

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES VON OLTEN

Vom 10. März 2025

Haus der Fotografie, Leistungsvereinbarung/Genehmigung

Sehr geehrter Herr Parlamentspräsident
Sehr geehrte Parlamentsmitglieder

Der Stadtrat von Olten unterbreitet Ihnen folgenden Bericht und Antrag:

1. Ausgangslage

Im Januar 2024 wies das Gemeindeparlament der Stadt Olten eine neue Vorlage zum Projektierungskredit Kirchgasse 8 und 10 knapp zurück; diese sah eine Sanierung und Erweiterung der beiden Bauten mit der Ansiedlung des Kunstmuseums an der Kirchgasse 10 und des Hauses der Fotografie sowie von vier Wohnungen an der Kirchgasse 8 vor. Als Hauptargumente für die Rückweisung genannt wurden die Gesamtkosten sowie unterschiedliche Ansichten, wie eine Vision für das Kunstmuseum aussehen sollte. Der Stadtrat nahm in der Folge eine Auslegeordnung mit verschiedenen Varianten zum weiteren Vorgehen vor. Diese beabsichtigte er als nächsten Schritt frühzeitig einer politischen Diskussion zu unterbreiten. Zu diesem Zweck beantragte er dem Gemeindeparlament die Schaffung einer parlamentarischen Spezialkommission mit neun Mitgliedern. Er sah den Zeitpunkt gekommen, um nach der Auslegeordnung eine politisch breit abgestützte Weichenstellung mit dem Ziel einer Akzeptanz im Gemeindeparlament und vor dem Volk vorzunehmen, um angesichts des schlechten baulichen Zustandes der beiden Liegenschaften und zugunsten von deren Entwicklung im Zentrum der Innenstadt einen Schritt weiterzukommen. Die neunköpfige Spezialkommission erhielt den Auftrag, dem Stadtrat eine Empfehlung betreffend weiterzubearbeitende Variante für das Projekt Kirchgasse 8 und 10 zu machen und die weitere Bearbeitung dieser Variante zu begleiten. Sie wurde im März 2024 eingesetzt.

Die Kommissionsmitglieder waren sich rasch grossmehrheitlich einig, dass das Kunstmuseum als wichtige Kulturinstitution mit Bildungsauftrag weiterbestehen soll. Ebenso herrschte Einigkeit darüber, dass der Standort an der Kirchgasse verbleiben soll: Die Lage im Stadtzentrum und die Nähe zu anderen Museen und Kulturinstitutionen gewährten Chancen, die an anderen Lagen nicht bestünden. Die Kommission empfing in der Folge Vertreterinnen und Vertreter des Kunstmuseums, des Hauses der Fotografie und der Architekten, die 2021 den Projektwettbewerb gewonnen hatten.

Aufgrund ihrer Abklärungen formulierte sie anschliessend Empfehlungen für das weitere Vorgehen zuhanden des Stadtrates. Dabei war man sich einig, dass die beiden Liegenschaften stark sanierungsbedürftig sind und dass das an der Kirchgasse angesiedelte Kunstmuseum ein unterirdisches Depot vor Ort benötigt. In Würdigung der Qualität des Siegerprojektes aus dem Wettbewerb, dessen Gesamtkosten bisher aber nicht auf politische Akzeptanz gestossen sind, empfahl die Kommission dem Stadtrat mehrheitlich, zur Kostenreduktion vorerst eine erste Etappe des Projektes zu realisieren. Diese soll den Ausbau und einen Anbau der Liegenschaft Kirchgasse 8 für das Kunstmuseum sowie die Sanierung der Liegenschaft Kirchgasse 10 im Bestand für die Aufnahme des Hauses der Fotografie umfassen. Über die Umsetzung einer weiteren Etappe des Siegerprojektes in Form eines Anbaus an die

Liegenschaft Kirchgasse 10 kann dann allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden. Weder der Antrag auf Sanierung der Liegenschaften Kirchgasse 8 und 10 im heutigen Bestand noch jener auf Realisierung des gesamten Siegerprojekts zum jetzigen Zeitpunkt waren in der Spezialkommission mehrheitsfähig.

Die Kommission gab dem Stadtrat zudem auf den Weg, dass es eine neue Kostenberechnung für den Projektierungskredit für die erste Etappe und für die voraussichtlichen neuen Baukosten sowie neue Visualisierungen brauche. Auch bei der reduzierten Umsetzung solle die Platzgestaltung auf der Nordseite berücksichtigt werden. Dabei sei zu prüfen und anschliessend proaktiv und möglichst offen formuliert zu kommunizieren, wie die Bevölkerung einbezogen werden solle.

Bevor der Stadtrat diese Folgearbeiten und die entsprechenden Kosten auslöst, müssen nach seiner Ansicht die Nutzungen der zu sanierenden Liegenschaften definitiv festgelegt werden.

2. Erwägungen

Als ersten Schritt nach den Empfehlungen der Spezialkommission brachte der Stadtrat diese den betroffenen Institutionen – Kunstmuseum und Haus der Fotografie – zur Kenntnis.

Das Kunstmuseum begrüsst das neue Szenario an der Kirchgasse 8 als valable Alternative zum bisherigen an der Kirchgasse 10, sofern ein unterirdisches Depot vor Ort erstellt und die Gesamtfläche nicht wesentlich eingeschränkt wird, was durch den Einbezug des Dachgeschosses der Liegenschaft Kirchgasse 10 gewährleistet ist.

Das Haus der Fotografie steht vor einem Wendepunkt von einem weitgehend auf Freiwilligenarbeit beruhenden Konzept zu einem professionalisierten Betrieb und würde die drei Geschosse in der Liegenschaft Kirchgasse 10 gerne für diesen Betrieb nutzen. Da an dieser Adresse keine Zusatzerträge beispielsweise in Form eines Gastronomie-Betriebs erwirtschaftet werden können, sieht sich das Haus der Fotografie jedoch trotz in Aussicht gestellter Kompensation der Mietkosten inkl. Nebenkosten durch einen Kulturbeitrag nicht in der Lage, die Betriebskosten zu übernehmen. Die Verantwortlichen beantragen daher aufgrund ihres Konzepts einen zusätzlichen Betriebsbeitrag von 130'000 Franken. Damit der Stadtrat die Vorbereitungsarbeiten für eine neue Vorlage betreffend Projektierungskredit zielführend weiterführen kann, braucht er Gewissheit, ob das Parlament gewillt ist, einen entsprechenden Kulturbeitrag, bestehend aus einem Beitrag zur Kompensation der Mietkosten inkl. Nebenkosten und einem Betriebsbeitrag, in Aussicht zu stellen. Andernfalls muss eine anderweitige Nutzung der drei Geschosse mit je rund 290 m² Fläche geplant werden. Entsprechende Anfragen liegen der Stadtverwaltung vor.

Damit die Stadt weiterhin möglichst handlungsfähig bleibt und auch künftig Optionen hat, soll die Liegenschaft nach der Sanierung im Edelrohbau an das Haus der Fotografie vermietet werden – ohne die Miete effektiv zu verrechnen. Den Endausbau übernimmt dabei die Mieterin.

3. Finanzielle Auswirkungen

Die Direktion Bau hat für die Miete der drei Geschosse in der Liegenschaft Kirchgasse 10 (ca. 900 m²) einen Betrag von CHF 260'000 inkl. Nebenkosten berechnet.

Der Kulturbeitrag für das Haus der Fotografie beläuft sich somit auf:

Kompensation Miete inkl. NK	CHF 260'000
Betriebsbeitrag	CHF 130'000
Total	CHF 390'000

Diesem Aufwand steht im Falle einer kommerziellen Nutzung der drei Geschosse ein Ertrag in der Höhe des Mietzinses inkl. NK von voraussichtlich CHF 260'000 gegenüber.

4. Weiteres Vorgehen

Wenn das Gemeindeparlament im März 2025 einen Vorentscheid über einen allfälligen Betriebsbeitrag an das Haus der Fotografie und damit über die zukünftige Nutzung der Liegenschaft Kirchgasse 10 fällt, kann dem Parlament im Herbst 2025 eine Vorlage für einen neuen Projektionskredit vorgelegt werden. Im Anschluss daran wird bis im 1. Quartal 2027 die Vorlage für den Baukredit erarbeitet. Die Bauarbeiten sollen dann in den Jahren 2028 und 2029 stattfinden.

Beschluss:

I.

1. Der Leistungsvereinbarung mit dem Haus der Fotografie mit einem Kulturbeitrag in der Höhe von CHF 390'000 pro Jahr ab voraussichtlich 2030 wird unter Vorbehalt der Genehmigung des Baukredits Kirchgasse 8 und 10 zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

II.

Ziff. I.1. dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.

Der Stadtschreiber:

