau und die vertikalen Fluchtwege sind durch vollflächig verglaste Brandschutzelemente mit Brandsteuerung auszustatten. Der Korridor wird über unterschiedliche Möblierungsgegenstände und deren Anordnung zoniert und zum Lern- und Begegnungsort transformiert.

- Die **Oberflächen** wie z. B. Linoleum am Boden, Zellulosetapeten, mineralische Farbe, Asphaltböden, Wandputz und Sitzbank) werden je nach Zustand erneuert oder repariert.

- An der Korridordecke gibt es entlang der Fenster mit Holzwerkstoffplatten mit Mineralwollhinterlage eine **akustische Verbesserung** der Arbeitszonen. Für eine energetische Verbesserung werden die bestehenden Wandleuchten neben den Klassenzimmertüren auf LED umgerüstet.

- Die **Infrastrukturen** (Elektro, Sanitär, Lift) müssen grundsätzlich erneuert bzw. neu eingebaut werden. Auf dem Dach soll in Zusammenarbeit mit der sbo die Erstellung einer Photovoltaikanlage geprüft werden.

Kreditantrag

Im Finanzplan 2024-2030 ist basierend auf der Machbarkeitsstudie 2020 (Kostenstand Bauindex April 2020) für das Bauvorhaben folgender Mittelbedarf eingeplant:

| **Jahr** | **Konto 2170.5040.011** |
|---|---|
| | Fr. |
| 2024 | 400‘000 |
| 2025 | 2‘000‘000 |
| 2026 | 4‘000‘000 |
| 2027 | 2‘200‘000 |
| **Total** | **8‘600‘000** |

Mit dem beantragten Kredit wird das Projekt 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 im Sommer/Herbst 2025 der Baukredit dem Parlament und im Anschluss den Stimmberechtigten (obligatorisches Referendum) vorgelegt.

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

| | **Phase 31 Vorprojekt** | **Phase 32 Bauprojekt** | **Phase 33 Bewilligung** | **MwSt. (8.1%)** | **Total Phasen 31-33 (inkl. MwSt.)** |
|---|---|---|---|---|---|
| Architektur / Baumanagement / Generalplanung | 82‘734 | 193‘046 | 22‘982 | 24‘200 | 322'962.00 |
| Bauingenieur/in | 12‘047 | 33‘129 | 3‘012 | 3‘903 | 52'091.00 |
| HLK-Ingenieur/in | 20‘502 | 36‘903 | 4‘100 | 4‘982 | 66'487.00 |
| Sanitäringenieur/in | 4‘276 | 12‘827 | 1‘425 | 1‘501 | 20'029.00 |
| Elektroingenieur/in | 7‘321 | 19‘524 | 2‘440 | 2‘372 | 31'657.00 |
| Fassadenpl., Licht, Bauphysik, Brandschutz, Gebäudeautom. | 7‘089 | 16‘542 | 1‘969 | 2‘074 | 27'674.00 |
| Nebenkosten (ca. 4 %) | | | | | 20'000.00 |
| Reserve (ca. 10 %) und Rundung | | | | | 52‘100.00 |
| **Total** | | | | | **593‘000.00** |

Da im Budget 2024 auf dem Konto 2170.5040.011 Fr. 400'000.00 bewilligt ist, bedarf die Projektauslösung der Phasen 31 bis 33 über die Jahre 2024/2025 eines Zusatzkredits von Fr. 193'000.00.

Terminplan

| Meilensteine (Inhalt) | Termin |
|---|---|
| Start Vorprojekt | August 2024 |
| Start Bauprojekt | März 2025 |
| Genehmigung Baukredit (Volksabstimmung) | Herbst 2025 |
| Baubewilligungsverfahren | Oktober 2025 |
| Beginn Ausschreibungsphase | November 2025 |
| Realisierung | Sommer 2026 |
| Bezug / Inbetriebnahme | Frühling 2028 |

Die Phase 31 (Vorprojekt), 32 (Bauprojekt) und 33 (Baubewilligung) wird mit Beschluss des Stadtrates unmittelbar ausgelöst. Die Phasen 41 und folgende werden mit Rechtskraft des Baukredites ausgelöst.

Beschluss:

1. Der Stadtrat vergibt den Auftrag für den Generalplaner für die Sanierung des Erweiterungsbaus Frohheim an das Team unter dem Lead von MET Architects GmbH SIA BSA aus Basel. Die Angebotssumme (inkl. GP-Zuschlag, Nebenkosten, 8.1 % MwSt.) beträgt Fr. 1'631'089.00 (über sämtliche Bauphasen). Die Vergabe erfolgt unter Vorbehalt der Rechtskraft der erforderlichen Kreditgenehmigungen.

2. Der Zusatzkredit von Fr. 193'000.00 zur Auslösung der Phasen 31 (Vorprojekt), 32 (Bauprojekt) und 33 (Bewilligung) zur Projektierung Gesamtsanierung Erweiterungsbau Schulanlage Frohheim, Olten wird bewilligt.

3. Der Stadtrat gibt den Auftrag für die Phasen 31 (Vorprojekt), 32 (Bauprojekt) und 33 (Bewilligung) zur Auslösung frei.

4. Die Direktion Bau wird mit dem Vollzug beauftragt.

Stadtkanzlei Olten
Der Stadtschreiber: