

BERICHT UND ANTRAG DES STADTRATES AN DAS GEMEINDEPARLAMENT

Sanierung Terrasse Stadthaus / Verpflichtungskredit für Bau / Genehmigung

Infolge des sehr schlechten Zustandes muss die Terrasse beim Stadthaus saniert werden. Der bestehende Flachdachaufbau hat seine Lebensdauer erreicht und weist erhebliche Mängel auf. An vielen Stellen in den Büros und im Foyer dringt Wasser ins Gebäude ein. Mit der Sanierung soll das Dach auch energetisch verbessert und die geltenden Sicherheitsnormen umgesetzt werden.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgenden Bericht und Antrag:

Ausgangslage

Die Obergeschosse vom Stadthaus wurden in den Jahren 2013/2014 saniert. Der Sanierungs- und Nutzungsbedarf des Terrassen- und Erdgeschosses und der Untergeschosse sind mittels einer Machbarkeitsstudie ermittelt worden. Dabei zeigte es sich auch, dass die Dringlichkeit zur Sanierung der Terrasse sehr hoch ist, da Feuchtigkeit eindringt und die Aussenhülle energetisch unbefriedigend ist. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde auch das etappierte Vorgehen definiert. Nach Sofortmassnahmen (Technik Ratssaal) erfolgte die Projektierung der Sanierung der Terrasse. Die Sanierung und der Umbau von Erd- und Untergeschosse sind gemäss Finanzplan in den Jahren 2029/30 vorgesehen.

Nach dem Abschluss der Bauprojektphase liegen nun die Baukosten in der erforderlichen Detaillierung vor. Für den nächsten Schritt ist der Beschluss des Parlamentes zum Verpflichtungskredit für die Sanierung der Terrasse erforderlich. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Projektanforderung

Die Anforderungen an das Projekt wurden wie folgt definiert:

- Wiederherstellung der Dichtigkeit des Dachaufbaus
- Einhaltung der energetischen Anforderungen
- Gestaltung von Aufenthaltsflächen
- Verbesserung der Biodiversität, Angebotsergänzung für das Naturmuseum
- Einhaltung von Sicherheit, Arbeitshygiene und Hindernisfreiheit
- Erneuerung der technischen Anlagen
- Einhaltung der Anforderungen an den Umweltschutz

Bauprojekt

Projektbeschreibung

Das Bauprojekt wurde in Zusammenarbeit mit einem Baumanagement- und einem Landschaftsarchitekturbüro ausgearbeitet. Im Austausch mit der Gärtnerei des Werkhofes und der Hauswartung wurde das Projekt hinsichtlich des Unterhalts optimiert.

Der bestehende Flachdachaufbau, der neben Witterungs- und Wärmeschutz für das Erdgeschoss auch die einzige Grünfläche auf dem Areal darstellt, wird zurückgebaut und fachgerecht entsorgt. Der neue Aufbau erfolgt hinsichtlich der Nutzung und den energetischen Anforderungen mit einer Wärmedämmung, bituminösen Abdichtung und einer gestalteten Substratschicht. Der grosse Kostenaufwand ergibt sich daraus, dass es sich um eine grosse Dachfläche mit einem grossvolumigen Aufbau handelt und der Maschineneinsatz aus statischen Gründen und der innerstädtischen Lage begrenzt ist.

Entlang dem Rundweg zur Nutzung und Bewirtschaftung wird die Terrasse mit Stauden und Sträucher, die zu unterschiedlichen Zeiten blühen, bepflanzt. Die Bepflanzung wurde in Zusammenarbeit mit dem Naturmuseum erarbeitet, da dies auch als Naturlehrpfad für Führungen des Naturmuseums genutzt werden soll. Es sind Aufenthaltsmöglichkeiten entlang des Weges geplant. Die fest installierten Tische und Bänke im südlichen Teil werden mit einem wetterunabhängigen Sonnenschutz ergänzt. Die bestehenden Lichtkuppeln werden aus Sicherheitsgründen mit durchbruchsicheren Kuppeln ersetzt. Die Brüstungen der Terrasse entsprechen nicht mehr den rechtlichen Anforderungen. Die Erhöhung dieser Brüstungen wird mit einem einfachen Geländer ausgeführt. Die Verglasung des Treppenhauses wird mit einer Verglasung ersetzt, welche den heutigen energetischen Anforderungen entspricht.

In den Kosten ist auch ein Provisorium eingerechnet, damit exponierte Arbeitsplätze temporär ausgelagert werden können.

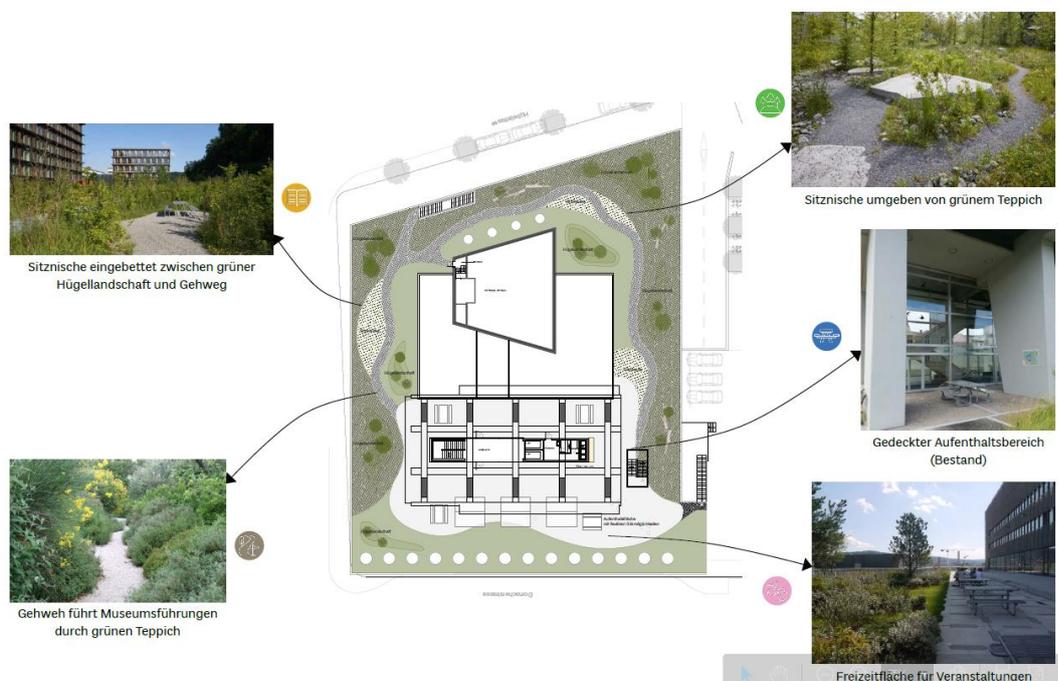


Abbildung: Dachaufsicht Terrassengeschooss mit Nutzungskonzept

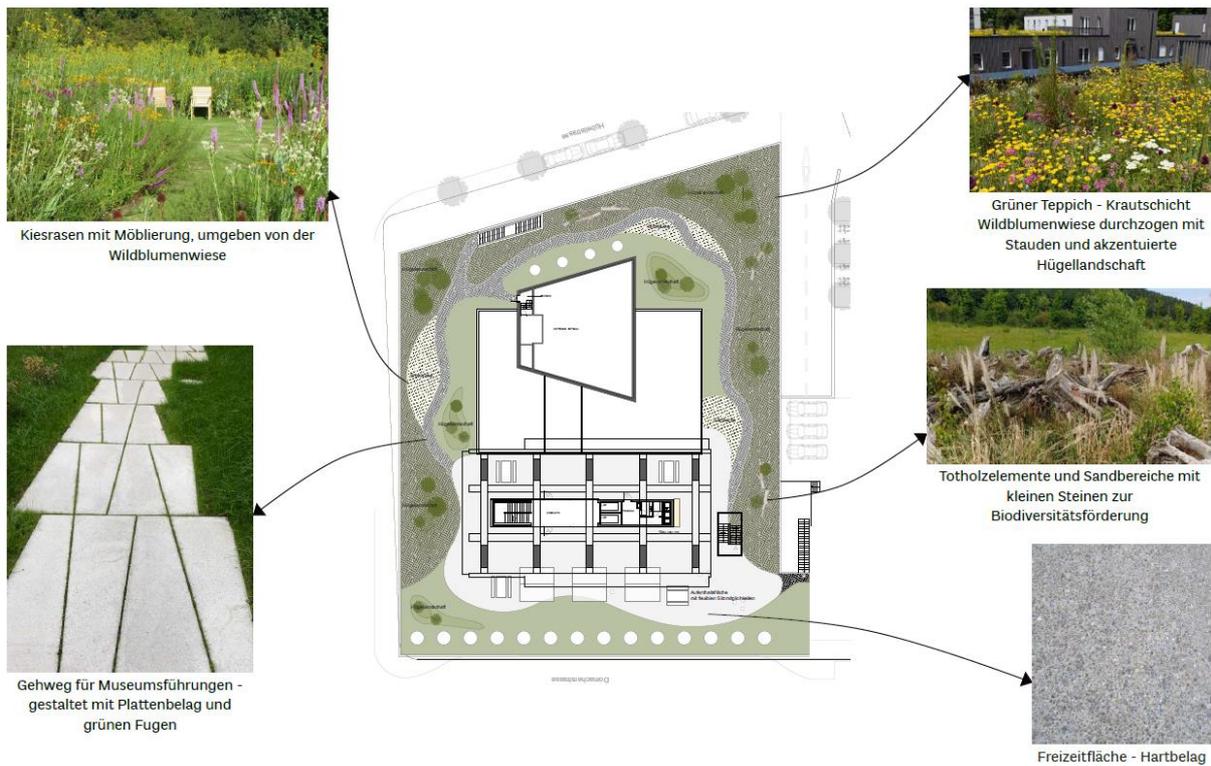


Abbildung: Dachaufsicht Terrassengeschoss mit Gestaltungskonzept

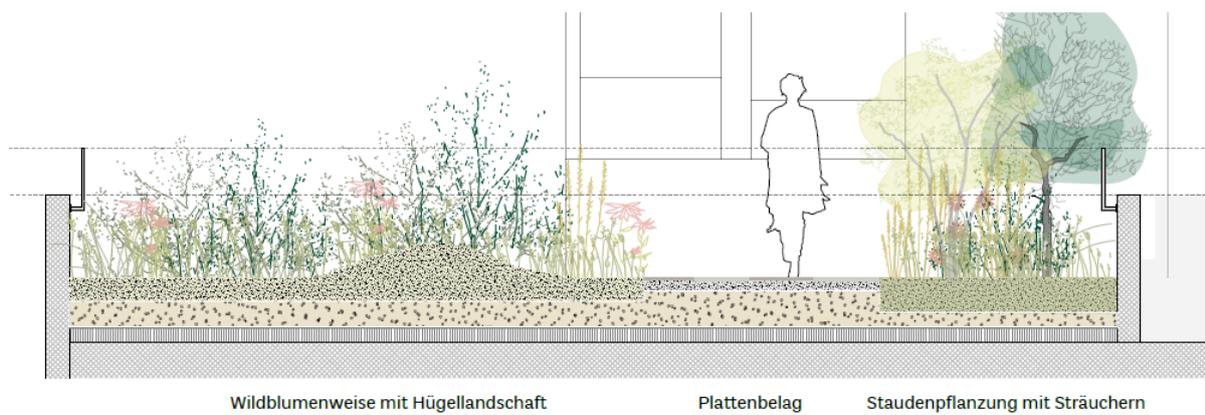


Abbildung: Schnitt

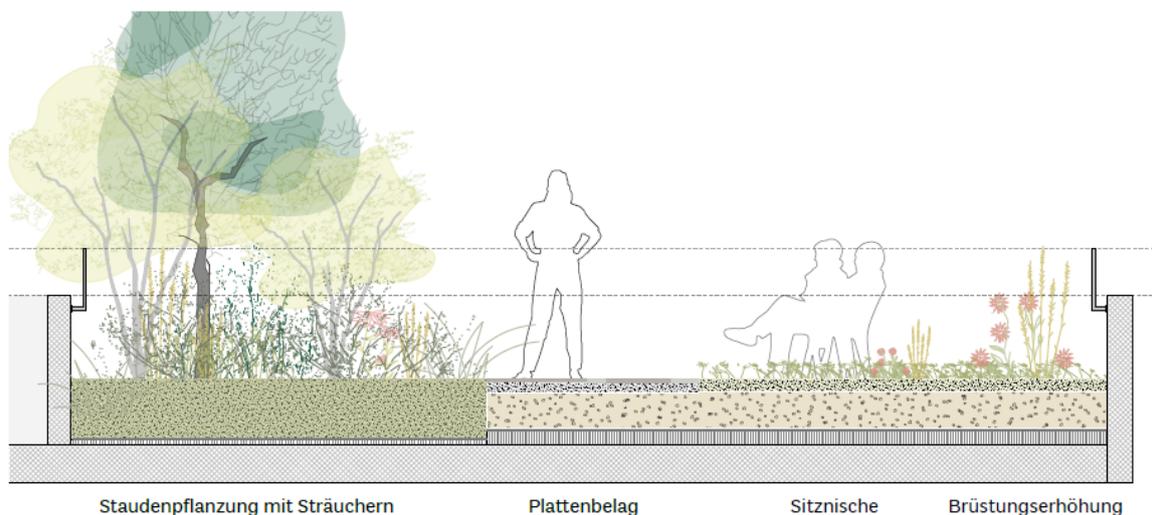


Abbildung: Schnitt

Projektkosten

Investitionsplanung

Im Finanzplan 2024-2030 sind für die Sanierung EG / Fernwärmeverbund folgende Mittel vorgesehen:

Jahr	Stadthaus: Sanierung EG / Fernwärmeverbund	Präzisierung Schnittstellen (Basis vorl. Bauprojekt) Konto 0290.5040.004
2024	300'000	300'000
2025	1'700'000	2'400'000
2026		
2027	500'000	500'000
2028	500'000	500'000
2029	3'000'000	2'300'000
2030	3'000'000	3'000'000
Total	9'000'000	9'000'000

Aufgrund des Bauprojektes wurden die Schnittstellen zum Projekt Umbau Erdgeschoss präzisiert, darum erfolgt eine Änderung des Investitionsbedarfes in den Umsetzungsetappen.

Kostenvoranschlag

Auf der Basis des Bauprojektes wurde von S+B Baumanagement AG, Olten, ein Kostenvoranschlag erstellt (Kostengenauigkeit +/- 10 %):

Bezeichnung	[CHF]
Anlagekosten Sanierung Terrasse Stadthaus	2'885'300.00

Kreditantrag

Kostenzusammenstellung Sanierung Terrasse

Für das Projekt ist nachstehender Finanzbedarf notwendig:

Position	CHF
	Total
0 Grundstück	0
1 Vorbereitungsarbeiten	643'900
2 Gebäude inkl. Honorare	1'520'800
4 Umgebung	316'600
5 Baunebenkosten	49'800
6 Reserve	100'000
9 Ausstattung	38'000
99 Mehrwertsteuer 8.1 %	216'200
Anlagekosten inkl. MwSt. und Projektreserve	2'885'300
Genauigkeit Angaben (- 10 %)	2'623'000
Genauigkeit Angaben (+ 10 %)	3'173'830

Weiteres Vorgehen, Termine

Nach der Genehmigung des Baukredits soll das Projekt innerhalb der nachstehenden Meilensteine abgewickelt werden:

Meilensteine (Inhalt)	Termin
Beschluss Parlament	30. Januar 2025
Ausschreibung Aufträge Bau	Ab Februar 2025
Realisierung Bau	Ab Juni/Juli 2025
Fertigstellung	Frühjahr 2026

Aktenverzeichnis

- a. Landschaftskonzept, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur vom 17.12.2024
- b. Kostenzusammenstellung von S+B AG vom 11.12.2024

Beschlussesantrag:

1. Der «Sanierung Terrasse» mit Anlagekosten von Fr. 2'885'300.00 (inkl. 8.1% MwSt., Kostenangaben +/- 10 %) wird zugestimmt.
2. Eine allfällige Bauteuerung nach dem Baupreisindex Hochbau, Espace Mittelland vom April 2024, Stand 114.9 Punkte / Basis Oktober 2020 des Bundesamtes für Statistik, gilt als mitbewilligt.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Ziff. 1 dieses Beschlusses untersteht dem fakultativen Referendum.

Olten, 13. Januar 2025

NAMENS DES STADTRATES VON OLTEN

Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber



Thomas Marbet



Markus Dietler